DIAGNÓSTICO TÉCNICO – DI No. 19123
SUBDIRECCIÓN DE ANÁLISIS DE RIESGOS Y EFECTOS DE CAMBIO CLIMÁTICO
GRUPO ASISTENCIA TÉCNICA
RADICADO IDIGER 2023ER10407

1. DATOS GENERALES DEL EVENTO

ATENDIÓ: Juan Sebastián Guzmán Guzmán				**SOLICITANTE:** Junta Administrativa Local de Suba
CAT	09	**MOVIL:**	Contratada	
FECHA:	06/06/2023	**HORA:**	08:00	**VIGENCIA:** Temporal mientras no se modifique significativamente las condiciones físicas del sector

DIRECCIÓN:	**P1:** Calle 129C No. 88D-10 **P2:** Calle 129C No. 88B-20	**CHIP Y/O COORDENADAS AREA INSPECCIONADA**			X_1:105073.83 Y_1:113879.74 X_2:105061.62 Y_2:113885.21 X_3:105082.60 Y_3:113929.13 X_4:105095.25 Y_4:113923.66	
BARRIO:	Palma Aldea	**ÁREA DIRECTA AFECTADA:**			1380m²	
UPZ:	28-El Rincón	**POBLACIÓN ATENDIDA:**			90	
LOCALIDAD:	11-Suba	**FAMILIAS**	30	**ADULTOS**	70	**MENORES** 20
CHIP:	AAA0260XUAW y demás	**PREDIOS EVALUADOS**			2	
AREA INSPECCIONADA:	4800m²	**DOCUMENTO REMISORIO**			CR-48537	

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 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 estas, 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]

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, funcionalidad, reparaciones y/o mejoramientos desarrollados en predios públicos y

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

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 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.

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.[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.

5. ESCENARIO DE RIESGO

Riesgo por actividad de la construcción / Ausencia de mantenimiento en viviendas/edificaciones

---

[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.

6. ANTECEDENTES

El Barrio Palma Aldea de la Localidad de Suba, donde se localiza el polígono evaluado, fue legalizado mediante el Acto Administrativo No. 1126 del 18 de diciembre de 1996, por la Secretaría Distrital de Planeación SDP. De acuerdo con los planos de amenaza por movimientos en masa y amenaza de inundación por desbordamiento a escala 1:5000, elaborados por el IDIGER, presenta categorización de amenaza baja-media por movimientos en masa, y no presenta categorización de amenaza de inundación por desbordamiento. De igual manera, revisado el Sistema de Información para la Gestión de Riesgos y Cambio Climático – SIRE, con relación a los antecedentes del predio y sectores aledaños se encontró que, el IDIGER no ha emitido documentos técnicos asociados a movimientos en masa, inundación por desbordamiento y/o avenidas torrenciales, que indiquen alguna restricción para el uso del suelo por concepto de amenaza y/o riesgo. Para cualquier intervención se recomienda consultar la norma urbanística aplicable.

7. LOCALIZACIÓN



Imagen 1. Georreferencia del polígono evaluado en el Barrio Palma Aldea de la Localidad de Suba.

Tabla 1. Dirección y ubicación de los predios evaluados.

Predio	Dirección	CHIP
P1	Calle 129C No. 88D-10	AAA0260XUAW
P2	Calle 129C No. 88B-20	N00926349320001

8. DESCRIPCIÓN

El día 06 de junio de 2023, personal del Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático - IDIGER, realizó visita técnica al polígono evaluado (ver imagen 1), en el Barrio Palma Aldea de la Localidad de Suba, encontrando una zona de terreno con pendientes bajas a moderadas, consolidada urbanísticamente, con vías de acceso vehicular pavimentadas (pavimento rígido), y donde se emplazan edificaciones de dos (02) a diecisiete (17) niveles, construidas en su mayoría bajo un sistema estructural de muros de carga en mampostería no reforzada y muros de carga en mampostería confinada (ver fotografía 1).

Los predios P1 corresponde al conjunto residencial Monteclaro, conformado por tres (03) torres de diecisiete (17) niveles de uso residencial (ver fotografía 2). Las edificaciones fueron construidas hace aproximadamente 07 años bajo un sistema estructural de muros de carga en concreto reforzado y sistema de entrepiso en losa maciza de concreto reforzado. El conjunto residencial cuenta en el predio P2 con una edificación de parqueaderos de tres (03) niveles y un (01) sótano, construida bajo un sistema estructural de pórticos en concreto reforzado y sistema de entrepiso de losa maciza con vigas descolgadas en concreto reforzado (ver fotografías 3 y 4).

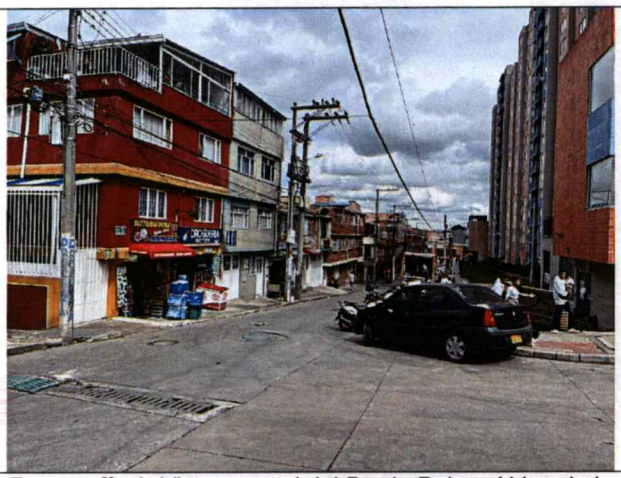
Se realiza un recorrido por las zonas comunes de las edificaciones y dos apartamentos del último nivel de la torre 1 del predio P1, identificando encharcamiento y humedades. Se observan manchas de humedad en los elementos de drywall en los pasillos de las edificaciones, como también rastros de filtraciones de agua en las escaleras que conducen a la cubierta de la torre 1 (ver fotografías 5 y 6). En las cubiertas de las edificaciones se identifican encharcamientos, grietas de aproximadamente 1.50mm de abertura en la unión entre antepechos, y una ausencia de mantenimiento en las fachadas de las edificaciones, donde se observan desprendimientos de pintura y fisuras de aproximadamente 1mm de abertura cerca a las uniones entre las losas de entrepiso y los antepechos de cubierta (ver fotografías 7 a 12). Adicionalmente, se ingresa a los apartamentos 1701 y 1703, identificando filtraciones de agua y humedades en el interior de las unidades habitacionales (ver fotografías 13 a 15).

Se ingresa a la edificación de parqueaderos en el predio P2, evidenciando encharcamientos y rastros de filtraciones de agua hacia el sótano. En el costado norte del primer nivel de la edificación se observan encharcamientos sobre la placa de entrepiso (ver fotografía 16). En la esquina nororiental del sótano se identifican rastros de filtraciones de agua entre la placa de entrepiso y el muro de contención (ver fotografía 17). En las losas de concreto reforzado de la placa en el costado nororiental del sótano se observan fisuras de aproximadamente 1mm de abertura, por donde se han presentado filtraciones de agua (ver fotografía 18).

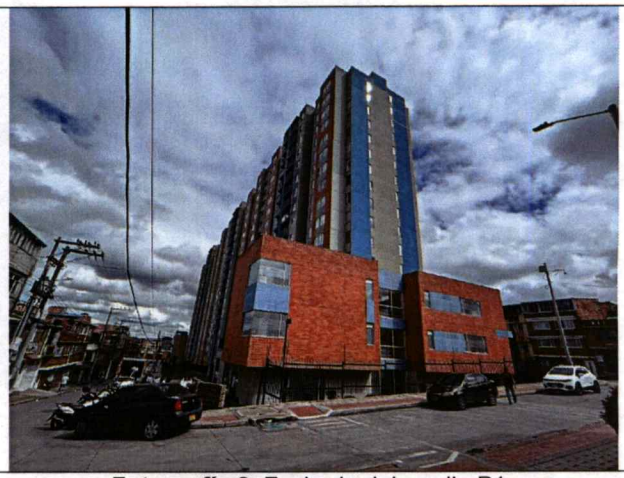
9. POSIBLES CAUSAS

- Es posible que las humedades, encharcamientos de agua, grietas y fisuras en las edificaciones de los predios P1 y P2, en el Barrio Palma Aldea de la Localidad de Suba, estén relacionados con la ausencia de mantenimiento de las edificaciones, deficiencias constructivas, daños en la red hidráulica interna y de drenaje de aguas superficiales, y /o una adecuada impermeabilización de fachadas y cubiertas.

10. REGISTRO FOTOGRÁFICO

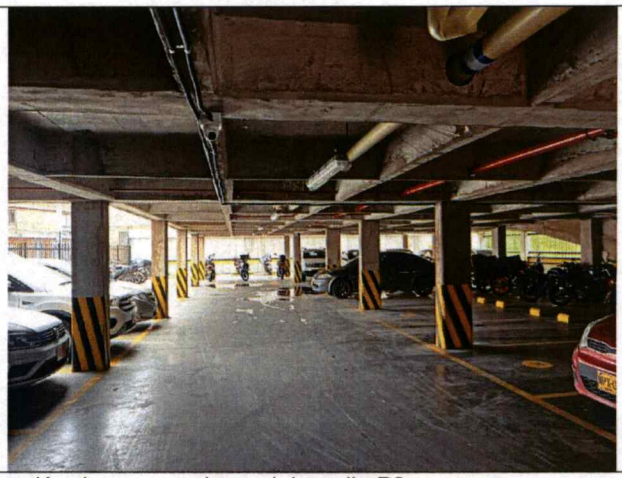


Fotografía 1. Vista general del Barrio Palma Aldea de la Localidad de Suba



Fotografía 2. Fachada del predio P1





Fotografías 3 y 4. Vista general de la edificación de parqueaderos del predio P2



Fotografía 5. Manchas de humedad en los elementos de drywall de los pasillos de las edificaciones del predio P1



Fotografía 6. Rastros de filtraciones de agua en las escaleras que llevan a la cubierta de la torre 1





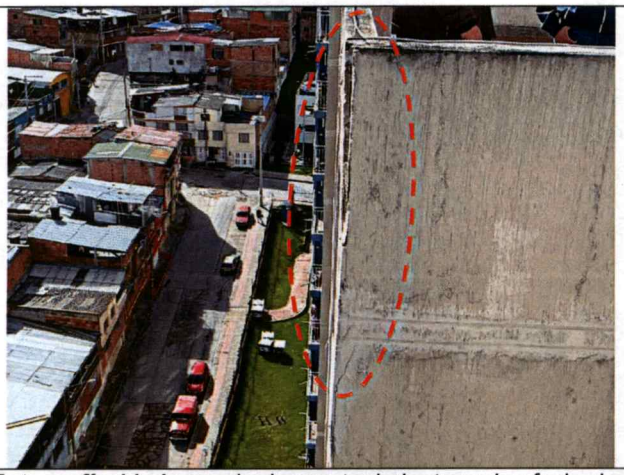
Fotografías 7 y 8. Encharcamientos de agua en las cubiertas de las edificaciones del predio P1



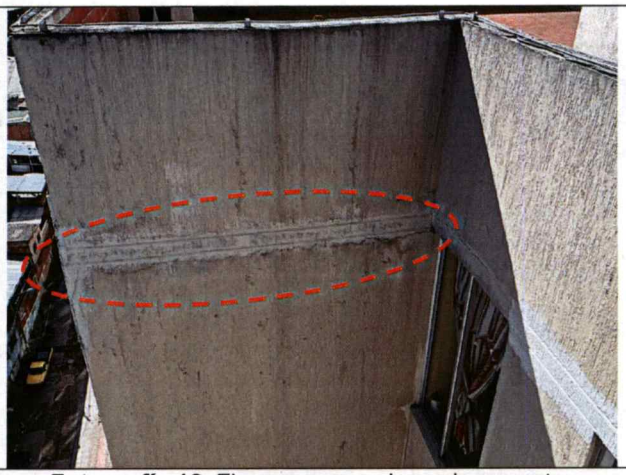
Fotografía 9. Encharcamientos de agua en las cubiertas de las edificaciones del predio P1



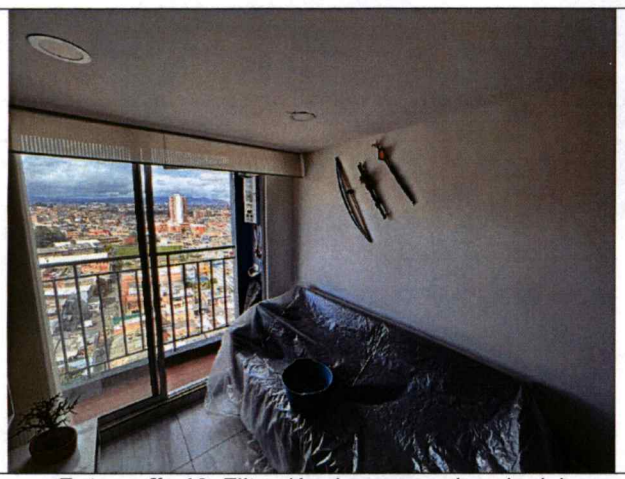
Fotografía 10. Grieta en unión entre antepechos en las cubiertas de las edificaciones del predio P1



Fotografía 11. Ausencia de mantenimiento en las fachadas de las edificaciones del predio P1



Fotografía 12. Fisuras cerca a las uniones entre antepechos y losa de entrepiso en las cubiertas de las edificaciones del predio P1



Fotografía 13. Filtración de agua en la sala del apartamento 1701 de la torre 1 del predio P1



Fotografía 14. Filtración de agua en la habitación principal del apartamento 1703 de la torre 1 del predio P1



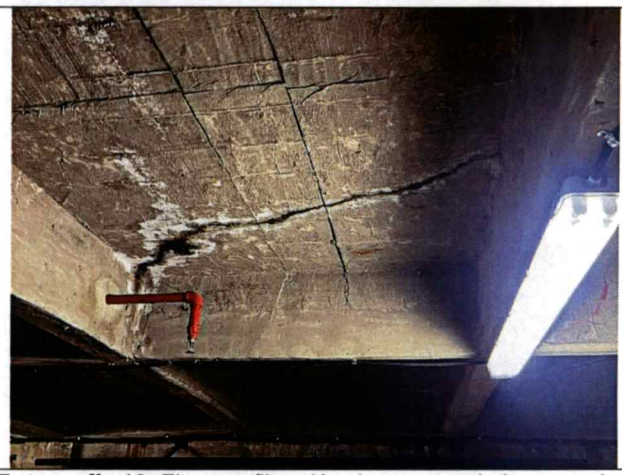
Fotografía 15. Manchas de humedad en la habitación principal del apartamento 1703 de la torre 1 del predio P1



Fotografía 16. Encharcamientos de agua en el primer nivel del predio P2



Fotografía 17. Rastros de filtraciones de agua en el sótano del predio P2



Fotografía 18. Fisura y filtración de agua en la losa maciza en la placa de entrepiso del sótano

11. DAÑOS

Tabla 2. Daños observados sobre el predio evaluado en el presente informe.

No.	DIRECCIÓN	RESPONSABLE (DATO TOMADO EN CAMPO)	TIPO DE CONSTRUCCIÓN	USO	N° DE PISOS	DAÑOS
P1	Calle 129C No. 88D-10	Martha Bonilla	Edificio	Residencial	17	leves
P2	Calle 129C No. 88B-20	Martha Bonilla	Edificio	Parqueadero	3	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 acciones de reparación de los elementos estructurales y no estructurales que presentan grietas o fisuras en los predios P1 y P2, en el Barrio Palma Aldea de la Localidad de Suba, es posible que se presente un aumento paulatino de los daños, ocasionando un mayor grado de deterioro de los muros y losas, y la posible aparición de nuevos daños en otros puntos de la edificación.

- De presentarse un aumento de las filtraciones de agua en la placa de entrepiso de los últimos niveles de las edificaciones del predio P1 y primer nivel del predio P2, en el Barrio Palma Aldea de la Localidad de Suba, es posible que se origine un proceso de oxidación y descomposición paulatino del acero de refuerzo, aumentando su volumen y generando presión en el concreto, lo cual podría derivar en la aparición de fisuras o grietas.

13. ACCIONES ADELANTADAS

- Inspección visual y evaluación cualitativa de las condiciones físicas del polígono evaluado (ver Imagen 1), en el Barrio Palma Aldea de la Localidad de Suba. La inspección se realiza el día 06 de junio de 2023.

- 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 las edificaciones y de hacer seguimiento a las condiciones de estabilidad de estas. Así mismo, se le informan las competencias de IDIGER y el alcance de la visita Técnica.

14. CONCLUSIONES

- La estabilidad estructural global, funcionalidad y habitabilidad de las edificaciones de los predios de la Calle 129C No. 88D-10 (P1) y Calle 129C No. 88B-20 (P2), del Barrio Palma Aldea de la Localidad de Suba, no se encuentran comprometidas en la actualidad frente a cargas de servicio por grietas, filtraciones de agua, encaramientos de agua y humedades en muros y placas de entrepiso. Se desconoce el comportamiento de la edificación frente a cargas dinámicas (por ejemplo, sísmicas o vibratorias).

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 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 la administración y a los habitantes de los predios de la Calle 129C No. 88D-10 (P1) y Calle 129C No. 88B-20 (P2), del Barrio Palma Aldea de la Localidad de Suba, adelantar acciones encaminadas al mantenimiento de los elementos estructurales y no estructurales de las edificaciones, con el fin de que se garantice el buen comportamiento de las estructuras durante su vida útil. Cabe resaltar que, las acciones que se adelanten deben ser efectuadas por el personal idóneo y siguiendo la normativa vigente.

- A la Subsecretaría de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, desde su respectiva competencia, desarrollar las acciones a las que haya lugar, dadas las afectaciones que se identifican en los predios de la Calle 129C No. 88D-10 (P1) y Calle 129C No. 88B-20 (P2), del Barrio Palma Aldea de la Localidad de Suba; lo anterior con el propósito de que el constructor dé solución a las inconformidades manifestadas por los habitantes de esta, así como a los daños identificados en la visita técnica si es el caso.

- A la Alcaldía Local de Suba, 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.

16. APROBACIONES

11.1 Elaboró
Firma:_____ Juan Sebastián Guzmán Guzmán Ingeniero Civil – Mag. en ingeniería Civil Contratista (25202-353944 CND)
Profesional de la Coordinación de Asistencia Técnica
11.2 Revisó
Firma:_____ Jairo William Torres Becerra Profesional Especializado del Grupo de Asistencia Técnica Subdirección de Análisis de Riesgos y Efectos de Cambio Climático

JUNTA ADMINISTRADORA LOCAL DE SUBA

Bogotá de Abril 30 del 2023

Doctor:
GUILLERMO ESCOBAR CASTRO
IDIGER
Correo: radicacionentradas@idiger.gov.co

Asunto: Traslado de petición ciudadana.

De las competencias de los Ediles, estatuto orgánico Ley 1421 de 1993, La constitución política, Los derechos de petición y las solicitudes ciudadanas.

Llego a la Junta Administradora Local de Suba, oficina N° 1 Edil **Marcela Ospina Gómez** la siguiente solicitud ciudadana argumentando lo siguiente:

Se acerco a la Junta Administradora Local la comunidad del Conjunto residencial monte claro ubicado en la dirección: **Cl 129c # 88d -10** con la siguiente solicitud: como administración solicitamos de manera urgente se genere una visita por parte de ustedes a nuestro conjunto ya que hemos tenido muchos inconvenientes con la estructura ya realizamos un estudio de todas estas afectaciones la cual anexamos a este documento, por esta razón solicitamos esta visita de manera URGENTE.

Se Recepcióna la petición ciudadana, dando traslado a la entidad competente, la cual es en este caso EL IDIGER

Favor enviar copia a la JUNTA ADMINISTRADORA LOCAL DE SUBA oficina 1 para realizar el respectivo seguimiento y control.

MARCELA OSPINA GÓMEZ
Edil de Suba

INSTITUTO DISTRITAL DE GESTION DE RIESGOS Y CAMBIO CLIMATICO 05-05-2023 09:
2023ER10407 O 1 Fol:2 Anex:1
Origen : JUNTA ADMINISTRATIVA LOCAL SUBA/MARCELA OSPINA GOMEZ
Destino: SUBD. DE ANALISIS DE RIESGOS Y EFECTOS DE C./PILAR DEL ROCIO GARCIA GARC
Asunto: VIISTA TECNICA PARA EL PREDIO EN LA CL 129 C 88 D 10
Observ.: ANEXO INFORME CONCEJO ADMINITRATIVO 9 FOLIOS

Para consultar el estado de su tramite ingresa: www.idiger.gov.co/correspondencia

Monteclaro
Conjunto Residencial

INFOME CONSEJO DE ADMINISTRACION

PERIODO COMPRENDIDO DESDE MARZO 2022 A ABRIL 2023
BOGOTA ABRIL18 DE 20233

A continuación, presentamos informe de la gestión realizada por el consejo de administración, presentando el estado actual del mismo.

1. Como se recibió el conjunto por medio de un acta del consejo saliente. Documento adjunto.
2. Al momento de analizar este documento y pedir informes y sustentaciones referidos en el acta se evidencian las siguientes inconsistencias:

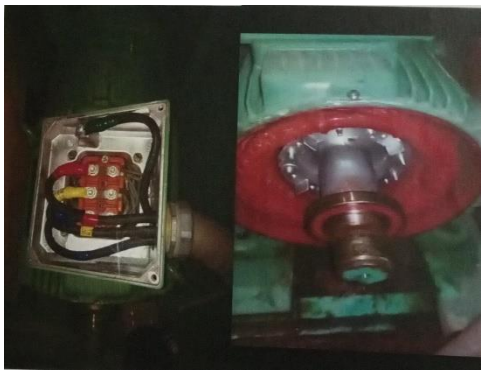
- ❖ No existen actas de entrega de la Constructora a la Copropiedad
- ❖ Póliza de propiedad vencida a 30 de diciembre 2021
- ❖ Equipo de contra Incendio sin Funcionamiento a la fecha
- ❖ Extintores con fecha de vencimiento Julio 2020
- ❖ Asesores sin su debido certificado de funcionamiento

3. En la asamblea anterior en los informes contable se omitieron los pasivos y el estado real del conjunto
4. Gestión y logros realizados por el consejo de administración actual:

- ❖ Ejecución de compra Póliza
- ❖ Recarga de extintores
- ❖ Mantenimiento Moto Bombas





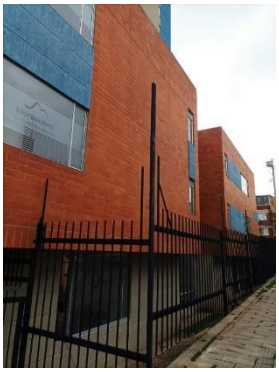


- Adecuación de muro y jardinería parte oriental perimetral.

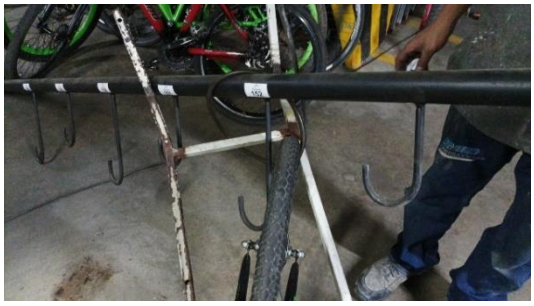


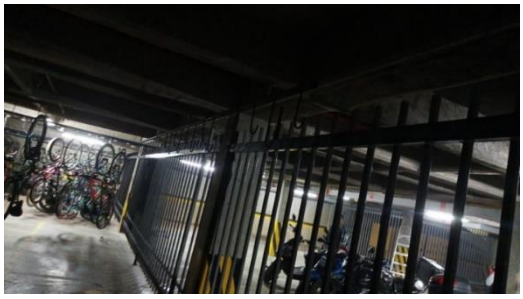
- Mantenimiento y pintura de Reja Perimetral y Parqueadero











- Modificación y mejoramiento para clasificación de desechos Shut de Basuras para dar cumplimiento al decreto 1713 de 2002



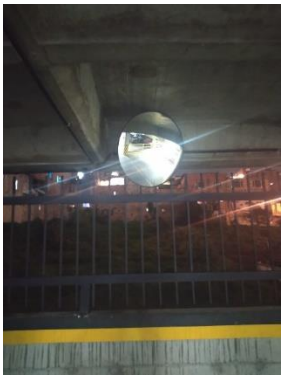




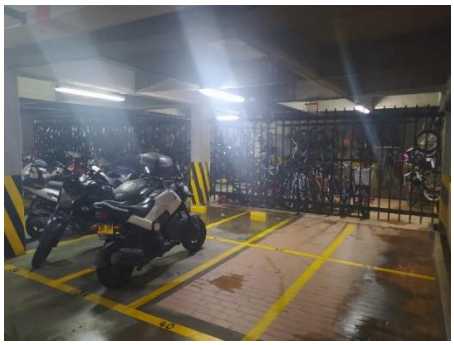
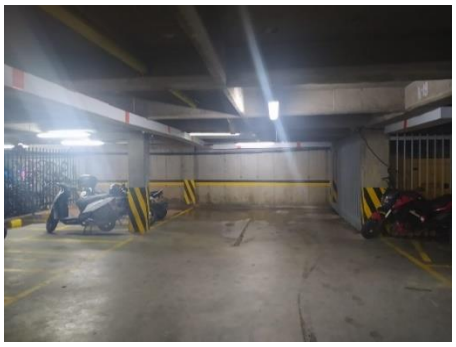
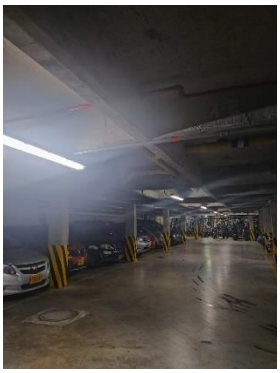


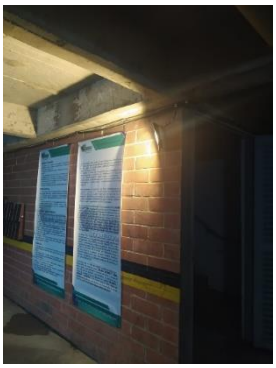
- Instalación de espejos retrovisores en zona común Portería principal y Parqueaderos



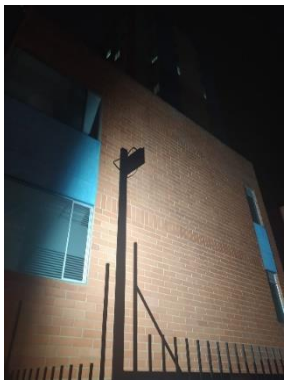


- Instalación de iluminación puntos críticos del conjunto, Parqueadero y se remplazaron las tortugas por reflectores de zona comunes.



- Instalación de reflectores Puntos críticos del perímetro de la copropiedad




- Instalación de Flanche en Parqueadero

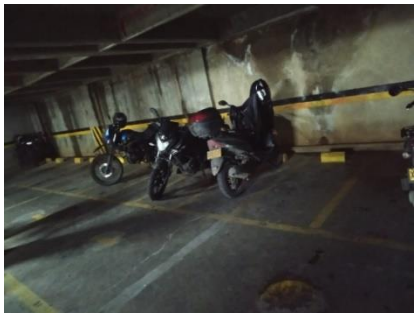


- Fumigación zonas comunes
- Mantenimiento de Puertas eléctricas de ingreso a portería y torres y cambio de bisagras





- Arreglos de fisuras y canalización de aguas que se filtran en el parqueadero zona sótano bicicletero

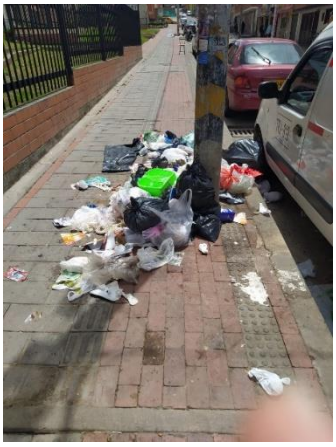




- Trabajos de campaña y solicitudes a l alcaldía junto con convivencia y área limpia sobre el estado de los andenes perimetrales del conjunto y problemática de las basuras





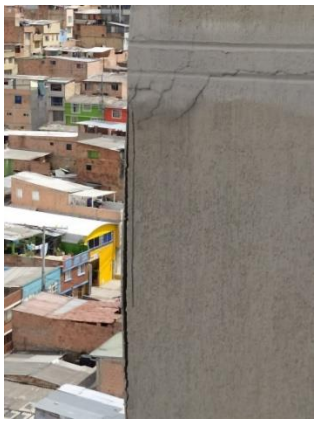
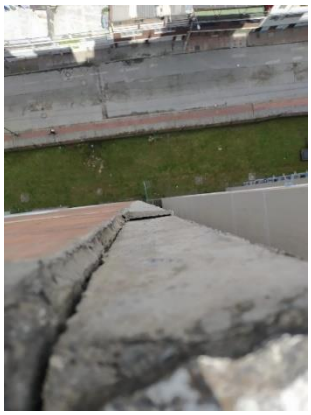



5. Entrega de informe estado actual del conjunto y problemáticas en las que se encuentra:

- Estado de fachadas y terrazas con filtraciones, con presentación de grandes grietas especialmente torre 3 afectada por construcción ARA.



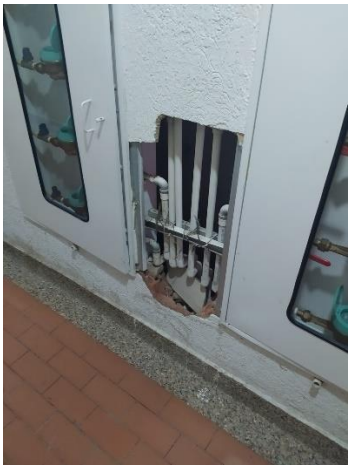



- Estado de muros internos de zonas comunes por afectación de asentamiento y a causa de los residentes.







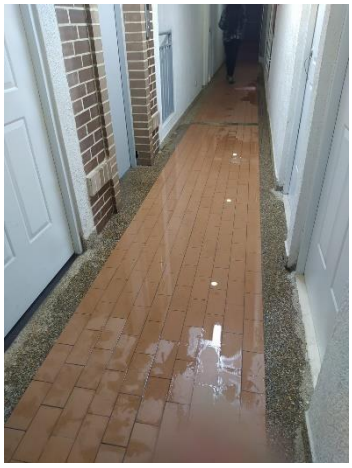




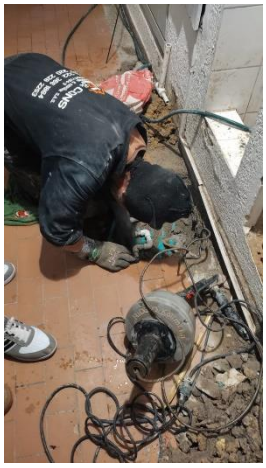




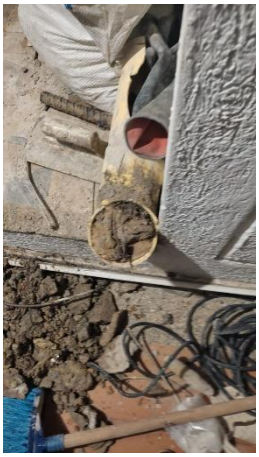
- Afectaciones de apartamentos y zonas comunes por el mal uso de los desechos residuales generando taponamientos de las aguas negras, a rais de esto se identifica la mala calidad de la estructura y tubería de las aguas negras.











- En la administración de la señora Patricia Prieto y consejo de administración, quienes fueron la primera administración y recibieron de la constructora BUEN VIVIR la copropiedad, le contrataron a la firma REINS S.A.S la interventoría de la copropiedad con el fin de obtener la certificación estructural del mismo, para las debidas legalizaciones de PH, la cual no paso por las mismas falencias ya mencionadas en los puntos anteriores. Esta tuvo un costo monetario y solo se registra un anticipo de …….. y se le deben más de 30 millones de pesos. Esta información fue omitida en los pasivos de los informes financieros en todas las asambleas pasadas. y el no pago a esta firma genero también una demanda en contra de la copropiedad.

  Quedando así a la deriva y merced de administraciones pasadas y poniendo en riesgo el patrimonio de los copropietarios debido al mal funcionamiento y calidad del conjunto para la seguridad y bienestar de los residentes.

- En este consejo de administración se pudo comprobar que esta a la deriva la entrega de zonas comunes, perimetrales, licencias de funcionamiento de las plantas de energía e eléctrica de reserva, la planta contra incendio, transformadores, certificación de asesores y funcionamiento del asesor de acceso a los salones sociales para discapacitados.
- También se identifica la demanda de ARSENAL (Empresa de seguridad) en contra del conjunto, a causa de cancelación del contrato sin liquidación del mismo. Pasivo que también fueron omitidos en las anteriores asambleas. $$$$$$$$$$$$.....
- En la administración de la señora JHOANA LEAL no se entregaron en los informes los activos y pasivos completos, no se generó el debido proceso de respuestas a los pasivos dando como resultado más demandas como son la firma PRISMA (mantenimiento de Bombas) y Firma de abogados de recuperación de cartera CUERVO Y CUERVO. Este se encuentra con una deuda pendiente por pagar de …….$$$$$
- En calidad de representante como presidenta del consejo se realizan las averiguaciones y en contexto se redactan los derechos de petición a las siguientes entidades
    (1) Alcaldía y Curaduría de SUBA, las actas para las licencias de funcionamiento radicadas del conjunto Montecarlo
    (2) Constructora Buen Vivir y la firma Torrentino para copias de Actas de entrega a la administración del año …….
    (3) Ministerio de Vivienda para intervención ante esta problemática
    (4) Secretaria de HABITAT por contaminación perimetral
    (5) Departamento Administrativo Defensoría del Espacio Publico
    (6) Alcaldía Mayor de Bogotá
    (7) ENEL
    (8) Acueducto y Alcantarillado de Bogotá
    (9) Integración Social
    (10) UAESP
    (11) Secretaria Distrital de Movilidad

……