1| DIAGNÓSTICO TÉCNICO – DI No. 20473
SUBDIRECCIÓN DE ANÁLISIS DE RIESGOS Y EFECTOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO
GRUPO ASISTENCIA TÉCNICA
RADICADO IDIGER No. 2024ER5745 y 2024ER7165

1. DATOS GENERALES DEL EVENTO

ATENDIÓ: TANIA PAOLA HERNÁNDEZ OQUENDO				SOLICITANTE: Comunidad
CAT	18	**MÓVIL:**	CON	
FECHA:	30 de abril de 2024	**HORA:**	08:30	**VIGENCIA:** Temporal mientras no se modifiquen significativamente las condiciones físicas del sector

48

DIRECCIÓN:	Carrera 14 I # 136A-75 Sur	**COORDENADAS ÁREA INSPECCIONADA**				X: 94477 – 94620 Y: 86580 – 86720	
BARRIO/SECTOR CATASTRAL:	Centro Usme Urbano	**ÁREA DIRECTA AFECTADA:**				50 m²	
UPZ:	61 - Ciudad Usme	**POBLACIÓN ATENDIDA:**				1	
LOCALIDAD:	5 – Usme	**FAMILIAS**	1	**ADULTOS**	1	**MENORES**	0
CHIP:	AAA0256RWKL	**PREDIOS EVALUADOS**				1	
AREA INSPECCIONADA	0.9 Ha.	**DOCUMENTO REMISORIO**				CR-51951	

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 infraestructura 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 predio de la Carrera 14 I No. 136A-75 Sur, donde se emplaza el Conjunto Residencial Ventanas de Usminia, se encuentra ubicado en el Sector Catastral Centro Usme Urbano de la Localidad de Usme. De acuerdo con los planos normativos de amenaza del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá – POT (Decreto 555 de 2021), dicha zona presenta categorización de amenaza media y baja por movimientos en masa y por avenidas torrenciales baja, media y alta.

Por otra parte, revisado el Sistema de Información para la Gestión del Riesgo y Cambio Climático (SIRE), con relación a los antecedentes del predio y sectores aledaños se encontró que el IDIGER ha emitido documentos técnicos como producto de la inspección visual y evaluación cualitativa realizada

al predio evaluado, los cuales pueden ser consultados en el Centro de Documentación e Información – CDI del IDIGER (Ver Tabla 1).

Tabla 1. Documentos emitidos por el IDIGER para el predio evaluado

Radicado	Documento	Fecha de Visita
2019ER17185 / 2019ER17775	DI-13873	Septiembre de 2019
2022ER16452	DI-13134	Octubre de 2022
2023ER16039	DI-19414	Agosto de 2023

En atención a los radicados 2019ER17185 y 2019ER17775, se realizó visita técnica el día 18 de septiembre de 2019, al Conjunto Residencial Ventanas de Usminia y se emitió el Diagnostico Técnico DI-13873, en el que se describen algunas humedades y fisuras sobre algunos muros de las zonas comunes posiblemente desarrollados como mecanismos de contención de los diferentes taludes de corte y relleno realizados al interior del conjunto para el emplazamiento de este. A partir de lo evidenciado, este diagnóstico concluye que no existe un compromiso en la funcionalidad de las zonas comunes evaluadas y recomienda a la copropiedad del conjunto adelantar el debido mantenimiento de los mecanismos para el manejo del drenaje en los muros evaluados.

Por otra parte, en octubre de 2022 se realizó nuevamente visita técnica al Conjunto Residencial Ventanas de Usminia en atención al radicado 2022ER16452, mediante la cual se realizó verificación de los apartamentos que conforman la torre 12, localizada al costado norte del conjunto; apartamentos en los cuales se evidenciaron algunas fisuras y humedades en el interior de estos, de manera general sobre los muros en concreto de la torre y sobre algunas placas de entrepiso. Así mismo, se observaron problemas de humedad en los apartamentos y zonas comunes de la torre. Por lo anterior, no se evidenció compromiso de la habitabilidad y estabilidad de la torre 12, ante cargas normales de servicio y se recomendó a la copropiedad del conjunto implementar acciones para el mantenimiento y/o mejoramiento de la calidad de las edificaciones y a los responsables de los apartamentos de la torre evaluada, implementar acciones para el mantenimiento de sus inmuebles.

Posteriormente, en agosto de 2023 se adelantó visita técnica al Conjunto Residencial Ventanas de Usminia en atención al radicado 2023ER16039, mediante la cual se adelantó nuevamente visita a algunos de los apartamentos que conforman la Torre 12, evidenciando que no han adelantado las recomendaciones indicadas en la visita adelantada en el año 2022, así mismo se observó un leve aumento en las humedades que se identifican en los muros y placas de entrepiso. Por lo anterior, se reiteraron entre otras, las recomendaciones indicadas en el Diagnostico Técnico DI-18134 de octubre de 2022 a la copropiedad del Conjunto Residencial Ventanas de Usminia, con respecto a implementar acciones para el mantenimiento y/o mejoramiento de la calidad de las edificaciones y a la Subsecretaría de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital adelantar lo pertinente desde sus competencias, teniendo en cuenta la problemática indicada por los residentes del conjunto.

7. LOCALIZACIÓN

En atención a los Radicados 2024ER5745 y 2024ER7165 personal del Instituto Distrital de Gestión de Riesgo y Cambio Climático - IDIGER, realizó visita técnica el día treinta (30) de abril de 2024, al predio de la Carrera 14 I No. 136 A Sur – 75 donde se emplaza el Conjunto Residencial Ventanas de Usminia, en el Sector Catastral Centro Usme Urbano de la localidad de Usme, tal y como se muestra a continuación en la Figura 1.

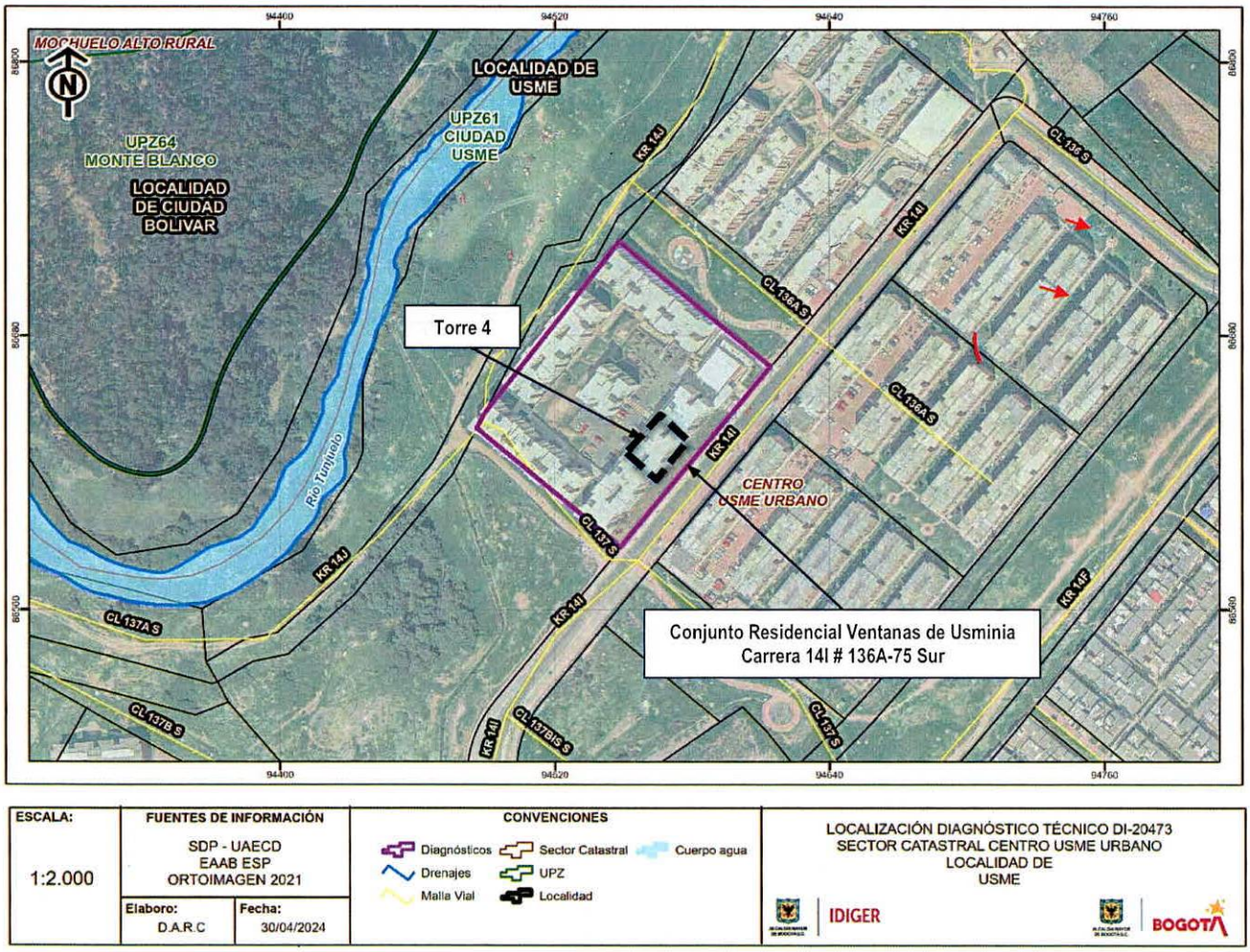


Figura 1. Localización predio evaluado Sector Catastral Centro Usme Urbano, Localidad de Usme.

8. DESCRIPCIÓN

A partir de la visita técnica desarrollada al predio evaluado, en el Sector Catastral Centro Usme Urbano de la localidad de Usme, se observa que el sector corresponde a una ladera con pendiente cercana a los 40°, urbanísticamente consolidada, con vías de acceso pavimentadas y presencia de los servicios públicos domiciliarios básicos (ver Fotos 1 y 2).

El Conjunto Residencial Ventanas de Usminia, está conformado por catorce (14) torres de apartamentos de seis (6) niveles, construido hace aproximadamente 8 años. Estas edificaciones se encuentran construidas según la inspección visual, bajo un sistema de muros de carga en mampostería estructural y muros en concreto reforzado, con placas de entrepiso y cubierta maciza en el mismo material.

De manera particular se realiza la valoración del apartamento 602 de la Torre 4; torre que se localiza sobre el costado suroriental del conjunto (ver foto 3 y 4). En el apartamento, se evidencia de manera generalizada sobre la placa de cubierta humedades con manchas de moho, así como humedades sobre muros perimetrales del costado oriental del apartamento que coinciden con la fachada de la torre (ver fotos 5 a 11). Por otra parte, la responsable de la vivienda quien acompaña la visita la Señora Beatriz Mancipe, informa que cada vez que llueve se le filtra el agua por la placa de cubierta lo que ha generado daños en sus enseres y daño a su salud.

Adicional a lo anterior, en la verificación de zonas comunes de la torre 4 se observan humedades en zonas comunes del nivel 6 sobre la placa de cubierta y fisura en la junta de dilatación entre placa de cubierta y muro perimetral del apartamento 602, con una longitud de 60cm y 0.5mm de abertura aproximadamente (ver foto 12).

Es importante mencionar, que conforme con la información suministrada por la responsable del apartamento evaluado y a lo manifestado por la comunidad de la copropiedad Ventanas de Usminia, a la fecha no se han adelantado mantenimientos en las edificaciones allí emplazadas, aparentemente desde la fecha que fueron construidos y que los daños anteriormente referenciados comenzaron a manifestarse casi desde la entrega del inmueble, situación que a partir de la inspección visual no es posible precisar. No obstante, esta información ha sido brindada por los residentes en las diferentes visitas adelantadas por el IDIGER desde el año 2022 y para lo cual se ha recomendado a los responsables de la copropiedad adelantar los mantenimientos y reparaciones pertinentes según lo indicado en los Diagnósticos Técnicos DI-13134 de 2022 y DI-19414 de 2023.

9. POSIBLES CAUSAS

Dadas las características de los daños evidenciados, se considera que estos se pueden asociar a lo siguiente:

- Es probable que la fisura evidenciada, eventualmente esté asociadas con la dilatación de juntas constructivas y posibles movimientos diferenciales que se han presentado en la construcción.

- Por otra parte, es probable que las humedades se puedan asociar con deficiencias en los mecanismos de impermeabilización de la cubierta y la fachada, así como a la falta de mantenimiento periódico.

No obstante, a partir de la inspección visual no se puede descartar la posibilidad de que los daños identificados estén siendo inducidos por alguna otra situación no evidente.

10. REGISTRO FOTOGRÁFICO:



Foto 1. Vista general acceso al Conjunto Residencial Ventanas de Usminia



Foto 2. Vista general Conjunto Residencial Ventanas de Usminia



Foto 3. Vista general Torre 4 Conjunto Residencial Ventanas de Usminia



Foto 4. Vista general acceso apartamento 602 Torre 4 Conjunto Residencial Ventanas de Usminia



Foto 5. Vista general de algunas humedades identificadas en la torre 4 apto 602, sala y cocina.

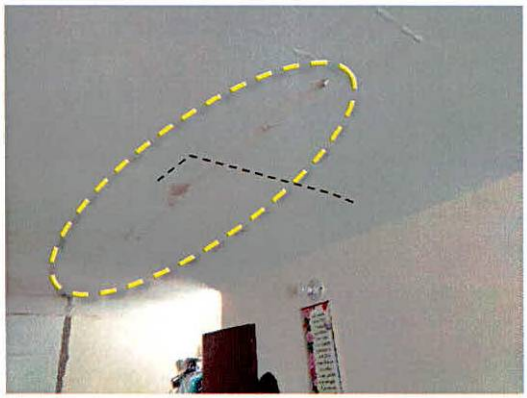


Foto 6. Vista general de algunas humedades identificadas en la torre 4 apto 602, sala.

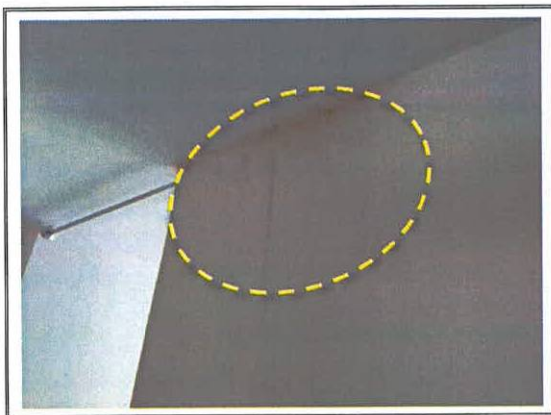


Foto 7. Vista general de algunas humedades identificadas en la torre 4 apto 602, hall de acceso habitaciones.



Foto 8. Vista general de algunas humedades identificadas en la torre 4 apto 602, baño.

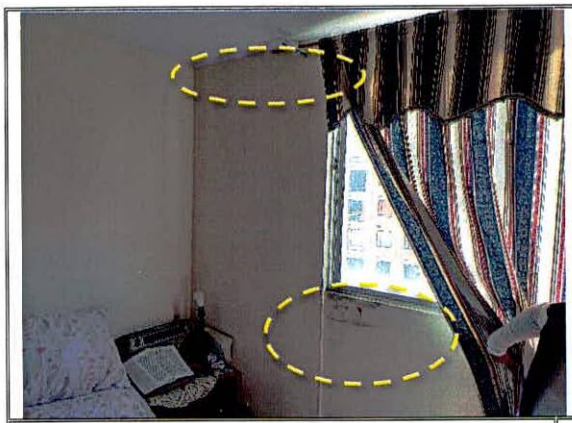


Foto 9. Vista general de algunas humedades identificadas en la torre 4 apto 602, habitación.

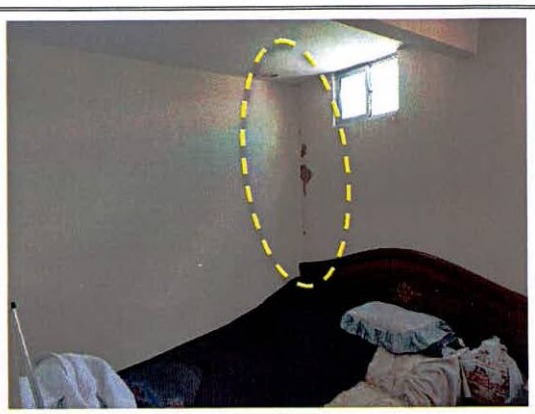


Foto 10. Vista general de algunas humedades identificadas en la torre 4 apto 602, habitación.



Foto 11. Vista general de algunas humedades identificadas en la torre 4 apto 602, habitación.

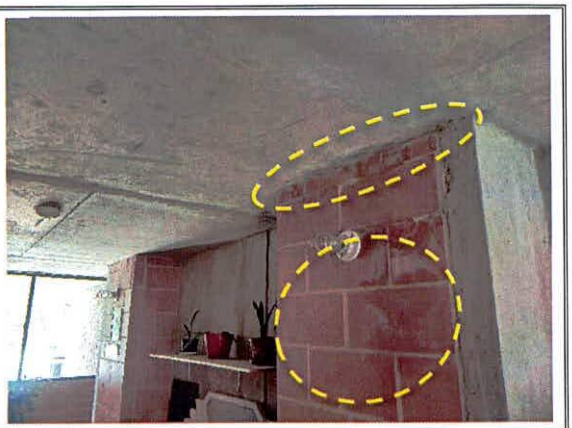


Foto 12. Vista general de algunas fisuras y humedad identificadas en la torre 4 sexto piso, zonas comunes.

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.

11. DAÑOS:

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

No.	DIRECCIÓN	RESPONSABLE (DATO TOMADO EN CAMPO)	TIPO DE CONSTRUCCIÓN	USO	N° DE PISOS	DAÑO
1	Carrera 14 I No. 136A-75 Sur Torre 4 apartamento 602	Beatriz Mancipe	Muros de Carga	Habitacional	6	Leve

AFECTACIÓN EN INFRAESTRUCTURA PÚBLICA:

SI		NO	X	¿CUAL?	

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

De no adelantarse las acciones de mantenimiento y/o reparaciones pertinentes, es probable que se presente un avance de los daños identificados, conllevando a un deterioro de las condiciones físicas que presenta en la actualidad, el apartamento evaluado.

13. ACCIONES ADELANTADAS

- Inspección visual y evaluación cualitativa de las condiciones físicas del apartamento 602 de la torre 4 del Conjunto Residencial Ventanas de Usminia, emplazado en el predio de la Carrera 14 I No. 136A-75 Sur, Sector Catastral Centro Usme Urbano de la Localidad de Usme.

- Se dan las recomendaciones verbales a las personas que atienden la visita, con el fin de dar a conocer las condiciones actuales de riesgo del apartamento evaluado y de cómo hacer seguimiento a sus condiciones de estabilidad. Así mismo, se le informan las competencias de IDIGER y el alcance de la visita técnica.

14. CONCLUSIONES.

- La estabilidad del apartamento 602 de la torre 4 del Conjunto Residencial Ventanas de Usminia, emplazado en el predio de la Carrera 14I # 136A-75 Sur, Sector Catastral Centro Usme Urbano de la Localidad de Usme, no se encuentran comprometidas ante cargas normales de servicio, por los daños evidenciados. A partir de la inspección visual se considera incierto el comportamiento de la edificación ante la ocurrencia de cargas dinámicas como por ejemplo un sismo.

- La estabilidad de la torre 4 del Conjunto Residencial Ventanas de Usminia, emplazado en el predio de la Carrera 14I # 136A-75 Sur, Sector Catastral Centro Usme Urbano de la Localidad de Usme, no se encuentran comprometidas ante cargas normales de servicio, por los daños evidenciados. No obstante, es importante indicar que a la fecha no se han adelantado las recomendaciones indicadas en las diferentes visitas adelantadas al predio e indicadas en el diagnostico técnico DI-19414 de agosto de 2023, con respecto al mantenimiento y/o reparaciones pertinentes de la calidad de las edificaciones emplazadas dentro del predio. A partir de la inspección visual se considera

incierto el comportamiento de la edificación ante la ocurrencia de cargas dinámicas como por ejemplo un sismo.

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.

Así mismo, teniendo en cuenta los daños y condiciones que se han evidenciado en las diferentes visitas de verificación efectuadas por el IDIGER desde el año 2019 en la a la copropiedad del Conjunto Residencial Ventanas de Usminia, mayormente relacionadas con los daños en apartamentos aparentemente generados por filtraciones de agua, humedades y fisuras en las Torres 12 y 4, que han sido identificadas en los diferentes documentos técnicos, como se corrobora en las tabla 1 del presente documento; de conformidad con lo establecido en la Ley 1523 de 2012 y el Decreto Reglamentario 2157 de 2017, el IDIGER ha reiterado una serie de recomendaciones emitidas a los diferentes actores (Responsables de la copropiedad, Alcaldía local y Subsecretaría de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat) que no han sido acogidas a la fecha de manera adecuada. Es importante resaltar, que las recomendaciones dadas por el IDIGER tienen como propósito fundamental salvaguardar la vida e integridad de las personas en espacios públicos y/o privados; estas recomendaciones se encuentran enfocadas en adelantar acciones de carácter preventivo y/o correctivo, con el fin de evitar materialización, incremento o reducción de las condiciones de riesgo identificadas en el sector evaluado.

Por lo anterior, el IDIGER señala la importancia de acoger y cumplir estas recomendaciones, y, en este sentido, siguiendo con lo establecido en el artículo 14 de la Ley 1801 del 29 de julio de 2016, el artículo 56 de la Ley 9 de 1989 y el Decreto 038 de 2007, reitera a la Alcaldía Local de Usme, adelantar las respectivas acciones administrativas tendientes a verificar el cumplimiento de las recomendaciones impartidas en cada uno de los documentos listados en la Tabla 1, con el propósito de proteger la integridad física de los habitantes y vecinos del sector.

- En el caso de no existir restricciones y/o condicionamientos al uso del suelo para el predio de la Carrera 14I # 136A-75 Sur, Sector Catastral Centro Usme Urbano de la Localidad de Usme, se recomienda a los responsables del apartamento 602 de la torre 4 del Conjunto Residencial Ventanas de Usminia, implementar acciones para el mantenimiento de sus inmuebles, con el propósito de garantizar condiciones óptimas de funcionamiento durante su vida útil. Dichas acciones deberán adelantarse con el apoyo de personal idóneo, garantizando que se cumplan los requerimientos establecidos en la normatividad vigente, para lo cual se deben tramitar los permisos y licencias respectivos.

- Teniendo en cuenta los antecedentes del predio evaluado se reitera lo indicado en el Diagnostico Técnico DI-19414 de agosto de 2023 con respecto a:

"En el caso de no existir restricciones y/o condicionamientos al uso del suelo para el predio de la Carrera 14I # 136A-75 Sur, Sector Catastral Centro Usme Urbano de la Localidad de Usme, se recomienda a la copropiedad del Conjunto Residencial Ventanas de Usminia, implementar prontamente acciones para el mantenimiento y/o mejoramiento de la calidad de las edificaciones, principalmente con relación a los mecanismos de impermeabilización de fachadas y cubierta, con el propósito de evitar los problemas de humedad hacia el interior de las mismas. Dichas acciones deberán adelantarse con el apoyo de personal idóneo, garantizando que se cumplan los requerimientos establecidos en la normatividad vigente, para lo cual se deben tramitar los permisos y licencias respectivos." (Resaltado Propio)

"A la Subsecretaría de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, desde su respectiva competencia, si es el caso desarrollar las acciones a las que haya lugar dadas las situaciones descritas en el presente documento y las denunciadas por los residentes del Conjunto Residencial Ventanas de Usminia, emplazado en el predio de la Carrera 14I # 136A-75 Sur, Sector Catastral Centro Usme Urbano de la Localidad de Usme; lo anterior con el propósito de que se dé solución a las problemáticas descritas e informadas por los residentes del conjunto y se proteja los intereses de los compradores. De las acciones pertinentes informar directamente a la copropiedad del conjunto." (Subrayado Propio)

- A la Secretaría Distrital de Salud, realizar la respectiva verificación de las condiciones de salubridad del apartamento evaluado y si es el caso adelantar lo pertinente desde sus competencias, teniendo en cuenta las humedades identificadas en la vivienda y las afectaciones que indica el propietario del apartamento con respecto a las filtraciones de agua por la placa de cubierta del apartamento evaluado, localizado en el predio de la Carrera 14I # 136A-75 Sur Conjunto Residencial Ventanas de Usminia, Sector Catastral Centro Usme Urbano de la Localidad de Usme,.

- A la Alcaldía Local de Usme, 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 habitantes y vecinos del sector evaluado.

16. APROBACIONES.

Elaboró
Firma:_____ Nombre: TANIA PAOLA HERNÁNDEZ OQUENDO Profesión: Ingeniera Civil Contratista (25202-142400 CND)
Profesional Especializada del grupo de Asistencia Técnica - SARECC
Revisó
Firma:_____ Nombre: IVAN CAMILO IBAGOS Profesional Especializado 222-23-SARECC Subdirección de Análisis de Riesgos y Efectos de Cambio Climático
Profesional Especializado del grupo de Asistencia Técnica - SARECC