DIAGNÓSTICO TÉCNICO - DI-18468
SUBDIRECCIÓN DE ANÁLISIS DE RIESGOS Y EFECTOS DE CAMBIO CLIMÁTICO
GRUPO ASISTENCIA TÉCNICA
RADICADO IDIGER No. 2022ER23906

1. DATOS GENERALES DEL EVENTO

ATENDIÓ: Sergio Alexander Gómez Nemocón				**SOLICITANTE:** Comunidad
CAT:	10	**MÓVIL:**	Contratada	
FECHA:	10 de enero de 2023	**HORA:**	08:00 am	**VIGENCIA:** Temporal mientras no se modifique significativamente las condiciones físicas del sector

DIRECCIÓN:	KR 100 # 148 – 78	**COORDENADA MEDIA ÁREA INSPECCIONADA:**			X: 98705.74 Y: 116733.05	
BARRIO/SECTOR CATASTRAL:	El Pino	**ÁREA DIRECTA AFECTADA:**			300 m²	
UPZ:	27 - Suba	**POBLACIÓN ATENDIDA:**			17	
LOCALIDAD:	11 – Suba	**FAMILIAS**	5	**ADULTOS**	12	**MENORES** 5
CHIP:	AAA0265EWWW como referencia	**PREDIOS EVALUADOS:**			1	
AREA INSPECCIONADA:	1800 m²	**DOCUMENTO REMISORIO:**			CR-46171	

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 El Pino 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 no presenta categorización de amenaza ni Media ni Alta por movimientos en masa. 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, vulnerabilidad y riesgo mediante un Concepto Técnico.

7. LOCALIZACIÓN

En la Figura 1 se muestra la localización de Conjunto Residencial Valle del Refous II P.H., que se emplaza en el predio de la KR 100 # 148 – 78, Sector Catastral El Pino, Localidad Suba.

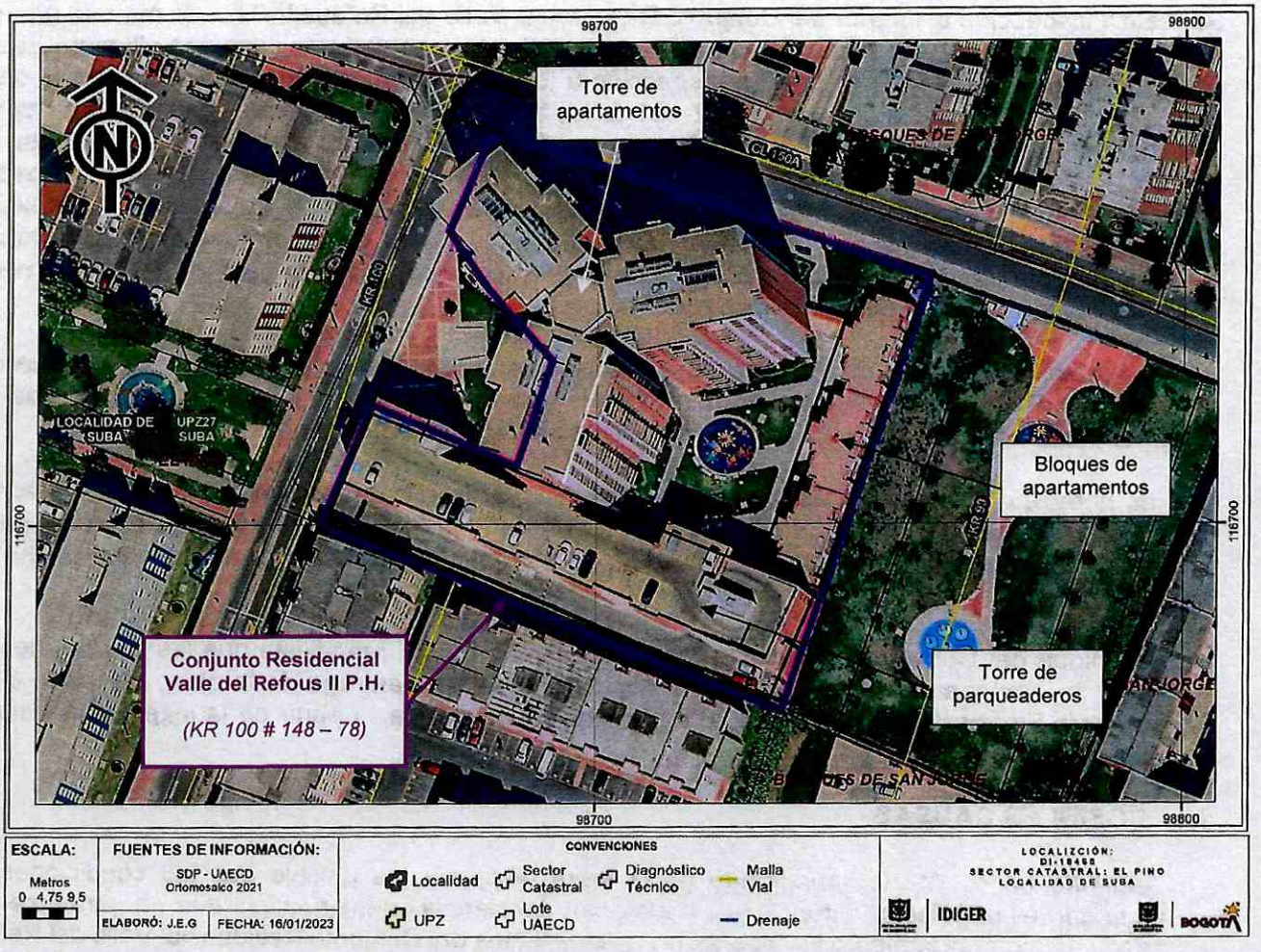

Figura 1. Localización general de los predios evaluados

8. DESCRIPCIÓN

Personal del IDIGER el día 10 de enero de 2023 realizó visita técnica al predio de la KR 100 # 148 – 78, encontrando que el sector pertenece a una zona de pendiente relativamente baja, consolidada urbanísticamente, con vías de acceso vehicular pavimentadas, donde se emplazan conjuntos residenciales con torres de apartamentos hasta de 17 pisos.

El predio de la KR 100 # 148 – 78 se localiza al suroriente de la intersección vial de la KR 100 con CL 150 A, y en este se emplaza el Conjunto Residencial Valle del Refous II P.H., que corresponde a un conjunto residencial con una torre (en forma de "Y" vista en planta) de apartamentos de 17 pisos en el costado noroccidental, bloques de 3 pisos de apartamentos en el costado oriental y una torre de parqueaderos de 6 pisos más terraza descubierta sobre el costado sur (ver Fotografías 1, 2 y 3). De acuerdo con lo manifestado por la comunidad, el Conjunto Residencial Valle del Refous II P.H. fue construido y entregado por la Constructora Flormorado S.A.S. en el año 2018.

Se realiza inspección al interior del Conjunto Residencial Valle del Refous II P.H., de manera general a sus zonas comunes, evidenciando asentamientos de las infraestructuras comunes allí emplazadas (ver Fotografía 4). También se realiza inspección a los apartamentos 408, 1105, 1108, 1409 de la torre de apartamentos, y al apartamento 2-101 de los bloques de apartamentos, que corresponden a los apartamentos indicados por la peticionaria, evidenciando moho, condiciones y manchas de humedad en los elementos que los conforman, que han generado a su vez condiciones de humedad en enseres, ropa, etc, así como también, generación de enfermedades respiratorias en la población residente (ver Fotografías 5, 6, 7, 8, 9 y 10). Adicional a estos daños, en el apartamento 2-101 también se evidencia notable cantidad agua en la superficie en los muros que lo conforman posiblemente asociada al fenómeno de condensación (ver Fotografía 9).

Es importante resaltar que, de acuerdo con lo manifestado por la comunidad, todos los apartamentos del Conjunto Residencial Valle del Refous II P.H. presentan este tipo de condiciones, lo cual es bastante probable teniendo en cuenta el frío que se siente al interior de estas edificaciones.

Por las notables condiciones de humedad evidenciadas en los apartamentos, de acuerdo con lo manifestado por la comunidad, la Constructora Flormorado S.A.S. ha implementado medidas como la instalación de rejillas en muros y closet, que no han logrado eliminar estas condiciones de humedad.

La comunidad del Conjunto Residencial Valle del Refous II P.H. manifiesta que las condiciones de humedad se empezaron a presentar a los pocos meses de la entrega de la obra, por parte de la Constructora Flormorado S.A.S., lo cual no es posible corroborar a partir de la inspección visual y cualitativa llevada a cabo.

9. POSIBLES CAUSAS

- Teniendo en cuenta lo identificado en la visita realizada, es posible que las condiciones de humedad evidenciadas estén relacionadas con deficiencias constructivas que no garantizan un adecuado comportamiento térmico de los apartamentos del Conjunto Residencial Valle del Refous II P.H.

10. REGISTRO FOTOGRÁFICO



Fotografía 1. Fachada del Conjunto Residencial Valle del Refous II P.H., visto desde la KR 100



Fotografía 2. Vista general de la torre de apartamentos del predio evaluado, desde el interior



Fotografía 3. Vista general de los bloques de apartamentos del predio evaluado



Fotografía 4. Vista general de asentamientos de zonas comunes del predio evaluado





Fotografía 5 y 6. Muestra de condiciones de humedad en los muros que conforman los apartamentos de la torre del Conjunto Residencial Valle del Refous II P.H.





Fotografía 7 y 8. Muestra de elementos con moho en los apartamentos de la torre del Conjunto Residencial Valle del Refous II P.H.



Fotografía 9. Muestra de exudación de agua en muros de los apartamentos del bloque de apartamentos



Fotografía 10. Muestra de elementos con moho en los apartamentos del bloque de apartamentos

11. DAÑOS

Tabla 1. Daños observados en los predios evaluados

PREDIO No.	DIRECCIÓN	TIPO DE ESTRUCTURA	USO	DAÑOS
1	KR 100 # 148 – 78 Conjunto Residencial Valle del Refous II P.H.	Muros, placas y pórticos en concreto reforzado / muros en mampostería simple	Residencial	Leves

AFECTACIÓN EN INFRAESTRUCTURA PÚBLICA:

SI		NO	X	¿CUAL?	

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

- Continuación y aumento progresivo en los daños y condiciones de humedad evidenciados en los elementos que conforman los apartamentos del predio evaluado.

13. ACCIONES ADELANTADAS

- Inspección visual y evaluación cualitativa de las condiciones físicas del Conjunto Residencial Valle del Refous II P.H., que se emplaza en el predio de la KR 100 # 148 – 78, Sector Catastral El Pino, Localidad Suba, principalmente de los apartamentos 408, 1105, 1108, 1409 de la torre de apartamentos, y del apartamento 2-101 de los bloques de apartamentos de este conjunto residencial.

- 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

- La estabilidad y funcionalidad global del Conjunto Residencial Valle del Refous II P.H., que se emplaza en el predio de la KR 100 # 148 – 78, Sector Catastral El Pino, Localidad Suba, no se encuentran comprometidas en la actualidad ante cargas normales de servicio, por los daños evidenciados. Se desconoce su comportamiento ante cargas dinámicas.

15. RECOMENDACIONES

- A la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, desde sus competencias, realizar seguimiento e informar el estado en que se encuentra el proceso de reclamación que tiene en curso la comunidad del Conjunto Residencial Valle del Refous II P.H., que se emplaza en el predio de la KR 100 # 148 – 78, Sector Catastral El Pino, Localidad Suba, contra la Constructora Flormorado S.A.S. por los daños evidenciados en el predio evaluado. Adicionalmente, se recomienda a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat, adelantar las gestiones a las que haya lugar desde su marco normativo, encaminadas a que la Constructora Flormorado S.A.S. atienda y dé solución a las inconformidades manifestadas por la comunidad de este conjunto residencial. De las acciones adelantadas, informar a la comunidad del predio evaluado.

- A la Constructora Flormorado S.A.S., como responsable de la construcción del Conjunto Residencial Valle del Refous II P.H., que se emplaza en el predio de la KR 100 # 148 – 78, Sector Catastral El Pino, Localidad Suba, realizar la evaluación integral de los daños al interior de este conjunto residencial, toda vez que se evidencian afectaciones en este debido a posibles deficiencias constructivas que padecen las edificaciones e infraestructura del conjunto residencial, y así mismo realizar las respectivas reparaciones.

- A la Secretaría Distrital de Salud, desde sus competencias, adelantar una visita de inspección al Conjunto Residencial Valle del Refous II P.H., que se emplaza en el predio de la KR 100 # 148 – 78, Sector Catastral El Pino, Localidad Suba, con el fin de constatar las enfermedades respiratorias que presentan los residentes de este inmueble y las condiciones térmicas y de humedad en los apartamentos y zonas comunes de este, y que pueden estar afectando actualmente la salud de los residentes y trabajadores de este conjunto residencial. De las acciones adelantadas, informar a la comunidad del predio evaluado.

- A la Administración del Conjunto Residencial Valle del Refous II P.H., que se emplaza en el predio de la KR 100 # 148 – 78, Sector Catastral El Pino, Localidad Suba, en el caso de que se considere necesario, prioritario y pertinente, adelantar acciones de seguimiento y monitoreo de control topográfico de las edificaciones y del terreno de este conjunto residencial, con el propósito de monitorear los asentamientos que pueden estar presentando las estructuras e infraestructuras allí emplazadas, y de tomar las medidas correctivas del caso.

- 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
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