DIAGNÓSTICO TÉCNICO DI-18727
SUBDIRECCIÓN DE ANÁLISIS DE RIESGOS Y EFECTOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO
GRUPO ASISTENCIA TÉCNICA
RADICADO IDIGER 2023ER2832

1. DATOS GENERALES DEL EVENTO

ATENDIÓ: DIEGO CAMILO PLAZAS OLAYA				SOLICITANTE: Comunidad
CAT	13	MÓVIL:	CON	
FECHA:	08 de marzo de 2023	HORA:	09:00	VIGENCIA: Temporal mientras no se modifiquen significativamente las condiciones físicas del sector

DIRECCIÓN:	Calle 84C Bis Sur # 80I-37	COORDENADAS ÁREA INSPECCIONADA	X: 85288 – 85410 Y: 101776 – 101895				
BARRIO/SECTOR CATASTRAL:	El Jardín	ÁREA DIRECTA AFECTADA:	380 m²				
UPZ:	85 - Bosa Central	POBLACIÓN ATENDIDA:	180				
LOCALIDAD:	7 – Bosa	FAMILIAS	50	ADULTOS	120	MENORES	60
CHIP:	AAA0278SHEA	PREDIOS EVALUADOS:	1				
AREA INSPECCIONADA:	0.38 Ha.	DOCUMENTO REMISORIO:	CR-47098				

2. ALCANCE

El Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER, en cumplimiento de sus funciones, en especial las establecidas en el Decreto 173 de 2014, realiza la verificación de asistencia técnica con base en una inspección visual, aplicando la metodología para este tipo de procedimiento (Identificación y valoración cualitativa de la afectación del hábitat a nivel urbano y rural), con el objeto de valorar el grado de afectación de las edificaciones y/o infraestructura, que permite establecer el compromiso de estabilidad y funcionalidad de las mismas, a fin de identificar predios, y/o edificaciones y/o infraestructura insegura, para analizar y determinar las acciones pertinentes a que haya lugar por parte de la entidad competente.

3. ACLARACIONES

Tanto en el radicado 2023ER2832, como durante la visita se suministró la nomenclatura Calle 84C Bis Sur # 80I-53 como la identificación del predio donde se localiza el Conjunto Multifamiliar Altos de San Berno, objeto de consulta y de análisis en el presente documento; sin embargo, una vez revisada la información catastral disponible para la entidad, se encontró que la nomenclatura del predio en mención corresponde a la Calle 84C Bis Sur # 80I-37. En este sentido y para efectos del presente documento esta será la nomenclatura utilizada para la identificación del predio de interés.

El IDIGER no tiene dentro de su competencia, la de establecer juicios de responsabilidades sobre afectaciones en edificaciones, infraestructura y/o el terreno en general, ni pronunciamientos en relación con el cumplimiento de normatividad actual de diseño y construcción en cuanto a reforzamientos, mantenimientos, reparaciones y/o mejoramientos desarrollados en predios públicos y privados, toda vez que el fin de las visitas es identificar condiciones de riesgo y emitir recomendaciones que permitan salvaguardar la vida de las personas.

Las conclusiones y recomendaciones impartidas durante la visita efectuada para la asistencia técnica están basadas en la inspección visual realizada, por tal razón pueden existir situaciones no previstas en esta inspección y que se escapan de su alcance, tales como el conocimiento de las propiedades intrínsecas de los materiales, comportamiento de las estructuras ante la acción de cargas sísmicas, deformaciones y deflexiones de elementos estructurales, etc.

La vigencia de las conclusiones y recomendaciones impartidas mediante el presente documento es temporal, y se mantienen hasta tanto se modifiquen de manera significativa las condiciones del sector visitado.

4. ADVERTENCIAS

La gestión del riesgo es una responsabilidad de todos los habitantes colombianos, en donde estos, así como las entidades públicas, privadas o comunitarias deben velar por la correcta implementación de la gestión del riesgo de desastres en el ámbito de sus competencias sectoriales y territoriales, en cumplimiento de sus propios mandatos y normas que los rigen.

En este sentido, es responsabilidad de todos, adelantar cuando se requieran los análisis de riesgo de detalle de carácter cuantitativo con la rigurosidad técnica y por profesionales idóneos, que permitan deducir las causas reales y/o precisas de los daños que pudiesen ser identificados en infraestructura pública y/o privada, el comportamiento esperado de una edificación o ante algún tipo de solicitación (como por ejemplo un sismo); por lo anterior no es responsabilidad del IDIGER aprobar estos estudios, diseños, acciones o procedimientos encaminados a mitigar condiciones de riesgo que hayan sido identificadas.

Los informes técnicos que se hayan generado por parte del IDIGER, para infraestructura, predios y/o sectores involucrados, no hacen las veces de dictamen pericial que sirva de soporte para reclamaciones; a su vez el IDIGER no tiene dentro de su competencia, la de establecer juicios de responsabilidades sobre afectaciones en edificaciones, infraestructura y/o el terreno en general, ni pronunciamientos en relación al cumplimiento de normatividad actual de diseño y construcción en cuanto a reforzamientos, mantenimientos, reparaciones y/o mejoramientos desarrollados en predios e infraestructura pública y privada.

De igual manera, de acuerdo con las funciones establecidas, el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático-IDIGER, no tiene dentro de su competencia, adelantar estudios de Patología, Vulnerabilidad y Reparación Estructural ni de Interacción Suelo-Estructura.

5. ESCENARIO DE RIESGO: Actividad de la Construcción

6. ANTECEDENTES

El predio de la Calle 84C Bis Sur # 80I-37, se emplaza en el Sector Catastral El Jardín de la Localidad de Bosa y según el mapa CG-3.3.1 "Amenaza por movimientos en masa" del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá – POT (Decreto 555 de 2021), se localiza en una zona que no presenta amenaza media o alta por movimientos en masa. Así mismo, de acuerdo con el Mapa CG-3.3.10 "Amenaza por inundación" del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá – POT, se localizan en un sector sin cobertura de amenaza de inundación por desbordamiento.

7. LOCALIZACIÓN

Personal del Instituto Distrital de Gestión de Riesgo y Cambio Climático - IDIGER, realizó visita técnica el día ocho (8) de marzo de 2023 a la torre 3 del Conjunto Multifamiliar Altos de San Berno, emplazado en el predio de la Calle 84C Bis Sur # 80I-37, Sector Catastral El Jardín de la Localidad de Bosa, que se muestran en la Figura 1.

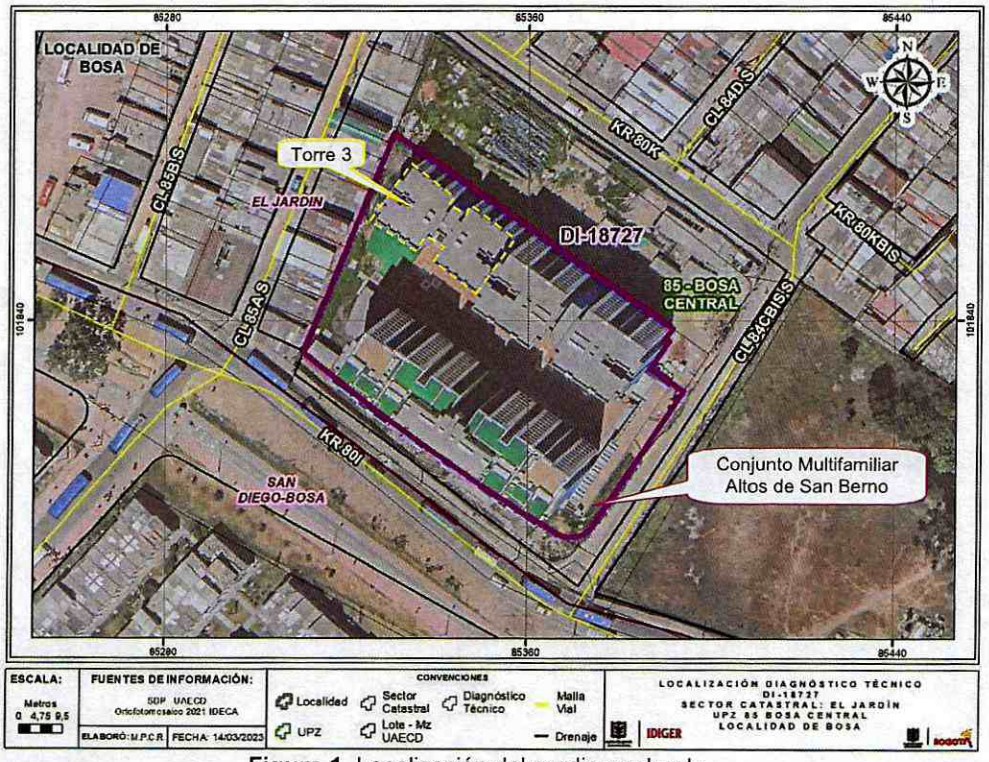


Figura 1. Localización del predio evaluado.

8. DESCRIPCIÓN

El predio de la Calle 84C Bis Sur # 80I-37, se localiza en una zona de topografía relativamente plana, urbanísticamente consolidada, con vías de acceso pavimentadas y presencia de los servicios públicos domiciliarios básicos.

En el predio en mención, se emplaza el Conjunto Multifamiliar Altos de San Berno, conformado por torres de apartamentos de 11 niveles y una de 6 niveles (torre 3), con una edad estimada inferior a 5 años, construida según la inspección visual, bajo un sistema estructural de muros de carga en concreto tipo industrializado y placa de entrepiso y de cubierta maciza en el mismo material (Fotos 1 y 2).

De manera particular se inspecciona la torre 3, que se localiza sobre el costado noroccidental del conjunto, verificando sus fachadas, las áreas de transito común y el interior de algunos apartamentos que de acuerdo con la información suministrada por la persona que atendió la visita presentaban los daños más relevantes; inspección que permitió evidenciar lo siguiente:

- Empozamiento de agua al ingreso de la Torre 3 (Foto 5).

- Fisuras con tendencia vertical u horizontal con aberturas inferiores a 1mm, localizadas en muros de áreas comunes y en muros al interior de algunos apartamentos (foto 6).
- Fisuras con tendencia aleatoria y aberturas inferiores a 1mm, evidenciadas sobre las placas de entrepiso y la placa de cubierta de la edificación (Foto 7).
- Filtraciones de agua al interior de los apartamentos del ultimo nivel, desde la cubierta de la edificación.
- Abertura de la dilatación existente entre el muro medianero de los balcones y la estructura principal de la edificación (Fotos 3 y 8).

Es de destacar que conforme con la información suministrada por el personal de la comunidad que acompaño la visita y conforme se refiere en el documento de la solicitud, se han realizado al interior de algunos apartamentos modificaciones consistentes en el retiro de algunos muros; situación que no pudo ser corroborada en la visita adelantada y adicionalmente se escapa de las competencias de la entidad.

9. POSIBLES CAUSAS

Es probable que las fisuras evidenciadas eventualmente estén asociadas con la dilatación de juntas constructivas; que se hicieron visibles posiblemente ante movimientos diferenciales de la construcción o con procesos de retracción y fraguado del concreto. Situación que a partir de la inspección visual no se puede precisar.

Por su parte las filtraciones de agua desde la cubierta, posiblemente se derivan de una falta de mantenimiento periódico preventivo y/o correctivo del mecanismo de impermeabilización de la misma.

Finalmente, se considera que el empozamiento de aguas lluvias sobre el ingreso de la torre 3 eventualmente puede asociarse con deficiencias en la pendiente de la placa en concreto del ingreso, que garantice un adecuado escurrimiento de las aguas lluvias hacia los sectores de captación.

10. REGISTRO FOTOGRÁFICO





Fotos 1 y 2. Vista general de las edificaciones que conforman el Conjunto Multifamiliar Altos de San Berno.





Fotos 3 y 4. Vista general de la torre 3, localización de los muros medianeros de los balcones



Foto 5. Empozamiento de agua al ingreso de la Torre 3



Foto 6. Fisuras en Muros

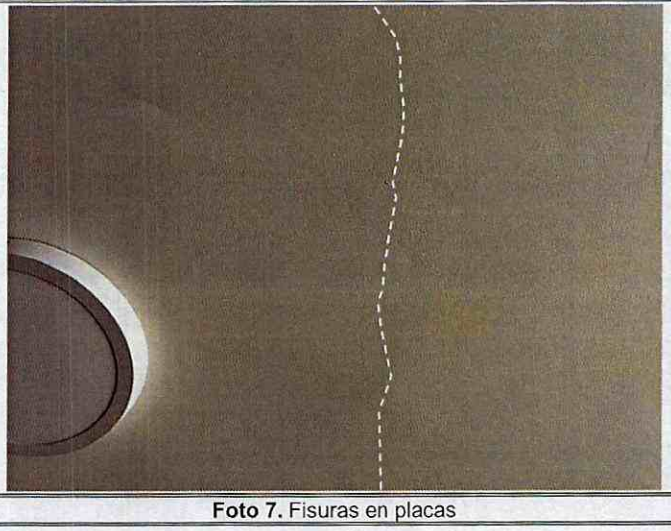


Foto 7. Fisuras en placas



Foto 8. Dilatación muro medianero balcón

11. DAÑOS

Tabla 1. Daños observados sobre los predios evaluados en el presente informe.

No.	DIRECCIÓN	RESPONSABLE (DATO TOMADO EN CAMPO)	TIPO DE CONSTRUCCIÓN	USO	N° DE PISOS	DAÑO
1	Torre 3 Conjunto Multifamiliar Altos de San Berno Calle 84C Bis Sur # 80I-37	Copropiedad del Conjunto	Muros de Carga	Residencial	11 y 6	Leves

AFECTACIÓN EN INFRAESTRUCTURA PÚBLICA:

SI		NO	X	¿CUAL?	

12. RIESGOS ASOCIADOS (Potenciales daños que se esperarían de no implementar las recomendaciones)

De no adelantarse el mantenimiento preventivo y correctivo de la Torre 3 y en general de las edificaciones que conforman el Conjunto Multifamiliar Altos de San Berno, emplazado en el predio de la Calle 84C Bis Sur # 80I-37, Sector Catastral El Jardín de la Localidad de Bosa, es probable que se presente un avance de las afectaciones conllevando a un deterioro de las condiciones físicas de los apartamentos y de la torre.

Dadas las características constructivas de las edificaciones que conforman el Conjunto Multifamiliar Altos de San Berno y en el caso de que efectivamente se estén realizando demoliciones de muros al interior de algunos apartamentos de la torre 3, es probable que se presente un deterioro en las condiciones físicas de la estructura, alterando su respuesta ante las diferentes cargas a las que puede ser sometida.

13. ACCIONES ADELANTADAS

Inspección visual y evaluación cualitativa de las condiciones físicas de la Torre 3 del Conjunto Multifamiliar Altos de San Berno, emplazado en el predio de la Calle 84C Bis Sur # 80I-37, Sector Catastral El Jardín de la Localidad de Bosa.

Se dan las recomendaciones verbales a las personas que atienden la visita, con el fin de dar a conocer las condiciones actuales de riesgo de los predios evaluados y de cómo hacer seguimiento a sus condiciones de estabilidad. Así mismo, se le informan las competencias de IDIGER y el alcance de la visita técnica.

14. CONCLUSIONES

La estabilidad y habitabilidad de la Torre 3 del Conjunto Multifamiliar Altos de San Berno, emplazado en el predio de la Calle 84C Bis Sur # 80I-37, Sector Catastral El Jardín de la Localidad de Bosa, no se encuentran comprometidas ante cargas normales de servicio por los daños identificados. A partir de la inspección visual, se desconoce el comportamiento de las viviendas ante la ocurrencia de cargas dinámicas como por ejemplo un sismo.

Dadas las características constructivas de las torres que conforman el Conjunto Multifamiliar Altos de San Berno, es probable que la mayoría o incluso todos los muros que conforman las edificaciones, cumplan funciones estructurales; por lo que, realizar la demolición de estas

estructuras sin el debido soporte técnico y el asesoramiento de personal idóneo, puede eventualmente conllevar a un deterioro de las condiciones físicas de las edificaciones, alterando su respuesta ante las diferentes cargas a las que pueden ser sometidas.

15. RECOMENDACIONES

En el marco de las funciones establecidas en el artículo 3 del Decreto Distrital 173 de 2014, el IDIGER en su calidad de autoridad técnica en la gestión del riesgo del Distrito Capital, se permite reiterar las siguientes recomendaciones consignadas en los documentos previamente emitidos, con el ánimo de que sean debidamente asimiladas y acatadas por las autoridades territoriales, entidades públicas y privadas y la comunidad en general, y en consecuencia, se implementen las medidas pertinentes para atender oportunamente las situaciones de riesgo aquí identificadas, dado que la gestión del riesgo es una responsabilidad de todos los habitantes del territorio colombiano, según lo establece el artículo 2 de la Ley 1523 de 2012:

En el caso de no existir restricciones y/o condicionamientos al uso del suelo para el predio de la Calle 52B Sur # 24-45, Sector Catastral El Jardín de la Localidad de Bosa, se recomienda a la Copropiedad del Conjunto Multifamiliar Altos de San Berno, implementar acciones para el mantenimiento preventivo y correctivo de las edificaciones, principalmente en relación con los mecanismos de impermeabilización de las cubiertas de las torres. Dichas acciones deberán adelantarse con el apoyo de personal idóneo, garantizando que se cumplan los requerimientos establecidos en la normatividad vigente, para lo cual se deben tramitar los permisos y licencias respectivos.

En el caso de no existir restricciones y/o condicionamientos al uso del suelo para el predio de la Calle 52B Sur # 24-45, Sector Catastral El Jardín de la Localidad de Bosa, se recomienda a los responsables de los apartamentos que hacen parte de la Torre 3 del Conjunto Multifamiliar Altos de San Berno, implementar acciones para el mantenimiento de sus inmuebles, con el propósito de garantizar condiciones óptimas de funcionamiento durante su vida útil. Dichas acciones deberán adelantarse con el apoyo de personal idóneo, garantizando que se cumplan los requerimientos establecidos en la normatividad vigente, para lo cual se deben tramitar los permisos y licencias respectivos.

Alcaldía Local de Bosa, desde su competencia verificar las eventuales intervenciones que se están adelantando al interior de la Torre 3 del Conjunto Multifamiliar Altos de San Berno, emplazado en el predio de la Calle 84C Bis Sur # 80I-37, Sector Catastral El Jardín de la Localidad de Bosa; junto con la documentación y condiciones reglamentarias para las obras ejecutadas fundamentalmente en lo relacionado al cumplimiento de lo establecido en las mismas, en cuanto a los procedimientos constructivos, especificaciones técnicas y recomendaciones allí consignadas. Lo en virtud de lo establecido en el Artículo 11 de la Ley 2116 de 2021, adelantar la vigilancia del cumplimiento de las normas vigentes sobre desarrollo urbano, usos del suelo y subsuelo y reforma urbana, así como de la adopción de medidas para la protección, recuperación y conservación del espacio público, ambiente y bienes de interés cultural del Distrito.

A la Copropiedad del Conjunto Multifamiliar Altos de San Berno, emplazado en el predio de la Calle 84C Bis Sur # 80I-37, Sector Catastral El Jardín de la Localidad de Bosa, en el caso de querer determinar con mayor detalle el grado de afectación de los diferentes elementos que conforman la

estructura y el detonante de los daños identificados, se recomienda adelantar un estudio de patología y vulnerabilidad estructural, con el apoyo de personal idóneo para tal fin.

Es importante resaltar lo señalado por la Ley 675 de 2001 *"Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal"* en el "**Artículo 82.** Obligaciones de mantenimiento, reparación y mejoras. Las Unidades Inmobiliarias Cerradas tendrán a su cargo las obligaciones de mantenimiento, reparación y mejoras de las zonas comunes y del espacio público interno de las Unidades Inmobiliarias Cerradas, que serán pagados por los copropietarios."

A la Alcaldía local de Bosa, adelantar las acciones administrativas tendientes a realizar el seguimiento de las recomendaciones impartidas mediante este diagnóstico técnico con el objeto de proteger la integridad física de los habitantes y vecinos del sector evaluado.

16. APROBACIONES

16.1 Elaboró

Firma:_____

Nombre: DIEGO CAMILO PLAZAS OLAYA
Profesión: Ingeniero Civil

16.2 Revisó

Firma:_____

Nombre: JAIRO WILLIAM TORRES BECERRA
Profesional Especializado 222-29-SARECC
Subdirección de Análisis de Riesgos y Efectos de Cambio Climático