DIAGNÓSTICO TÉCNICO – DI-19231
SUBDIRECCIÓN DE ANÁLISIS DE RIESGOS Y EFECTOS DE CAMBIO CLIMÁTICO
GRUPO ASISTENCIA TÉCNICO
RADICADO IDIGER No. 2023ER13003

1. DATOS GENERALES DEL EVENTO

ATENDIÓ: JOSÈ FELIPE CASTRO RODRIGUEZ				**SOLICITANTE: HENRY VARGAS** Comunidad
CAT	06	**MÓVIL:**	Cont.	
FECHA:	05 de julio de 2023	**HORA:**	11:00	**VIGENCIA:** Temporal mientras no se modifiquen significativamente las condiciones físicas del sector

DIRECCIÓN:	Carrera 89 No. 19 A - 50	**COORDENADAS ÁREA INSPECCIONADA**			X: 93663.58 Y: 107643.43	
BARRIO/SECTOR CATASTRAL:	El Tintal Central	**ÁREA DIRECTA AFECTADA:**			10.000 m^2	
UPZ:	112- Granjas de Techo	**POBLACIÓN ATENDIDA:**			1200	
LOCALIDAD:	9 – Fontibón	**FAMILIAS**	372	**ADULTOS**	1000	**MENORES** 200
CHIP:	AAA0080RNLW y otros	**PREDIOS EVALUADOS**			1	
AREA INSPECCIONADA	10.000 m^2	**DOCUMENTO REMISORIO**			CR-48835	

1. 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 por parte del Grupo de Asistencia Técnica con base en una inspección visual, aplicando la metodología para este tipo de procedimiento (Identificación y valoración cualitativa), 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 inseguras, para determinar las acciones pertinentes a que haya lugar por parte de la entidad competente o del responsable de la misma. [1]

2. ACLARACIONES

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, funcionalidad, 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.

[1] Tomado de procedimiento-CR-PD-01 Procedimiento asistencia técnica V5- página 2.

Las conclusiones y recomendaciones impartidas a partir 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, de servicio, 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, predio o infraestructura visitados.

3. 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.[2]

En este sentido, es responsabilidad de todos, adelantar cuando se requieran los análisis de riesgo detallados 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, 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. [3]

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.

4. ESCENARIO DE RIESGO: Actividad de la construcción.

5. ANTECEDENTES

El predio evaluado se encuentra ubicado en el Sector Catastral El Tintal Central de la Localidad de Fontibón, el cual no pertenece a un barrio incluido en el programa de legalización ni de regularización de Barrios de la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, en razón a esto, el Instituto

[2]Tomado de Ley 1523 de 2012 "Ley Sistema Nacional de Gestión del Riesgo" -artículo 2º de la responsabilidad- página 13

[3] Tomado de procedimiento-CR-PD-01 Procedimiento asistencia técnica V5- página 2.

Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático- IDIGER, no ha emitido concepto técnico de riesgo para el sector. Ahora bien, de acuerdo con el mapa de amenaza por movimientos en masa e inundación a escala 1:5000, elaborado por el IDIGER, no presenta categorización de amenaza media ni alta por movimientos en masa o inundación. Por lo cual, para adelantar cualquier intervención en el sector se deben considerara las restricciones en el uso del suelo establecidas en la reglamentación vigente.

Adicionalmente, revisado el Sistema de Información para la Gestión de Riesgos y Cambio Climático (SIRE), con relación a los antecedentes del predio se encontró que el IDIGER no ha emitido documentos técnicos asociados a movimientos en masa, inundación por desbordamiento y/o avenidas torrenciales, por lo cual se informa que para dicho predio no se han registrado eventos de emergencia.

6. LOCALIZACIÓN

Personal del Instituto Distrital de Gestión de Riesgo y Cambio Climático - IDIGER, el día 05 de julio de 2023 realizó visita técnica al conjunto residencial Prados de Capellanía emplazado en el predio de la dirección Carrera 89 No. 19 A – 50 en el Sector Catastral El Tintal Central de la Localidad de Fontibón; que en adelante se denominará predio evaluado.

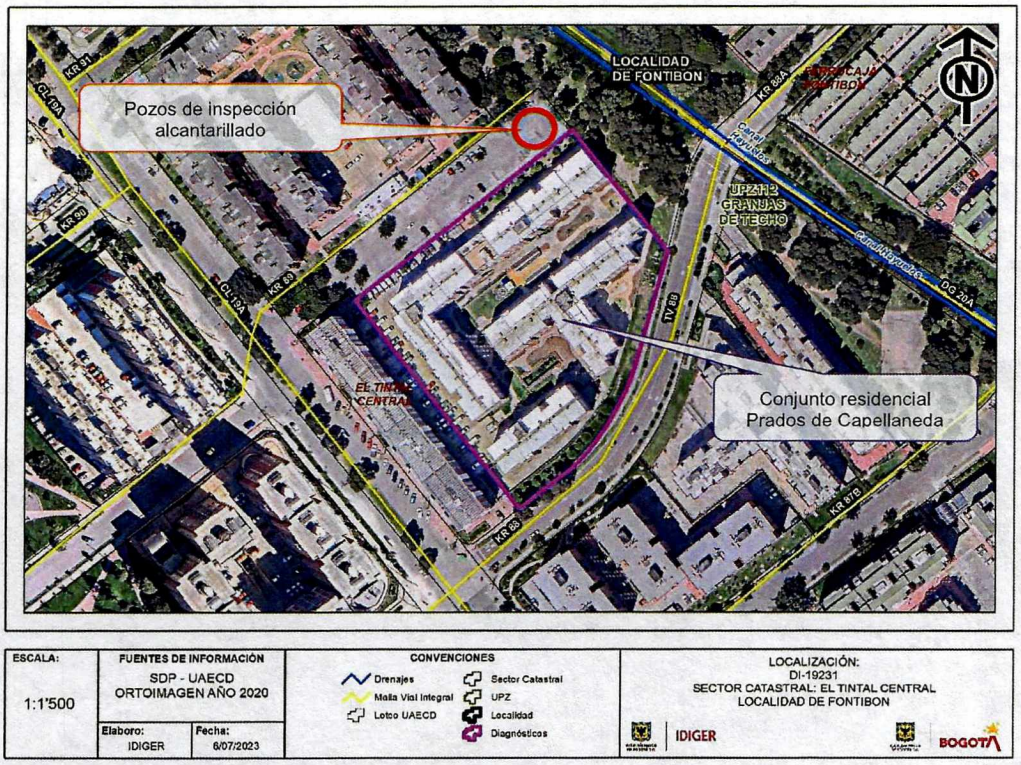


Figura 1. Localización del predio evaluado en el Sector Catastral El Tintal Central de la Localidad de Fontibón.

7. DESCRIPCIÓN

Personal del Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático IDIGER, realizó visita técnica a las zonas comunes en el primer nivel, sótanos y apartamento 104 de la torre 1, que hacen parte del conjunto residencial Prados de Capellaneda, emplazado en el predio que se muestra en la figura 1. El predio se localiza en una zona relativamente plana, donde se emplazan edificaciones de hasta ocho niveles. El sector está consolidado urbanísticamente con vías de acceso en buen estado (Ver fotografía 1).

El "Conjunto Residencial Prados de Capellaneda" está conformado por cuatro (04) torres de ocho (08) niveles cada una y dos sótanos para parqueaderos, construidos en varias etapas (diferentes años) bajo un sistema estructural en muros de carga estructural y mampostería reforzada con placa de piso y entrepiso en concreto reforzado. Al costado nororiental del conjunto se encuentran las cajas de inspección de alcantarillado tanto del conjunto como de sector (Ver fotografías 2 y 3).

Se realiza inspección en compañía del señor Alexander Camargo miembro del concejo de propietarios, el señor Wilmar Rey miembro de concejo de auditoría y la señora Georgia Ardila representante legal de la administración del conjunto residencial evaluado. Inicialmente se realiza inspección a las zonas comunes identificando daños como: dilataciones, fisuras y grietas longitudinales con aberturas inferiores al milímetro y hasta 2.0 m de longitud en las losas de entrepiso en áreas comunes y de tránsito en el primer nivel, en el sótano 1 y sótano 2, estas afectaciones se observan generalizadas por todo el conjunto tanto por encima como por debajo de las losas de entrepiso, en algunas de estas fisuras se observa algún tipo de aditamento para impermeabilizar. Es importante resaltar que se perciben ligeros desniveles en los pisos del primer nivel y los sótanos 1 y 2. (Ver fotografías 4 a la 7).

Adicionalmente, se observan humedades en el cielorraso en el sótano 1, al parecer por las filtraciones de aguas lluvias atreves de la placa descrita anteriormente (zonas comunes y de transito en el primer nivel), al igual que las fisuras y grietas las humedades se observan en la mayor parte del cielorraso de sótano 1, especialmente en las áreas donde se encuentran las zonas verdes del primer nivel (Ver fotografías 3 a la 8).

Ahora bien, de acuerdo con lo manifestado por el señor Alexander, durante los periodos fuertes de lluvias se han presentado inundaciones en el sótano 2 que a pesar que el conjunto cuenta con bombas hidráulicas para las evacuación de las aguas, estas se saturan por los residuos solidos que son arrastrados por las aguas lluvias, sumado a que los pozos de inspección del alcantarillado que se encuentra al costado nororiental del conjunto se rebosan y las aguas residuales se entran al conjunto por el sótano 1 y terminan en el sótano 2. De igual forma manifiesta que, aunque se han realizado algunos arreglos en la placa de entrepiso las filtraciones y humedades persisten.

Posteriormente, se realizó la inspección visual al interior del apartamento 104 de la torre 1, donde se observan fisuras de tendencia vertical y horizontal en el muro perimetral no estructural, con aberturas cercanas al milímetro, este muro hace parte de la cocina y se encuentran en voladizo; cabe resaltar que en este muro se encuentran las conexiones de gas, de igual forma, se observa fisuras en las baldosas del piso en la cocina. En el resto del apartamento no se observan afectaciones estructurales (Ver fotografía 8).

Durante la inspección visual desde el exterior de las torres, se observan de manera generalizada algunas fisuras de tendencia diagonal y vertical en los acabados exteriores de los muros (losetas de arcilla cocida) con aberturas inferiores al milímetro. Durante el recorrido, se observa que en los muros perimetrales que se encuentra en voladizo y hacen parte de la cocina del apartamento 102 de la torre 1 se observa una grieta de tendencia diagonal con abertura cercana el centímetro y longitud aproximade de 2 m, es importante resaltar que sobre uno de estos muros se encuentran las tuberías de gas natural de los apartamentos que se localizan sobre este en los 8 niveles de esta torre. Sin embargo, no se observan afectaciones estructurales en las cuatro torres que conforman el conjunto (Ver fotografías 9 y 10).

Finalmente, en el primer nivel y sótano 1 se observa que tanto las tuberías de las aguas servidas como de las aguas lluvias presentan inclinaciones que al parecer han cambiado producto de los asentamientos de las torres. Por otra parte, en el primer nivel al costado noroccidental del conjunto se encuentra un individuo arbóreo con altura cercana a los 10 m, este individuo arbóreo se encuentra en una pequeña zona verde en el área de parqueadero, esta zona verde cuenta con sardineles de concreto que la bordean donde se observan fisuras, grietas y desplazamientos (Ver fotografías 11 a la 14).

8. POSIBLES CAUSAS

Entre las posibles causas por las cuales se presentan fisuras y hundimientos en las losas de entrepiso y pisos en el primer nivel y sótanos, así como, las afectaciones en muros no estructurales y en acabados de las torres que conforman el Conjunto Residencial Prados de Capellaneda, se encuentra la ocurrencia de asentamientos diferenciales que han sufrido las edificaciones, durante su tiempo de servicio; situación que con la inspección visual no se puede precisar.

No obstante, a partir de la inspección visual no se puede descartar la posibilidad que los daños que experimenta la construcción afectada estén o hayan sido inducidos por alguna otra situación no evidente.

9. REGISTRO FOTOGRÁFICO



Fotografía No. 1. Vista general del sector donde se encuentra el Conjunto Residencial Prados de Capellaneda.



Fotografía No. 2. Vista general del Conjunto Residencial Prados de Capellaneda.



Fotografía No. 3. Vista de el pozo de inspección del alcantarillado del sector localizado al costado nororiental del conjunto.



Fotografía No. 4. Vista de la grieta en la losa de entre piso en una zona de tránsito en el primer nivel del conjunto evaluado.



Fotografía No. 5. Vista de la grieta en la losa de entre piso en una zona común en el primer nivel del conjunto evaluado.



Fotografía No. 6. Vista de las humedades en el cielorraso del sótano 1 del conjunto evaluado.



Fotografía No. 7. Vista de una de las grietas en el cielorraso del sótano 1 del conjunto evaluado.



Fotografía No. 8. Vista de las fisuras en los muros perimetrales al interior del apartamento 104, torre 1.

Nota: Si este documento se encuentra impreso se considera Copia no Controlada. La versión vigente está publicada en el sitio web del Instituto Distrital de la Gestión del Riesgo y Cambio Climático.



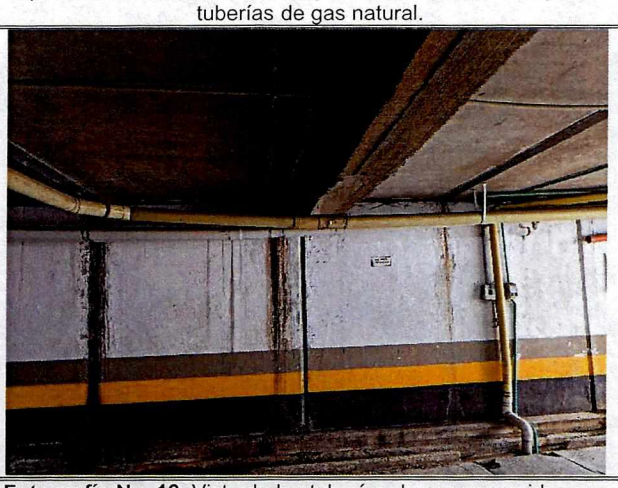
Fotografía No. 9. Vista de las fisuras en los muros perimetrales de fachada del apartamento 102, torre 1.



Fotografía No. 10. Vista de las fisuras en los muros perimetrales de fachada del apartamento 102, torre 1 y las tuberías de gas natural.



Fotografía No. 11. Vista de las tuberías de aguas servidas que presentan inclinaciones inusuales en el primer nivel.



Fotografía No. 12. Vista de las tuberías de aguas servidas que presentan inclinaciones inusuales en el sótano 1.



Fotografía No. 13. Vista del individuo arbóreo localizado al costado noroccidental del conjunto evaluado.



Fotografía No. 14. Vista de los daños en el sardinel de la zona verde donde se encuentra el individuo arbóreo.

Nota: Si este documento se encuentra impreso se considera Copia no Controlada. La versión vigente está publicada en el sitio web del Instituto Distrital de la Gestión del Riesgo y Cambio Climático.

10. DAÑOS

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

No.	DIRECCIÓN	RESPONSABLE (Dato tomado en campo)	TIPO DE ESTRUCTURA	USO	N° DE PISOS	DAÑOS
1	Carrera 89 No. 19 A – 50	Georgia Ardila	Muros de carga estructural	Residencial	8	Leves

AFECTACIÓN EN INFRAESTRUCTURA PÚBLICA:

SI	X	**NO**		**¿CUAL?**	Posibles afectaciones en la red de alcantarillado del sector, que provocan el rebose del pozo de inspección localizado el costado nororiental del conjunto evaluado

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

- Continuación e incremento progresivo de los daños identificados en las losas de entrepiso en el primer nivel y los sótanos 1 y 2 de estacionamientos, así como los daños en los muros de la fachada en los apartamentos evaluados de la torre 1.

12. ACCIONES ADELANTADAS

- Inspección visual y evaluación cualitativa de las condiciones de estabilidad estructural, funcionalidad y habitabilidad del Conjunto Residencial Prados de Capellanía emplazado en el predio de la dirección Carrera 89 No. 19 A – 50 en el Sector Catastral El Tintal Central de la Localidad de Fontibón.

- Se dan recomendaciones verbales a las personas que atienden la visita, con el objetivo de dar a conocer las condiciones actuales de riesgo de los predios evaluados, y de hacer seguimiento a las condiciones de estos. Asimismo, se informa de las competencias del IDIGER.

13. CONCLUSIONES

- La estabilidad estructural global, funcionalidad y habitabilidad del Conjunto Residencial Prados de Capellanía emplazado en el predio de la dirección Carrera 89 No. 19 A – 50 en el Sector Catastral El Tintal Central de la Localidad de Fontibón, actualmente no se encuentran comprometidas por los daños identificados, sin embargo, se desconoce el comportamiento de la edificación ante cargas dinámicas (sismo).

14. 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 impartir las siguientes recomendaciones, 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.

- Conforme a lo dispuesto en el Código de Construcción para Bogotá D.C. (Acuerdo 20 de 1995), donde se establece que es obligación de los propietarios y/o responsables de los inmuebles propiciar y efectuar el adecuado mantenimiento de sus instalaciones, se recomienda a los responsables y/o encargados de las estructuras que conforma el Conjunto Residencial Prados de Capellanía emplazado en el predio de la dirección Carrera 89 No. 19 A – 50 en el Sector Catastral El Tintal Central de la Localidad de Fontibón, adelantar el mantenimiento rutinario del inmueble, especialmente en los sistemas para el manejo de aguas lluvias, a modo de garantizar condiciones de uso adecuadas durante la vida útil del inmueble.

- A los propietarios, responsables y/o encargados del Conjunto Residencial Prados de Capellanía emplazado en el predio de la dirección Carrera 89 No. 19 A – 50 en el Sector Catastral El Tintal Central de la Localidad de Fontibón, en el caso de que requieran conocer el estado real de las torres y sótanos que conforma el inmueble y las causas detonantes de los daños identificados en algunos sectores de las torres y sótanos, se recomienda adelantar estudios de patología, vulnerabilidad estructural y/o iteración suelo estructura; este estudio deberá arrojar la metodología pertinente de intervención que permita mitigar y/o retomar las condiciones óptimas estructurales para su comportamiento frente a cargas normales (habituales) de servicio y cargas dinámicas, todo esto garantizando que se cumplan con los requisitos establecidos en la normativa vigente para la cual se deben tramitar los permisos y licencias respectivas.

- A la administración, responsables y/o encargados del Conjunto Residencial Prados de Capellanía, dado que la comunidad manifiesta que se han realizado modificaciones a nivel estructural al interior de algunos apartamentos del conjunto, que pueden generar un compromiso parcial o total de la estructura, se recomienda adelantar una verificación de las actividades realizadas en el apartamento en mención con el ánimo de identificar si las actividades realizadas en este comprometen elementos comunes que pudieran representar riesgos para los demás habitantes, lo anterior en el marco de lo establecido en la Ley 675 de 2001(Régimen de propiedad horizontal).

- A la Secretaría Distrital de Ambiente - SDA, desde de sus competencias y teniendo en cuenta que las afectaciones en el estacionamiento del Conjunto Residencial Prados de Capellanía emplazado en el predio de la dirección Carrera 89 No. 19 A – 50 en el Sector Catastral El Tintal Central de la Localidad de Fontibón, pueden estar siendo generadas por las raíces de los individuos arbóreos que se encuentran al costado noroccidental, se recomienda realizar la valoración de dicho individuo arbóreos, en especial de las raíces que están generando las afectaciones. Una vez realizada la valoración, dar a conocer la respuesta a los responsables del conjunto residencial evaluado.

- A la Administración del Conjunto Residencial Prados de Capellanía emplazado en el predio de la dirección Carrera 89 No. 19 A – 50 en el Sector Catastral El Tintal Central de la Localidad de Fontibón, dar a conocer el presente documento a los propietarios y/o residentes del inmueble.

- A Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – EAAB, realizar una valoración y verificación de las redes de alcantarillado en el sector donde se encuentra Conjunto Residencial Prados de Capellanía emplazado en el predio de la dirección Carrera 89 No. 19 A – 50 en el Sector Catastral El Tintal Central de la Localidad de Fontibón, con el propósito de adelantar las acciones necesarias que tengan lugar con el fin de evitar el rebose de el pozo de inspección que afecta al conjunto residencial evaluado.

- A la Alcaldía Local de Fontibon, desde sus competencias, ejercer el correspondiente control urbanístico de acuerdo con lo establecido en el Artículo 14 del Decreto Nacional 1203 de 2017, por el cual se modifica el Artículo 2.2.6.1.4.11 Competencia del control urbano del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, de las actividades constructivas realizadas en algunos de los apartamentos del Conjunto Residencial Prados de Capellanía en el predio de la dirección Carrera 89 No. 19 A – 50 en el Sector Catastral El Tintal Central de la Localidad de Fontibón, y verificar el cumplimiento de los requerimientos, procedimientos constructivos, especificaciones técnicas y recomendaciones establecidas en la correspondiente licencia de construcción y en la normatividad vigente. De las acciones adelantadas, informar a la comunidad del sector.

- A la Alcaldía Local de Fontibón, desde su competencia 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 vecinos y transeúntes del sector.

15. APROBACIONES

11.1 Elaboró
Firma: José Felipe Castro Rodriguez *Profesional Universitario*
11.2 Revisó
Firma: Nelson David Millán Del Valle Profesional Especializado 222-23 *Subdirección de Análisis de Riesgos y Efectos de Cambio Climático*