



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá D.C.,

Señor(a)

**JAIME BARACALDO**

Propietario Apartamento 314, Torre 4

**AGRUPACIÓN RESIDENCIAL PRADERA SAN CARLOS**

Carrera 11 A 190 – 46

Ciudad.-

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ  
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HABITAT  
AL RESPONDER CITAR EL NR.  
**2-2017-61184**  
FECHA: 2017-08-02 15:35 PRO 407948 FOLIOS: 1  
ANEXOS: 10 FOLIOS  
ASUNTO: COMUNICACION 1310 AUTO 1570 DE  
2017  
DESTINO: AGRUPACION RESIDENCIAL PRADERA DE SA  
CARLOS  
TIPO: OFICIO SALIDA  
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y  
Control de Vivienda

Asunto: Comunicación Auto N° 1310 del 14 de julio de 2017

Respetado(a) Señor(a):

Dando cumplimiento al artículo cuarto del **Auto N° 1310 del 14 de julio de 2017**, "*Por el cual se abre una investigación administrativa*", atentamente remito copia del mencionado acto administrativo para su comunicación.

Cordialmente,

*Diana Pinzón*

**DIANA CAROLINA PINZÓN VELÁSQUEZ**

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Anexo: Auto N° 1314 del 14 de julio de 2017, Queja de Oficio e Informe de Verificación de Hechos No. 17-344 de 2017 en 10 folios

Elaboró: Genney Jacqueline Olarte C – Abogada contratista SICV

Revisó: Laura Yineth Díaz - Contratista SICV

Calle 52 No. 13-64  
Conmutador: 358 1600  
www.habitatbogota.gov.co  
www.facebook.com/SecretariaHabitat  
@HabitatComunica  
Código Postal: 110231



**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 1310 DEL 14 DE JULIO DE 2017**

*“Por el cual se abre una investigación administrativa”*

**LA SUBDIRECTORA DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE  
LA SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE  
VIVIENDA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT**

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, los Decretos Distritales 572 de 2015, 121 de 2008, el Acuerdo 079 de 2003, demás normas concordantes, y,

**CONSIDERANDO**

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, en virtud de su competencia y de conformidad con lo dispuesto por el parágrafo del artículo 1º del Decreto Distrital 572 de 2015, asumió de oficio el conocimiento de la queja en razón al memorando interno con radicado No. 3-2017-23633 del 5 de abril de 2017 (Folio 1) y lo contenido en el Acta de 26 de abril de 2017 (Folios 2 y 3), por las presuntas irregularidades presentes en las zonas privadas del apartamento 314 de la Torre 4 del proyecto de vivienda **AGRUPACIÓN RESIDENCIAL PRADERA DE SAN CARLOS – PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la Carrera 11A No. 190-46 de esta ciudad, contra la sociedad enajenadora **URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A.**, identificada con el NIT. **830.012.053-3**, representada legalmente por el señor **RAFAEL AUGUSTO MARÍN VALENCIA** o quien haga sus veces, actuación a la que le correspondió el radicado No. 3-2017-23633 de 5 de abril de 2017, Queja No. 3-2017-23633-106 (Folio 1).

Que una vez revisado el Sistema de Información Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda (SIDIVIC) con el que cuenta la entidad, se constató que la sociedad enajenadora **URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A.**, con NIT. **830.012.053-3**, es la responsable del proyecto de vivienda en cuestión y le fue otorgado el registro de enajenación No. 96058 (Folio 9).

Que de acuerdo a reunión sostenida en la copropiedad el 26 de abril de 2017 entre miembros de esta Subdirección, de la Personería Delegada, de la sociedad enajenadora, la de la Alcaldía Local de Usaquén, la Administradora de la copropiedad y el Presidente del Consejo de Administración (acta a folios 2 y 3) y en atención a lo previsto en el parágrafo 1º del artículo 5º del Decreto Distrital 572 de 2015, se estimó necesaria la realización de una visita de carácter técnico para verificar los hechos expuestos; la misma que se llevó a



Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

cabo el día 6 de mayo de 2017, a la que asistió el señor **JAIME BARACALDO**, en calidad de propietario del Apartamento 314 de la Torre 4 del proyecto de vivienda, mientras que el señor **OSCAR PUENTES**, asistió en calidad de delegado de la sociedad enajenadora (Folio 5).

Con base en todo lo anterior, se procedió a la elaboración del Informe de Verificación de Hechos No. 17-344 del 31 de mayo de 2017, que concluyó lo siguiente:

**"(..) HALLAZGOS**

*Se constatan los siguientes hechos al interior del inmueble:*

- *Desajuste puerta puerta acceso principal.*
- *Fisuras leves en baño.*

*Los fenómenos descritos están asociados al asentamiento anormal y diferencial de la torre, lo que ha generado fisuras y las puertas de alcobas se encuentran resortadas por el asentamiento. No se evidencian daños en elementos estructurales del inmueble, sin embargo las condiciones del asentamiento comprometen el funcionamiento de la estructura del edificio, ya que no se diseñó para trabajar bajo las condiciones anormales evidenciadas y su comportamiento sísmico será distinto a lo previsto en el diseño estructural. En estas condiciones se establece la existencia de deficiencia constructiva que afecta las condiciones estructurales y no da cumplimiento a las exigencias establecidas en la Ley 400 de 1997:*

*ARTICULO 1º.- Objeto.- La presente Ley establece criterios y requisitos mínimos para el diseño, construcción y supervisión técnica de edificaciones nuevas, así como de aquellas indispensables para la recuperación de la comunidad con posterioridad a la ocurrencia de un sismo, que puedan verse sometidas a fuerzas sísmicas y otras fuerzas impuestas por la naturaleza o el uso, con el fin de que sean capaces de resistirlas, incrementar su resistencia a los efectos que estas producen, reducir a un mínimo el riesgo de la pérdida de vidas humanas, y defender en lo posible el patrimonio del Estado y de los ciudadanos.*

*Además, señala los requisitos de idoneidad para el ejercicio de las profesiones relacionadas con su objeto y define las responsabilidades de quienes las ejercen, así como los parámetros para la adición, modificación y remodelación del sistema estructural de edificaciones construidas antes de la vigencia de la presente Ley.*

*Parágrafo.- Una edificación diseñada siguiendo los requisitos consagrados en las normas que regulen las construcciones Sismo Resistentes, debe ser capaz de resistir, además de las fuerzas que le impone su uso, temblores de poca intensidad*

*etc.*



Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

*sin daño, temblores moderados sin daño estructural, pero posiblemente con algún daño en elementos no estructurales y un temblor fuerte con daños a elementos estructurales y no estructurales pero sin colapso.*

*El cuidado tanto en el diseño como en la construcción y la supervisión técnica, son fundamentales para la sismo resistencia de estructuras y elementos no estructurales.*

*Adicionalmente se debe dar cumplimiento a las Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente NSR-98, que al respecto dispone:*

*H. 4.1.9 - EFECTOS DE LOS ASENTAMIENTOS*

*H.4.1.9.1 - Clasificación - Se deben calcular los distintos tipos de asentamientos que se especifican a continuación:*

*(a) Asentamiento total - Definido como el de mayor valor entre todos los producidos en la cimentación.*

*(b) Asentamiento diferencial - Definido como la diferencia entre los valores de asentamiento correspondientes a dos partes diferentes de la estructura.*

*(c) Giro - Definida como la rotación de la edificación, sobre el plano horizontal, producida por asentamientos diferenciales de la misma.*

*H.4.1.9.2 - Límites de asentamientos totales - Los asentamientos totales a 20 años calculados se deben limitar a los siguientes valores:*

*(a) Para construcciones aisladas 30 cm, siempre y cuando no se afecten la funcionalidad de conducciones de servicios y accesos a la construcción.*

*(b) Para construcciones entre medianeros 15 cm, siempre y cuando no se afecten las construcciones e instalaciones vecinas.*

*H.4.1.9.3 - Límites de asentamientos diferenciales - Los asentamientos diferenciales calculados se deben limitar a los valores fijados en la tabla H.4-1, expresados en función de  $l$ , distancia entre apoyos o columnas de acuerdo con el tipo de construcción.*

*Las lesiones encontradas al interior del inmueble están relacionadas con la problemática general de asentamientos que se ha venido presentando en algunas de las torres del conjunto residencial y que viene siendo tratada en el expediente de áreas comunes con número de radicado N° 3-2017-23633-1"*

Los hechos mencionados, probablemente constituyen una violación a lo dispuesto en el numeral 7° del artículo 2° del Decreto Ley 078 de 1987, en concordancia con el numeral 12 del artículo 23, los artículos 114 y 201 del Acuerdo 079 de 2003 (Código Distrital de Policía), artículo H.4.1.9., H.4.1.9.1. literales a), b) y c), H.4.1.9.2. literales a) y b),



Continuación del Auto "*Por el cual se abre una investigación administrativa*"

H.4.1.9.3., de la NSR 98, artículo 1° de la Ley 400 de 1997, artículo 2° del Decreto Distrital 572 de 2015 y demás normas concordantes, por cuanto es obligación de toda persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, dar cumplimiento a todas las normas que rigen dichas labores, en particular, las referentes a las especificaciones de las obras y el cumplimiento de las obligaciones pactadas con los adquirentes de vivienda.

El Decreto 2610 de 1979 en concordancia con el Numeral 9 del Artículo 2 del Decreto Ley 078 de 1987, faculta a este Despacho para imponer multas sucesivas entre Diez Mil (\$10.000.00) y Quinientos Mil Pesos (\$500.000.00) moneda legal, a las personas naturales o jurídicas sujetas al control y vigilancia de esta Subsecretaría, cuando se cerciore que se ha violado una norma o reglamento a que debe estar sometido con relación a la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, o se incumplan las ordenes o requerimientos que se expidan, para que se sujeten a las normas exigidas por las autoridades nacionales, departamentales, metropolitanas, municipales y distritales y/o para que se ajusten a las prescripciones de la Ley 66 de 1968 y sus normas complementarias.

Las multas antes descritas se impondrán con base en los criterios establecidos en el artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo<sup>1</sup>, toda vez que la inaplicación de la indexación dejaría sin fuerza y efectividad las multas a través de las cuales, el legislador buscó conminar a las personas dedicadas a la enajenación de inmuebles destinados a vivienda a cumplir con sus obligaciones, y a persuadirlos de la comisión de conductas infractoras al régimen aplicable.

Ahora bien, respecto de la indexación de la multa, este Despacho la actualiza con fundamento, en los criterios auxiliares establecidos en el Artículo 230 de la Constitución Política, dentro de los cuales se encuentran los criterios de justicia y equidad, en la protección y tutela el Estado de Derecho, es decir las normas que regulan la actividad de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, que en este caso específico, se traduce en proteger de manera efectiva el derecho constitucional a la vivienda digna, postura que además ha sido avalada y reiterada en diferentes pronunciamientos jurisprudenciales, los cuales fueron recogidos en el concepto No. 1564

1. Daño o peligro generado a los intereses jurídicos tutelados.
2. Beneficio económico obtenido por el infractor para sí o a favor de un tercero.
3. Reincidencia en la comisión de la infracción.
4. Resistencia, negativa u obstrucción a la acción investigadora o de supervisión.
5. Utilización de medios fraudulentos o utilización de persona interpuesta para ocultar la infracción u ocultar sus efectos.
6. Grado de prudencia y diligencia con que se hayan atendido los deberes o se hayan aplicado las normas legales pertinentes.
7. Renuencia o desacato en el cumplimiento de las órdenes impartidas por la autoridad competente.
8. Reconocimiento o aceptación expresa de la infracción antes del decreto de pruebas.

Edc



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 1310 DEL 14 DE JULIO DE 2017

Pág. 5 de 7

Continuación del Auto "*Por el cual se abre una investigación administrativa*"

del 18 de mayo de 2004, emitido por la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado y expresados por esta entidad mediante la Directiva No. 001 del 12 de enero de 2010 expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat.

El Consejo de Estado al evaluar la legalidad de la Directiva 001 del 11 de octubre de 2004 expedida por el entonces Subdirector de Control de Vivienda del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente de Bogotá D.C. (DAMA), se pronunció mediante sentencia de mayo 30 de 2013, Magistrado Ponente María Elizabeth García González indicando que la actualización dineraria de las multas impuestas por este Despacho son totalmente ajustadas a Derecho, para una mayor ilustración se procede a transcribir unos aportes del mencionado fallo, en el que se expresó:

*"Estima la Sala que el procedimiento de actualización, indexación, indización o, simplemente, corrección monetaria, no implica el reconocimiento de un derecho adicional como un perjuicio o, si se quiere, la imposición de una sanción adicional.*

*Para la Sala resulta absolutamente claro que las sanciones, cualquiera que ellas sean, deben siempre respetar el Principio de Legalidad de la Pena, esto es, deben ser autorizadas por el Legislador y ser impuestas, previo el trámite de un debido proceso en el que se le respete el derecho de defensa y oposición al sancionado.*

*Sin embargo, la sala reitera, que este no es el caso en el que se procede a realizar la corrección monetaria de sumas impagadas. En este evento, lo que se está haciendo es simplemente traer a valor presente las sumas de dinero que, por el paso del tiempo, han perdido poder de adquisición o de compra. Nada más que eso. Está lejos de constituirse en una sanción económica a favor de quien se reconozca.*

*Revisada, estudiada y analizada la Directiva acusada (anverso y reverso del folio 121 el cuaderno principal), encuentra la Sala que, en efecto, ella se ajusta a los principios y reglas propios de la Actualización Monetaria, ya que en ella no se prevén multas adicionales ni sanciones diferentes a las previstas en el Decreto Ley 2610 de 1979. Lo único que hace la Directiva cuestionada es ajustar, actualizar, corregir a valor presente unos valores que por el paso del tiempo se encuentran depreciados, lo que obedece a la aplicación de los principios de justicia y equidad."<sup>2</sup>(Negrillas y subrayas fuera de texto).*

<sup>2</sup> Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo Sección Primera, treinta (30) de mayo de dos mil trece (2013), Exp. Núm. 2006-00986-01.



Continuación del Auto "*Por el cual se abre una investigación administrativa*"

En el caso sub-examine se encuentra que el enajenador, podría estar incurriendo en la infracción de normas de enajenación de bienes inmuebles destinados a vivienda, las cuales son objeto de nuestras funciones de vigilancia y control, lo anterior en razón a las irregularidades que afectan las zonas privadas del inmueble objeto de queja, motivo por el cual una vez verificada la queja, y practicada la visita técnica por este Despacho, sumado a los antecedentes obrantes en el expediente, considera procedente esta Subdirección ordenar la apertura de investigación correspondiente. (Artículo 6° del Decreto Distrital 572 de 2015).

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

### RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO.** Abrir investigación de carácter administrativo contra la sociedad enajenadora **URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A.**, con NIT. **830.012.053-3**, representada legalmente por el señor **RAFAEL AUGUSTO MARÍN VALENCIA** o quien haga sus veces, en virtud de lo expuesto en el presente auto.

**ARTÍCULO SEGUNDO.** Correr traslado del presente auto de apertura de investigación de la queja e informe de la visita de verificación de conformidad con el artículo 7° del Decreto Distrital 572 de 2015 a la sociedad enajenadora, **URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A.**, con NIT **830.012.053-3**, representada legalmente por el señor **RAFAEL AUGUSTO MARÍN VALENCIA** o quien haga sus veces, para que rinda las explicaciones que considere necesarias, ejerza su derecho a la defensa, objete el informe técnico, solicite audiencia de mediación y las pruebas que pretenda hacer valer dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación del presente auto, directamente o por medio de apoderado, informándole además que la totalidad de las actuaciones se encuentran a su disposición para su conocimiento y consulta en el expediente.

**ARTÍCULO TERCERO.** Notifíquese el contenido de este auto al señor **RAFAEL AUGUSTO MARÍN VALENCIA**, en calidad de representante legal de la sociedad enajenadora **URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A.**, con NIT **830.012.053-3** (o quien haga sus veces).

**ARTÍCULO CUARTO.** Comuníquese el contenido de este auto al señor **JAIME BARACALDO**, en calidad de propietario del Apartamento 314 Torre 4 del proyecto de vivienda **AGRUPACIÓN RESIDENCIAL PRADERA SAN CARLOS** de esta ciudad.

etc



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

**AUTO No. 1310 DEL 14 DE JULIO DE 2017**

**Pág. 7 de 7**

Continuación del Auto "*Por el cual se abre una investigación administrativa*"

**ARTÍCULO QUINTO.** El presente acto administrativo rige a partir de la fecha de su expedición, y contra el mismo no procede recurso alguno.

Dado en Bogotá D.C., a los catorce (14) días del mes de julio de dos mil diecisiete (2017).

**DIANA CAROLINA PINZÓN VELÁSQUEZ**  
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Genney Jacqueline Olarte C – Abogada Contratista- SICV *GC*  
Revisó: Katherine Ulloque Durán – Abogada Contratista – SICV. *KUD*





ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HABITAT

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ  
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HABITAT  
AL RESPONDER CITAR EL NR.

3-2017-23683

MEMORANDO

FECHA: 2017-04-05 13:24 PRO 302288 FOLIOS: 1

ASUNTO: solicitud de asistencia técnica para la agrupación residencial "Pradera San Carlos"  
MEDIANTE: Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda  
ORIGEN: Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

PARA: **DORIS ELIZABET CASTAÑEDA**  
Área Técnica de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

DE: **Dra. DIANA CAROLINA PINZÓN VELÁSQUEZ**  
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Asunto: **Requerimiento Proyecto: AGRUPACION RESIDENCIAL PRADERA SAN CARLOS**

Se solicita de la manera más atenta dar el trámite respectivo relacionado con la visita al proyecto del asunto, propuesta en la reunión realizada el día 05 de abril de 2017 en las instalaciones de la Personería de Bogotá.

Cordialmente,

**DIANA CAROLINA PINZÓN VELÁSQUEZ**  
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Julieth Barragán - Contratista



subdirección de investigaciones y control de vivienda  
documentos para escanear

3-2017-23374

3-2017-23548

3-2017-23824

3-2017-23136

2-2017-21537

2-2017-24206

2-2017-23974

3-2017-23994

2-2017-24015

3-2017-24020

3-2017-23633

  
Edgar Hernández

07.04.17

8:30 AM

Se devuelve

Por destino mail.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

## ACTA

FECHA: 26 de Abril de 2017

HORA: 2:30 pm

LUGAR: Conjunto Residencial Proclera de San Carlos.

ASISTENTES:  
(VER ÚLTIMA HOJA)

### ORDEN DEL DÍA:

- ① Intervención Ingenuera Luis Fernando Orozco geotecnista.
- ② Coordinación visita técnica al Proyecto.
- ③ Intervenciones copropiedad, en cabeza del señor Hernán Jaramilla Presidente del Consejo de Administración.
- ④ Intervención Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda.
- ⑤ Intervención de la Personería.
- ⑥ Intervenciones Ejecutoras Urbanizadora Mariana Valencia.



ACTA

TIENE ANEXO # 1.

DESARROLLO: (1) La intervención Ingeniero Geotecnista Luis Fernando Orzco, estudio de suelos y diseño de cimentación, explica como se ejecuto inicialmente y lo que actualmente se esta haciendo, aclara que para garantizar la horizontalidad de las torres se requiere de tiempo. TA, TB, TC, TD asentados hacia el oriente, si pasa de 1cm x cada 2.50 metros requiere intervención. La copropiedad manifiesta que la inconformidad se da por el tiempo que se han demorado haciendo las reparaciones. Se tiene proyectado por parte del enajenador que la semana entrante entregara un informe que aclare las razones por las cuales se presenta el fenómeno actual de asentamiento. La copropiedad requiere que se le entregue lo que se le vendió. Se esta realizando un sondeo con golpeo constante frente a torre 6, el hincado de los pilotes generan vibración en la torre, que el ingeniero Luis Fernando considera que no afecta estabilidad. (2) Coordinación de visita técnica al proyecto por Habitat. (3) Aclaración Subsecretaria de inscripciones respecto a términos y antecedentes bajo parámetros legales para las quejas. (4) Intervenciones de los propietarios respecto a daños y perjuicios, inconvenientes para arrendar o vender o para el uso de sus inmuebles. (5) Personería (delimitación del patrimonio) / Aclara las facultades legales que tienen respecto al seguimiento de la problemática del proyecto. (6) La copropiedad solicita evacuar las torres pero mientras se hacen las intervenciones, el enajenador informa que debiera los equipos de trabajo para mejorar los trabajos. IDIGER en su momento de término quienes deben evacuar.

- ① Entrega a copropiedad, personería y Habitat informe proyectado por enajenador explicando claramente la situación de asentamientos.
- ② La copropiedad allegara estudio de asentamientos que viene requiriendo a su cargo. Marval allegara de igual manera su estudio con el fin de comparar los resultados, envia a Personería y Secretaría del Habitat.
- ③ Se realizara visita por parte de Secretaría del Habitat el sábado 6 de Mayo de 2017 a partir de las 9am. Los que no estén este día deben radicar su queja en la Secretaría del Habitat.

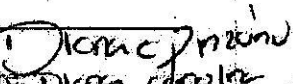


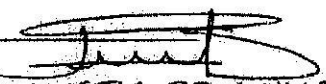
ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

### ACTA

- ④ Por parte de la secretaría del Hábitat determinar en que expediente se desarrolla el tema o se está desarrollando el tema de los movimientos de los torres.
  - ⑤ La copropiedad allegará a secretaría del Hábitat bajo radicado 3-2017-23623, formatos con soporte fotográfico de las inmuebles como evidencia de las afectaciones.
  - ⑥ La personería solicitará al enajenador pronunciamiento respecto a la evacuación de la torre 6.
  - ⑦ El enajenador revisará el tema de seguridad de las personas por las intervenciones que se están realizando, especialmente los primeros pisos donde se ven perforaciones expuestas y de fácil acceso.
  - ⑧ La personería solicita a la Alcaldía Local el informe de revisión de la Licencia de reformato estructural y los informes de seguimiento realizados al proyecto, que sean allegados a la Personería, al igual que los informes de gestión.
  - ⑨ El enajenador revisará cerramiento en loma de costado norte con copropiedad el día martes 2 de mayo a las 2 pm, la Alcaldía local en forma que hará acompañamiento este mismo día a la misma hora.
  - ⑩ El enajenador revisará los contratos de comodato y los pagos realizados. ⑪ El 30 de Julio de 2017 se exponerá informe técnico de secretaría del Hábitat relacionado con torres comunes.
- ASISTENTES: de igual manera lo hará el enajenador, Jueves 6 de Julio de 2017, 2 pm.

ASISTENTES,

Firma:   
Nombre: Diana Carolina Pinzon  
Cargo: Subdirectora  
Entidad: Secretaría de Hábitat  
e-mail:  
Tel/Cel:

Firma:   
Nombre: ANGELA BOSAPILLA  
Cargo: PERSONERA DELEGADA DEL HABITAT  
Entidad: PERSONERIA DE BOGOTA  
e-mail:  
Tel/Cel:



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

ACTA

Firma  
Nombre Juan Carlos Contreras L.  
Cargo PERSONERO DELEGADO  
Entidad PERSONERIA BOGOTÁ  
e-mail: jcontreras@personeriabogota.gov.co  
Tel/Cel: 9810450 ext. 5205

Firma  
Nombre Sonia Castro  
Cargo Administradora  
Entidad Pradera San Carlos I  
e-mail: prademasancarlos@gmail.com  
Tel/Cel: 3112967390

Firma  
Nombre ANDRÉS RINCÓN  
Cargo ABOGADO - OF. JURÍDICO  
Entidad A.L.U.  
e-mail: anderson.rincon@gobiernobogota.gov.co  
Tel/Cel: 3108878753

Firma  
Nombre JIMMY NAVARRETE  
Cargo ABOGADO - CONTRATISTA  
Entidad ALCALDIA LOCAL DE USAMELIV  
e-mail: leandros8317@hotmail.com  
Tel/Cel: 3143647238.

Firma  
Nombre: Herman Jaramillo G.  
Cargo Pte Consejo Admon  
Entidad Pradera San Carlos #4  
e-mail: ingkavi@hotmail.com  
Tel/Cel: 320-2350963

Firma  
Nombre  
Cargo  
Entidad  
e-mail:  
Tel/Cel:



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

**INFORME VERIFICACIÓN DE HECHOS No. 17-344**  
31 de mayo de 2017

Radicación No.	3-2017-23633 de 05 de abril de 2017
No. de la queja	3-2017-23633-106
Quejoso	De oficio JAIME BARACALDO – Propietario
Dirección del quejoso	Carrera 11 A # 190 - 12, torre 4, apartamento 314
Proyecto	Pradera San Carlos I
Dirección proyecto	Carrera 11 A # 190 - 12
Localidad	Usaquén
Estrato	03
Radicación documentos	400020080391 de 24 de noviembre de 2008
Enajenación proyecto	312 Unidades
Enajenador	URBANIZADORA MARIN VALENCIA S A
Dirección enajenador	AV. El Dorado N° 69 A 51 torre B, piso 4
N° de registro	96058

**SÍNTESIS DE LA QUEJA**

De acuerdo a la visita colectiva realizada el día 19 de abril se atendieron las quejas que los propietarios manifestaron en sitio en cada inmueble.

**VISITA**

Visita Técnica No.	01
Fecha	6 de mayo de 2017
Funcionario	IVÁN GIL ISAZA
Atendido Por	JAIME BARACALDO (Propietario) OSCAR PUENTES (Representante de la sociedad enajenadora)

Los conceptos técnicos emitidos en el presente informe, son producto de la experticia y conocimiento del profesional, no contemplan la realización de pruebas destructivas, ensayos de laboratorio o similares y se basan en la observación de las características externas encontradas, acogiéndose a lo establecido en el Decreto 572 del 22 de Diciembre del 2015.

Fecha de entrega del inmueble: Noviembre 28 de 2009.



## HALLAZGOS

Se constatan los siguientes hechos al interior del inmueble:

- Desajuste puerta acceso principal.
- Fisuras leves en baño.

Los fenómenos descritos están asociados al asentamiento anormal y diferencial de la torre, lo que ha generado fisuras y las puertas de alcobas se encuentran resortadas por el asentamiento. No se evidencian daños en elementos estructurales del inmueble, sin embargo las condiciones del asentamiento comprometen el funcionamiento de la estructura del edificio, ya que no se diseñó para trabajar bajo las condiciones anormales evidenciadas y su comportamiento sísmico será distinto a lo previsto en el diseño estructural. En estas condiciones se establece la existencia de deficiencia constructiva que afecta las condiciones estructurales y no da cumplimiento a las exigencias establecidas en la Ley 400 de 1997:

*ARTICULO 1º.- Objeto.- La presente Ley establece criterios y requisitos mínimos para el diseño, construcción y supervisión técnica de edificaciones nuevas, así como de aquellas indispensables para la recuperación de la comunidad con posterioridad a la ocurrencia de un sismo, que puedan verse sometidas a fuerzas sísmicas y otras fuerzas impuestas por la naturaleza o el uso, con el fin de que sean capaces de resistirlas, incrementar su resistencia a los efectos que estas producen, reducir a un mínimo el riesgo de la pérdida de vidas humanas, y defender en lo posible el patrimonio del Estado y de los ciudadanos.*

*Además, señala los requisitos de idoneidad para el ejercicio de las profesiones relacionadas con su objeto y define las responsabilidades de quienes las ejercen, así como los parámetros para la adición, modificación y remodelación del sistema estructural de edificaciones construidas antes de la vigencia de la presente Ley.*

*Parágrafo.- Una edificación diseñada siguiendo los requisitos consagrados en las normas que regulen las construcciones Sismo Resistentes, debe ser capaz de resistir, además de las fuerzas que le impone su uso, temblores de poca intensidad sin daño, temblores moderados sin daño estructural, pero posiblemente con algún daño en elementos no estructurales y un temblor fuerte con daños a elementos estructurales y no estructurales pero sin colapso.*

*El cuidado tanto en el diseño como en la construcción y la supervisión técnica, son fundamentales para la sismo resistencia de estructuras y elementos no estructurales.*

Adicionalmente se debe dar cumplimiento a las Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente NSR-98, que al respecto dispone:





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

Continuación concepto técnico No. 17-344

Página 3 de 3

#### *H. 4.1.9 - EFECTOS DE LOS ASENTAMIENTOS*

*H.4.1.9.1 - Clasificación - Se deben calcular los distintos tipos de asentamientos que se especifican a continuación:*

*(a) Asentamiento total - Definido como el de mayor valor entre todos los producidos en la cimentación.*

*(b) Asentamiento diferencial - Definido como la diferencia entre los valores de asentamiento correspondientes a dos partes diferentes de la estructura.*

*(c) Giro - Definida como la rotación de la edificación, sobre el plano horizontal, producida por asentamientos diferenciales de la misma.*

*H.4.1.9.2 - Límites de asentamientos totales - Los asentamientos totales a 20 años calculados se deben limitar a los siguientes valores:*

*(a) Para construcciones aisladas 30 cm, siempre y cuando no se afecten la funcionalidad de conducciones de servicios y accesos a la construcción.*

*(b) Para construcciones entre medianeros 15 cm, siempre y cuando no se afecten las construcciones e instalaciones vecinas.*

*H.4.1.9.3 - Límites de asentamientos diferenciales - Los asentamientos diferenciales calculados se deben limitar a los valores fijados en la tabla H.4-1, expresados en función de  $l$ , distancia entre apoyos o columnas de acuerdo con el tipo de construcción.*

Las lesiones encontradas al interior del inmueble están relacionadas con la problemática general de asentamientos que se ha venido presentando en algunas de las torres del conjunto residencial y que viene siendo tratada en el expediente de áreas comunes con número de radicado N° 3-2017-23633-1

*IGII*

**ING. IVÁN GIL ISAZA**  
**Profesional Especializado**

*[Firma manuscrita]*

**PRADERA DE SAN CARLOS**  
**Carrera 11A No. 190 – 12 Torre 4 Apartamento 314**  
**Registro Fotográfico: Mayo 6 de 2017**

