DIAGNÓSTICO TÉCNICO – DI-16179
SUBDIRECCIÓN DE ANÁLISIS DE RIESGOS Y EFECTOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO
GRUPO ASISTENCIA TÉCNICA
RADICADO IDIGER No. 2021ER12456

1. DATOS GENERALES DEL EVENTO

ATENDIÓ: Sergio Alexander Gómez Nemocón				**SOLICITANTE:** Comunidad
CAT	13	**MÓVIL:**	11	
FECHA:	23 de agosto de 2021	**HORA:**	10:45 am	**VIGENCIA:** Temporal mientras no se modifiquen significativamente las condiciones físicas del sector.

DIRECCIÓN:	KR 14 # 103 - 54	**COORDENADA ÁREA INSPECCIONADA**			X: 103588.72 Y: 110093.52			
BARRIO/SECTOR CATASTRAL:	Rincón del Chicó	**ÁREA DIRECTA AFECTADA:**			20 M2			
UPZ:	16 – Santa Bárbara	**POBLACIÓN ATENDIDA:**			10			
LOCALIDAD:	01 – Usaquén	**FAMILIAS**	0	**ADULTOS**	5	**MENORES**	5	
CHIP:	AAA0102HLXS y otros	**PREDIOS EVALUADOS**			1			
ÁREA INSPECCIONADA:	704 M2	**DOCUMENTO REMISORIO**			**CR-41197**			

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 infraestructuras inseguras, para analizar y determinar las acciones pertinentes a que haya lugar.

3. 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, reparaciones y/o mejoramientos desarrollados en predios privados. 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.

Diagonal 47 Nº 77A - 09 Interior 11
Conmutador: 4292800
www.idiger.gov.co

Código Postal: 111071

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

Para adelantar cualquier intervención en el predio se debe consultar la reglamentación urbanística definida para el sector por la Secretaría Distrital de Planeación – SPD, establecer aspectos que no son competencia del IDIGER, relacionados con restricciones y/o condicionamiento al uso del suelo. Adicionalmente, las intervenciones a realizar deberán contar con el apoyo de personal idóneo, garantizando que se cumplan los requerimientos establecidos con la normatividad vigente, para lo cual se deben tramitar los permisos y licencias respectivos.

Es obligación de los propietarios y/o responsables de los inmuebles propiciar y efectuar el adecuado mantenimiento de las edificaciones y sus instalaciones, como lo dispone el Código de Construcción para Bogotá D.C.

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 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. Adicionalmente, los informes técnicos que se hayan generado por parte del IDIGER, para los 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 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 privados.

5. ESCENARIO DE RIESGO

- Actividad de La Construcción / Ausencia de mantenimiento

6. ANTECEDENTES

El Sector Catastral Rincón del Chicó de la Localidad Usaquén, donde se localiza el predio evaluado, no pertenece a un barrio incluido en el Programa de Legalización y Regularización de Barrios de la Secretaría Distrital de Planeación – SDP.

Diagonal 47 Nº 77A - 09 Interior 11
Conmutador: 4292800
www.idiger.gov.co

Código Postal: 111071

Así mismo, se informa que el predio evaluado no se encuentra cubierto por los planos normativos de zonificación de amenaza por movimientos en masa e inundación.

Revisado el Sistema de Información para la Gestión de Riesgos y Atención de Emergencias de Bogotá (SIRE), con relación a los antecedentes del predio evaluado se encontró que el IDIGER no ha emitido Conceptos Técnicos asociados a movimientos en masa, inundación por desbordamiento y/o avenidas torrenciales, por lo anterior se indica que, en materia de riesgo, no hay restricciones para ocupación del suelo o desarrollo urbano en esta zona. Para cualquier intervención, se recomienda consultar la norma urbanística aplicable.

7. LOCALIZACIÓN

En la Figura 1 se muestra la localización del predio de la KR 14 # 103 - 54, correspondiente al Edificio El Magnolio PH, Sector Catastral Rincón del Chicó, Localidad Usaquén.

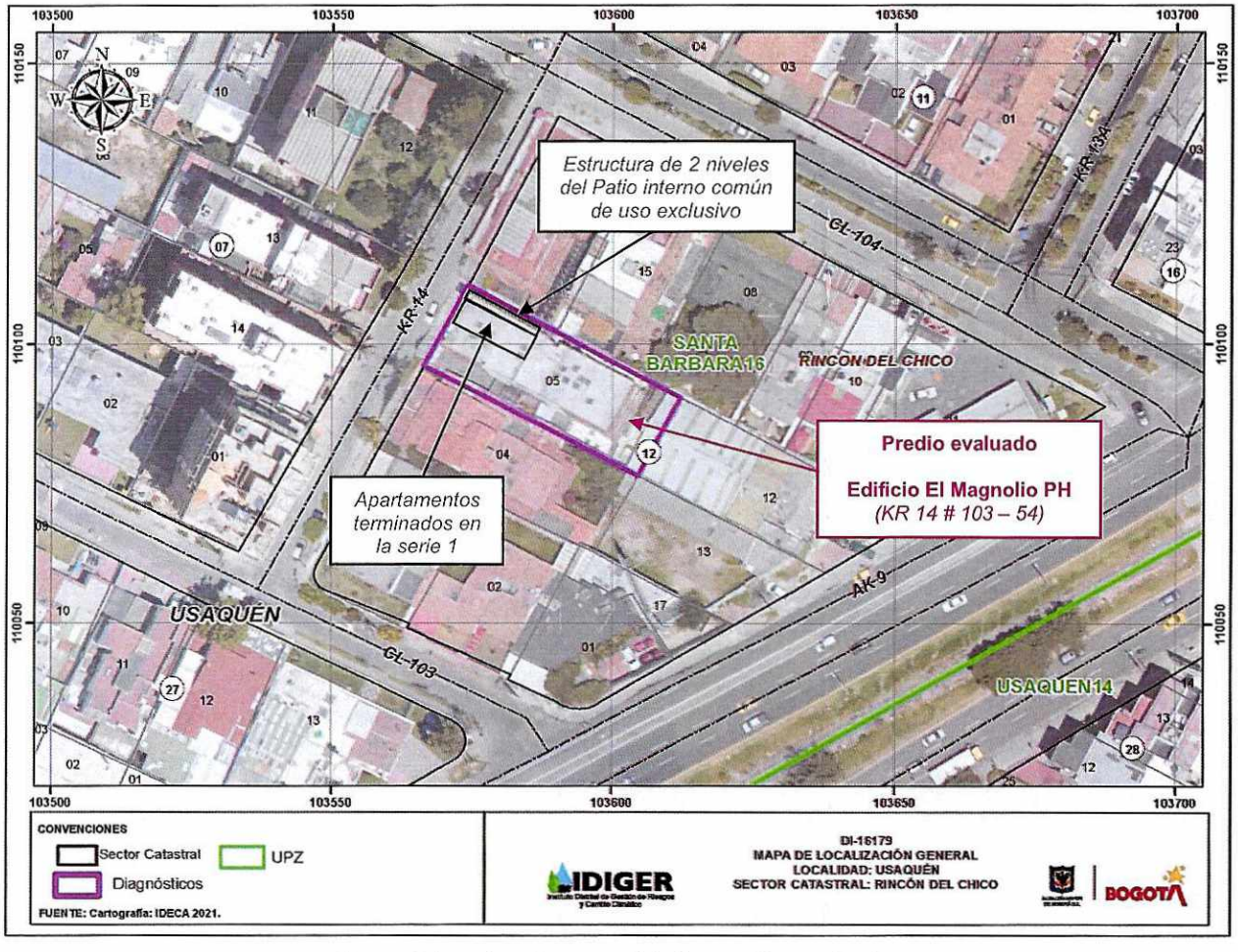


Figura 1. Localización general de los predios evaluados

Diagonal 47 Nº 77A - 09 Interior 11
Conmutador: 4292800
www.idiger.gov.co

Código Postal: 111071

8. DESCRIPCIÓN

Personal del IDIGER, el día 23 de agosto de 2021 realizó visita técnica al predio de la KR 14 # 103 - 54, encontrando que el sector pertenece a una zona de pendiente relativamente baja, consolidada urbanísticamente, con vías de acceso vehicular pavimentadas y en buen estado, donde se emplazan principalmente edificios de uso residencial de hasta 8 niveles.

En el predio evaluado se emplaza el Edificio El Magnolio PH, que corresponde a un edificio de uso residencial de 4 niveles por encima del nivel de rasante, y un nivel subterráneo correspondiente al sótano, construido al parecer bajo un sistema estructural combinado de pórticos y muros en concreto reforzado, entrepiso y cubierta en este mismo material (ver Fotografía 1). En el costado Norte del predio se encuentra una zona de patio que, de acuerdo con la administradora del Edificio El Magnolio PH, corresponde a una zona común, pero de uso exclusivo por parte de los responsables o habitantes de los apartamentos contiguos a este. En la zona frontal de este patio, contigua a los apartamentos 101 y 201, se identifica una estructura de 2 niveles independientes entre sí, construida bajo un sistema de pórticos en concreto reforzado y parcialmente entechada en el costado posterior de esta (ver Fotografía 2). Se aclara que el acceso al primer nivel de esta estructura se da únicamente a través del apartamento 101, y el acceso al segundo nivel se da desde el apartamento 201.

De acuerdo con lo manifestado por la administradora del Edificio El Magnolio PH, los responsables del apartamento 101 hace aproximadamente 4 años realizaron intervenciones (que se desconoce en qué consistieron) al interior del primer nivel de la estructura del patio interno común de uso exclusivo, que al parecer, desde ese momento se empezaron a generar filtraciones en esta zona y en el apartamento 101; información que no es posible corroborar a partir de la inspección visual y cualitativa realizada.

En este sentido, en atención a la solicitud, se intenta realizar inspección al interior del apartamento 101, no obstante, nadie atiende el llamado (ver Fotografía 3), aclarando que según manifiesta la administradora este apartamento se encuentra deshabitado, y la persona responsable de este no se encuentra en Bogotá. Debido a que no es posible acceder al apartamento 101, tampoco es posible acceder al primer nivel de la estructura del patio interno común de uso exclusivo.

Se realiza inspección al apartamento 201 (ver Fotografía 4), que corresponde al apartamento localizado por encima del apartamento 101, no evidenciando daños al interior de este. Se inspecciona el segundo nivel de la estructura del patio interno común de uso exclusivo, identificando manchas de humedad en muros longitudinales y fisuras de tendencia tipo mapeo y transversal de hasta 2 mm de abertura y 50 cm de longitud aproximadamente en el enchape superior del entrepiso, principalmente en el costado frontal de la estructura que corresponde a la zona que se encuentra descubierta (ver Fotografías 5, 6 y 7).

Se inspeccionan las zonas comunes aledañas a los apartamentos 101 y 201, así como también la zona de sótanos por debajo del apartamento 101 (ver Fotografía 8), no identificando daños en estos espacios que permitan advertir condiciones de riesgo inminente.

Diagonal 47 Nº 77A - 09 Interior 11
Conmutador: 4292800
www.idiger.gov.co

Código Postal: 111071

9. POSIBLES CAUSAS

- Ausencia de mantenimiento
- Efectos de cambios de temperatura en el enchape del entrepiso principalmente del costado frontal del segundo nivel de la estructura del patio interno común de uso exclusivo, costado que no se encuentra entechado.

10. REGISTRO FOTOGRÁFICO





Estructura de 2 niveles del Patio interno común de uso exclusivo

Fotografía 1 y 2. Fachada del edificio y de la estructura del patio interno común de uso exclusivo que se emplazan en el predio evaluado



Fotografía 3. Zonas comunes aledañas al apartamento 101



Fotografía 4. Zonas comunes aledañas al apartamento 201

Diagonal 47 Nº 77A - 09 Interior 11
Conmutador: 4292800
www.idiger.gov.co

Código Postal: 111071



Fotografía 5. Segundo nivel de la estructura del patio interno común de uso exclusivo del predio evaluado



Fotografía 6. Costado frontal del segundo nivel de la estructura del patio interno común de uso exclusivo del predio evaluado



Fotografía 7. Costado posterior del segundo nivel de la estructura del patio interno común de uso exclusivo del predio evaluado



Fotografía 8. Zona de sótano localizada por debajo del apartamento 101

Diagonal 47 Nº 77A - 09 Interior 11
Conmutador: 4292800
www.idiger.gov.co

Código Postal: 111071

11. DAÑOS

Tabla 1. Daños observados en los predios evaluados

No.	DIRECCIÓN	TIPO DE ESTRUCTURA	USO	N° DE PISOS	DAÑOS
1	KR 14 # 103 - 54	Pórticos y muros en concreto reforzado	Residencial	4 + sótano	Leves

AFECTACIÓN EN INFRAESTRUCTURA PÚBLICA:

SI		NO	X	¿CUAL?	

12. RIESGOS ASOCIADOS (potenciales riesgos que se esperan de no implementar las recomendaciones)

- Continuación y aumento progresivo de los daños evidenciados en el edificio emplazado en el predio evaluado.

13. ACCIONES ADELANTADAS

- Inspección visual y evaluación cualitativa de las condiciones físicas del Edificio El Magnolio PH que se localiza en el predio de la KR 14 # 103 - 54, Sector Catastral Rincón del Chicó, Localidad Usaquén.

- Se dan recomendaciones verbales a las personas que atienden la visita, con el propósito de dar a conocer las condiciones actuales de riesgo de la edificación evaluada y hacer seguimiento a las condiciones de esta. Asimismo, se informan de las competencias del IDIGER.

14. CONCLUSIONES

- La estabilidad y funcionalidad global del Edificio El Magnolio PH que se localiza en el predio de la KR 14 # 103 - 54, Sector Catastral Rincón del Chicó, Localidad Usaquén, no se encuentran comprometidas en la actualidad ante cargas normales de servicio, por los daños identificados. Se desconoce su comportamiento ante cargas dinámicas.

- No es posible concluir acerca de la estabilidad y habitabilidad del apartamento 101 del Edificio El Magnolio PH que se localiza en el predio de la KR 14 # 103 - 54, Sector Catastral Rincón del Chicó, Localidad Usaquén, ya que no fue posible adelantar una inspección general al interior de este que permitiera identificar las condiciones físicas que presenta, no obstante, desde el exterior no se evidencian daños que puedan comprometer su estabilidad y funcionalidad.

Diagonal 47 Nº 77A - 09 Interior 11
Conmutador: 4292800
www.idiger.gov.co

Código Postal: 111071

15. RECOMENDACIONES

- A la Administración y/o a los copropietarios, según corresponda, del Edificio El Magnolio PH que se localiza en el predio de la KR 14 # 103 - 54, Sector Catastral Rincón del Chicó, Localidad Usaquén, adelantar acciones de mantenimiento y/o reparación integral de los elementos que presentan daños en el edificio en comento, bajo el acompañamiento de personal idóneo, y garantizando el cumplimiento de lo estipulado en la normatividad vigente, con el propósito de garantizar condiciones adecuadas de uso durante la vida útil.

- A la Administración y a los copropietarios del Edificio El Magnolio PH que se localiza en el predio de la KR 14 # 103 - 54, Sector Catastral Rincón del Chicó, Localidad Usaquén, en el caso de que se requiera conocer el estado real de la edificación, así como su desempeño ante cargas normales de servicio y ante cargas dinámicas teniendo en cuenta las intervenciones que al parecer se realizaron en esta, adelantar un estudio detallado de patología y de análisis de vulnerabilidad del edificio en comento, con el propósito, por un lado, de evaluar si los elementos que conforman la estructura del edificio, teniendo en cuenta las intervenciones que al parecer fueron realizadas por los responsables del apartamento 101, garantizan adecuadas condiciones de estabilidad y desempeño requeridas en la normatividad vigente ante cargas normales de servicio y cargas dinámicas, y por otro, de establecer en caso de que se requiera, la metodología pertinente de intervención que garantice condiciones estructurales óptimas, para su comportamiento frente a cargas normales de servicio y cargas dinámicas. Estas intervenciones se deben adelantar bajo el acompañamiento de personal idóneo, con el propósito de garantizar condiciones óptimas de estabilidad y funcionalidad, así como de evitar los riesgos asociados sobre los predios aledaños, dando cumplimiento del actual Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 (Decreto 926 de 2010) o normatividad vigente al momento de implementación de las acciones.

- A la Alcaldía Local de Usaquén, desde el marco de sus competencias, y siempre que aplique teniendo en cuenta el tiempo transcurrido desde que al parecer se realizó la intervención en el Edificio El Magnolio PH que se localiza en el predio de la KR 14 # 103 - 54, Sector Catastral Rincón del Chicó, Localidad Usaquén, por parte de los responsables del apartamento 101 lo siguiente:

    - 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, en cuanto al seguimiento de las intervenciones que al parecer se desarrollaron en el Edificio El Magnolio PH. De las acciones adelantadas informar a la comunidad del edificio.

    - En virtud de lo establecido en el Artículo 10 del Decreto 555 de 2017, mediante el cual se corrige el *Artículo 135 Comportamientos contrarios a la integridad urbanística* de la Ley 1801 de 2016 "Código Nacional de Policía y Convivencia", adelantar la vigilancia

Diagonal 47 Nº 77A - 09 Interior 11
Conmutador: 4292800
www.idiger.gov.co

Código Postal: 111071

del cumplimiento con lo estipulado en el artículo en comento donde especifica que entre los comportamientos contrarios a la integridad urbanística se encuentra "*6. Intervenir o modificar sin la licencia*", específicamente para las intervenciones que al parecer se desarrollaron en el Edificio El Magnolio PH. De las acciones adelantadas informar a la comunidad del edificio.

- A la Alcaldía Local de Usaquén, desde sus competencias, adelantar las acciones administrativas tendientes al seguimiento de las recomendaciones impartidas mediante este Diagnóstico Técnico, con el objeto de proteger la integridad física de los habitantes de la edificación evaluada.

16. APROBACIONES

16.1 Elaboró
Firma: Sergio Gómez Nombre: Sergio Alexander Gómez Nemocón Profesión: Ingeniero Civil
Contratista
16.2 Revisó
Firma: Nombre. Jairo William Torres Becerra Profesional Especializado 222-29
Responsable de la Coordinación de Asistencia Técnica Subdirección de Análisis de Riesgos y Efectos de Cambio Climático

Diagonal 47 Nº 77A - 09 Interior 11
Conmutador: 4292800
www.idiger.gov.co

Código Postal: 111071