



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

Bogotá D.C.

Señor (a)

LUIS RODULFO BRAVO TORRES, ESPERANZA BRAVO TORRES Y MARCELA BRAVO TORRES
ENAJENADORES
AVENIDA SUBA # 127 C - 78
TEL: NO REGISTRA
BOGOTÁ D.C.

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA
SECRETARIA DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.
2-2019-58673
FECHA: 2019-10-24 10:51 PRO 619052 FOLIOS: 1
ANEXOS: 20
ASUNTO: Aviso de Notificación
DESTINO: Luis Rodulfo Bravo Torrez
TIPO: OFICIO SALUDA
ORIGEN: SDIT - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

Referencia: AVISO DE NOTIFICACIÓN
Tipo de Acto Administrativo: AUTO NO 4113 DEL 26 DE SEPTIEMBRE DE 2019
Expediente No. 1-2018-02663-2

Respetado (a) Señor (a)

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted AUTO NO 4113 DEL 26 DE SEPTIEMBRE DE 2019, proferida por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, de la Secretaría de Hábitat.

Se informa que al realizarse varios reenvíos de la citación a la dirección de notificación sin tener comparecencia o entrega efectiva se acude a esta notificación subsidiaria.

La notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

Contra el presente acto administrativo de conformidad con el Artículo 7 del Decreto 572 de 2015 se corre traslado por el término de quince (15) hábiles contados a partir del día siguiente de la presente notificación para que allegue las explicaciones que considere necesarias.

Contra el presente acto administrativo no procede recurso alguno de conformidad con el artículo 87 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

NATALIA TAMAYO CHAPARRO
SUBDIRECTORA DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA (E)

Elaboró: Maria Jose Pineda Hoyos - Contratista SIVCV
Reviso: Diana Carolina Merchán - Profesional Universitario Grado Doce SIVCV
Anexo: AUTO NO 4113 DEL 26 DE SEPTIEMBRE DE 2019 FOLIOS: 20

Calle 52 No. 13-64
Conmutador: 358 16 00
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. 4113 DEL 26 DE SEPTIEMBRE DE 2019

“Por el cual se abre una investigación administrativa”

**EL SUBDIRECTOR 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 121 de 208, 572 del 2015, los Acuerdos 079 de 2003 y 735 de 2019, 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 del Hábitat asumió conocimiento de la queja presentada por la señora **MARÍA DEL PILAR ROMERO DÍAZ**, a través de apoderado, doctor **JOSÉ MIGUEL CONTRERAS MORAS**, conforme al poder obrante a folio 86 del expediente, en su condición de propietaria del apartamento 302 del EDIFICIO CALLE 75 A No. 26-19 de esta ciudad (anverso folio 1), en contra de los enajenadores **LUIS RODULFO BRAVO TORRES, ESPERANZA BRAVO TORRES y MARCELA BRAVO TORRES**, identificados respectivamente con cédula de ciudadanía número **19.402.277, 41.793.561 y 51.655.030**, y **YULI CATERIN CALDERÓN**, con cédula de ciudadanía número **52.249.384**, en calidad de constructor responsable, por las deficiencias presentadas en las zonas comunes del citado inmueble, a la que le correspondió el radicado 1-2018-02663 del 02 de febrero de 2018, Queja No.1-2018-02663-2 (Folios 1 a 82).

Que el apoderado de la quejosa en su escrito informa que los señores **LUIS RODULFO BRAVO TORRES, ESPERANZA BRAVO TORRES y MARCELA BRAVO TORRES**, son titulares de la Licencia de Construcción LC 07-4-1008 del 06 de diciembre de 2007, aprobada por la Curaduría Urbana No. 4 de Bogotá y que **YULI CATERIN CALDERÓN**, con cédula de ciudadanía número **52.249.384**, es la constructora responsable del inmueble objeto de queja (Folios 1 y 4).

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 **LUIS RODULFO BRAVO TORRES, ESPERANZA BRAVO TORRES y MARCELA BRAVO TORRES**, no radicaron ante esta entidad la documentación para la enajenación del proyecto de vivienda en cuestión, ni tampoco el registro de enajenación correspondiente, por lo que están ejerciendo la actividad de enajenadores sin permiso, razón por lo cual se dará traslado a las correspondientes áreas y entidades para que se investigue la posible enajenación ilegal (Folio 199).

X



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 4113 DEL 26 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Pág. 2 de 19

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

Que esta Subdirección en cumplimiento del artículo 4° del Decreto Distrital No. 572 del 2015, mediante radicado No. 2-2018-07418 del 22 de febrero de 2018 visto a folio 84, corrió traslado de la queja a **LUIS BRAVO TORRES Y OTROS**, para que se manifestaran respecto de cada uno de los hechos de la queja e indicara si corregirían los mismos, señalándoles un término de diez (10) días hábiles, y de este traslado se le dio conocimiento a la quejosa por medio de su apoderado con radicado No. 2-2018-07417 de igual fecha (Folio 83), sin que obren respuestas en el expediente de los enajenadores recorriendo el traslado de la queja en cuestión.

Que el doctor **JOSÉ MIGUEL CONTRERAS** con oficio del 13 de febrero de 2019 con radicado No. 1-2018-03889 (Folio 85), manifiesta que por un lapsus de su parte no adjuntó el poder otorgado por la quejosa, el cual allega en dicha comunicación como se determina en el anverso del folio 85 del sub-lite.

Que de igual forma con escrito del 15 de marzo de 2018 radicado bajo el número 1-2018-09226 (Folios 86 a 91), el doctor **JORGE ALBERTO GUIJÓ SANTAMARÍA**, aporta el poder que le fue conferido por el enajenador **LUIS RODOLFO BRAVO TORRES**.

Que el abogado del señor **BRAVO TORRES**, a través del oficio con radicado No. 1-2018-09227 del 15 de marzo de 2018 (Folio 92), solicita se ordene la expedición de copias de la totalidad de pruebas de la queja que nos ocupa, para poder *“hacer el pronunciamiento que a derecho corresponde”*, dándole respuesta este Despacho con oficio del 22 de marzo de 2018 con radicación No.2-2018-12586 (Folio 93), en el que se le informa *“que esas presuntas pruebas no han sido aportadas por el querellante a este Despacho como parte de esta queja”*.

Que posteriormente el apoderado del señor a través de oficio del 05 de abril de 2018 con radicado No. 1-2018-13135 (Folios 94 a 96), manifiesta que al no entregarse las copias que se indica que están contenidos en dieciocho anexos y un video, le impide a su prohijado el cotejar y ejercer el derecho de contradicción que le asiste, *“motivo por el cual esta entidad deberá tomar los correctivos del caso para evitar nulidades o una presunta violación al debido proceso, sin perjuicio de las acciones y recursos que son viables para impedir esta situación”*, pronunciándose sobre el contenido de la queja más no sobre las presuntas pruebas aportadas por la quejosa, señalando que *“no corresponden a la realidad y adolecen de tener el respaldo probatorio debido”*, y que su representado y demás denunciados han obrado de buena fe, ya que éste siempre ha concurrido a las audiencias de conciliación y a todas las citaciones que le han hecho ante la Personería, Alcaldía Menor y despachos judiciales, actuaciones que indican su interés de concluir dichos actos, con el ánimo no solo de procurar *“velar por la protección de su patrimonio sino de los demás copropietarios donde se eleva la edificación objeto de este asunto”*, indicando además que la construcción se hizo bajo los lineamientos y requisitos



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 4113 DEL 26 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Pág. 3 de 19

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

urbanísticos exigidos, con el acompañamiento de profesionales idóneos en todas las áreas requeridas para el logro de la expedición de la correspondiente licencia de construcción., tales como el Ingeniero Civil, Topógrafo y Arquitecto, incluyendo también el aporte de *“planos arquitectónicos, planos estructurales, estudio de suelos, así como diligenciar los formularios exigidos, además de aportar la escritura pública del predio, certificado de tradición entre otros”*, argumentando de igual forma que para la parte quejosa hay obligaciones bajo el reglamento de propiedad horizontal de cara a la copropiedad que ha incumplido y que los controles de asentamiento que se aducen en la queja no son imputables a su prohijado si no que el *“sector donde se encuentra el inmueble es inestable dada sus condiciones morfológicas en especial por el nivel freático que eventualmente pueden generar las situaciones en los informes descritos por la Topógrafa Victoria Leguizamón”* quien ha dirigido los mismos a la copropiedad”, y que su representado *“siempre ha estado presto a colaborar, máxime cuando éste detenta la calidad de propietario de una de las unidades inmobiliarias de dicha copropiedad”*.

Informa además que en el mes de julio de 2015 se adelantó un estudio técnico en la totalidad del edificio en el que no se evidencia los hechos acá expuestos, que recaigan sobre la unidad de vivienda de propiedad de la accionante, como tampoco se reconoce en éste *“que los asentamientos se individualizaron para así poder acoger las pretensiones de la quejosa”*, y que el diagnóstico técnico del 1° de octubre de 2014 evidencia respecto del apartamento 402 (sic) de propiedad de la querellante, *“Grietas en elementos no estructurales, situación que no compromete en la actualidad la estabilidad, sin embargo podría comprometer la habitabilidad de la habitación 2 en el corto tiempo frente a la acción de las cargas normales (habituales) de servicio”*, que *“desdice lo aseverado por la actora”*. Hace referencia también al pronunciamiento efectuado en la sentencia del 09 de marzo de 2018 proferida por el Juzgado 49 Civil Municipal de Bogotá, en demanda interpuesta por la quejosa, que denegó todas y cada una de sus pretensiones incluidas en la demanda de responsabilidad extracontractual, *“solicitando desde ahora se valore a efectos de evidenciar la temeridad de las pretensiones que son del mismo tenor de la queja que acá se tramita”*. Hace referencia al concepto emitido por el Ingeniero **WILFREDO VÁSQUEZ PONCE** que es enunciado a folio 11 de la queja, concluyendo que *“la inestabilidad del terreno no se puede aducir que se encuentre en la negligencia de quienes fungieron como titulares de la licencia de construcción si no por causas exógenas e identificadas a nivel general del terreno del sector donde se elevó la construcción”*, y que dicho concepto no reviste la calidad de concluyente ni definitivo, pues se requiere de otro como el de asentamientos y como el estructural, que en el sub-lite, se corrobora que fueron acatadas las recomendaciones dadas por el estudio de suelos en el diseño estructural definitivo, solicitando se cite a la quejosa a audiencia para resolver el interrogatorio que en forma oral le formulará sobre los hechos, requiriendo además se decrete, practique y valoren las declaraciones de los señores **MANUEL DEL CRISTO VILLEGAS RAMOS, MARCELA**

X



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 4113 DEL 26 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Pág. 4 de 19

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

BRAVO TORRES, y JOSÉ ARIOSTO PEÑA PRIETO, impetrando además se oficie al referenciado Juzgado 49 Civil Municipal para que remita la demanda interpuesta por la señora **BLANCA NUBIA BUITRAGO MARTÍNEZ**, sentencia del 09 de marzo de 2018.

Que la anterior petición le es denegada por este Despacho al apoderado, y le es comunicada por medio del oficio con radicado No. 2-2018-17796 del 24 de abril de 2018 (Folios 97 y 98), por no ser conducente ni pertinente en la etapa preliminar del asunto que nos ocupa, conforme al trámite establecido en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015, que garantizan el derecho a la defensa y el debido proceso que les asisten a las partes, informándosele además de la visita técnica programada por el área técnica para el 10 de mayo de 2018, para verificación de los hechos aquí denunciados.

Que según lo dispuesto en el artículo 5° del Decreto Distrital 572 de 2015, mediante radicados 2-2018-17797, 2-2018-17798 y 2-2018-17799 del 24 de abril de 2018, obrantes a folios 99 a 101 del expediente, se procedió a fijar fecha y hora para practicar la visita técnica, para el día 10 de mayo de 2018, diligencia que se llevó a cabo con la presencia de la quejosa, señora **MARÍA DEL PILAR ROMERO DÍAZ**, y del enajenador accionado, señor **LUIS RODULFO BRAVO TORRES**, como de su apoderado, doctor **JORGE ALBERTO GUIJÓ SANTAMARÍA**, tal como consta en el Acta de Visita anexa a folio 102, aportándose en dicha diligencia, fotocopia del Informe Técnico No. 104-2016 expedido por el Grupo de Gestión Jurídica, Control Urbanístico, Oficina Asesora de Obras, de la Alcaldía Local de Barrios Unidos de este Distrito Capital (Folios 103 a 106).

Que es así como el día 31 de julio de 2018 se expidió el Informe de Verificación de Hechos No. 18-457 (folios 107 a 110), el cual se dejó sin efectos por el informe técnico 19-646 toda vez que no se habían vinculado a todos los enajenadores

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto Distrital No. 572 de 2015 mediante oficio del 23 de agosto de 2018 con radicado No. 2-2018-38832 (Folio 136), se le corre traslado de la queja interpuesta por la señora **MARÍA DEL PILAR ROMERO DÍAZ**, al apoderado, para que se pronuncie sobre los hechos e indique de manera puntual el término dentro del cual se dará la solución pertinente, y que de no ser así se justifiquen las razones de la no intervención.

Que es así como el día 18 de septiembre de 2018 con radicado No. 1-2018-36184 (Folios 137 a 143), se reciben descargos del señor **RODULFO BRAVO TORRES** a través de su apoderado, aportando nuevamente el poder otorgado por su prohijado, escrito en el cual hace referencia a que los hechos primero, segundo, tercero, cuarto, quinto y séptimo de la queja, *“Son hechos superados y que no corresponden al inmueble en el cual se interpone la presente queja”*. Frente a los hechos noveno, décimo, décimo primero y décimo segundo



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 4113 DEL 26 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Pág. 5 de 19

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

relacionados con el contrato de promesa de permuta, escritura de venta y de la licencia de construcción del inmueble objeto de queja, manifiesta son ciertos, aclarando frente al décimo que no le asiste razón a la quejosa ya que la señora **MARCELA BRAVO TORRES** nunca fungió como constructora. Frente a los hechos enunciados desde el décimo tercero al vigésimo tercero, señala que no le consta y que se pruebe, y frente al hecho vigésimo cuarto que hace referencia al estudio técnico emitido por el Ingeniero **WILFREDO VÁSQUEZ PONCE**, contratado por la quejosa en el mes de julio de 2015, peticona se le cite para un interrogatorio de partes, permitiéndosele hacerle un cuestionario al citado perito, al cual debe advertírsele *“que su no comparecencia acarreará las consecuencias legales para estos asuntos”*, ateniéndose frente a este punto, a lo que se pruebe. Frente a todas las pretensiones de la quejosa señala su oposición y que su mandante *“si bien fungió como solicitante de una licencia de construcción el vínculo directo para exigir las reparaciones que se esgrimen en esta pretensión, no se encuentra legitimada ni por activo como pasiva para hacer exigibles dichas aspiraciones”*; que a la fecha les asiste un interés directo, pues los dos son propietarios de unidades de vivienda en el mismo edificio residencial pero que ante los caprichos de la quejosa *“no se han podido ejecutar las obras correspondientes conllevando a que se deterioren (sic) las áreas de zonas comunes entre otras”*, pero que su prohijado no ha actuado con negligencia y que lo ha hecho con el debido cuidado ya que de buena fe ha atendido los requerimientos extracontractuales de la quejosa, quien ha fijado temerariamente e injuriosamente avisos en la fachada del edificio en contra de sus poderdantes, las cuales que serán objeto de actuaciones penales por parte de quienes se han visto afectados en su honra y dignidad. Respecto a la segunda pretensión relacionada con que se ordene que sus representados lleven a cabo *“la reparación total e inmediata de todos y cada uno de los daños presentados en las zonas comunes del Edificio”*, informa no existe nexo causal alguno entre los hechos descritos y que aún menos puede darse la orden de reparación de zonas comunes requerida, pues la quejosa no se encuentra legitimada para elevar esta solicitud y que su poderdante ha tenido el interés permanente de atender las contingencias, indicando que de manera directa se ofreció a la quejosa hacerle las reparaciones locativas y que ésta no lo ha permitido, ofrecimiento que aún a la fecha le mantienen y que de necesitarse obras civiles para el bien común, las ejecutarían, para lo cual deberá establecerse objetivamente *“que tipo de obras han de realizarse y bajo que esquema y presupuesto deberán asumirse por parte de quienes están llamados a ejecutarlos”*. Frente a la tercera pretensión indica que se opone al pago de los daños y perjuicios reclamados por la manifiesta falta de legitimidad tanto por activa como pasiva. Así mismo respecto al concepto emitido por el Ingeniero Civil **WILFREDO VÁSQUEZ**, aportado por la querellante, reitera lo descrito en su escrito del 06 de abril de 2018 con radicado No. 1-2018-13135 (Folios 96 a 101), referidos en párrafos que anteceden, solicitando también se decreten como pruebas el interrogatorio de parte y los testimonios incoados en dicho oficio, aportando poder otorgado por la señora **MARCELA BRAVO TORRES** para su representación en el *sub-lite*.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 4113 DEL 26 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Pág. 6 de 19

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

Que el día 05 de marzo de 2019 con radicado No.1-2019-07776 la quejosa eleva derecho de petición ante esta entidad para que se de mayor celeridad a su petitum y se tomen las acciones pertinentes a todas las irregularidades que expone en su comunicación, *“antes que se sigan presentando falencias que afectan la INTEGRIDAD O LA CALAMIDAD MAYOR a los Habitantes y Vecinos del Edificio”*, adjuntando registros fotográficos y peritazgo efectuado por la sociedad PATOLOGÍA E INGENIERÍA ESTRUCTURAL S.A.S., e informando sobre una fuga de gas presentada en el conjunto y que no fue posible dicha revisión (Folios 146 a 179).

Que a folios 180 a 182 del expediente se encuentran anexos los oficios con radicados 2-2019-19429, 2-2019-19430 y 2-2019-19431 del 16 de abril de 2019, por medio de los cuales respectivamente se da traslado de la queja con sus anexos, a los señores **MARCELA BRAVO TORRES, GLORIA ESPERANZA BRAVO TORRES y LUIS BRAVO TORRES**, para que conforme a lo estipulado en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015, se pronuncien sobre los hechos y si darán a o no solución a los mismos o de no ser así, justifiquen las razones por los cuales no los intervendrán, sin recibirse respuesta hasta la fecha de los mismos.

Que con escrito del 09 de mayo de 2019 con radicado No. 2-2019-23153 (Folio 183), se da alcance a la quejosa de su comunicación 1-2019-07776 del 05 de marzo de 2019, mediante el cual aporta reporte de visitas de Gas Natural y peritazgo estructural.

Que de igual forma en cumplimiento a lo señalado en el artículo cuarto del citado Decreto Distrital 572 de 2015, mediante oficios del 13 de mayo de 2019 con radicados 2-2019-23915, 2-2019-23917 y 2-2019-23919 (Folios 184 a 186), se les traslada nuevamente a los enajenadores **MARCELA BRAVO TORRES, GLORIA ESPERANZA BRAVO TORRES y LUIS BRAVO TORRES**, la queja radicada por el doctor **JOSÉ MIGUEL CONTRERAS** en calidad de apoderado de la señora **MARÍA DEL PILAR ROMERO DÍAZ**, para que dentro del término de diez (10) días hábiles a partir de las comunicaciones se pronuncien sobre la situación denunciada, sin recibirse pronunciamiento de los mismos.

Que el día 27 de mayo de 2019 con radicado No. 1-2019-20563 (Folios 187 a 192), el constructor, **LUIS RODULFO BRAVO TORRES**, aporta contrato de promesa de compraventa celebrado entre la quejosa, señora **MARÍA DEL PILAR ROMERO DÍAZ**, y **ALBA MARINA URREA GÓMEZ**, informando que se iniciarán obras en las zonas comunes el 22 de abril con finalización el 02 de mayo de 2019, anexando registros fotográficos de los arreglos del andén del conjunto, y que en las áreas privadas *“como es el arreglo de los muros del apto se comienzan las obras en el mes de julio de 2019 una vez se*



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 4113 DEL 26 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Pág. 7 de 19

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

desocupe el apto ya que se hizo una promesa de compraventa con la Sra. María del Pilar Romero Díaz, que “*Con ocasión a ello se acepta y entiende superados los hechos motivo de la presente queja con el efecto que ello produce*”, lo cual se pone en conocimiento “*para que se acoja la solicitud de DESISTIMIENTO y se proceda a su archivo*”, ya que como constructores del predio se lo compraron a la quejosa quien desaparece del escenario jurídico, estando “*en espera de su entrega para reparar los daños menores presentados al interior del apto 302*”, anexando como prueba copia del cheque No. 978168 de BANCOLOMBIA por \$100.000.000.00 M/CTE, girados a favor de la querellante.

Que a folio 192 del expediente obra escrito del 30 de mayo de 2019 con radicado No. 1-2019-21078 en que la quejosa solicita que las respuestas y notificaciones del presente proceso, se le dirijan al domicilio que allí indica.

Que de conformidad con los antecedentes expuestos y en atención a lo previsto en el artículo 5° del Decreto 572 de 2015, esta Subdirección estimó necesaria la realización de una nueva visita de carácter técnico, con la convocatoria de todos los interesados, para lo cual se le enviaron comunicaciones a éstos con el propósito de indicarles la fecha y hora de la misma, con programación para el día 25 de junio de 2019 a la 1:00 p.m. (Folios 193 a 198).

Que con escrito con radicado No. 1-2019-23916 del 20 de junio de 2019 (Folio 200), el doctor **JORGE ALBERTO GUIJO SANTAMARÍA**, manifiesta que renuncia al poder otorgado dentro del proceso bajo el radicado No. 2-2018-07418 (Folio 89), que es la comunicación con la cual se le corre traslado de la queja en el sub-lite, “*y en los demás en los que figure como apoderado de los hermanos BRAVO TORRES y/o que tenga relación con el inmueble objeto de la queja en curso*”.

Que la diligencia se realizó efectivamente el día 25 de junio de 2019, con la participación de los señores **LUIS BRAVO TORRES** y **GLORIA ESPERANZA BRAVO**, esta última quien en actúa en nombre propio y en representación de su hermana, señora **MARCELA BRAVO TORRES**, de acuerdo a la autorización conferida por la misma anexa a folio 202 del expediente, y de la quejosa, señora **MARÍA DEL PILAR ROMERO DÍAZ**, conforme se evidencia en el Acta de Visita Técnica que obra en el cuaderno *sub-exámene* a folio 201.

Que el día 21 de junio de 2019 también se recibe comunicación de la quejosa con radicado No.1-2019-24108, en la que solicita se le indique cuál es el proceso a seguir ya que ha tenido conciliación de común acuerdo con el señor **LUIS BRAVO TORRES** y han celebrado una promesa de compraventa del apartamento 302 ubicado en la Calle 75 A No. 26 – 19 de esta ciudad, aportando copia de ésta. Así mismo informa que el doctor **JOSÉ CONTRERAS** ya no es su apoderado (Folios 165 a 168).

X



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 4113 DEL 26 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Pág. 8 de 19

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

Que, como consecuencia de la visita técnica realizada el 25 de junio de 2019, se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 19-646 del 02 de julio de 2019 (Folios 203 a 207), en el cual se concluyó:

“...*Fecha de entrega del edificio: diciembre de 2008*”

Para el trámite realizado en el informe de verificación de hechos No. 18-457 del 31 de julio de 2018. No se vincularon todos los enajenadores del proyecto, por lo cual se considera pertinente que el informe mencionado no sea tenido en cuenta y sean valorados únicamente los hallazgos que se desarrollan a continuación. A su vez, se constató que el proyecto no cuenta con radicación de documentos para enajenación de vivienda.

HALLAZGOS

1. *Modificaciones arquitectónicas y estructurales*

Teniendo en cuenta el informe técnico No. 104-2016 del 17 de agosto de 2016, emitido por la Alcaldía Local de Barrios Unidos, que obra en el expediente, y lo observado durante la diligencia, se evidencian varias modificaciones con respecto a los planos aprobados en la Licencia de Construcción:

- *La estructura no corresponde con la aprobada, toda vez que el eje A se desplazó hacia el costado sur y con él las tres columnas ubicadas sobre el mismo, variándose también la dimensión de estas. Por otra parte, las columnas ubicadas por encima del eje C' no se construyeron.*
- *Las dimensiones del patio interior se modificaron al ampliar el volumen frontal contra dicho vacío, modificando, en consecuencia, la cubierta.*
- *La ubicación del punto fijo se desplazó 1 metro hacia el sur.*
- *No se respetó el aislamiento posterior por lo que se edificó en los dos primeros pisos un área de aproximadamente 70 m².*
- *Se construyó un quinto piso adicional habitable de aproximadamente 80 m².*
- *El volumen posterior, aprobado de tres pisos, cuenta con un cuarto piso adicional de aproximadamente 62 m².*

Estas modificaciones arquitectónicas y estructurales desmejoran las condiciones ofrecidas en los planos aprobados, por lo que constituyen DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS.

Por otra parte, la falta de sujeción a los planos arquitectónicos y estructurales aprobados



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 4113 DEL 26 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Pág. 9 de 19

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

se configura como una DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA que contraviene lo dispuesto en la Ley 400 de 1997 en los siguientes artículos:

ARTICULO 7º.- Sujeción de la construcción a los planos.- Los planos arquitectónicos y estructurales que se presenten para la obtención de la licencia de construcción deben ser iguales a los utilizados en la construcción de la obra. Por lo menos una copia de estos debe permanecer en el archivo del Departamento Administrativo o dependencia Distrital o Municipal a cargo de la expedición de la licencia de construcción.

ARTICULO 11º.- Métodos alternos de construcción.- Se permite el uso de métodos alternos de construcción y de materiales cubiertos, pero cuya metodología constructiva sea diferente a la prescrita por estos, siempre y cuando el diseñador estructural y el constructor, presenten, en conjunto, un memorial en el cual inequívocamente aceptan las responsabilidades que se derivan de la metodología alterna de construcción.

De acuerdo a lo anterior las MODIFICACIONES ARQUITECTÓNICAS, por afectar las condiciones de uso de las áreas comunes y de las áreas privadas, se califican como AFECTACIONES GRAVES.

En cuanto a las MODIFICACIONES ESTRUCTURALES, la Ley 400 de 1997 dispone:

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.

X



AUTO No. 4113 DEL 26 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Pág. 10 de 19

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

Dado que, de acuerdo a lo conceptualizado, no se garantiza lo establecido en el artículo primero de la Ley 400 de 1997, referente a la resistencia y comportamiento de la estructura ante el evento de sismos de diferente intensidad, es claro que se afectan las condiciones estructurales, razón por la cual se califican las MODIFICACIONES ESTRUCTURALES como AFECTACIONES GRAVÍSIMAS.

2. Asentamientos, fisuras y grietas

Durante la diligencia se evidencia la existencia dinámica de asentamientos excesivos de la edificación nueva, que vienen afectando áreas comunes y privadas. Dichos asentamientos se hacen manifiestos en los siguientes hechos.

- a) Desnivel del andén hacia la edificación y fractura del mismo, en magnitud considerable que excede lo establecido en la norma.*
- b) Como consecuencia de lo anterior, la copropiedad se ha visto en la necesidad de intervenir las redes enterradas de desagües de aguas residuales, toda vez que, producto del asentamiento, se han invertido sus pendientes ocasionando devolución de aguas hacia el interior de los inmuebles.*
- c) Fisuras y grietas tanto en áreas comunes como en áreas privadas, especialmente hacia el costado sur de la edificación que colinda con la edificación antigua. Lugar en el que se comprende el vacío interior del edificio y a su vez el sitio en el que se es más visible las lesiones de la edificación actualmente:*

El espacio del vacío se configura básicamente muros de fachada interior de los apartamentos y muro de cerramiento costado oriental.

El muro oriental manifiesta fisuras tipo quebranto en la cabeza y cortan el elemento, fisuras longitudinales horizontales a media altura, soplos contiguos al fisuramiento horizontal, lo que indican que el muro está conformado por ladrillos bloque y por compresión se presenta falla por propia carga. Lesión que se ocasiona por falta de confinamiento del muro, ya que carece de elementos estructurales y por consiguiente la evidencia de los daños descritos.

El muro norte, que configura la fachada interior de los apartamentos del vacío presenta una situación similar al muro oriental, ya que no está vinculado estructuralmente a la edificación y se está desplomando hacia el vacío. Se registró 3cm de desplazamiento medidos desde la cara interior del muro y la placa del entrepiso del apartamento 302, situación que se presenta de forma progresiva y posteriormente el muro excederá los límites de verticalidad que su propia geometría le permite y se presentará colapso del mismo.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 4113 DEL 26 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Pág. 11 de 19

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

Es de aclarar que ambos muros están en riesgo de desplome ante un evento sísmico o por incremento de la pérdida de verticalidad de los mismos.

El muro norte está apoyado sobre un pórtico esbelto, conformado por muros en los extremos (en lugar de columnas) y una columna en el área central. Los muros de los extremos que sirven de apoyo del muro norte, están presentando fisuramientos y la viga que configura el pórtico, se encuentra fracturada en toda su longitud en la cara inferior, lo que indica un esfuerzo de compresión en el elemento y debido a la sobre carga soportada, el esfuerzo ya corto la sección de la viga. Situación que también se presenta en la columna que conforma el pórtico, donde se evidencia falla por pandeo en la cabeza y en la placa de contra piso se está manifestando el inicio de una falla por punzonamiento por la esbeltez y esfuerzos que soporta la columna.

También se evidencian distintas fisuras en los muros que conforman el punto fijo del edificio y se informo durante la diligencia, que se presentan empozamientos en la terraza del último piso (área modificada).

Las lesiones encontradas en la edificación afectan de manera moderada los elementos estructurales que comprenden el pórtico descrito. La amenaza de ruina y colapso de algunos elementos no estructurales compromete la integridad y vida de las personas, razón por la cual el IDIGER dio orden de evacuación de algunos espacios puntuales.

Aunque con la simple inspección visual no es posible establecer la causa real de los asentamientos, de acuerdo a la inspección ocular y a las pruebas aportadas por la propietaria que obran en el expediente, se atribuyen los asentamientos a las siguientes causas:

- *Modificaciones del sistema estructural con respecto al aprobado en el diseño original.*
- *Construcción adicional irregular en un quinto piso que genera cargas muertas y vivas no previstas en el diseño original.*
- *Respuesta inadecuada del sistema de cimentación implementado para la edificación.*

En estas condiciones se considera el hecho ASENTAMIENTOS, FISURAS Y GRIETAS como una DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA que, por generar riesgo para la vida de las personas y afectar las condiciones estructurales de la edificación se califica como AFECTACIÓN GRAVÍSIMA.

Al respecto no se da cumplimiento a la NSR-98:



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 4113 DEL 26 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Pág. 12 de 19

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

NSR-98

H.4.1 – CIMENTACIONES

H.4.1.1 - GENERALIDADES - Toda edificación debe soportarse sobre el terreno en forma adecuada para sus fines de diseño, construcción y funcionamiento. En ningún caso puede apoyarse sobre la capa vegetal, rellenos sueltos, materiales degradables o inestables, susceptibles de erosión, socavación, licuación o arrastre por aguas subterráneas. La cimentación se debe colocar sobre materiales de capacidad de soporte adecuada o sobre rellenos artificiales, que no incluyan materiales degradables, debidamente compactados.

H.4.1.2 - ESTADOS LIMITES - El diseño de toda cimentación debe realizarse evaluando las condiciones críticas que puedan presentarse durante la construcción y vida útil de la estructura para los dos estados límites que se especifican enseguida:

H.4.1.2.1 - Estado límite de falla – Se puede llegar al estado límite de falla, entre otros, debido a:

- (a) que la resistencia del suelo de soporte, afectada por los factores de seguridad apropiados, sea menor que las solicitaciones que le impone la edificación, o el medio ambiente,*
- (b) se presente disminución del equilibrio de la estructura en conjunto o en alguna de sus partes, debido a pérdida general de la estabilidad del terreno,*
- (c) por falla de elementos críticos de la cimentación,*
- (d) por respuesta del suelo debida a la amplificación de las ondas sísmicas en los estratos subyacentes de suelo, o por licuación del mismo debida al sismo,*
- (e) por inestabilidad que lleve a cambios geométricos incompatibles con las hipótesis de análisis,*
- (f) por falta de integridad estructural, debida a ausencia de amarres adecuados entre los diferentes elementos que conforman la cimentación,*
- (g) por ocurrencia de deformaciones cuyo orden de magnitud es inaceptable, y que puedan llevar a la pérdida de equilibrio estático o a daños graves de la estructura o de edificaciones vecinas.*

H.4.1.2.2 - Estado límite de funcionamiento o servicio – Se puede llegar al estado límite funcionamiento o de servicio, entre otros por:

- (a) deformaciones o asentamientos excesivos para el uso normal de la edificación y que puedan afectar su funcionamiento, aunque no impliquen pérdida de equilibrio,*
- (b) por desplazamientos o levantamientos excesivos causados por suelos expansivos,*



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 4113 DEL 26 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Pág. 13 de 19

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

- (c) por daños locales, o generales, causados por fenómenos de erosión interna, lixiviación, o dispersión del suelo,
- (d) por vibraciones excesivas producidas por elementos móviles, o cargas cíclicas, que el confort de los ocupantes de la edificación, o
- (e) por daño local evitable a través de la disposición de juntas de expansión y de control.

H.4.1.8.2 - Asentamientos por consolidación - Los asentamientos por consolidación se producen por la migración del agua hacia afuera de los suelos saturados, como respuesta a una sobre carga externa.

H.4.1.8.3 - Asentamientos Secundarios - La consolidación secundaria puede definirse como la deformación en el tiempo que ocurre esencialmente a un esfuerzo efectivo constante. No obstante, las deformaciones propias de la consolidación primaria pueden coincidir en el tiempo, con las de la consolidación secundaria.

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.

Capítulo H.4 – Diseño geotécnico

Tabla H.4-1

Valores máximos de asentamientos diferenciales calculados, expresados en función de la distancia entre apoyos o columnas, l .

Tipo de construcción DD máx.

- (a) Edificaciones con muros y acabados susceptibles de dañarse con asentamientos menores $l/1000$
- (b) Edificaciones con muros de carga en concreto o en mampostería $l/500$
- (c) Edificaciones con pórticos en concreto, sin acabados susceptibles de dañarse con asentamientos menores $l/300l$
- (d) Edificaciones en estructura metálica, sin acabados susceptibles de dañarse con asentamientos menores $l/160l$

H. 4.1.9 - EFECTOS DE LOS ASENTAMIENTOS



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 4113 DEL 26 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Pág. 14 de 19

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

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.

En cuanto el empozamiento constatado en la terraza del edificio, se clasifica como una deficiencia constructiva grave, que afecta la utilización de las zonas comunes y no da cumplimiento al Acuerdo 20 de 1995:

"ARTÍCULO B.1.5.1. Zonas duras. Cuando las edificaciones provean zonas duras exteriores de uso público, éstas deberán cumplir con las siguientes disposiciones: (...)

PARÁGRAFO B.1.5.1.2. Deberá estar adecuadamente nivelado y contar con los dispositivos de conducción evacuación de aguas lluvias necesarios para evitar la formación de charcos."

En conclusión, los conceptos emitidos en este informe se basan en simples inspecciones visuales, se requiere adelantar estudios por parte de profesionales especializados en cada tema, que permitan establecer:

- 1. La estabilidad geotécnica, de manera que permita establecer las causas detonantes de los procesos de asentamientos y la capacidad y desempeño actual del edificio.*
- 2. El tipo de intervención que se debe realizar a fin de que se estabilicen los asentamientos y movimientos.*
- 3. Estudio patológico de la estructura, su comportamiento y afectación ante los procesos de asentamientos.*
- 4. Tipo de intervención que debe implementarse a las edificaciones para llevarlas a los niveles de seguridad requeridos en la NSR-98 y para reparar los daños que se han presentado por la ocurrencia del fenómeno."*

Ahora bien, se torna necesario para este Despacho analizar el termino de oportunidad sancionatoria en términos del Decreto 572 de 2015 que en su artículo 14 establece:

"Artículo 14°. Oportunidad para imponer sanciones y órdenes. Los hechos relacionados con la existencia de deficiencias constructivas o el desmejoramiento de especificaciones técnicas deberán sancionarse por la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o por la autoridad que haga sus veces, de conformidad con los siguientes términos:



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 4113 DEL 26 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Pág. 15 de 19

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

Las afectaciones leves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas cuando se hubieren presentado dentro del año siguiente a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro del año siguiente a las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.

Las afectaciones graves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas si se hubieran presentado dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro del año siguiente a la fecha de las reparaciones que hubiera hecho el constructor o enajenador por dichas afectaciones.

Las afectaciones gravísimas, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, se sancionarán cuando se hubieran presentado dentro de los diez (10) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, o dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.

Parágrafo 1º. Si una vez cerrada la actuación administrativa reaparecen los hechos intervenidos por el constructor o enajenador dentro de los términos previstos para las reparaciones de conformidad con el presente artículo se dará inicio a una nueva actuación administrativa, con fundamento a este nuevo evento.” (Subrayas y negrillas fuera del texto).

En relación con el hecho de queja “**1. Modificaciones arquitectónicas y estructurales**”, es preciso aclarar que teniendo en cuenta el Informe de Verificación de Hechos No. 19-646 del 02 de julio de 2019 (Folios 203 a 207), emitidos por el Área Técnica, al tenor del inciso octavo del artículo segundo del Decreto Distrital 572 de 2015, y en virtud del artículo 14 de este Decreto, el hecho referente específicamente a las “**1. Modificaciones estructurales**”, y “**2. Asentamientos, fisuras y grietas**”, calificados como deficiencias constructivas de afectaciones “**gravísimas**”, en razón a que afectan las condiciones estructurales del inmueble y generan riesgo para la vida de las personas, es oportuno para este Despacho surtir la presente investigación, teniendo en cuenta que las zonas comunes fueron entregadas en el mes de **diciembre de 2008** (anverso folio 107), y la queja es presentada en **febrero del año 2018** (Folio 1).

Que los hechos mencionados posiblemente constituyen una presunta vulneración a lo dispuesto en el numeral 7º del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987, en concordancia con los artículos 23, numeral 12, 114 del Acuerdo 079 de 2003 (Código Distrital de Policía), -



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 4113 DEL 26 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Pág. 16 de 19

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

La NSR 98 en su Título H – “Estudios Geotécnicos”, - Capítulo H.4 - “*Diseño Geotécnico*”, - Tabla H.4-1 literales (a), (b), (c) y (d); - sección H.4.1 “Cimentaciones”; - H.4.1.1 “Generalidades”; - H.4.1.2 “Estados límites”, H.4.1.2.1 Estado límite de falla”, literales (a), (b), (c), (d), (e), (f) y (g); - 4.1.2.2 “Estado límite de funcionamiento o servicio, literales (a), (b), (c), (d) y (e)”; - H.4.1.8 “Asentamientos”, - H.4.1.8.2 “Asentamientos por consolidación”, - H.4.1.8.3 “Asentamientos secundarios”; - H.4.1.9 “Efectos de los asentamientos”, - H.4.1.9.1 “Clasificación” (a) “asentamiento total”, (b) “asentamiento diferencial”, - H.4.1.9.2 “Límites de asentamientos totales”, literales (a) y (b); - H.4.1.9.3 “Límites de asentamientos diferenciales”; Ley 400 de 1997, Parágrafo; 7° “Sujeción de la construcción a los planos” del Artículos 1° “Objeto”, y 11° “Métodos alternos de construcción”, así como también el Decreto Distrital 572 de 2015, por cuanto es una obligación de la 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.

De igual forma respecto al hecho *“1. Modificaciones arquitectónicas”*, y el *“2”*, el referente al empozamiento encontrado en la terraza del edificio, al ser calificados en el citado Informe de Verificación de Hechos No. 19-646 del 02 de julio de 2019, como deficiencias constructivas **GRAVES** en razón a que afectan la utilización de las zonas comunes, conforme a lo dispuesto en el artículo 14 del Decreto 572 de 2015 arriba transcrito, no procede el avocar el conocimiento de los mismos ya que no se presentaron **“dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de entrega de las zonas comunes a la copropiedad, “o dentro del año siguiente a la fecha de las reparaciones que hubiera hecho el constructor o enajenador por dichas afectaciones”**, lo que hace que en el *sub-lite* frente a estos hechos, haya pérdida de oportunidad teniendo en cuenta el tiempo transcurrido desde la entrega y el carácter de la afectación que no compromete elementos estructurales, tal como lo disponen las normas antes mencionadas.

De lo precedente se puede establecer que en efecto hay afectaciones calificadas como **gravísimas**, así las cosas al tenor del artículo 14 del Decreto Distrital 572, es oportuno para este Despacho surtir la presente investigación, teniendo en cuenta que el inmueble fue entregado en año 2008 y la queja es presentada en el año 2018.

Lo anterior, por cuanto toda persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda debe cumplir con lo dispuesto en las normas especiales sobre la materia y **garantizar la seguridad, movilidad, accesibilidad y calidad de las construcciones.**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 4113 DEL 26 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Pág. 17 de 19

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

Que el Decreto 2610 de 1979, en concordancia con el numeral 9º del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987, faculta a este Despacho para imponer multas sucesivas de diez mil pesos (\$10.000.00) a quinientos mil pesos (\$500.000.00) M/Cte, a las personas naturales o jurídicas sujetas al control y vigilancia de esta Subsecretaría, cuando se cerciore que se ha infringido 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 Administrativo¹ y con la indexación de valores correspondiente, toda vez que su inaplicación 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, con relación a la indexación de la multa, esta Subdirección la actualiza con fundamento en los criterios auxiliares establecidos en el artículo 230 de la Constitución Política, dentro de los cuales se encuentran el de justicia y equidad, en la protección y tutela del 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 del 18 de mayo de 2004, emitido por la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado y expresado 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

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.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 4113 DEL 26 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Pág. 18 de 19

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

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, quo 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.”²(Negrillas y subrayado fuera de texto).

En el caso *sub-exámine*, se encuentra que los enajenadores podrían estar incurriendo en la vulneración de normas de enajenación de bienes inmuebles destinados a vivienda, las cuales hacen parte de las funciones de vigilancia y control asumidas por este Despacho, en razón a las irregularidades que afectan las zonas comunes del proyecto de vivienda en cuestión, por tal motivo, una vez verificada la queja y practicada la visita técnica respectiva, aunado a los antecedentes obrantes en el expediente, esta Subdirección considera procedente ordenar la apertura de investigación correspondiente, de conformidad con el artículo 6° del Decreto 572 de 2015.

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 4113 DEL 26 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Pág. 19 de 19

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

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Abrir investigación de carácter administrativo contra los enajenadores **LUIS RODULFO BRAVO TORRES, ESPERANZA BRAVO TORRES y MARCELA BRAVO TORRES**, en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente auto.

ARTÍCULO SEGUNDO: Notifíquese el contenido del presente auto a los señores **LUIS RODULFO BRAVO TORRES, ESPERANZA BRAVO TORRES y MARCELA BRAVO TORRES**, identificados respectivamente con cédula de ciudadanía números **19.402.277, 41.793.561 y 51.655.030**, y córrase traslado del mismo junto con la queja y los informes técnicos de las visitas de verificación que reposan en el expediente por el término de quince (15) días hábiles a partir de la notificación de este auto, para que presenten descargos, soliciten audiencia de mediación para llegar a un acuerdo con la quejosa, soliciten o aporten las pruebas que pretenden hacer valer, rindan las explicaciones que consideren necesarias y objeten el informe técnico, de conformidad con el artículo 7° del Decreto 572 de 2015.

ARTÍCULO TERCERO: Comuníquese el contenido del presente auto a la administradora o representante legal del proyecto de vivienda EDIFICIO CALLE 75 A No. 26-19 de la ciudad de Bogotá, D.C.

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

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá, a los veintiséis (26) días del mes de septiembre de dos mil diecinueve (2019).


JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ

Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Sergio García Cartagena - Contratista - SICV
Revisó: Carlos Andrés Sánchez Huertas - Contratista SICV

Señores

SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT

ASUNTO: Información ref queja contra persona natural
DESTINO: Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Viviendas
TIPO: REMITE INFORMACIÓN
ORIGEN: Jose miguel contreras mora

JOSE MIGUEL CONTRERAS MORA, identificado con cedula de ciudadanía N° 19.336.062 de Bogotá, Abogado titular de la Tarjeta Profesional No 154.742 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, en uso del poder especial a mí conferido por la señora MARIA DEL PILAR ROMERO DIAZ, identificada con cedula de ciudadanía No 51.643.594 expedida en Bogotá, con toda atención y respeto me permito presentar queja en contra de las siguientes personas: LUIS BRAVO TORRES, GLORIA ESPERANZA BRAVO TORRES y MARCELA BRAVO TORRES, identificados con cedula de ciudadanía número 19.402.277, 41.793.561 y 51.655.030 expedidas en Bogotá, en su calidad de titulares de la licencia de construcción **LC 07-4-1008 del 6 de diciembre del año 2007 aprobada por la Curaduría Urbana número cuatro (4) de Bogotá**, YULI CATERIN CALDERON, identificada con cedula de ciudadanía número 52.249.384 en calidad de constructor responsable, por las deficiencias constructivas presentadas en el inmueble apartamento 302, situado en la Calle 75 A N° 26-19 de la actual nomenclatura urbana de Bogotá, de conformidad con los siguientes:

HECHOS

PRIMERO.- En el año 2007 la señora MARIA DEL PILAR ROMERO residía en el inmueble de su propiedad ubicado en Calle 75 A No. 26 – 13 de la actual nomenclatura urbana de Bogotá D.C., inmueble identificado con matricula inmobiliaria número 50C 46379

SEGUNDO.- Para la misma época, es decir en el año 2007 los señores LUIS BRAVO TORRES, GLORIA ESPERANZA BRAVO TORRES y MARCELA BRAVO TORRES, iniciaron la construcción de un edificio en la Calle 75 A No. 26 – 19, justo en el lote siguiente a la casa de propiedad de la señora MARIA DEL PILAR ROMERO.

TERCERO.- A raíz de la obra iniciada por los señores LUIS BRAVO TORRES, GLORIA ESPERANZA BRAVO TORRES y MARCELA BRAVO TORRES, se afectó de manera significativa la estructura de la casa de la señora MARIA DEL PILAR ROMERO, haciendo imposible su habitabilidad.

CUARTO.- La señora MARIA DEL PILAR ROMERO DIAZ de forma verbal y en varias oportunidades se puso en contacto con los propietarios de la construcción en busca de una solución, a la cual inicialmente se opusieron los constructores manifestando que la casa de la señora MARIA DEL PILAR ROMERO DIAZ era demasiado vieja y que ello motivaba la afectación que se estaba presentando.

QUINTO.- Al no obtener una solución con los constructores la señora MARIA DEL PILAR ROMERO DIAZ, acudió a la Secretaria General de Inspecciones de Policía de la Alcaldía Local de Barrios Unidos y el 9 de abril de 2008 presento una querrela en contra de LUIS BRAVO TORRES, GLORIA ESPERANZA BRAVO TORRES y MARCELA BRAVO TORRES en su calidad de constructores del edificio que estaba afectando la estructura del inmueble de su propiedad. **(Anexo 1- 1 Folio)**

SEXTO.- La Secretaria General de Inspecciones de Policía de la Alcaldía Local de Barrios Unidos, en la misma fecha, 9 de abril de 2008, cito a LUIS BRAVO TORRES, GLORIA ESPERANZA BRAVO TORRES y MARCELA BRAVO TORRES, a audiencia de conciliación a realizarse el 22 de abril de 2008 a las 10:00 A.M.; en dicha audiencia el funcionario de la

Barrios Unidos, mediante el cual informa haber llegado a un acuerdo con los querellados y en consecuencia solicita el archivo inmediato de la querrela. **(Anexo 3 - 1 Folio)**

OCTAVO.- El 22 de abril del año 2008, MARIA DEL PILAR ROMERO DIAZ, identificada con cedula de ciudadanía No 51.643.594 expedida en Bogotá, y JUAN CARLOS VEGA ROMERO identificado con cedula de ciudadanía No 1.018.420.116 expedida en Bogotá, en calidad de **PRIMER PERMUTANTE**, por una parte y LUIS BRAVO TORRES en representación de los constructores, y como **SEGUNDO PERMUTANTE**, por la otra parte, suscribieron contrato de promesa de permuta, estipulando entre otras las siguientes clausulas: MARIA DEL PILAR ROMERO DIAZ y JUAN CARLOS VEGA ROMERO, dan en permuta el inmueble ubicado en la Calle 75 A No. 26-13 de la actual nomenclatura urbana de Bogotá D.C., identificado con matricula inmobiliaria N° 50C 46379; el segundo permutante, es decir LUIS BRAVO TORRES, entregara en permuta el apartamento 302 con su respectivo garaje, ubicados en la Calle 75 A N° 26-19 de la actual nomenclatura urbana de Bogotá D.C., el cual para la fecha no contaba con matricula inmobiliaria, por encontrarse en construcción; adicionalmente el segundo permutante hará entrega al primer permutante de la suma de CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$ 50.000.000.00) M/CTE., pagaderos así: CINCO MILLONES DE PESOS (\$5.000.000.00) M/CTE., a la firma del contrato, es decir el 22 de abril del año 2008, los cuales se toman como arras y CUARENTA Y CINCO MILLONES (\$ 45.000.000.00) MONEDA CORRIENTE, el día 20 de septiembre del año 2008, como plazo máximo. Adicionalmente el segundo permutante se comprometió al pago del canon de arrendamiento de una vivienda que será elegida entre las dos partes y de conformidad con la señora MARIA DEL PILAR ROMERO DIAZ, en el entretanto se hacía entrega del apartamento 302 al primer permutante. La entrega real y material de los inmuebles se realizaría cuando se protocolicen las escrituras respectivas. El mismo día se suscribe otrosí entre las mismas partes estipulando que la firma de la escritura que solemniza el contrato se realizará el día 20 de octubre del año 2018. **(Anexo 4 - 4 Folios)**

NOVENO.- EL 19 de septiembre del año 2008, MARIA DEL PILAR ROMERO DIAZ, identificada con cedula de ciudadanía No 51.643.594 expedida en Bogotá, y JUAN CARLOS VEGA ROMERO identificado con cedula de ciudadanía No 1.018.420.116 expedida en Bogotá, en calidad de **PRIMER PERMUTANTE**, por una parte y LUIS BRAVO TORRES en representación de los constructores, y como **SEGUNDO PERMUTANTE**, por la otra parte, suscribieron otrosí al contrato de promesa de permuta, estipulando entre otras las siguientes clausulas: **a.**- Anticipar la entrega del apartamento 302 por parte del segundo permutante al primer permutante. **b.**- Acuerdan la firma de las escrituras para el día 28 de noviembre del año 2008. **c.**- Se deja constancia de la entrega de la suma de CUARENTA Y CINCO MILLONES (\$ 45.000.000.00) MONEDA CORRIENTE, del **SEGUNDO PERMUTANTE al PRIMER PERMUTANTE.** **(Anexo 5 - 1 Folio)**

DECIMO.- Mediante escritura pública número 5196 del 24 de noviembre del año 2008, de la Notaria 48 del Circulo de Bogotá, la señora MARCELA BRAVO TORRES, identificada con cedula de ciudadanía número 51.655.030 de Bogotá, realizo la venta del inmueble apartamento 302, identificado con matricula inmobiliaria número **50C 1736362** y el uso exclusivo del estacionamiento número tres (3), ubicados en la Calle 75 A N° 26-19 de la actual nomenclatura urbana de Bogotá D.C., a MARIA DEL PILAR ROMERO DIAZ, identificada con cedula de ciudadanía número 51.643.594 de Bogotá, por la suma de SESENTA MILLONES DE PESOS (\$60.000.000.00) M/CTE. **(Anexo 6 - 8 Folios)**

fue aprobada a nombre de LUIS BRAVO TORRES, GLORIA ESPERANZA BRAVO TORRES y MARCELA BRAVO TORRES, identificados con cedula de ciudadanía número 19.402.277, 41.793.561 y 51.655.030 expedidas en Bogotá. **(Anexo 7 - 3 Folios)**

DECIMO SEGUNDO.- La licencia de construcción número LC 07-4-1008 expedida el 6 de diciembre del año 2007, por la Curaduría urbana número Cuatro (4) de Bogotá, autorizo la ampliación en 164.44 metros cuadrados y la modificación en 188.18 metros cuadrados, para la construcción de seis unidades de vivienda, de las cuales ya se habían ejecutado tres, es decir que únicamente se construirían tres unidades nuevas y cuatro (4) garajes para residentes, en la modalidad de vivienda multifamiliar, para un total de área construida de 352.62 metros cuadrado.

DECIMO TERCERO.- En el mes de diciembre del año 2008 la señora MARIA DEL PILAR ROMERO DIAZ, se trasladó a vivir al apartamento 302 ubicado en la Calle 75 A N° 26-19 de la actual nomenclatura urbana de Bogotá D.C.

DECIMO CUARTO.- En el mes de agosto del año 2009 se empezó a percibir un olor a cañería, novedad que fue informada a la señora MARCELA BRAVO TORRES, vendedora del inmueble, quien autorizo abrir un ducto de ventilación en el costado oriental del apartamento que permitiera parcialmente la salida del olor a cañería, pero el problema continuó

DECIMO QUINTO.- A finales del año 2009 e inicio del año 2010, los baños se taparon y las aguas negras se devolvían por los sanitarios, novedad que fue informada a la señora MARCELA BRAVO TORRES, vendedora del inmueble, quien nunca le dio solución, correspondiéndole a la señora MARIA DEL PILAR ROMERO DIAZ, contratar un profesional para arreglar dicho problema.

DECIMO SEXTO.- A finales del año 2009 e inicio del año 2010 el edificio comenzó a bajar, ocasionando con ello que las dos puertas de ingreso al mismo no se pudieran abrir, obligando a los propietarios del edificio a cortar las puertas en su parte inferior para que estas se pudieran abrir e ingresar los vehículos al parqueadero. Es importante anotar que el recorte de las puertas de ingreso al edificio, en su parte inferior se ha realizado en cinco oportunidades, la última en el mes de octubre del año 2017. **Anexo 8- 5 Fotografías.**

DECIMO SEPTIMO.- El hundimiento del edificio trajo como consecuencia la rotura de tubos de aguas negras que habían sido instalados por el constructor del edificio y que las cajas de aguas negras se rebozaran, haciendo necesario levantar el piso del andén, encontrándose que la causa de la devolución de aguas negras y el taponamiento de las mismas, obedecía al hecho de que el constructor había dejado en un nivel inferior de la caja de aguas negras el tubo de salida y el tubo que recogía las aguas negras se encontraba en un nivel superior, lo que impedía que las aguas negras fluyeran al colector principal. La corrección de dicha anomalía en la construcción del edificio, obligo a construir una nueva caja de aguas negras, de mayor capacidad, cuyo costo de materiales y mano de obra debieron asumir con recursos propios los propietarios del edificio. **Anexo 9 - 6 Fotografías**

DECIMO OCTAVO.- En el mes de junio del año 2013 la señora MARIA DEL PILAR ROMERO DIAZ, comenzó a observar que la pared de la cocina donde se encontraba instalada el mueble integral se comenzó a arquear; procedió a reportar dicha novedad a la señora

obligaron a la señora MARIA DEL PILAR ROMERO DIAZ a presentar una querrela ante la Alcaldía Local de Barrios Unidos, entidad que por competencia traslado el asunto al **Instituto Distrital de Gestión de Riesgo y Cambio Climático IDIGER**, institución que realizo visita técnica el 8 de abril del año 2015 al edificio de la calle 75 A No 26-19 y específicamente al apartamento 302 de propiedad de la señora MARIA DEL PILAR ROMERO DIAZ y mediante **RECOMENDACIÓN DE EVACUACION O RESTRICCIÓN PARCIAL DE USO N° 8045** del 8 de abril de 2015, ordeno restringir parcialmente el uso de la habitación número 2 del apartamento 302 de propiedad de la señora MARIA DEL PILAR ROMERO DIAZ. **(Anexo 11 - 1 Folio)**

VIGESIMO.- El Instituto Distrital de Gestión de Riesgo y Cambio Climático IDIGER, realizo visita técnica el 8 de abril del año 2015 al edificio de la calle 75 A No 26-19 y mediante oficio CR-20487 del 30 de mayo del año 2015 dirigido a la Alcaldía local de Barrios Unidos, emitió el siguiente concepto:

Esta edificación presenta lesiones de tipo mecánico relacionadas con grietas, fisuras y hundimientos en la losa de sobre piso del primer nivel, situación que no compromete su estabilidad ante cargas normales de servicio, de acuerdo a la inspección visual realizada y de la que se generó el **Diagnostico técnico DI-8182**, el cual recomienda entre otras cosas:

A los responsables y/o propietarios del edificio ubicado en la Calle 75 A No 26-19 del sector catastral La Aurora de la localidad de Barrios Unidos, acatar las recomendaciones de **restricción parcial de uso**, hasta tanto se adelanten las obras de reparación y/o reforzamiento pertinentes, con el apoyo de personal idóneo, con el objetivo de garantizar la estabilidad estructural y habitabilidad de la edificación.

A los responsables y/o propietarios del edificio ubicado en la Calle 75 A No 26-19 del sector catastral La Aurora de la localidad de Barrios Unidos realizar un estudio detallado de patología estructural y geotécnico, con el fin de determinar las causas detonantes de las lesiones que se están presentando, para así definir la metodología del reforzamiento y/o estabilización que se requieran para garantizar el comportamiento adecuado de la edificación y evitar asimismo un avance de las afectaciones que puedan generar colapsos parciales frente a la acción de cargas normales del servicio y cargas dinámicas tipo sismo".

Se recomienda a los propietarios de los apartamentos que se emplazan en la edificación ubicada en la Calle 75 A No 26-19 del sector catastral La Aurora de la localidad de Barrios Unidos hacer un seguimiento permanente de las condiciones de estabilidad y del terreno en general e informar a esta entidad si se presentan cambios importantes que alteren o modifiquen de manera significativa la estabilidad de la misma.

A la Alcaldía Local de Barrios Unidos desde su competencia, adelantar las acciones administrativas tendientes a verificar el cumplimiento de las recomendaciones impartidas mediante este diagnóstico con el objeto de evitar situaciones de riesgo público. **(Anexo 12 - 7 Folios)**

VIGESIMO PRIMERO - En visita técnica realizada los días 24 de abril y 9 de junio de 2016.

La estabilidad estructural del inmueble de la Calle 75 A No 26-19 del sector catastral La Aurora de la localidad de Barrios Unidos, no se encuentra comprometida en la actualidad ante la acción de cargas normales (habituales) de servicio, debido a que no se observó en ninguno de sus elementos estructurales del sistema de resistencia de cargas (vigas y columnas) lesiones que manifiesten riesgo de inminente colapso, sin embargo se puede presentar desprendimiento en los elementos de mampostería de las alcobas auxiliares de los apartamentos 302 y 402 que se encuentran afectados.

De igual manera en el DI-9283 SE RECOMIENDA a los responsables de los apartamentos 302 y 402 del inmueble, mantener y acatar la recomendación de restricción parcial de uso de las alcobas auxiliares, con el fin de salvaguardar la integridad física de las personas que hacen uso de los mismos. (Resaltado propio) y recomendó:

A los responsables del inmueble localizado en la Calle 75 A No 26-19 del sector catastral La Aurora de la Localidad de Barrios Unidos, adelantar estudios detallados que determinan las causas de las afectaciones que se presentan, dichos estudios deben determinar el tipo de intervenciones e implementarse con el fin de reparar y llevar la edificación a niveles de seguridad requeridos, de acuerdo con la normatividad vigente, para lo cual se deben tramitar los permisos y licencias respectivos.

Al responsable del inmueble ubicado en el predio de la Calle 75 A No 26-19 en el sector catastral La Aurora de la Localidad de Barrios Unidos, realizar un seguimiento de las condiciones de estabilidad, funcionalidad y habitabilidad de la vivienda y del terreno evaluado, con el propósito de desarrollar intervenciones oportunas que impidan las manifestaciones de situaciones que generen condiciones de riesgo en la infraestructura pública y privada del sector.

A los responsables del inmueble localizado en la Calle 75 A No 26-19 del sector catastral La Aurora de la Localidad de Barrios Unidos, se recomienda reparar la placa del contrapiso del frente de la fachada del predio en cemento, con el fin de garantizar la funcionalidad del mismo. **(Anexo 13 - 7 Folios)**

VIGESIMO SEGUNDO.- El Instituto Distrital de Gestión de Riesgo y Cambio Climático IDIGER, realizó visita técnica el 21 de septiembre del año 2016 al edificio de la calle 75 A No 26-19 y específicamente al apartamento 302 de propiedad de la señora MARIA DEL PILAR ROMERO DIAZ y mediante RECOMENDACIÓN DE EVACUACION O RESTRICCIÓN PARCIAL DE USO N° 6097 del 21 de septiembre de 2016, ordeno continuar con la restricción del uso de la habitación número 2 del apartamento 302 de propiedad de la señora MARIA DEL PILAR ROMERO DIAZ. (Anexo 14 - 1 Folio)

VIGESIMO TERCERO.- En visita técnica realizada los días 18 de abril y 22 de mayo de 2017, al edificio de la calle 75 A No 26-19, en el sector catastral la Aurora, de la Localidad de Barrios Unidos, el **Instituto Distrital de Gestión de Riesgo y Cambio Climático IDIGER,** mediante oficio CR-27381 del 23 de junio de 2017, dirigido a la señora MARIA DEL PILAR ROMERO DIAZ, le emitió el **Diagnostico Técnico N° DI-10468,** resaltándose la siguiente **conclusión:**

recomendación de restricción de uso de las mencionadas habitaciones dada desde el 8 de abril de 2015.

A los constructores y a los propietarios y habitantes del predio de la Calle 75 A No 26-19, en el sector catastral la Aurora, de la Localidad de Barrios Unidos, desarrollar las acciones pertinentes, encaminadas a determinar la capacidad y desempeño de la estructura que se ubica en el predio mencionado, para lo cual es necesario adelantar estudios detallados de patología y vulnerabilidad estructural y comportamiento suelo estructura que determinen el nivel de daño que dicha estructura presenta; estudios que deben determinar el tipo de intervenciones a implementarse con el fin de reparar y llevar las estructuras a los niveles de seguridad requeridos, garantizando que se cumplan los requerimientos establecidos en la Ley 400 de 1997 en el decreto 926 del 19 de marzo de 2010, Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSDR-10, de acuerdo con la normatividad vigente, para lo cual deben tramitar los permisos y licencias respectivas.

A los propietarios y habitantes del predio de la Calle 75 A No 26-19, en el sector catastral la Aurora, de la Localidad de Barrios Unidos, dirigirse a la Alcaldía Local de Barrios Unidos y a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Habitat, a fin de recibir orientación con relación a los pasos que deben seguir para las inconformidades y/o afectaciones que se presenten en el edificio del mencionado predio, sean resueltas por la empresa constructora, si es el caso.

A los propietarios y habitantes del predio de la Calle 75 A No 26-19, en el sector catastral la Aurora, de la Localidad de Barrios Unidos, hacer un seguimiento periódico de las condiciones de estabilidad de la edificación con el propósito de desarrollar intervenciones oportunas que impidan la manifestación de situaciones que generen condiciones de riesgo en la infraestructura pública y privada del sector. (Anexo 15 - 6 Folios)

VIGESIMO CUARTO.- La señora MARIA DEL PILAR ROMERO DIAZ, contrato en el mes de Julio de 2015 al Ingeniero Civil **WILFREDO VASQUEZ PONCE**, profesional que realizo estudio técnico al Edificio y en el informe presentado, en la página 32 anota (:::) **Esto significa que durante la construcción de las losas no hubo control riguroso en cuanto a los niveles de las formaleas y por tanto se generaron deflexiones en los mencionados elementos estructurales fundidos, trayendo como consecuencia diferencias de niveles que oscilan entre 4 y 7 Centímetros. Esto ocasiona un cambio de geometría de la estructura y por ende algunos sobre esfuerzos que afectan los componentes de la Edificación....** (Anexo 16 -36 Folios).

En el diagnóstico de patología se recomienda que el cuarto de atrás debe ser desocupado por que presenta grandes riesgos para sus moradores; se diagnostica que las fallas no son iniciales, es decir que ya han sido reparadas pero el daño persiste.

La licencia de Construcción del Edificio, permite UNICAMENTE la construcción de 4 pisos, es decir un (1) apartamento por piso, pero de manera arbitraria y contraria a la Ley, los constructores, deciden hacer una construcción, adicional, es decir un aparta estudio, en la terraza que desde un principio de determino que debería ser una zona común (Terraza), ya que al construir el aparta estudio, el peso de este, podría tener incidencia

VIGESIMO QUINTO.- El 10 de octubre del año 2017 el Arquitecto Joaquín Cisneros, funcionario de la oficina asesora de obras de la Alcaldía local de Barrios Unidos, realizo inspección al inmueble apartamento 302 de propiedad de la señora MARIA DEL PILAR ROMERO DIAZ y emitió el informe técnico 03-2017-468, el cual habla por si solo del estado actual del apartamento y de la totalidad del edificio. **(Anexo 17 - 8 Folios).**

VIGESIMO SEXTO.- La señora MARIA DEL PILAR ROMERO DIAZ, contrato un perito para que realizara un avalúo al apartamento 302 y este conceptuó que el valor comercial del inmueble en las condiciones actuales es de \$ 110.000.000.00 y comparado con un inmueble similar en buen estado el valor de este último es de \$ 230.000.000.00 **(Anexo 18 - 17 Folios).**

PRETENSIONES

PRIMERA.- Se ordene a LUIS BRAVO TORRES, GLORIA ESPERANZA BRAVO TORRES y MARCELA BRAVO TORRES, identificados con cedula de ciudadanía número 19.402.277, 41.793.561 y 51.655.030 expedidas en Bogotá, en su calidad de titulares de la licencia de construcción **LC 07-4-1008 del 6 de diciembre del año 2007 aprobada por la Curaduría Urbana número cuatro (4) de Bogotá**, YULI CATERIN CALDERON, identificada con cedula de ciudadanía número 52.249.384 en calidad de constructor responsable, la reparación total e inmediata de todos y cada uno de los daños presentados en el inmueble apartamento 302, situado en la Calle 75 A N° 26-19 de la actual nomenclatura de Bogotá,

SEGUNDA.- Se ordene a LUIS BRAVO TORRES, GLORIA ESPERANZA BRAVO TORRES y MARCELA BRAVO TORRES, identificados con cedula de ciudadanía número 19.402.277, 41.793.561 y 51.655.030 expedidas en Bogotá, en su calidad de titulares de la licencia de construcción **LC 07-4-1008 del 6 de diciembre del año 2007 aprobada por la Curaduría Urbana número cuatro (4) de Bogotá**, YULI CATERIN CALDERON, identificada con cedula de ciudadanía número 52.249.384 en calidad de constructor responsable, la reparación total e inmediata de todos y cada uno de los daños presentados en las zonas comunes del Edificio situado en la Calle 75 A N° 26-19 de la actual nomenclatura de Bogotá,

TERCERA.- Se condene a LUIS BRAVO TORRES, GLORIA ESPERANZA BRAVO TORRES y MARCELA BRAVO TORRES, identificados con cedula de ciudadanía número 19.402.277, 41.793.561 y 51.655.030 expedidas en Bogotá, en su calidad de titulares de la licencia de construcción **LC 07-4-1008 del 6 de diciembre del año 2007 aprobada por la Curaduría Urbana número cuatro (4) de Bogotá**, YULI CATERIN CALDERON, identificada con cedula de ciudadanía número 52.249.384 en calidad de constructor responsable, a indemnizar a la señora MARIA DEL PILAR ROMERO DIAZ, por la afectación sufrida por la no reparación oportuna de su inmueble, por concepto de daños y perjuicios una suma equivalente a cuatrocientos (400) salarios mínimos mensuales vigentes, al momento de que se produzca la Resolución que ordene la reparación inmediata del apartamento de su propiedad.

PRUEBAS

Documental.- Solicito se tenga como pruebas las aportadas como anexos en cada uno de los numerales y un video.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

ARTICULO 2350 RESPONSABILIDAD POR EDIFICIO EN RUINA El dueño de un edificio es

Si el edificio perteneciere a dos o más personas pro indiviso, se dividirá entre ellas la indemnización, a prorrata de sus cuotas de dominio.

ARTICULO 2351. DAÑOS CAUSADOS POR RUINA DE UN EDIFICIO CON VICIO DE CONSTRUCCIÓN. Si el daño causado por la ruina de un edificio proviniere de un vicio de construcción, tendrá lugar la responsabilidad prescrita en la regla 3a. del artículo 2060

ARTICULO 2060. CONSTRUCCION DE EDIFICIOS POR PRECIO UNICO Los contratos para construcción de edificios, celebrados con un empresario que se encarga de toda la obra por un precio único prefijado, se sujetan además a las reglas siguientes:

3. Si el edificio perece o amenaza ruina, en todo o parte, en los diez años subsiguientes a su entrega, por vicio de la construcción, o por vicio del suelo que el empresario o las personas empleadas por él hayan debido conocer en razón de su oficio, o por vicio de los materiales, será responsable el empresario; si los materiales han sido suministrados por el dueño, no habrá lugar a la responsabilidad del empresario sino en conformidad al artículo 2041,2057 inciso final.

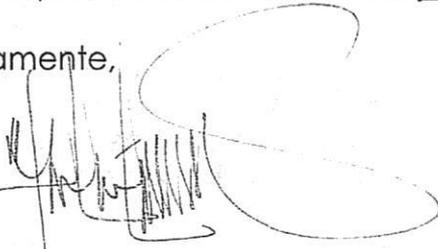
ARTICULO 2352. INDEMNIZACIÓN POR REPARACIÓN DE LOS DAÑOS CAUSADOS POR EL DEPENDIENTE. Las personas obligadas a la reparación de los daños causados por las que de ellas dependen, tendrán derecho para ser indemnizadas sobre los bienes de éstas, si los hubiere, y si el que causó el daño lo hizo sin orden de la persona a quien debía obediencia, y era capaz de cometer delito o culpa, según el artículo 2346.

NOTIFICACIONES

LUIS BRAVO TORRES, GLORIA ESPERANZA BRAVO TORRES y MARCELA BRAVO TORRES, en la Calle 75 A N° 26-19 Apartamento , en Bogotá.

El suscrito en la Avenida Jiménez No 8 A 77 Oficina 803 en Bogotá o en la Secretaría de su Despacho. Correo electrónico jmcmabogado@hotmail.com

Atentamente,



JOSE MIGUEL CONTRERAS MORA
C.C. No 19.336.062 de Bogotá
T.P. 154.742 del C.S.J.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

ACTA DE VISITA TÉCNICA

RADICACIÓN: 1-2019-02663-2
QUEJA N°: 1-2019-02663-2
PROYECTO: Edificio calle 75A # 26-19
DIRECCIÓN: calle 75A # 26-19
QUEJOSO: Pilar Romero
ENAJENADOR: Hermanos Luis, Marcela y Gloria Bravo
FECHA DE VISITA: 25/06/2019

QUIEN ATENDIÓ LA VISITA

POR PARTE DEL QUEJOSO: Pilar Romero
CEDULA DE CIUDADANIA: 51643594
EN CALIDAD DE: Propietaria

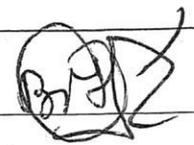
APORTA PODER O AUTORIZACIÓN: SI NO
TELÉFONO: 310 2501883

POR PARTE DEL ENAJENADOR: Luis Bravo
CÉDULA DE CIUDADANÍA: 19402277
EN CALIDAD DE: Representante legal
CARGO: representante legal

APORTA PODER O AUTORIZACIÓN: SI NO

AUTORIZA QUE LAS NOTIFICACIONES SE REALICEN A TRAVÉS DE CORREO ELECTRÓNICO SI NO

CORREO ELECTRÓNICO PARA NOTIFICACIÓN: _____

FIRMA AUTORIZADA POR PARTE DEL ENAJENADOR: 

NÚMERO DE VIVIENDAS OBJETO DE LA PRESENTE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA: 9C
ESTRATO SOCIOECONÓMICO: 03 LOCALIDAD: Barrios Unidos
FECHA DE LA ENTREGA DEL INMUEBLE Y/O ÁREAS COMUNES: Diciembre 2008



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

OBSERVACIONES Y/O COMPROMISOS:

Se constatan los hechos de la queja 1-2018-02663,
referente a las zonas comunes del edificio

Área con líneas horizontales para observaciones y/o compromisos, actualmente vacía.

FIRMA DEL FUNCIONARIO

ABO. Juan Rodriguez

NOMBRE DEL FUNCIONARIO
SIVCV

FIRMA DEL QUEJOSO O SU DELEGADO

51.643.594 .074

CEDULA DE CIUDADANÍA

Gloria Esperanza Bustamante
41.793.561
C. 19.402277

FIRMA DEL ENAJENADOR O SU DELEGADO Y C.C.

CEDULA DE CIUDADANÍA



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

INFORME VERIFICACIÓN DE HECHOS No. 19-646
2 de julio de 2019

Radicación No. 1-2018-02663 del 2 de febrero de 2018
No. de la queja 1-2018-02663-2
Quejoso De oficio
Dirección del quejoso Calle 75 A # 26-19, apartamento 302
Proyecto Edificio Calle 75 A # 26-19
Dirección proyecto Calle 75 A # 26-19, áreas comunes
Localidad Barrios Unidos
Estrato 03
Radicación documentos No cuenta con radicación de documentos para enajenación de vivienda
Enajenadores Luis Rodolfo Bravo Torres
Esperanza Bravo Torres
Marcela Bravo Torres
Dirección enajenador Calle 75 A # 26-19, apartamentos 102 y 301



SÍNTESIS DE LA QUEJA

A raíz de la queja interpuesta por la señora MARÍA DEL PILAR ROMERO DÍAZ propietaria apartamento 302 del edificio situado en la calle 75A # 26 – 19, de oficio, se inician actuaciones administrativas por los daños encontrados en las áreas comunes ocasionados por los asentamientos excesivos de la edificación y por desmejoramiento de especificaciones por cambios arquitectónicos y estructurales, con respecto a lo aprobado en planos.

VISITA

Visita Técnica No. 02
Fecha 25 de junio de 2019
Funcionario Juan Pablo Rodríguez Ortiz
Atendido Por María del Pilar Romero (propietaria apartamento 302)
Luis Rodolfo Bravo Torres (enajenador)
Esperanza Bravo Torres (enajenador)



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 edificio: diciembre de 2008 ✓

Para el trámite realizado en el informe de verificación de hechos No. 18-457 del 31 de julio de 2018. No se vincularon todos los enajenadores del proyecto, por lo cual se considera pertinente que el informe mencionado no sea tenido en cuenta y sean valorados únicamente los hallazgos que se desarrollan a continuación. A su vez, se constató que el proyecto no cuenta con radicación de documentos para enajenación de vivienda.

HALLAZGOS

1. Modificaciones arquitectónicas y estructurales

Teniendo en cuenta el informe técnico No. 104-2016 del 17 de agosto de 2016, emitido por la Alcaldía Local de Barrios Unidos, que obra en el expediente, y lo observado durante la diligencia, se evidencian varias modificaciones con respecto a los planos aprobados en la Licencia de Construcción:

- La estructura no corresponde con la aprobada, toda vez que el eje A se desplazó hacia el costado sur y con él las tres columnas ubicadas sobre el mismo, variándose también la dimensión de estas. Por otra parte, las columnas ubicadas por encima del eje C' no se construyeron.
- Las dimensiones del patio interior se modificaron al ampliar el volumen frontal contra dicho vacío, modificando, en consecuencia, la cubierta.
- La ubicación del punto fijo se desplazó 1 metro hacia el sur.
- No se respetó el aislamiento posterior por lo que se edificó en los dos primeros pisos un área de aproximadamente 70 m².
- Se construyó un quinto piso adicional habitable de aproximadamente 80 m².
- El volumen posterior, aprobado de tres pisos, cuenta con un cuarto piso adicional de aproximadamente 62 m².

Estas modificaciones arquitectónicas y estructurales desmejoran las condiciones ofrecidas en los planos aprobados, por lo que constituyen **DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS**.

Por otra parte, la falta de sujeción a los planos arquitectónicos y estructurales aprobados se configura como una **DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA** que contraviene lo dispuesto en la Ley 400 de 1997 en los siguientes artículos:

ARTICULO 7º.- Sujeción de la construcción a los planos.- Los planos arquitectónicos y estructurales que se presenten para la obtención de la licencia de construcción deben ser iguales a los utilizados en la construcción de la obra. Por lo menos una copia de estos debe permanecer en el archivo del



Departamento Administrativo o dependencia Distrital o Municipal a cargo de la expedición de la licencia de construcción.

ARTICULO 11°.- Métodos alternos de construcción.- Se permite el uso de métodos alternos de construcción y de materiales cubiertos, pero cuya metodología constructiva sea diferente a la prescrita por estos, siempre y cuando el diseñador estructural y el constructor, presenten, en conjunto, un memorial en el cual inequívocamente aceptan las responsabilidades que se derivan de la metodología alterna de construcción.

De acuerdo a lo anterior las MODIFICACIONES ARQUITECTÓNICAS, por afectar las condiciones de uso de las áreas comunes y de las áreas privadas, se califican como AFECTACIONES GRAVES.

En cuanto a las MODIFICACIONES ESTRUCTURALES, la Ley 400 de 1997 dispone:

ARTICULO 1°.- 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.

Dado que, de acuerdo a lo conceptuado, no se garantiza lo establecido en el artículo primero de la Ley 400 de 1997, referente a la resistencia y comportamiento de la estructura ante el evento de sismos de diferente intensidad, es claro que se afectan las condiciones estructurales, razón por la cual se califican las MODIFICACIONES ESTRUCTURALES como AFECTACIONES GRAVÍSIMAS.

2. Asentamientos, fisuras y grietas

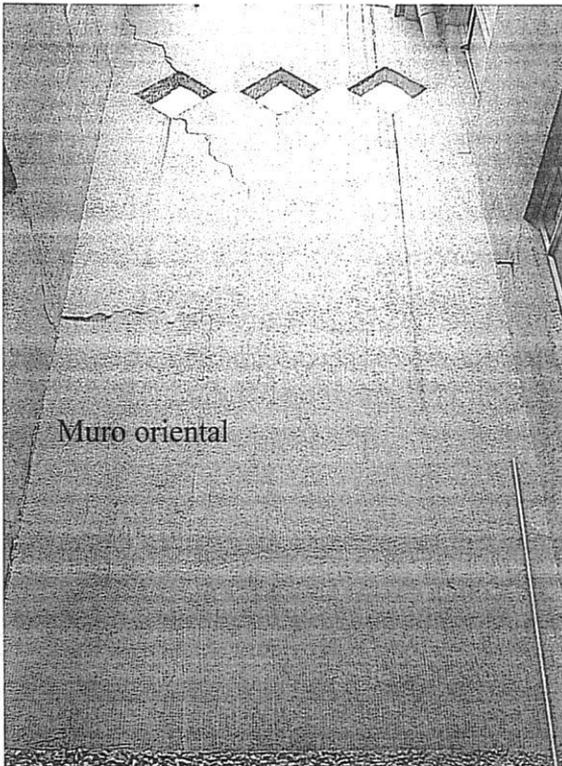
GRAVÍSIMA

Durante la diligencia se evidencia la existencia dinámica de asentamientos excesivos de la edificación nueva, que vienen afectando áreas comunes y privadas. Dichos asentamientos se hacen manifiestos en los siguientes hechos.

- a) Desnivel del andén hacia la edificación y fractura del mismo, en magnitud considerable que excede lo establecido en la norma.



- b) Como consecuencia de lo anterior, la copropiedad se ha visto en la necesidad de intervenir las redes enterradas de desagües de aguas residuales, toda vez que, producto del asentamiento, se han invertido sus pendientes ocasionando devolución de aguas hacia el interior de los inmuebles.
- c) Fisuras y grietas tanto en áreas comunes como en áreas privadas, especialmente hacia el costado sur de la edificación que colinda con la edificación antigua. Lugar en el que se comprende el vacío interior del edificio y a su vez el sitio en el que se es más visible las lesiones de la edificación actualmente:



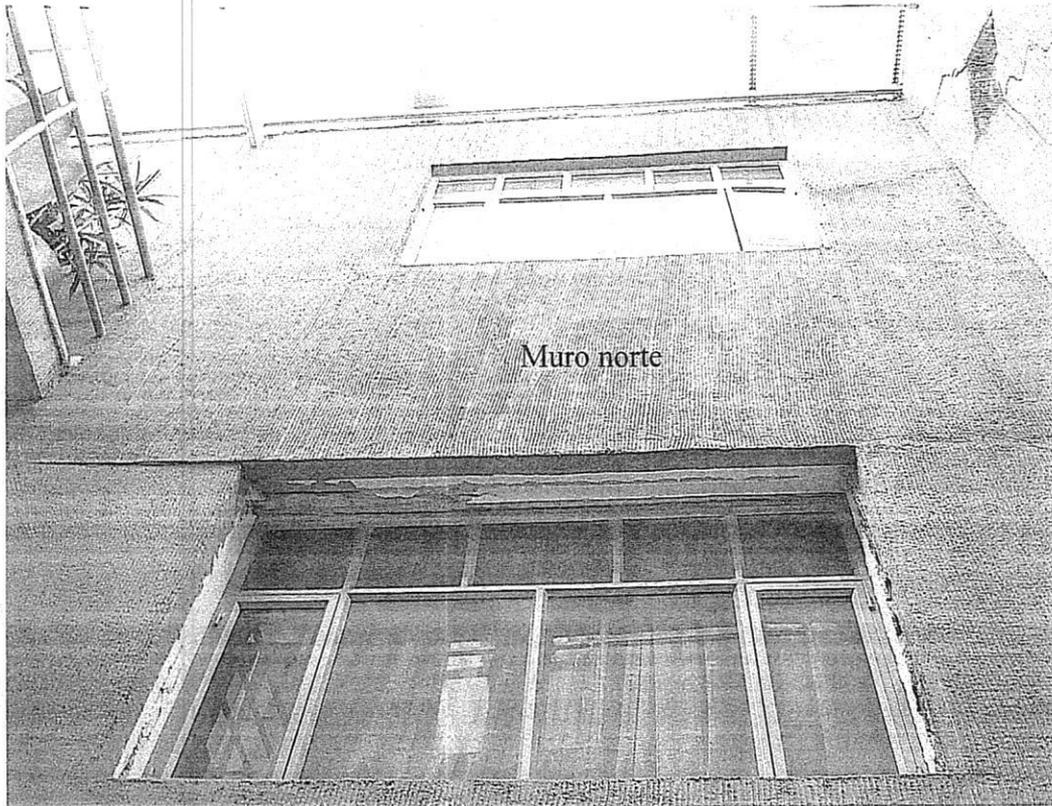
El espacio del vacío se configura básicamente muros de fachada interior de los apartamentos y muro de cerramiento costado oriental.

El muro oriental manifiesta fisuras tipo quebranto en la cabeza y cortan el elemento, fisuras longitudinales horizontales a media altura, soplos contiguos al fisuramiento horizontal, lo que indican que el muro está conformado por ladrillos bloque y por compresión se presenta falla por propia carga. Lesión que se ocasiona por falta de confinamiento del muro, ya que carece de elementos estructurales y por consiguiente la evidencia de los daños descritos.

El muro norte, que configura la fachada interior de los apartamentos del vacío presenta una situación similar al muro oriental, ya que no está vinculado estructuralmente a la edificación y se está desplomando hacia el vacío. Se registró 3cm de desplazamiento medidos desde la cara interior del muro y la placa del entepiso del apartamento 302, situación que se presenta de forma progresiva y posteriormente el muro excederá los límites de verticalidad que su propia geometría le permite y se presentará colapso del mismo. Es de aclarar que ambos muros están en riesgo de desplome ante un evento sísmico o por incremento de la pérdida de verticalidad de los mismos.



484
10
205

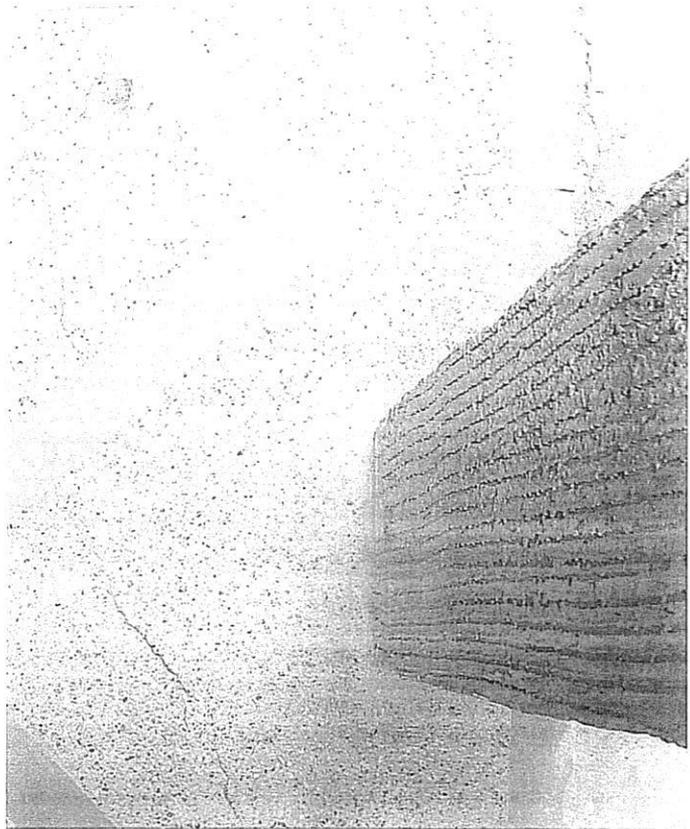
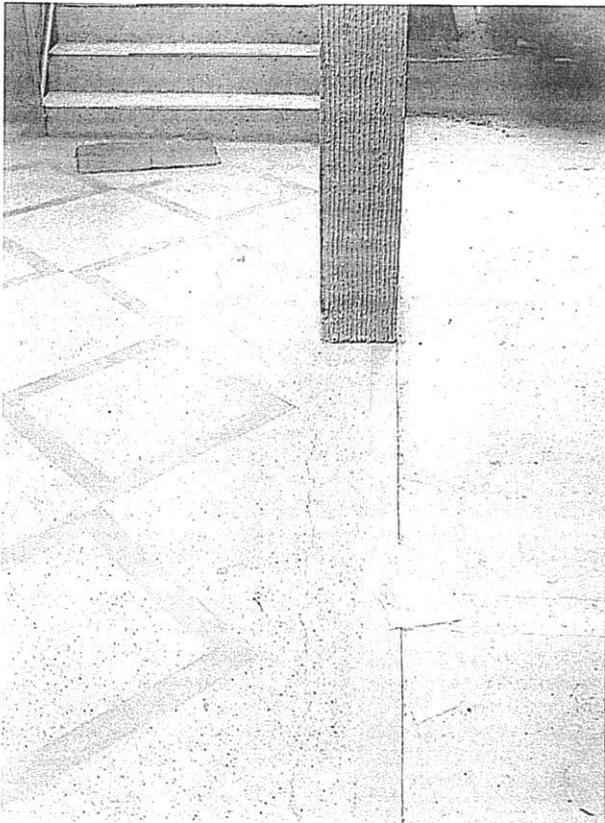


Muro norte



Muro de extremo
que soporta el
muro norte

El muro norte está apoyado sobre un pórtico esbelto, conformado por muros en los extremos (en lugar de columnas) y una columna en el área central. Los muros de los extremos que sirven de apoyo del muro norte, están presentando fisuramientos y la viga que configura el pórtico, se encuentra fracturada en toda su longitud en la cara inferior, lo que indica un esfuerzo de compresión en el elemento y debido a la sobre carga soportada, el esfuerzo ya corto la sección de la viga. Situación que también se presenta en la columna que conforma el pórtico, donde se evidencia falla por pandeo en la cabeza y en la placa de contra piso se está manifestando el inicio de una falla por punzonamiento por la esbeltez y esfuerzos que soporta la columna.



También se evidencian distintas fisuras en los muros que conforman el punto fijo del edificio y se informó durante la diligencia, que se presentan empozamientos en la terraza del último piso (área modificada).





Las lesiones encontradas en la edificación afectan de manera moderada los elementos estructurales que comprenden el pórtico descrito. La amenaza de ruina y colapso de algunos elementos no estructurales compromete la integridad y vida de las personas, razón por la cual el IDIGER dio orden de evacuación de algunos espacios puntuales.

Aunque con la simple inspección visual no es posible establecer la causa real de los asentamientos, de acuerdo a la inspección ocular y a las pruebas aportadas por la propietaria que obran en el expediente, se atribuyen los asentamientos a las siguientes causas:

- Modificaciones del sistema estructural con respecto al aprobado en el diseño original.
- Construcción adicional irregular en un quinto piso que genera cargas muertas y vivas no previstas en el diseño original.
- Respuesta inadecuada del sistema de cimentación implementado para la edificación.

En estas condiciones se considera el hecho ASENTAMIENTOS, FISURAS Y GRIETAS como una DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA que, por generar riesgo para la vida de las personas y afectar las condiciones estructurales de la edificación se califica como AFECTACIÓN GRAVÍSIMA.

Al respecto no se da cumplimiento a la NSR-98:

NSR-98

H.4.1 – CIMENTACIONES

H.4.1.1 - GENERALIDADES - Toda edificación debe soportarse sobre el terreno en forma adecuada para sus fines de diseño, construcción y funcionamiento. En ningún caso puede apoyarse sobre la capa vegetal, rellenos sueltos, materiales degradables o inestables, susceptibles de erosión, socavación, licuación o arrastre por aguas subterráneas. La cimentación se debe colocar sobre materiales de capacidad de soporte adecuada o sobre rellenos artificiales, que no incluyan materiales degradables, debidamente compactados.

H.4.1.2 - ESTADOS LIMITES - El diseño de toda cimentación debe realizarse evaluando las condiciones críticas que puedan presentarse durante la construcción y vida útil de la estructura para los dos estados límites que se especifican enseguida:

H.4.1.2.1 - Estado límite de falla – Se puede llegar al estado límite de falla, entre otros, debido a:

- (a) que la resistencia del suelo de soporte, afectada por los factores de seguridad apropiados, sea menor que las solicitaciones que le impone la edificación, o el medio ambiente,*
- (b) se presente disminución del equilibrio de la estructura en conjunto o en alguna de sus partes, debido a pérdida general de la estabilidad del terreno,*
- (c) por falla de elementos críticos de la cimentación,*
- (d) por respuesta del suelo debida a la amplificación de las ondas sísmicas en los estratos subyacentes de suelo, o por licuación del mismo debida al sismo,*



- (e) por inestabilidad que lleve a cambios geométricos incompatibles con las hipótesis de análisis,
- (f) por falta de integridad estructural, debida a ausencia de amarres adecuados entre los diferentes elementos que conforman la cimentación,
- (g) por ocurrencia de deformaciones cuyo orden de magnitud es inaceptable, y que puedan llevar a la pérdida de equilibrio estático o a daños graves de la estructura o de edificaciones vecinas.

H.4.1.2.2 - Estado límite de funcionamiento o servicio – Se puede llegar al estado límite funcionamiento o de servicio, entre otros por:

- (a) deformaciones o asentamientos excesivos para el uso normal de la edificación y que puedan afectar su funcionamiento, aunque no impliquen pérdida de equilibrio,
- (b) por desplazamientos o levantamientos excesivos causados por suelos expansivos,
- (c) por daños locales, o generales, causados por fenómenos de erosión interna, lixiviación, o dispersión del suelo,
- (d) por vibraciones excesivas producidas por elementos móviles, o cargas cíclicas, que el confort de los ocupantes de la edificación, o
- (e) por daño local evitable a través de la disposición de juntas de expansión y de control.

H.4.1.8.2 - Asentamientos por consolidación - Los asentamientos por consolidación se producen por la migración del agua hacia afuera de los suelos saturados, como respuesta a una sobre carga externa.

H.4.1.8.3 - Asentamientos Secundarios - La consolidación secundaria puede definirse como la deformación en el tiempo que ocurre esencialmente a un esfuerzo efectivo constante. No obstante, las deformaciones propias de la consolidación primaria pueden coincidir en el tiempo, con las de la consolidación secundaria.

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.

Capítulo H.4 – Diseño geotécnico

Tabla H.4-1

Valores máximos de asentamientos diferenciales calculados, expresados en función de la distancia entre apoyos o columnas, l .

Tipo de construcción DD máx.

- (a) Edificaciones con muros y acabados susceptibles de dañarse con asentamientos menores $l/1000$
- (b) Edificaciones con muros de carga en concreto o en mampostería $l/500$
- (c) Edificaciones con pórticos en concreto, sin acabados susceptibles de dañarse con asentamientos menores $l/300l$



(d) Edificaciones en estructura metálica, sin acabados susceptibles de dañarse con asentamientos menores l/160l

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.

En cuanto el empozamiento constatado en la terraza del edificio, se clasifica como una deficiencia constructiva grave, que afecta la utilización de las zonas comunes y no da cumplimiento al Acuerdo 20 de 1995:

“ARTÍCULO B.1.5.1. Zonas duras. Cuando las edificaciones provean zonas duras exteriores de uso público, éstas deberán cumplir con las siguientes disposiciones:

(...)

PARÁGRAFO B.1.5.1.2. Deberá estar adecuadamente nivelado y contar con los dispositivos de conducción evacuación de aguas lluvias necesarios para evitar la formación de charcos.”

En conclusión, los conceptos emitidos en este informe se basan en simples inspecciones visuales, se requiere adelantar estudios por parte de profesionales especializados en cada tema, que permitan establecer:

1. La estabilidad geotécnica, de manera que permita establecer las causas detonantes de los procesos de asentamientos y la capacidad y desempeño actual del edificio.
2. El tipo de intervención que se debe realizar a fin de que se estabilicen los asentamientos y movimientos.
3. Estudio patológico de la estructura, su comportamiento y afectación ante los procesos de asentamientos.
4. Tipo de intervención que debe implementarse a las edificaciones para llevarlas a los niveles de seguridad requeridos en la NSR-98 y para reparar los daños que se han presentado por la ocurrencia del fenómeno.

ARQ. JUAN PABLO RODRIGUEZ
Contratista

Vo. Bo. ING. IVÁN GIL ISAZA
Profesional Especializado