DIAGNÓSTICO TÉCNICO - DI-20124
SUBDIRECCIÓN DE ANÁLISIS DE RIESGOS Y EFECTOS DE CAMBIO CLIMÁTICO
GRUPO ASISTENCIA TÉCNICA
RADICADO IDIGER No. 2024ER1070

1. DATOS GENERALES DEL EVENTO

ATENDIÓ: Sergio Alexander Gómez Nemocón				**SOLICITANTE:** Comunidad
CAT:	10	**MÓVIL:**	Contratada	
FECHA:	26 de enero de 2024	**HORA:**	12:15 pm	**VIGENCIA:** Temporal mientras no se modifique significativamente las condiciones físicas del sector

DIRECCIÓN:	CL 169 B # 75 – 73	**COORDENADA MEDIA ÁREA INSPECCIONADA:**			X: 100827,27 Y: 117533,46		
BARRIO/SECTOR CATASTRAL:	Casablanca Suba	**ÁREA DIRECTA AFECTADA:**			100 m^2		
UPZ:	23 – Casa Blanca Suba	**POBLACIÓN ATENDIDA:**			1000		
LOCALIDAD:	11 – Suba	**FAMILIAS**	0	**ADULTOS**	800	**MENORES**	200
CHIP:	AAA0177PARU como referencia	**PREDIOS EVALUADOS:**			1		
AREA INSPECCIONADA:	73000 m^2	**DOCUMENTO REMISORIO:**			CR-51077		

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 por parte de la entidad competente.

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 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 Sector Catastral Casablanca Suba de la Localidad Suba, 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.

De acuerdo con el mapa de amenaza por movimientos en masa a escala 1:5000, elaborado por el IDIGER, el predio evaluado presenta zonas con categorización de amenaza Baja, Media y Alta por movimientos en masa (ver Figura 1). Para cualquier intervención se recomienda consultar la norma urbanística aplicable.

Revisado el Sistema de Información para la Gestión del Riesgo y Cambio Climático (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, para el predio en comento no se han evaluado los niveles de amenaza mediante un Concepto Técnico.

7. LOCALIZACIÓN

En la Figura 1 se muestra la localización del Conjunto Residencial Del Monte AG3, que se emplaza en el predio de la CL 169 B # 75 – 73, Sector Catastral Casablanca Suba, Localidad Suba.

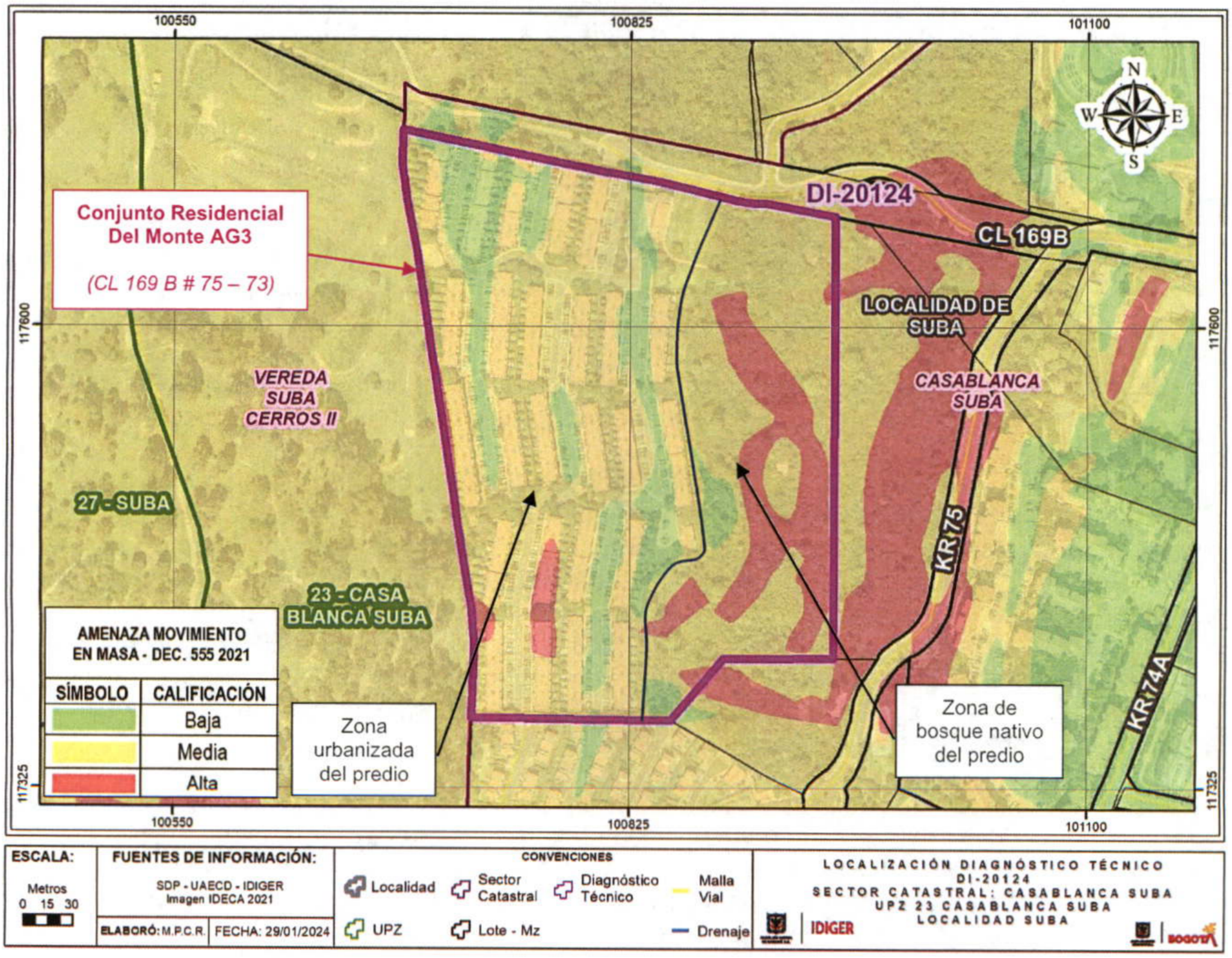


Figura 1. Localización general de los predios evaluados

8. DESCRIPCIÓN

Personal del IDIGER en compañía de la administradora del Conjunto Residencial Del Monte AG3 y de algunos residentes de este conjunto residencial, el día 26 de enero de 2024 realizó visita técnica al predio de la CL 169 B # 75 – 73, encontrando que el sector pertenece a una zona de ladera de pendiente entre suave y moderada, consolidada urbanísticamente, con vías de acceso vehicular pavimentadas, donde se emplazan conjuntos residenciales con bloques de casas hasta de 3 pisos. Esta zona de ladera está conformada por arcillolitas con intercalaciones de cuarzo-arenitas, limolitas y algunos mantos de carbón pertenecientes a la Formación Guaduas.

Teniendo en cuenta las condiciones topográficas del terreno, para el emplazamiento de las edificaciones e infraestructura civil se han realizado taludes de corte y/o relleno, por lo que estas presentan una configuración escalonada.

En el predio evaluado, esto es, el predio de la CL 169 B # 75 – 73, se emplaza el Conjunto Residencial Del Monte AG3, que fue construido en el año 2005 y que está conformado por 25 bloques de casas de 3 pisos en su costado occidental, y por una zona de bosque nativo sobre su costado oriental. Dado el gran tamaño de este predio, el Conjunto Residencial Del Monte AG3 cuenta internamente con vías vehiculares privadas de 2 carriles en pavimento flexible con sus respectivos andenes longitudinales adoquinados con mampuestos en arcilla, que permiten el acceso a las respectivas casas desde la portería, la cual se ubica en el costado norte del predio (ver Fotografías 1 y 2).

Según lo manifestado por la comunidad, en términos generales, el diseño original de las casas del Conjunto Residencial Del Monte AG3 contaba en su parte frontal con una zona descubierta tipo antejardín, concebida para el estacionamiento de vehículos, y en su costado posterior con una zona verde descubierta tipo BBQ con setos perimetrales y divisorios (ver Fotografías 3, 4 y 5). Sin embargo, actualmente las zonas verdes tipo BBQ de algunas casas de este conjunto residencial se han transformado en zonas endurecidas mediante la construcción y enchape de placas de contrapiso y mediante la construcción de algunas estructuras cubiertas y marquesinas (ver Fotografía 5).

Las personas que atienden la visita manifiestan que cuando ocurrían fuertes precipitaciones, en el Conjunto Residencial Del Monte AG3, se presentaban problemáticas de encharcamientos en algunos apartamentos y de flujo caudaloso de aguas lluvias sobre las vías internas, por lo que a nivel general se implementaron medidas para el manejo y drenaje de las aguas de escorrentía superficial al interior de este conjunto residencial, relacionadas principalmente con la construcción de redes de sumideros, filtros y canales, lo que al parecer mitigó la problemática. Dentro de las medidas implementadas se encuentra la construcción de una red de filtros en el sentido longitudinal de las zonas verdes tipo BBQ de las casas de este conjunto residencial, que atraviesan las zonas verdes aproximadamente por la mitad de su ancho por debajo del nivel de rasante.

Siguiendo las indicaciones dadas por las personas que atienden la visita, se realiza recorrido por todo el Conjunto Residencial Del Monte AG3, incluyendo tanto la parte urbana (costado occidental) como la zona de bosque nativo (costado oriental del predio), corroborando las medidas implementadas para el manejo de las aguas de escorrentía superficial, sin observar lesiones desde el exterior de las casas o condiciones de inestabilidad del terreno en este conjunto residencial (ver Fotografías 6, 7, 8, 9 y 10). No obstante, si se observa el volcamiento de algunos individuos arbóreos que conforman el bosque nativo de este conjunto residencial (ver Fotografía 11).

Durante el recorrido desarrollado al interior del Conjunto Residencial Del Monte AG3, las personas que acompañan la visita manifiestan su preocupación por las intervenciones y/o construcciones que se han venido desarrollando en las zonas verdes tipo BBQ de las casas de este conjunto residencial, en cuanto a que el endurecimiento de estas zonas verdes impide la correcta infiltración de aguas de escorrentía superficial hacia la red de filtros allí dispuesta, y por tanto, es posible que se esté alterando la funcionalidad de este sistema, con el agravante de que puedan ocurrir nuevamente situaciones relacionadas con encharcamientos y flujos caudalosos en este conjunto (ver Fotografías 5 y 12).

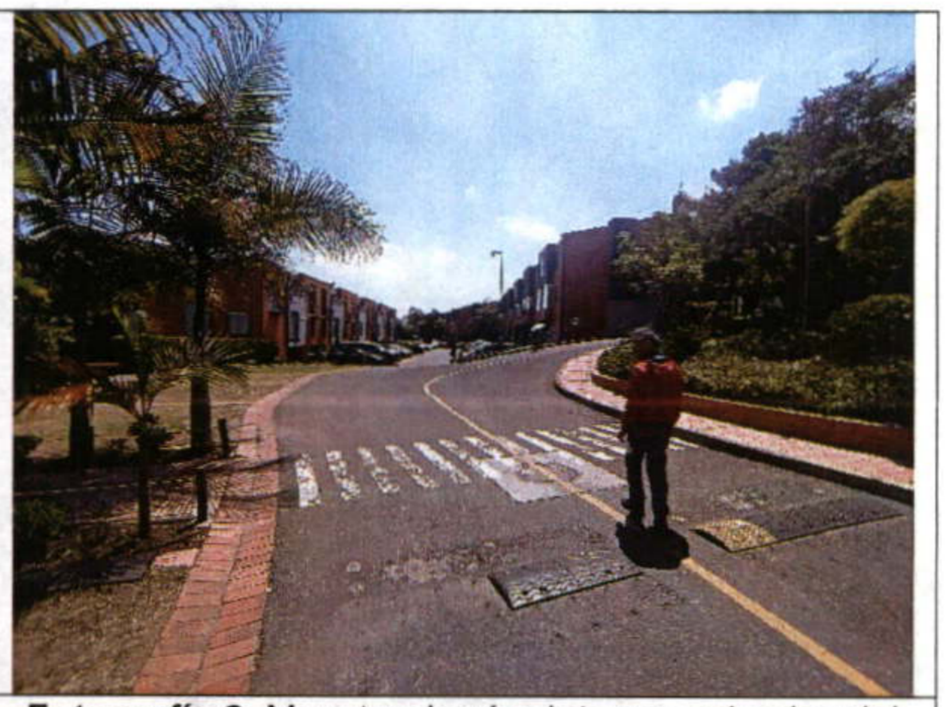
9. POSIBLES CAUSAS

- Ausencia de mantenimiento y vetustez de los individuos arbóreos ubicados en la zona de bosque nativo del conjunto residencial evaluado, así como también, posibles saturaciones del terreno por flujos de escorrentía superficial.

10. REGISTRO FOTOGRÁFICO



Fotografía 1. Fachada (norte) del predio evaluado, vista desde la vía de la CL 169 B



Fotografía 2. Muestra de vías internas privadas del predio evaluado



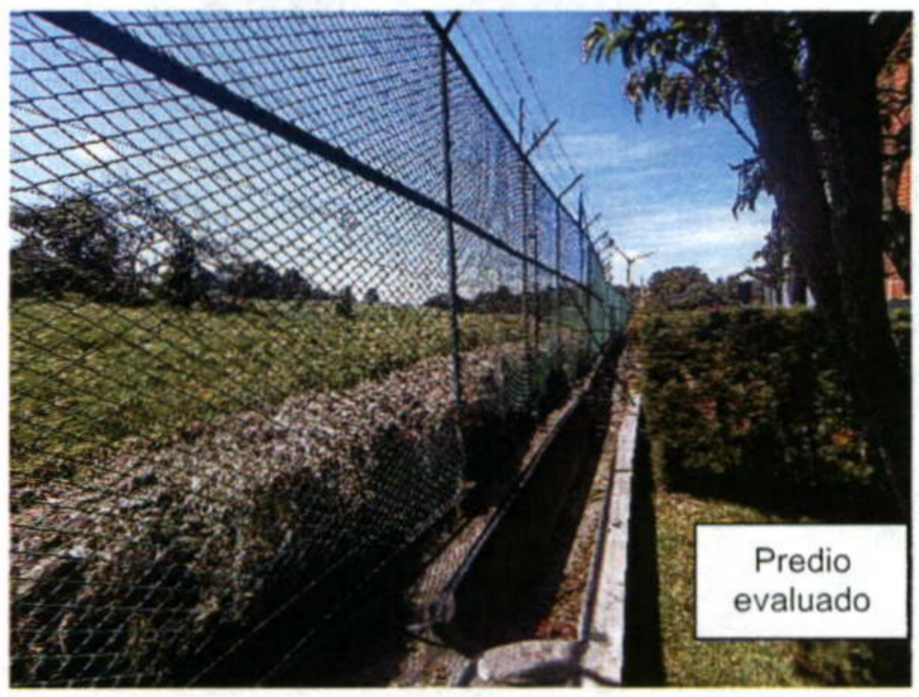
Fotografía 3. Muestra de zonas de antejardín del costado frontal de las casas del predio evaluado



Fotografía 4. Muestra de zonas verdes tipo BBQ del costado posterior de las casas del predio evaluado



Fotografía 5. Muestra de zonas verdes tipo BBQ del costado posterior de las casas del predio evaluado



Fotografía 6. Canal construido sobre el costado occidental del predio evaluado



Fotografía 7. Muestra de red de filtros en el costado frontal de las casas del predio evaluado



Fotografía 8. Muestra de redes de sumideros en vías y zonas de antejardín de casas del predio



Fotografía 9. Muestra de redes de sumideros en vías internas del predio evaluado



Fotografía 10. Muestra de condiciones generales del bosque nativo del predio evaluado

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 11. Muestra de volcamiento de individuos arbóreos del bosque nativo del predio evaluado



Fotografía 12. Muestra de pavimentación en zona verde tipo BBQ de las casas del predio evaluado

11. DAÑOS

Tabla 1. Daños observados en los predios evaluados

PREDIO No.	DIRECCIÓN	TIPO DE ESTRUCTURA	USO	DAÑOS
-	CL 169 B # 75 – 73	Muros en concreto reforzado	Residencial	Ninguno desde el exterior

AFECTACIÓN EN INFRAESTRUCTURA PÚBLICA:

SI		NO	X	¿CUAL?	

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

- De continuar transformando las zonas verdes tipo BBQ (ubicadas en la parte posterior de las casas del conjunto residencial evaluado) en zonas duras, es decir, de continuar realizando construcciones en estas zonas, es posible que se altere y finalmente se pierda la funcionalidad de los filtros que allí se localizan, con la consecuente pérdida en el manejo y drenaje de las aguas de escorrentía superficial; situación que podría exacerbarse en eventos de fuertes precipitaciones que eventualmente generarían la problemática de encharcamientos en los apartamentos, de flujo caudaloso de aguas lluvias sobre las vías internas del predio evaluado, e incluso de desestabilización del terreno, como ya ocurrió en épocas anteriores según informa la comunidad.

- De no adelantar la evaluación de la estabilidad y las acciones de verificación de las condiciones fitosanitarias de los individuos arbóreos situados en la zona de bosque nativo (costado oriental) del predio evaluado, es posible que se continue presentando inclinación progresiva y/o volcamiento de estos.

13. ACCIONES ADELANTADAS

- Inspección visual y evaluación cualitativa general de las condiciones físicas del Conjunto Residencial Del Monte AG3, que se emplaza en el predio de la CL 169 B # 75 – 73, Sector Catastral Casablanca Suba, Localidad Suba.

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

14. CONCLUSIONES

- De acuerdo con el mapa de amenaza por movimientos en masa a escala 1:5000, elaborado por el IDIGER, el Conjunto Residencial Del Monte AG3, que se emplaza en el predio de la CL 169 B # 75 – 73, Sector Catastral Casablanca Suba, Localidad Suba, se localiza en un área que presenta zonas con categorización de amenaza Baja, Media y Alta por movimientos en masa (ver Figura 1). Para cualquier intervención se recomienda consultar la norma urbanística aplicable.

- En términos generales, el IDIGER adelantó inspección visual desde el exterior a las casas que conforman el Conjunto Residencial Del Monte AG3, que se emplaza en el predio de la CL 169 B # 75 – 73, Sector Catastral Casablanca Suba, Localidad Suba, concluyendo que no se advierten lesiones que indiquen un compromiso, es decir, una condición de riesgo inminente, en la estabilidad y funcionalidad de las casas, de sus zonas tipo antejardín y de sus zonas verdes tipo BBQ. De igual manera, no se advierten situaciones de compromiso en las condiciones de funcionalidad de las vías internas de la copropiedad, dado que no se identificaron daños en su estructura. Se desconoce su comportamiento ante cargas dinámicas.

- Dado que las redes de filtros que se encuentran instaladas en las zonas verdes tipo BBQ situadas en la parte posterior de las casas del Conjunto Residencial Del Monte AG3, que se emplaza en el predio de la CL 169 B # 75 – 73, Sector Catastral Casablanca Suba, Localidad Suba, no son elementos expuestos, es decir, no están a la vista en superficie, el alcance de la presente evaluación no permite verificar sus condiciones de operatividad y funcionalidad, por lo que es menester que los responsables de este conjunto residencial adelanten estudios detallados en el caso en que quieran conocer las condiciones actuales de operatividad y funcionalidad de esta infraestructura.

  Por otra parte, de continuar transformando las zonas verdes en zonas endurecidas, es decir, en áreas que no permitan la correcta infiltración de las aguas de escorrentía, es posible que se altere y finalmente se pierda la funcionalidad de los filtros instalados en estas zonas, con la consecuente pérdida en el manejo y control del drenaje de las aguas de escorrentía superficial. Como se indicó en el numeral 12 del presente diagnóstico técnico, eventos de fuertes precipitaciones eventualmente podrían reactivar la problemática de encharcamientos en las unidades privadas de este conjunto residencial y generar nuevamente flujos de alta turbulencia sobre las vías internas del predio evaluado, pudiendo producir fenómenos de desestabilización del terreno.

- Es importante mencionar que es responsabilidad del ejecutor y/o ejecutores de cualquier intervención, garantizar en todo momento, no solo la seguridad de las zonas intervenidas, sino también de las edificaciones localizadas en el área de influencia y de la infraestructura pública y privada localizada en el entorno, que pueda verse afectada por el desarrollo de las obras. Es de recordar que la seguridad, estabilidad y habitabilidad de las edificaciones y la funcionalidad de la infraestructura existente, deben garantizarse durante el diseño y ejecución de las obras, así como en la operación y uso de estas.

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:

- A la Administración, Consejo de Administración y Asamblea de copropietarios del Conjunto Residencial Del Monte AG3, que se emplaza en el predio de la CL 169 B # 75 – 73, Sector Catastral Casablanca Suba, Localidad Suba, realizar las consultas respectivas ante la Alcaldía Local de Suba, para ser informados sobre las disposiciones legales e implicaciones urbanísticas que conlleva adelantar intervenciones en las zonas verdes situadas en la parte posterior de las casas de este conjunto residencial, las cuales podrían ser sujetas a las disposiciones que establece el Artículo 23 – "*Régimen especial de los bienes comunes de uso exclusivo"* de la Ley 675 de 2001 *"Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal"*.

- A la Alcaldía Local de Suba, desde sus competencias de Inspección, Vigilancia y Control, realizar seguimiento de la situación que han manifestado algunos miembros del Conjunto Residencial Del Monte AG3, que se emplaza en el predio de la CL 169 B # 75 – 73, Sector Catastral Casablanca Suba, Localidad Suba, en lo concerniente a las intervenciones que se han venido adelantando en las zonas verdes tipo BBQ de algunas casas que conforman este conjunto residencial; zonas que podrían ser catalogadas como bienes comunes de uso exclusivo, sujetas a las disposiciones del Artículo 23 de la Ley 675 de 2001. En este sentido, también se recomienda orientar a la Administración y al Consejo de Administración de este conjunto residencial sobre las obligaciones y restricciones impuestas sobre este tipo de bienes, en especial, las mencionadas en el Numeral 1 del Artículo 23 de la Ley 675 de 2001 que reza lo siguiente con respecto a las obligaciones de los propietarios de los bienes privados a los que asigne el uso exclusivo de un bien común:

  "1. No efectuar alteraciones ni realizar construcciones sobre o bajo el bien"

  Lo anterior, teniendo en cuenta que de continuar transformando estas zonas verdes en zonas duras, es decir, de continuar realizando construcciones en estas zonas, es posible que se altere y finalmente se pierda la funcionalidad de los filtros que allí se localizan, con la consecuente pérdida en el manejo y drenaje de las aguas de escorrentía superficial, que ante fuertes precipitaciones eventualmente podrían volver a generar la problemática de encharcamientos en los apartamentos y de flujo caudaloso de aguas lluvias sobre las vías internas del predio evaluado.

- A la Administración, Consejo de Administración y Asamblea de copropietarios del Conjunto Residencial Del Monte AG3, que se emplaza en el predio de la CL 169 B # 75 – 73, Sector Catastral Casablanca Suba, Localidad Suba, adelantar las acciones de mantenimiento periódico preventivo y/o correctivo a que haya a lugar en las zonas comunes de este conjunto residencial, haciendo énfasis en la infraestructura existente para el manejo de las aguas de escorrentía superficial, bajo el acompañamiento de personal idóneo, con el propósito de garantizar condiciones adecuadas de uso durante su periodo de vida útil y de evitar los riesgos asociados.

- A la Secretaría Distrital de Ambiente – SDA, desde sus competencias, adelantar las gestiones encaminadas a realizar la valoración de estabilidad y la verificación fitosanitaria de los individuos arbóreos localizados en la zona de bosque nativo (costado oriental) del Conjunto Residencial Del Monte AG3, que se emplaza en el predio de la CL 169 B # 75 – 73, Sector Catastral Casablanca Suba, Localidad Suba, con el fin de brindar las recomendaciones a que haya lugar para que se adelanten las correspondientes actividades de mantenimiento y determinar las acciones requeridas para evitar los riesgos asociados. De las acciones adelantadas, informar a la comunidad del Conjunto Residencial Del Monte AG3.

- A la Alcaldía Local de Suba, 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 y transeúntes del sector.

16. APROBACIONES

16.1 Elaboró:
Firma: Sergio Gómez Nombre: Sergio Alexander Gómez Nemocón Profesión: Ingeniero Civil – Magíster en Ingeniería
Profesional Especializado – Contratista de la Subdirección de Análisis de Riesgos y Efectos de Cambio Climático
16.2 Revisó y aprobó:
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