



Señores
MORA GARCIA Y CIA S EN C.A
Representante Legal (o quien haga sus veces)
CARRERA 3 N° 3-70
Sasaima, Cundinamarca

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**
Tipo de acto administrativo: **AUTO No. 1726 del 02 de junio de 2023**
Expediente No. **1-2021-35213-1**

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 copia íntegra del acto administrativo **AUTO No 1726 del 02 de junio de 2023** proferido por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

Se informa que al realizarse el envío 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.

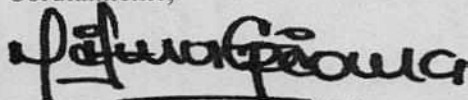
Se corre traslado del auto notificado junto con la queja y el informe técnico de visita de verificación por el término de quince (15) días hábiles a partir de la notificación de este auto, para que presente descargos, solicite audiencia de mediación para llegar a un acuerdo con el quejoso, solicite o aporte las pruebas que pretende hacer valer, rinda las explicaciones que considere necesarias y objete el informe técnico, de conformidad con el informe técnico, de conformidad con el artículo 7° del Decreto 572 de 2015.

El presente Acto Administrativo rige a partir de la fecha de su expedición y contra este no procede recurso alguno.

Al notificado se envía anexo una (1) copia gratuita del citado acto administrativo, la queja y el informe técnico.

Finalmente, esta secretaría informa a la ciudadanía que todos los trámites que se realizan en la entidad son completamente gratuitos y se accede a ellos sin acudir a terceros.

Cordialmente,



MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: *Anna Valentina Torres Cepeda* – Contratista SICV *AG*
Revisó: *Diego Felipe López* – Contratista SICV *DFL*
Aprobó: *Diana Marcela Quintero Casas* – Profesional Especializado SICV
Anexo: 25 Folios

Calle 52 No. 13-64
Conmutador: 358 16 00
www.habitatbogota.gov.co
www.facebook.com/SecretariaHabitat
@HabitatComunica
Código Postal: 110231



AUTO No. 1726 DEL 2 DE JUNIO DE 2023

Pág. 1 de 12

*“Por el cual se abre una investigación administrativa”***LA SUBDIRECTORA DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA
SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT**


En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 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 Distrital del Hábitat, asumió el conocimiento de la queja trasladada por la Entidad Instituto Distrital de Gestión de Riesgo y Cambio Climático IDIGER sobre el proyecto de vivienda **EDIFICIO MIRADOR DEL PARQUE- PROPIEDAD HORIZONTAL**, en ocasión a las presuntas deficiencias constructivas presentadas en las zonas comunes de dicho proyecto, ubicado en la Carrera 17 # 136-53, de esta ciudad, en contra de las sociedades enajenadoras **BUILDING & MINING CONTRACTORS S A S – EN REORGANIZACION**, identificada con Nit: 900.105.740-9 y Representada Legalmente por **RIHLDO ALDONSO GARCIA** (o quien haga sus veces) y **MORA GARCIA Y CIA S EN C.A.**, identificada con Nit: 800.195.041-0 y Representada Legalmente por **CARLOS ARTURO MORALES CASTELLANOS** (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2021-35213 del 27 de agosto de 2021, Queja No. 1-2021-35213-1 (folio 1-15).

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 las sociedades enajenadoras **BUILDING & MINING CONTRACTORSS A S – EN REORGANIZACION**, identificada con Nit: 900.105.740-9 y **MORA GARCIA Y CIA S EN C.A.**, identificada con Nit: 800.195.041-0, es la responsable del proyecto de vivienda con registro de enajenación 2010065 y 2006062.

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto Distrital 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2021-49814 del 14 de septiembre de 2021 (folio 18) y 2-2021-56647 del 14 de octubre de 2021 (folio 19), se corrió traslado de la queja a las sociedades enajenadoras **BUILDING & MINING CONTRACTORSS A S – EN REORGANIZACION**, identificada con Nit: 900.105.740-9 y **MORA GARCIA Y CIA S EN C.A.**, identificada con Nit: 800.195.041-0, para que en el término de diez (10) días hábiles se manifestara sobre los hechos e indicara de manera puntual si daría solución a los mismos, dicho traslado fue comunicado al señor **MARÍA DEL SOCORRO VALENCIA** como Administrador(a) y/o Representante Legal del proyecto **EDIFICIO MIRADOR DEL PARQUE- PROPIEDAD HORIZONTAL**, objeto de queja, mediante Radicado No. 2-2021-49813 del 14 de septiembre de 2021 (folio 17).

Que conforme a lo establecido en el artículo 5 del Decreto Distrital 572 de 2015, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat informó y comunicó por medio de los radicados No. 2-2021-65518 y No. 2-2021-65519 y 2-2021-65521 del 23 de noviembre del 2021 (folios 21 al 25), al quejoso y a las sociedades enajenadoras la práctica de una visita de carácter técnico al inmueble del asunto con el objeto de verificar los hechos denunciados, para el 13 de diciembre de 2021 a las 10:45 horas, diligencia que contó con la participación de la señora **MARÍA DEL** 

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

SOCORRO VALENCIA como Administradora del proyecto de vivienda **EDIFICIO MIRADOR DEL PARQUE- PROPIEDAD HORIZONTAL**, no hubo representación de las sociedades enajenadoras, conforme se evidencia en el Acta de Visita Técnica que obra en el expediente (folio 26).

Con base en lo anterior, se emitió el informe de verificación de hechos No. 22-606 del 27 de octubre de 2022 (folio 27-30), en el cual se concluyó:

"(...)

FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE: *Abril de 2010 aproximadamente*

(...)

HALLAZGOS

1. FISURAS EN DISTINTAS ÁREAS DE LAS ZONAS COMUNES

1.1. FISURAS EN PASILLOS DE LAS TORRES NORTE Y SUR

En el diagnóstico técnico DI-16073, del 03 de agosto de 2021 remitido por el IDIGER, sobre este hecho se indica la presencia de fisuras de tendencia diagonal en los muros de cerramiento e interiores de los pasillos de ambas torres.

Durante la visita técnica se pudo evidenciar que dichas fisuras se localizan principalmente en los muros que conforman el vacío arquitectónico al interior de los edificios, sobre todo en la Torre B (o Norte). Hay unas lesiones verticales que son pequeñas, superficiales y estrechas, otras siguen la línea de dilatación horizontal entre muros y vigas lo que las vincula con el movimiento de la estructura y la formación de planos débiles por cambios de material), pero otras poseen una dirección de propagación diagonal y se ven replicadas en los muros al interior de las unidades privadas lo que indica rotura de sus componentes.

(...)

1.2. FISURAS EN SEMISÓTANO – PARQUEADERO

Sobre este hecho en el diagnóstico técnico se menciona la presencia de fisuras así: (i) de tendencia diagonal en los mampuestos de los muros perimetrales del parqueadero; (ii) en un muro en zona de depósitos; y (iii) una fisura de tendencia horizontal en la cara exterior de la laca de entrepiso. En la visita se pudo constatar lo indicado por el IDIGER en dicho informe:

- (i) *Las fisuras observadas en la mampostería se presentan verticales, diagonales y/o escalonadas con fractura del mortero en las juntas de aparejo, tanto en los muros perimetrales como en*

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

algunas áreas de las fachadas y en los antepechos de las jardineras que se encuentran en el acceso.

(...)

- (ii) En cuanto a la zona de depósitos se pudo evidenciar una fisura con tendencia de crecimiento diagonal que abarca toda la cara exterior del muro con apertura de pocos milímetros.*

(...)

- (iii) La fisura que señalan en la placa de entrepiso se encuentra a lo largo de toda la dilatación entre la viga de la rampa que se eleva hacia el área del parqueadero descubierto y el fragmento de muro de cerramiento. Así mismo, se pudo evidenciar una fisura en la unión con la placa de entrepiso.*

(...)

- (iv) Aunque no está mencionado en el diagnóstico técnico se pudo evidenciar que algunas de las columnas que hacen parte de la estructura de confinamiento del muro de cerramiento, en el aislamiento posterior (costado occidental), presentan fisuras lo que indica que están siendo sometidas a esfuerzos que sobrepasan su capacidad resistente. Aunque dichas columnas no hacen parte del sistema portante principal los daños que presentan bien podrían estar siendo generados asentamiento anormales.*

(...)

Durante la visita técnica, a la que asistió la administradora de la copropiedad y ninguna representación por parte de la sociedad enajenadora, se pudo constatar que el edificio (de cinco (5) pisos más terraza) está conformado por un sistema convencional aporticado en concreto y muros de mampostería.

Si bien es cierto que las afectaciones evidenciadas el día de la visita se manifiestan en los elementos no estructurales, estas se presentan en todo el proyecto, es decir, como un proceso de fisuramiento generalizado, lo que advierte sobre la posible existencia de algún fenómeno como, por ejemplo, los asentamientos anormales que podrían generar afectaciones como las aquí descritas debido a la interacción entre todos los elementos que componen el sistema. (Estructurales y no estructurales).

Sumado a lo anterior, se pudo percibir un movimiento o ligera inclinación del edificio hacia el costado occidental, lo que implica que algunos elementos asuman esfuerzos para los que no fueron diseñados (y que no son capaces de absorber), y/o empujes que terminan debilitando la mampostería. Las fisuras son siempre un síntoma de agotamiento del material constructivo.

La pérdida de verticalidad de los volúmenes arquitectónicos afecta las condiciones y el funcionamiento del sistema estructural en su conjunto ya que la distribución de cargas se altera con respecto a lo previsto

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

en el diseño inicial y, en consecuencia, no es posible determinar cuál sería su comportamiento ante eventos sísmicos de diferente intensidad lo que contraviene lo indicado en el artículo primero (1°) de la Ley 400 de 1997.

Aunque no se evidencia compromiso de elementos estructurales ante condiciones normales de carga, existe la alerta de una posible afectación de las condiciones estructurales generales del proyecto (como consecuencia de la pérdida de verticalidad) e incertidumbre acerca del comportamiento del sistema ante eventos sísmicos, por lo que se requiere a la enajenadora para que presente y anexe al expediente el control de asentamientos realizado a la edificación, así como el concepto del responsable estructural del proyecto y geotecnista donde se indique si la estructura se encuentra conforme a lo dispuesto en la Ley 400 de 1997

- Normas sobre Construcciones Sismo Resistentes, y la NSR-98 (Título H) en indica lo siguiente:

Ley 400 de 1997

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.
(Subrayado fuera de texto)

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.

NSR-98

CAPITULO H.4

DISEÑO GEOTÉCNICO

H.4.1. CIMENTACIONES H.4.1.9. EFECTOS DE LOS ASENTAMIENTOS

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

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

- (a) Para construcciones aisladas 30 cm, siempre y cuando no se afecten la funcionalidad de conducciones de servicios y accesos a la construcción.
- (b) Para construcciones entre medianeros 15 cm, siempre y cuando no se afecten las construcciones e instalaciones vecinas.

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

(...)

H.4.1.9.4. - Límites de giro - Los giros calculados deben limitarse a valores que no produzcan efectos estéticos o funcionales que impidan o perjudiquen el funcionamiento normal de la edificación, amenacen su seguridad, o disminuyan el valor comercial de la misma. En ningún caso localmente pueden sobrepasar de $l/250$.

H.4.1.10 - CAPACIDAD ADMISIBLE - La capacidad admisible de diseño para la cimentación, debe ser el menor valor entre la capacidad calculada a partir de resistencia ante falla, reducida por el factor de seguridad, y la que produzca asentamientos inferiores a los permitidos. Esta capacidad debe ser claramente establecida en los informes geotécnicos.

H.4.1.11 - PROFUNDIDAD DE CIMENTACION - La profundidad mínima de cimentación para los cálculos de capacidad debe contemplar los siguientes aspectos, además de los incluidos en H.4.1.1 - Generalidades.

H.4.1.11.1 - La profundidad tal que se elimine toda posibilidad de erosión o meteorización acelerada del suelo, arrastre del mismo por tubificación causada por flujo de las aguas superficiales o subterráneas de cualquier origen. **H.4.1.11.2** - En los suelos arcillosos, la profundidad de las cimentaciones debe llevarse hasta un nivel tal que no haya influencia por los cambios de humedad inducidos por agentes externos.

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

H.4.1.11.3 - Es preciso diseñar las cimentaciones superficiales en forma tal que se eviten los efectos de las raíces principales de los árboles próximos a la edificación o alternativamente se deben dar recomendaciones en cuanto a arborización (Véase el Capítulo H.7).

Los asentamientos anormales obedecen a diversos factores como errores en los diseños geotécnicos, cambios en las propiedades del suelo, malos procesos constructivos y/o sobrecargas, pero nunca a labores de mantenimiento.

Adicional, de no llevarse a cabo un análisis detallado que indique el real detonante de los daños identificados, así como las acciones encaminadas a controlar e impedir el mayor avance de los mismos, es posible que las afectaciones se vean agravadas o se incrementen ante la presencia de cargas dinámicas, lo cual no es posible precisar con la inspección visual.

*Así las cosas, por las fisuras en distintas áreas de las zonas comunes asociadas con asentamientos anormales, se establece **DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA** que afecta las condiciones estructurales del inmueble por lo que se califica como **AFECCIÓN GRAVÍSIMA**.*

Nota: En relación con el término de oportunidad es importante mencionar que para este caso se tiene en cuenta como antecedente la queja presentada ante la enajenadora BUILDING & MINING CONTRACTORS SAS por parte de la propietaria del apartamento 503, en enero y abril de 2019, quien en su escrito hace referencia a "...grietas que vuelven a salir en los mismos sitios, y consultando esta anomalía con expertos ingenieros, han manifestado que el problema es estructural...", documento que se puede consultar con el radicado No 1-2019-13766 del 04 de abril de 2019. Lo anterior, permite vincular el hecho que aquí se verifica con una fecha anterior a la de la radicación de la queja por parte del IDIGER.

2. MANCHAS DE HUMEDAD EN MUROS

En la queja se indican manchas de humedad en algunos muros de ambas torres.

En el recorrido se realiza la verificación del hecho encontrando que, en el tercer piso, en uno de los muros del apartamento 304 (que da al pasillo) se presentan huellas de humedad en la parte baja de este. Al acceder a este apartamento, se pudo constatar que dicho muro hace parte de la ducha del baño de la alcoba principal por lo que se considera que la afectación y la reparación de esta obedece a labores de mantenimiento:

(...)

Ley 675 de 2001 (Ley de Propiedad Horizontal)

ART. 82. -Obligaciones de mantenimiento, reparación y mejoras. Las unidades inmobiliarias cerradas tendrán a su cargo las obligaciones de mantenimiento mejoras de las zonas comunes y del espacio público interno de las unidades cerradas, que serán pagados por los copropietarios.

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

Teniendo en cuenta lo anterior, así como la fecha de entrega de los inmuebles en relación con las afectaciones presentadas, NO se establece deficiencia constructiva por las humedades en muros interiores.

Por otro lado, la administradora manifiesta durante la visita que los muros de mampostería en el acceso del edificio presentan humedad.

Se pudo constatar que el muro señalado se encuentra en la mitad de las dos (2) rampas de acceso a parqueaderos; es un elemento divisorio y jardinera a la vez, de manera que la humedad proviene del sustrato de las plantas sumado a una deficiente protección de los mampuestos frente a esta. Por tanto, se considera que la afectación y la reparación de esta obedece a labores de mantenimiento.

Así las cosas, y teniendo en cuenta la fecha de entrega del inmueble en relación con la afectación presentada, NO se establece deficiencia constructiva por las humedades en el antepecho al costado de la rampa.

(...)”.

Conforme a lo anterior, el informe de verificación de Hechos No. 22-606 del 27 de octubre de 2022 (folio 27-30) describe los hallazgos: “1.1. fisuras en distinta áreas de las zonas comunes 1.1. fisuras en pasillos de las torres norte y sur, 1.2. Fisuras en semisótano – parqueadero”, se establece DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA que afecta las condiciones estructurales del inmueble por lo que se califica como AFECTACIÓN GRAVÍSIMA; en atención a lo establecido en el artículo 2 del Decreto Distrital 572 de 2015.

Que una vez analizada la información suministrada se identifica que las zonas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO MIRADOR DEL PARQUE - PROPIEDAD HORIZONTAL.**, ubicado en esta ciudad, fue entregado aproximadamente en el año 2010 y mediante radicado No. 1-2019-13766 del 04 de abril de 2019 la propietaria del apartamento 503, manifestó: “... grietas que vuelven a salir en los mismos sitios, y consultando esta anomalía con expertos ingenieros, han manifestado que el problema es estructural...”,¹ Lo anterior, permite vincular que el hecho que aquí se verifica se presentó con una fecha anterior a la de la radicación de la queja por parte del IDIGER, encontrándose así este Despacho dentro del término de oportunidad que tiene esta autoridad para imponer sanciones y órdenes respecto de las deficiencias constructivas de carácter GRAVÍSIMA, por tanto se debe de tener en cuenta lo establecido en el artículo 14 del Decreto Distrital 572 de 2015, norma que refiere:

“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:

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.”

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

Teniendo en cuenta lo anterior, así como la fecha de entrega de los inmuebles en relación con las afectaciones presentadas, NO se establece deficiencia constructiva por las humedades en muros interiores.

Por otro lado, la administradora manifiesta durante la visita que los muros de mampostería en el acceso del edificio presentan humedad.

Se pudo constatar que el muro señalado se encuentra en la mitad de las dos (2) rampas de acceso a parqueaderos; es un elemento divisorio y jardinera a la vez, de manera que la humedad proviene del sustrato de las plantas sumado a una deficiente protección de los mampuestos frente a esta. Por tanto, se considera que la afectación y la reparación de esta obedece a labores de mantenimiento.

Así las cosas, y teniendo en cuenta la fecha de entrega del inmueble en relación con la afectación presentada, NO se establece deficiencia constructiva por las humedades en el antepecho al costado de la rampa.

(...)”.

Conforme a lo anterior, el informe de verificación de Hechos No. 22-606 del 27 de octubre de 2022 (folio 27-30) describe los hallazgos: *“1.1. fisuras en distinta áreas de las zonas comunes 1.1. fisuras en pasillos de las torres norte y sur, 1.2. Fisuras en semisótano – parqueadero”, se establece DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA que afecta las condiciones estructurales del inmueble por lo que se califica como AFECTACIÓN GRAVÍSIMA; en atención a lo establecido en el artículo 2 del Decreto Distrital 572 de 2015.*

Que una vez analizada la información suministrada se identifica que las zonas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO MIRADOR DEL PARQUE - PROPIEDAD HORIZONTAL.**, ubicado en esta ciudad, fue entregado aproximadamente en el año 2010 y mediante radicado No. 1-2019-13766 del 04 de abril de 2019 la propietaria del apartamento 503, manifestó: *“... grietas que vuelven a salir en los mismos sitios, y consultando esta anomalía con expertos ingenieros, han manifestado que el problema es estructural...”*, Lo anterior, permite vincular que el hecho que aquí se verifica se presentó con una fecha anterior a la de la radicación de la queja por parte del IDIGER, encontrándose así este Despacho dentro del término de oportunidad que tiene esta autoridad para imponer sanciones y órdenes respecto de las deficiencias constructivas de carácter GRAVÍSIMA, por tanto se debe de tener en cuenta lo establecido en el artículo 14 del Decreto Distrital 572 de 2015, norma que refiere:

“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:

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.”

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

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."

No obstante, el término establecido en el artículo 14 no es solamente para interponer la queja, también lo es el límite en el que debieron ocurrir las afectaciones en las zonas comunes o áreas privadas del proyecto de vivienda.

Dicha posición interpretativa ha tenido respaldo jurisprudencial, en Sentencia de la sección primera Subsección B del Tribunal Administrativo de Cundinamarca de fecha 16 de julio de 2020, se estableció lo siguiente al respecto:

"(...) la citada norma se desprende con claridad que, la oportunidad para imponer sanciones dependiendo del tipo de afectaciones (leve, grave o gravísima) a los inmuebles, hace referencia al tiempo y/o oportunidad en que deben acontecer, ocurrir y/o suceder la deficiencia constructiva o el desmejoramiento de especificaciones técnicas en las unidades de vivienda privada o en áreas comunes para que las mismas sean atribuidas y/o imputadas al constructor o enajenador del proyecto urbanístico, es decir, está relacionado con el momento e instante en que se presentan dichas falencias para que el constructor asuma responsabilidades frente a ellas, en otros términos, el período, momento e instante en que las deficiencias o el desmejoramientos se presentan o acontecen para que pueda imponerse sanciones o condenas al constructor frente a las mismas". (subrayado fuera de texto).

Finalmente, mediante memorando interno 3-2022-1701 del 29 de marzo de 2022 la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital del Hábitat estableció que el término previsto en el artículo 14 del Decreto Distrital 572 del 2015 debe contar a partir de la entrega de las zonas comunes o áreas privadas y/o sus reparaciones, hasta el momento en el que se presenten las afectaciones, sin que sea relevante el momento de interposición de la queja a efectos de determinar la oportunidad para imponer sanciones.

"En criterio de este despacho y dando respuesta al problema jurídico planteado, las fechas relevantes para contar el término de la oportunidad sancionatoria a la que se refiere el artículo 14 del Decreto Distrital 572 de 2015, son: (i) las correspondientes a la entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes y/o de las reparaciones; y (ii) la fecha de la ocurrencia de las afectaciones. La norma en cuestión no precisa la fecha en la que se interpone la queja ni tampoco establece como requisito interponer queja ante el enajenador.

Así las cosas, existe libertad probatoria para que el quejoso demuestre el momento en el que ocurrió la afectación denunciada, lo que es independiente del momento en el que interpone la respectiva queja, que

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

no necesariamente tiene que encontrarse dentro de los términos del artículo 14° del Decreto Distrital 572 de 2015. Como se ha indicado, la afectación debe generarse dentro de los términos a los que se refiere el artículo y así demostrarse en el proceso sancionatorio que adelante la entidad”.

En este orden de ideas, los hechos: **“1.1. fisuras en distinta áreas de las zonas comunes 1.1. fisuras en pasillos de las torres norte y sur, 1.2. Fisuras en semisótano – parqueadero”**, los cuales constituyen deficiencias constructivas GRAVISIMAS, que afectan las condiciones estructurales de los bienes comunes del proyecto de vivienda en mención, se determina que se encuentran dentro del término de oportunidad.

Ahora bien, respecto del hecho 2 *“manchas de humedad en muros”*, no se estableció deficiencia constructiva, por lo que, sobre este el despacho se abstiene de iniciar investigación administrativa.

Los hechos **“1.1. fisuras en distinta áreas de las zonas comunes 1.1. fisuras en pasillos de las torres norte y sur, 1.2. Fisuras en semisótano – parqueadero”**, posiblemente constituyen una presunta vulneración a lo dispuesto en las siguientes normas: ley 400 de 1997 Artículo 1, NSR -98 CAPÍTULO H.4 DISEÑO GEOTECNICO H.4.1 CIMENTACIONES H.4.1.9. EFECTOS DE LOS ASENTAMIENTOS H.4.1.9.1 Clasificación H.4.1.9.2 Límites de asentamiento totales H.4.1.9.3 Límites de asentamientos diferenciales H.4.1.9.4. Límites de giro H.4.1.10 CAPACIDAD ADMISIBLE H.4.1.11. PROFUNDIDAD DE CIMANTACIÓN H.4.1.11.1.y H.4.1.11.3., en concordancia con lo dispuesto en el Acuerdo 079 de 2003 en numeral 12 del artículo 23 y artículo 114 y ARTÍCULO 2 DEL DECRETO DISTRITAL 572 DE 2015 y demás normas descritas en el Informe de Verificación de Hechos No. 22-606 del 27 de octubre de 2022 (folio 27-30), 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.

Por su parte el Decreto 2610 de 1979, en concordancia con el numeral 9 del artículo 2 del Decreto Ley 078 de 1987, faculta a este Despacho para imponer multas sucesivas 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 *φ*

1. 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.

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

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 sentencia de mayo 30 de 2013, Magistrado Ponente María Elizabeth García González, indicando que la actualización dineraria de las multas impuestas por este Despacho son totalmente ajustadas a Derecho, para una mayor ilustración se procede a transcribir unos aportes del mencionado fallo, en el que se expresó:

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

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

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

Revisada, estudiada y analizada la Directiva acusada (anverso y reverso del folio 121 el cuaderno principal), encuentra la Sala que, en efecto, ella se ajusta a los principios y reglas propios de la Actualización Monetaria, ya que en ella no se prevén multas adicionales ni sanciones diferentes a las previstas en el Decreto Ley 2610 de 1979. Lo único que hace la Directiva cuestionada es ajustar, actualizar, corregir a valor presente unos valores que por el paso del tiempo se encuentran

AUTO No. 1726 DEL 2 DE JUNIO DE 2023

Pág. 11 de 12

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

depreciados, lo que obedece a la aplicación de los principios de justicia y equidad."²(Negritas y subrayas fuera de texto).

En el caso sub-examine, se encuentra que el enajenador podría 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 Distrital No. 572 de 2015.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Abrir Investigación de carácter administrativo contra de las sociedades enajenadoras **BUILDING & MINING CONTRACTORS S A S – EN REORGANIZACION**, identificada con Nit: 900105740-9, Representada Legalmente por el señor **RIHLDO ALDONSO GARCIA** (o quien haga sus veces), y **MORA GARCIA Y CIA S EN C.A.** identificada con Nit: 800.195.041-0, Representada Legalmente por el señor **CARLOS ARTURO MORALES CASTELLANOS** (o quien haga sus veces), por los hechos que afectan las zonas comunes del proyecto **EDIFICIO MIRADOR DEL PARQUE - PROPIEDAD HORIZONTAL**, consistentes en: *1.1. fisuras en distinta áreas de las zonas comunes 1.1. fisuras en pasillos de las torres norte y sur, 1.2. Fisuras en semisótano – parqueadero* "*DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA que afecta las condiciones estructurales del inmueble por lo que se califica como AFECTACIÓN GRAVÍSIMA;* en atención a lo establecido", conforme se evidencia en el Informe de Verificación de Hechos No. 22-606 del 27 de octubre de 2022 (folio 27-30) y en virtud de lo expuesto en el presente auto.

ARTÍCULO SEGUNDO. Notifíquese el contenido del presente Auto a las sociedades enajenadoras **BUILDING & MINING CONTRACTORS S A S – EN REORGANIZACION**, identificada con Nit: 900105740-9, Representada Legalmente por el señor **RIHLDO ALDONSO GARCIA** (o quien haga sus veces), y **MORA GARCIA Y CIA S EN C.A.** identificada con Nit: 800.195.041-0, Representada Legalmente por el señor **CARLOS ARTURO MORALES CASTELLANOS** (o quien haga sus veces), y córrase traslado del mismo junto con la queja y el informe técnico de la visita de verificación por el término de quince (15) días hábiles a partir de la notificación de este auto, para que presente descargos, solicite audiencia de mediación para llegar a un acuerdo con el quejoso, solicite o aporte las pruebas que pretende hacer valer, rinda las explicaciones que considere necesarias y objete el informe técnico, de conformidad con el artículo 7° del Decreto 572 de 2015.

ARTÍCULO TERCERO. Comuníquese el contenido del presente Auto al Administrador(a) y/o Representante Legal (o quién haga sus veces) del proyecto de vivienda **EDIFICIO MIRADOR DEL PARQUE - PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en esta ciudad.

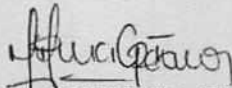


² Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo Sección Primera, treinta (30) de mayo de dos mil trece (2013), Exp. Núm. 2006-00986-01.

AUTO No. 1726 DEL 2 DE JUNIO DE 2023

Pág. 12 de 12

Continuación del Auto: *"Por el cual se abre una investigación administrativa"***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 D.C., a los dos (2) días del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023).

**MILENA GUEVARA TRIANA****Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda**Proyectó: Johana Andrea Rodríguez Díaz – Contratista SICV 
Reviso: Karent Dayhan Ramírez Bernal – Profesional Especializado SICV 

RV: Respuesta Radicado Idiger 2021ER9736 - 2021EE10221

Nadya Milena Rangel Rada <nadya.rangel@habitatbogota.gov.co>

Jue 26/08/2021 10:27

Para: Servicio Al Ciudadano <servicioalciudadano@habitatbogota.gov.co>; Iveth Lorena Solano Quintero <iveth.solano@habitatbogota.gov.co>

1 archivos adjuntos (6 MB)

2021EE10221.PDF;

PSI

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.
1-2021-35213
FECHA: 2021-08-27 12:00 PRO 804835 FOLIOS: 1
ANEXOS: 14
ASUNTO: email-respuesta a radicado del
Idiger 2021EE10221
DESTINO: Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y
Control de Vivienda
TIPO: Respuesta
ORIGEN: IDIGER IDIGER

De: Correspondencia IDIGER <correspondencia@idiger.gov.co>

Enviado: jueves, 26 de agosto de 2021 9:39

Para: admommiraparque@hotmail.com <admommiraparque@hotmail.com>

Cc: correo@certificado.4-72.com.co <correo@certificado.4-72.com.co>; Nadya Milena Rangel Rada <nadya.rangel@habitatbogota.gov.co>; Servicio Al Ciudadano Gel Sdp <servicioalciudadanogel@sdp.gov.co>

Asunto: Respuesta Radicado Idiger 2021ER9736 - 2021EE10221

Buenos días, adjunto encontrará comunicación de la referencia.

Apreciada Ciudadanía:

Nos permitimos informar que este correo es única y exclusivamente para el envío de correspondencia. En caso de requerir algún servicio o trámite de la entidad, realice su solicitud por cualquiera de los siguientes canales.

La entidad cuenta con un formulario electrónico para sus PQRS <https://app1.sire.gov.co/Pqrs/>

Además del Sistema Bogotá Te Escucha – SDQS: <https://bogota.gov.co/sdqs/>

IMPORTANTE: Las notificaciones judiciales del IDIGER serán recibidas **UNICAMENTE** mediante el correo notificacionesjudiciales@idiger.gov.co

Tenga en cuenta que cualquier otro mensaje será bloqueado automáticamente.

firma institucional
2020 2.png

CORRESPONDENCIA

GESTIÓN DOCUMENTAL LN

Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático - IDIGER

Tel: (571) 429 2800 Ext. 2851, 2920,2607,2600

"Por favor considere su responsabilidad ambiental antes de imprimir este correo electrónico"

Nadya Milena Rangel Rada
Secretaría de Despacho
Despacho
Secretaría Distrital del Hábitat



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

Teléfono: (+57) 1 358 1600 - 1500
Bogotá, Colombia

"Antes de imprimir este mensaje, compruebe que es necesario hacerlo. Una tonelada de papel implica la tala de 15 árboles y el consumo de 250 mil litros de agua. El medio ambiente es compromiso de TODOS. "



INSTITUTO DISTRITAL DE GESTIÓN DE RIESGOS Y CAMBIO CLIMÁTICO 24-08-2021 12:
 Al Contestar Cite este Radicado: 2021ER9736 O 1-Fol: 1 Anex: 13
 Origen: Sd:4149 - SUBD. DE ANÁLISIS DE RIESGOS Y EFECTOS DE C./GARCIA GARCIA PILAR DEL ROCIO
 Destino: PARTICULAR/MARIA DEL SOCORRO VALENCIA
 Asunto: CR-40981
 Observ.: KAREN GONZALEZ

CR-40981

(Al contestar cite este número)

Para consultar el estado de **MARIA DEL SOCORRO VALENCIA**

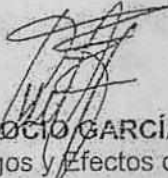
Señora
 Administradora-Edificio-Mirador del Parque PH
 KR 17 136 53.
 Teléfono: 3143957619
 admomiraparque@hotmail.com
 Bogotá

Asunto: Respuesta al radicado IDIGER 2021ER9736



Reciba un cordial saludo:

En atención al radicado del asunto, me permito informarle que en el marco de las competencias otorgadas al Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER, en virtud de lo establecido en el Decreto 173 de 2014, se desarrolló una inspección visual y cualitativa a la edificación localizada en el predio de la Carrera 17 No.136-53, se localiza en el Sector Catastral El Contador de la Localidad de Usaquén, el día 03 de agosto de 2021, de la cual se emitió el Diagnóstico Técnico DI-16073, documento del que se anexa copia para su información y fines pertinentes.

Cordialmente,



PILAR DEL ROCIO GARCÍA GARCÍA
 Subdirección de Análisis de Riesgos y Efectos del Cambio Climático – IDIGER

	Nombre	Firma	Fecha
Proyectó:	Ing. Karen Julieth González Prada		18/08/2021
Revisó:	Ing. Jairo William Torres Becerra		18/08/2021
Aprobó:	Dr. Jaime Andrés Vargas Vives, Alcalde Local de Usaquén, KR 6A 118 02, Teléfono: 6195088, cdi.usaquen@gobiernobogota.gov.co, (con anexos)		
Cc:	Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, KR 13 52 25, Teléfono: 358 16 00, nadya.rangel@habitatbogota.gov.co/ servicioalciudadano@habitatbogota.gov.co, (con anexos)		
Anexos	Copia Diagnóstico Técnico DI-16073 (13 folios)		
Declaramos que hemos revisado el presente documento y lo hemos encontrado ajustado a las normas y disposiciones legales, razón por la cual lo presentamos para la firma.			

CR-40981

Página 1 de 1





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
CORPORACIÓN AUTÓNOMA
DE GESTIÓN LOCAL

DIAGNÓSTICO TÉCNICO

Código: GAR-FT - 03

Versión: 04

Fecha de Revisión: 20/04/2018

DIAGNÓSTICO TÉCNICO – DI-16073
SUBDIRECCIÓN DE ANÁLISIS DE RIESGOS Y EFECTOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO
GRUPO ASISTENCIA TÉCNICA
RADICADO 2021ER9736

1. DATOS GENERALES DEL EVENTO

ATENDIÓ: Karen Julieth-González-Prada			SOLICITANTE: María del Socorro Valencia		
CAT:	4	MÓVIL:	Contratada	VIGENCIA: Temporal mientras no se modifiquen significativamente las condiciones físicas del sector.	
FECHA:	03 de agosto de 2021	HORA:	12:15 pm		

DIRECCIÓN:	Carrera 17 No.136-53	COORDENADAS ÁREA INSPECCIONADA	X ₁ :103706.88 Y ₁ :113806.13 X ₂ :103732.81 Y ₂ :113805.20 X ₃ :103729.50 Y ₃ :113756.39 X ₄ :103703.44 Y ₄ :113757.44				
BARRIO/SECTOR CATASTRAL:	El Contador	ÁREA DIRECTA AFECTADA:	12 M ²				
UPZ:	13-Los Cedros	POBLACIÓN ATENDIDA:	88				
LOCALIDAD:	01-Usaquén	FAMILIAS	28	ADULTOS	84	MENORES	4
CHIP:	AAA0222AZDE y otros	PREDIOS EVALUADOS	1				
ÁREA INSPECCIONADA:	1.308,5 M ²	DOCUMENTO REMISORIO	CR-40981				

2. ALCANCE

El Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER, en cumplimiento de sus funciones, en especial las establecidas en el Decreto 173 de 2014, realiza la verificación de asistencia técnica con base en una inspección visual, aplicando la metodología para este tipo de procedimiento (Identificación y valoración cualitativa de la afectación del hábitat a nivel urbano y rural), con el objeto de valorar el grado de afectación de las edificaciones y/o infraestructura, que permite establecer el compromiso de estabilidad y funcionalidad de las mismas, a fin de identificar predios, y/o edificaciones y/o infraestructura inseguras, para analizar y determinar las acciones pertinentes a que haya lugar.

3. ACLARACIONES

Para adelantar cualquier intervención en predios se debe consultar la reglamentación urbanística definida por la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, para establecer aspectos que no son competencia del IDIGER, relacionados con restricciones y/o condicionamiento al uso del suelo.

DI-16073

Página 1 de 26

Regional 47 N° 77A - 03 Interior 11
teléfono: 4252600
www.idiger.gov.co



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Bo Postal: 111071



DIAGNÓSTICO TÉCNICO

Código:	GAR- FT - 03
Versión:	04
Fecha de Revisión:	20/04/2018

Las intervenciones y mantenimientos a realizar deberán llevarse a cabo o contar con el apoyo de personal idóneo, para lo cual se deben tramitar los permisos o licencias respectivos de acuerdo con la normatividad vigente.

La vigencia de las conclusiones y recomendaciones impartidas mediante el presente documento técnico es temporal, y se mantienen hasta tanto se modifiquen de manera significativa las condiciones del sector visitado. Es obligación de los propietarios y/o responsables de los inmuebles propiciar y efectuar el adecuado mantenimiento de sus instalaciones como lo dispone el Código de Construcción para Bogotá D.C. (Acuerdo 20 de 1995).

4. ADVERTENCIAS

La gestión del riesgo es responsabilidad de todos los habitantes, quienes junto a las entidades públicas, privadas o comunitarias deben velar por la correcta implementación de la gestión del riesgo de desastres en el ámbito de sus competencias sectoriales y territoriales, en cumplimiento de sus propios mandatos y normas que los rigen. En este sentido, es responsabilidad de todos, adelantar cuando se requieran los análisis de riesgo de carácter cuantitativo con la rigurosidad técnica y por profesionales idóneos, que permitan deducir las causas reales y/o precisas de los daños que pudiesen ser identificados en infraestructura pública y/o privada, el comportamiento esperado de una edificación ante algún tipo de solicitud, (como por ejemplo un sismo); por lo anterior no es responsabilidad del IDIGER aprobar estos estudios, diseños, acciones o procedimientos encaminados a mitigar condiciones de riesgo que hayan sido identificadas.

Para adelantar cualquier intervención en el predio se debe consultar la reglamentación urbanística definida para el sector por la Secretaría Distrital de Planeación – SPD, establecer aspectos que no son competencia del IDIGER, relacionados con restricciones y/o condicionamiento al uso del suelo. Adicionalmente, las intervenciones a realizar deberán contar con el apoyo de personal idóneo, garantizando que se cumplan los requerimientos establecidos con la normatividad vigente, para lo cual se deben tramitar los permisos y licencias respectivos.

Adicionalmente, los informes técnicos que se hayan generado por parte del IDIGER, para los predios y/o sectores involucrados, no hacen las veces de dictamen pericial que sirva de soporte para reclamaciones; a su vez el IDIGER no tiene dentro de su competencia, la de establecer juicios de responsabilidades sobre afectaciones en edificaciones y/o el terreno en general, ni pronunciamientos en relación al cumplimiento de normatividad actual de diseño y construcción en cuanto a reforzamientos, mantenimientos, reparaciones y/o mejoramientos desarrollados en predios privados.

Las conclusiones y recomendaciones impartidas durante la visita técnica están basadas en la inspección visual realizada, y por tal razón, pueden existir situaciones no previstas en él y que se escapen de su alcance; así mismo la información sobre el predio corresponde a la información suministrada en campo por los habitantes del sector.

5. ESCENARIO DE RIESGO

Actividad de la construcción.

DI-16073

Diagonal 47 No. 77A - 88 Interior 11
Consultorio: +57 200 200
www.idiger.gov.co

Código Postal: 111071

Página 2 de 26



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.



DIAGNÓSTICO TÉCNICO

Código:	GAR-FT-03
Versión:	04
Fecha de Revisión:	20/04/2018

6. ANTECEDENTES

El predio de la Carrera 17 No.136-53, se localiza en el Sector Catastral El Contador de la Localidad de Usaquén. De acuerdo con el plano normativo de "Amenaza por movimientos en masa" del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá – POT (Decreto 190 de 2004, por el cual se compilan los Decretos 619 de 2000 y 469 de 2003), actualizado por la resolución 1483 de 2019 de la Secretaría Distrital de Planeación; el predio inspeccionado no presentan categorización de amenaza por movimientos en masa.

Por otro lado, una vez consultado el Sistema de Información para la Gestión de Riesgos y Antecedentes de Emergencias en Bogotá (SIRE) con relación a los antecedentes de los predios evaluados, se encontró que el IDIGER ha emitido un documento técnico asociado al predio inspeccionado, como producto de la inspección visual y evaluación cualitativa realizada para dicha edificación, el cual puede ser consultado en el Centro de Documentación e Información CDI del IDIGER, (Ver tabla 1).

Tabla 1. Documento emitido por el IDIGER para el sector inspeccionado.

DOCUMENTO	FECHA DE VISITA
DI-13120	26 de abril de 2019

El Diagnóstico técnico DI-13120 describe daños correspondientes a fisuras de tendencia vertical en muros divisorios y perimetrales, manchas de humedad, abombamiento de cielo raso, separaciones de algunas baldosas en zonas de baños. Los daños identificados posiblemente se encuentran relacionados a asentamientos diferenciales ocasionados por asentamientos propios de la edificación. El documento concluye que la estabilidad, habitabilidad y funcionalidad de la edificación no se encuentran comprometidas por los daños identificados. Se recomendó a los responsables del inmueble implementar acciones encaminadas a la reparación de los daños y la realización de un estudio de ingeniería a modo de determinar las causas reales de los daños y la metodología de intervención.

DI-16073



7. LOCALIZACIÓN

En la figura 1 se presenta la localización del predio inspeccionado.

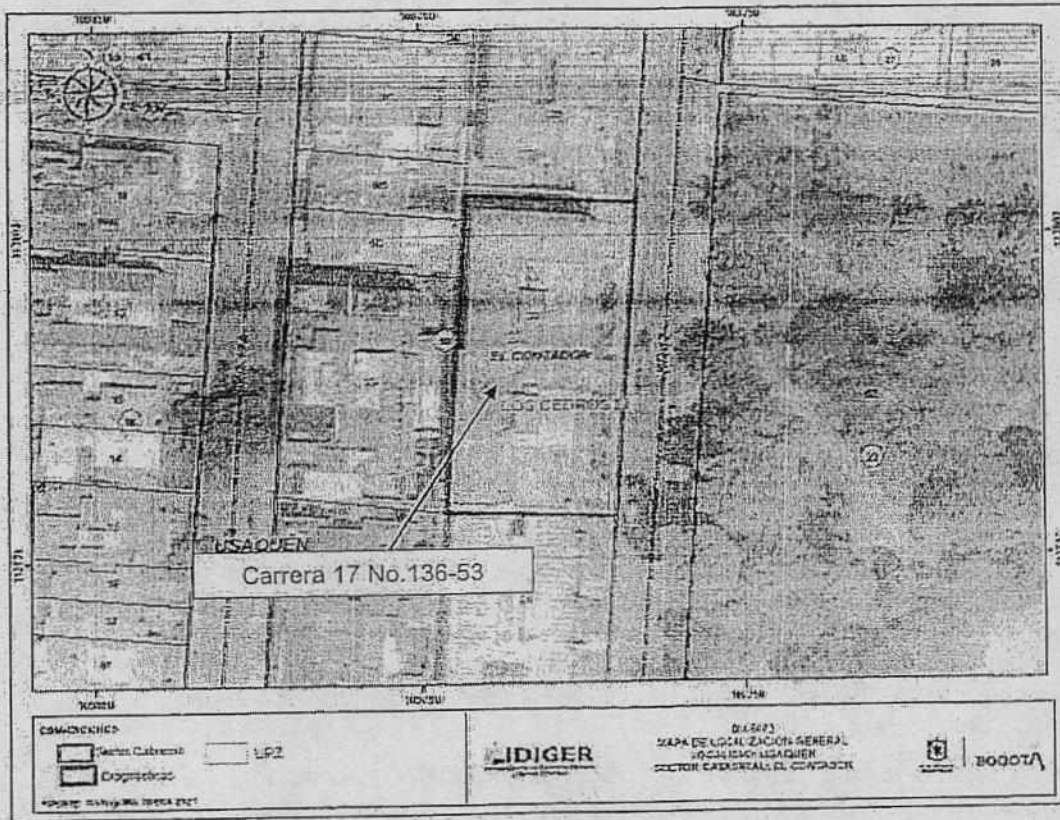


Figura 1. Localización del predio evaluado ubicado en el Sector Catastral El Contador de la Localidad de Usaquén.

8. DESCRIPCIÓN

Personal del Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático IDIGER, realizó visita técnica el día 03 de agosto de 2021, al predio que se muestra en la figura 1. El sector inspeccionado corresponde a una zona plana, donde se emplazan edificaciones de uno (01) a cinco (05) niveles. El sector evaluado está consolidado urbanísticamente con vías de acceso en buen estado.

En el predio evaluado se emplaza el "Edificio Mirador del Parque PH", conformado por dos torres de apartamentos de cinco (05) niveles y un (01) semisótano, de uso residencial, construido bajo un sistema estructural en pórticos en concreto y placa de entrepiso en concreto reforzado, (ver fotografías 1 y 2). La visita técnica se realiza en compañía de la señora María Del Socorro

DI-16073

Página 4 de 26

Dirección: Calle 77A # 28 Interior 11
Teléfono: 4392600
www.get.gov.co

Código Postal: 11071



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Código:	GAR-FT - 03
Versión:	04
Fecha de Revisión:	20/04/2018

Valencia administradora de la edificación. Se adelanta inspección de acuerdo con los antecedentes relacionados y tomando como base el Diagnóstico Técnico DI-13120, del cual se pueden indicar las siguientes observaciones:

- Se realiza la inspección al interior apartamento 503 localizado en la torre costado sur en compañía del señor Jorge Perdomo quien es el encargado del inmueble, se observa que los daños identificados correspondientes a fisuras de tendencia vertical localizadas en muros divisorios y perimetrales, manchas de humedad, abombamiento de cielo raso, separaciones de algunas baldosas en baños, y fisuras en closet han aumentado, (Ver fotografías 3 a la 10).

Adicionalmente se realiza inspección a las demás áreas de la edificación por solicitud de la administradora identificando los siguientes daños:

TORRE COSTADO SUR

- **Apartamento 201:** Se realiza la inspección al interior del apartamento en compañía de la señora Sara Francisca Clerice quien es la responsable del inmueble. Se identifica fisura típica entre vértices de muros interior y placa de entepiso de tendencia longitudinal de aproximadamente 2.5mm de abertura, adicionalmente se observa fisura de tendencia vertical de aproximadamente 2mm de abertura de aproximadamente 1m de longitud localizada en muro perimetral costado norte, (Ver fotografías 11 a la 13).
- **Apartamento 202:** Se realiza la inspección al interior del apartamento en compañía de la señora Claudía Buitrago quien es la responsable del inmueble. Se identifican fisuras de tendencia horizontal y escalonada de aproximadamente 1.5mm de abertura y 40cm de longitud localizadas en muros de antepecho, fisuras de tendencia diagonal de aproximadamente 60cm de longitud y 1.5mm de abertura localizada en muros perimetrales, adicionalmente se observa fisura típica de tendencia diagonal en muro perimetral costado sur, (Ver fotografías 14 a la 17).
- **Apartamento 203:** Se realiza la inspección al interior del apartamento en compañía del señor Jaime Acevedo Sánchez quien es el cargado del inmueble. Se identifican fisuras de tendencia diagonal, vertical y horizontal de entre 1.5mm y 3mm de abertura y 1.5m de longitud localizadas en muros interiores y perimetrales, también se evidencia fisuras de tendencia longitudinal entre vértices de muros interiores y placa de entepiso, adicionalmente se observa fisura típica de tendencia diagonal en muro perimetral costado sur (Ver fotografías 18 a la 24).
- **Apartamento 204:** Se realiza la inspección al interior del apartamento en compañía del señor Gustavo bedoya quien es el responsable del inmueble. Se identifican fisuras típicas de tendencia longitudinal entre vértices de muros perimetrales y placa de entepiso, fisuras de tendencia diagonal y vertical de aproximadamente 2mm de abertura y 80cm de longitud localizadas en muros interiores y perimetrales, (Ver fotografías 25 a la 28).
- **Apartamento 304:** Se realiza la inspección al interior del apartamento en compañía del señor Julián Garcés quien es el responsable del inmueble. Se identifica fisura típica de tendencia diagonal en muro perimetral costado sur, también se observan fisuras entre

vértices de muros interiores y placa de entepiso de tendencia longitudinal de aproximadamente 1.5mm de abertura y fisuras de tendencia vertical de aproximadamente 35cm de longitud y 2mm de abertura localizada en muros interiores, (Ver fotografías 29 a la 32).

- **Apartamento 403:** Se realiza la inspección al interior del apartamento en compañía de la señora María Mercedes Fernández quien es la responsable del inmueble. Se identifica fisura típica de tendencia diagonal en muro perimetral costado sur, también se observan fisuras entre vértices de muros interiores y placa de entepiso de tendencia longitudinal de aproximadamente 1.5mm de abertura y fisuras de tendencia vertical de aproximadamente 35cm de longitud y 2mm de abertura localizada en muros interiores, (Ver fotografías 33 a la 34).
- **Apartamento 404:** Se realiza la inspección al interior del apartamento en compañía de la señora Tania Balaguera quien es la responsable del inmueble. Se identifica fisura típica de tendencia diagonal en muro perimetral costado sur, también se observan fisuras entre vértices de muros interiores y placa de entepiso de tendencia longitudinal de aproximadamente 1.5mm de abertura, manchas de humedad en muros interiores y cara inferior de placa de entepiso, desprendimiento de pañete en muro de antepecho y fisura de tendencia vertical y diagonal en muro interior, (Ver fotografías 35 a la 42).
- **Apartamento 504:** Se realiza la inspección al interior del apartamento en compañía del señor Juan Fernando Torres quien es el responsable del inmueble. Se identifica fisura típica de tendencia diagonal en muro perimetral costado sur, también se observan manchad de humedad en muros de antepecho, (Ver fotografías 43 a la 46).

TORRE COSTADO NORTE

- **Apartamento 201:** Se realiza la inspección al interior del apartamento en compañía de la señora Marlén leal quien es la responsable del inmueble. Se identifica fisura de tendencia diagonal de aproximadamente 1mm de abertura y 15cm de longitud localizada en muros interiores, fisuras en recubrimiento de columnas costado norte y fisura en acaobados de baldosa se zona de baño, (Ver fotografías 47 a la 50).
- **Apartamento 301:** Se realiza la inspección al interior del apartamento en compañía del señor Andrés Mayorga quien es el responsable del inmueble. Se identifica fisura de tendencia diagonal de aproximadamente 1.5mm de abertura y 1m de longitud localizada en muro interior, fisura típica en vértices entre muro y placa de entepiso de tendencia longitudinal, fisura en muros de antepecho de tendencia horizontal de aproximadamente 1.5mm de abertura y 35cm de longitud, (Ver fotografías 51 a la 54).
- **Apartamento 304:** Se realiza la inspección al interior del apartamento en compañía del señor Santiago deluchi quien es el responsable del inmueble. Se identifica fisura típica en vértices entre muro y placa de entepiso de tendencia longitudinal, fisuras en muros interiores y perimetrales de tendencia vertical de parociamdamernt 1.5mm de abertura y hasta 80cm de longitud, (Ver fotografías 55 a la 58).

DI-16073

Diagonal 47 No. 77A - Edificio 15
Consultar en: 4592200
www.bogota.gov.co

Código Postal: 111071

Página 6 de 26



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.


Código:	GAR- FT - 03
Versión:	04
Fecha de Revisión:	20/04/2018

- **Apartamento 401:** Se realiza la inspección al interior del apartamento en compañía de la señora Luisa Matheus quien es la responsable del inmueble. Se identifica fisura típica en vértices entre muro y placa de entrepiso de tendencia longitudinal, fisuras en muros interiores y perimetrales de tendencia escalonada y vertical de hasta 1.5m de longitud y 2mm de abertura; y manchas de humedad en muro interior, (Ver fotografías 59 a la 63).
- **Apartamento 402:** Se realiza la inspección al interior del apartamento en compañía de la señora Julia Cuellar quien es la responsable del inmueble. Se identifica fisura en acabados de baldosa, (Ver fotografías 65 a la 66).
- **Apartamento 501:** Se realiza la inspección al interior del apartamento en compañía de la señora Juana Arbeláez quien es la responsable del inmueble. Se identifican fisura y grietas de tendencia vertical, diagonal y horizontal de entre 3mm de abertura y 6mm de abertura y hasta 1.5m de longitud localizadas en muros interiores y perimetrales, así como fisuras de tendencia diagonal de aproximadamente 1, fisura típica en vértices entre muro y placa de entrepiso, manchas de humedad en muros interiores y cara inferior de la placa de entrepiso, (Ver fotografías 67 a la 76).
- **Apartamento 502:** Se realiza la inspección al interior del apartamento en compañía del señor Jorge Ospina quien es el responsable del inmueble. Se identifican fisura de tendencia diagonal en muro perimetral de aproximadamente 1mm de abertura 20cm de longitud, fisura típica entre vértices de muros interiores y placa de entrepiso, fisura de tendencia longitudinal en cara inferior de placa de entrepiso de aproximadamente 1mm de abertura y 35cm de longitud, (Ver fotografías 77 a la 80).
- **Apartamento 503:** Se realiza la inspección al interior del apartamento en donde se identifican fisura típica en vértices entre muro y placa de entrepiso de tendencia longitudinal de aproximadamente 1.5mm de abertura, (Ver fotografías 81 a la 82).

Es importante resaltar que en algunos apartamentos torre costado sur y costado norte se tiene dificultad para abrir o cerrar puertas y ventanas o desniveles de dichos elementos.

ZONAS COMUNES


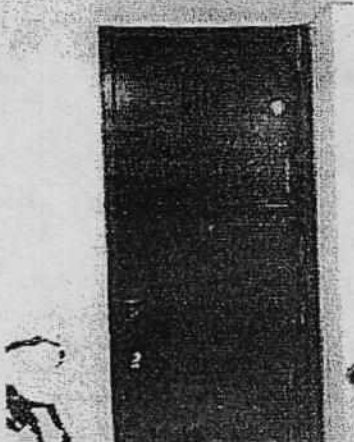
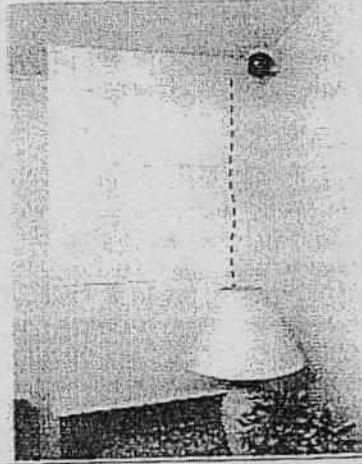
- **Pasillo de torre costado sur y costado norte:** Se identifica fisuras de tendencia diagonal de aproximadamente 2mm de abertura y hasta 60cm de longitud localizada en muros de cerramiento e interiores y manchas de humedad en muros de cerramiento, (Ver fotografías 83 a la 86).
- **Zona de semisótano - parqueadero:** Se identifica fisuras en mampuestos muros perimetrales zona de parqueadero de tendencia diagonal de aproximadamente 1.5mm de abertura y 40cm de longitud, fisuras de tendencia diagonal en muros perimetrales y de cerramiento en depósito, y fisura de tendencia horizontal localizada en cara exterior de placa de entrepiso zona de parqueadero, (Ver fotografías 87 a la 92).

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. <small>QUE DA UN PASO MÁS POR LA CIUDAD</small>	DIAGNÓSTICO TÉCNICO	Código:	GAR- FT - 03
		Versión:	04
		Fecha de Revisión:	20/04/2018

9. POSIBLES CAUSAS

Los daños identificados posiblemente se encuentran relacionados con asentamientos propios de la edificación.

10. REGISTRO FOTOGRÁFICO

	
Fotografías 1 y 2. Fachada predio inspeccionado.	
	
Fotografía 3. Apartamento 503 torre costado sur.	Fotografía 4. Fisura en muro de chimenea apartamento 503 torre costado sur. (Fotografía tomada DI-13120).

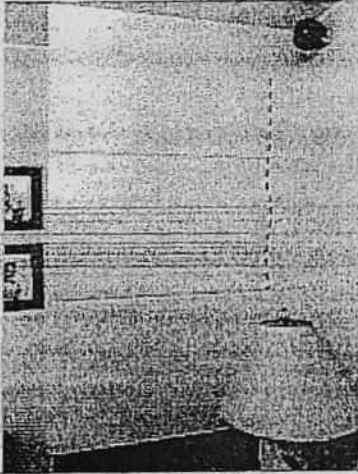


DIAGNÓSTICO TÉCNICO

Código: GAR-FT-03

Versión: 04

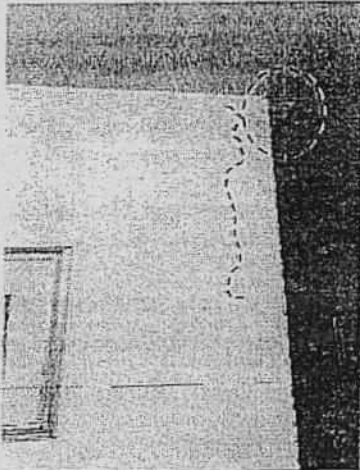
Fecha de Revisión: 20/04/2018



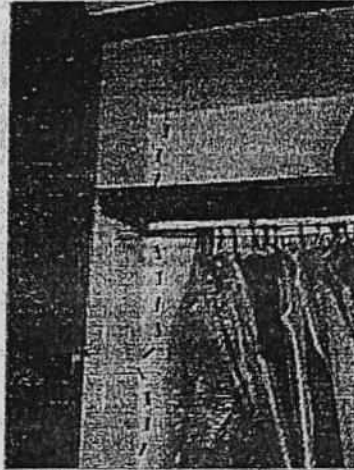
Fotografía 5. Estado actual de fisura en muro de chimenea apartamento 503 torre costado sur. (Fotografía tomada el 03 de agosto de 2021).



Fotografía 6. Abombamiento de cielo raso y fisura. En muro interior apartamento 503 torre costado sur. (Fotografía tomada DI-13120).



Fotografía 7. Abombamiento de cielo raso y fisura. En muro interior apartamento 503 torre costado sur. (Fotografía tomada el 03 de agosto de 2021).



Fotografía 8. Fisura en zona de closet apartamento 503 torre costado sur. (Fotografía tomada DI-13120).

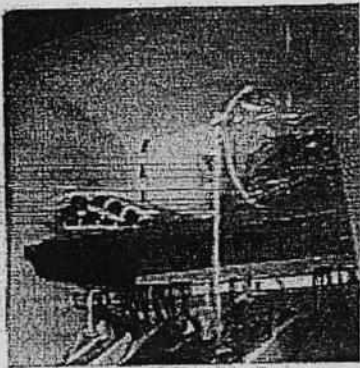
DI-16073

Edificio 47 N° 77A - 29 Interior 11
Teléfono: 4262803
www.ald.gov.co

Código Postal: 111071

Página 9 de 26



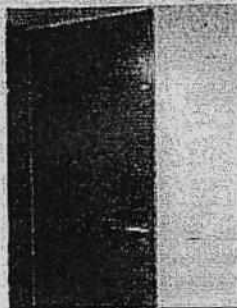


Fotografía 9. Estado fisura en zona de closet apartamento 503 torre costado sur. (Fotografía tomada el 03 de agosto de 2021).

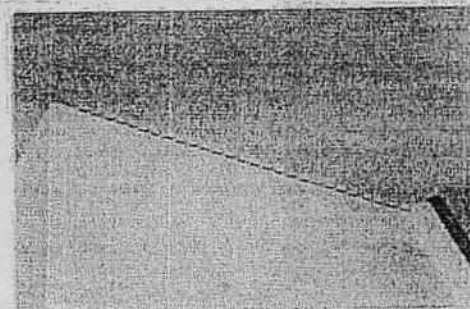


Fotografía 10. Estado fisuras en muros perimetrales costado occidental apartamento 503 torre costado sur. (Fotografía tomada el 03 de agosto de 2021).

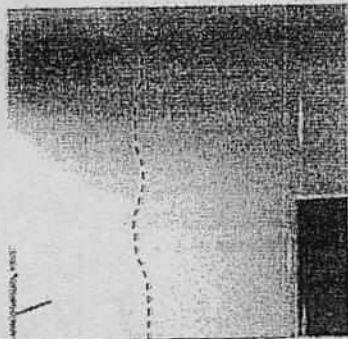
TORRE COSTADO SUR



Fotografía 11. Apartamento 201 torre costado sur.



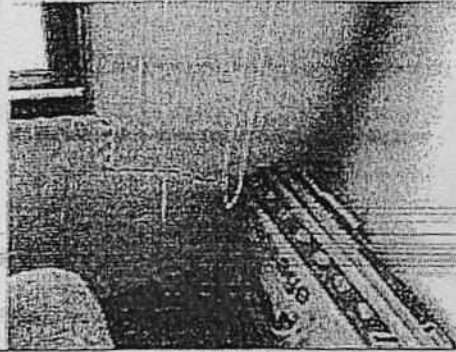
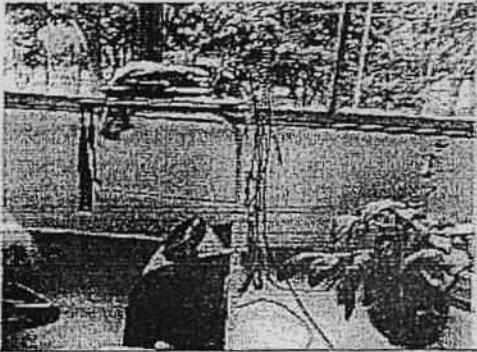
Fotografía 12. Fisura en vértices entre muros interiores y palca de entrepiso fisura típica apartamento 201 torre costado sur.



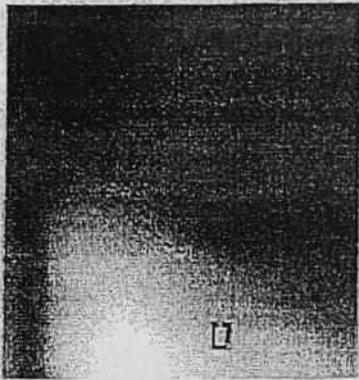
Fotografía 13. Fisura de tendencia vertical en muro perimetral apartamento 201 torre costado sur.



Fotografía 14. Apartamento 202 torre costado sur.



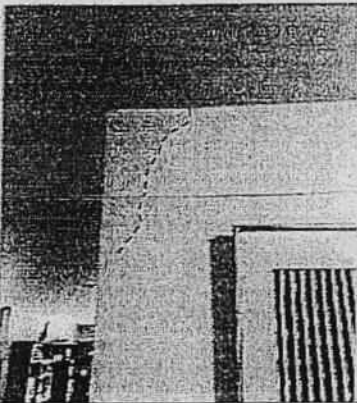
Fotografías 15 y 16. Fisuras en muro de antepecho apartamento 202 torre costado sur.



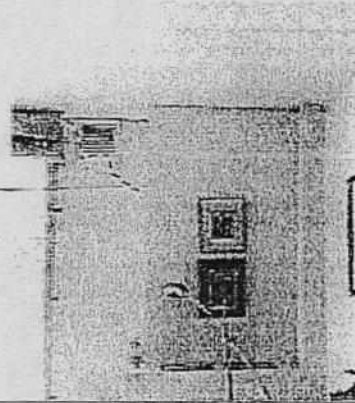
Fotografía 17. Fisura den muro perimetral apartamento 202 torre costado sur.



Fotografía 18. Apartamento 203 torre costado sur torre costado sur.



Fotografía 19. Fisuras en muro interior apartamento 203 torre costado sur.



Fotografía 20. Fisura en muro perimetral apartamento 203 torre costado sur.



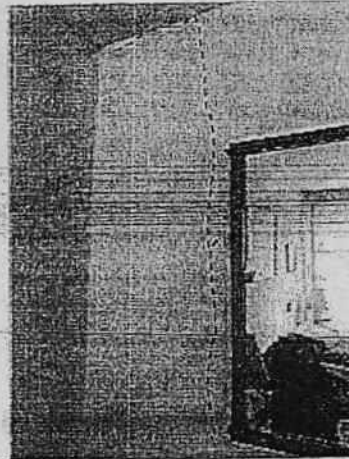
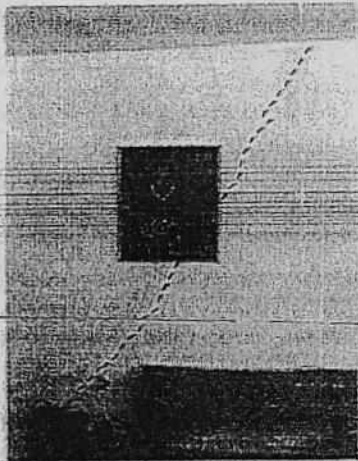
ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DIAGNÓSTICO TÉCNICO

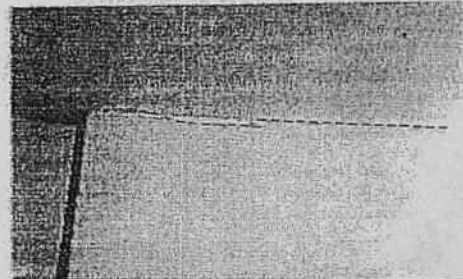
Código: GAR- FT - 03

Versión: 04

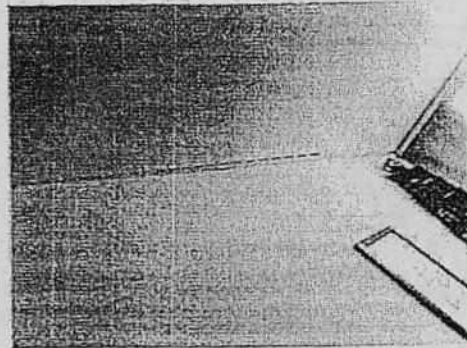
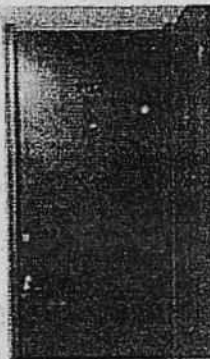
Fecha de Revisión: 20/04/2018



Fotografías 21 y 22. Fisuras en muro perimetral apartamento 203 torre costado sur.



Fotografías 23 y 24. Fisura entre vértices entre muros y placa de entrepiso apartamento 203- fisura típica torre costado sur.



Fotografía 25. Apartamento 204 torre costado sur.

Fotografía 26. Fisuras entre vértices muros perimetrales y placa de entrepiso apartamento 204- fisura típica torre costado sur.

DI-16073

Página 12 de 26

Diagonal 47 N° 77A - ES Interior 11
Contactador: 4252600
www.lafergosa.co

Código Postal: 111073



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.



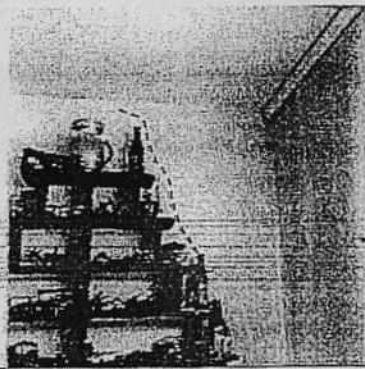
ALCALDÍA MAJOR
DE BOGOTÁ D.C.
CALLE 26 N° 13-15
BOGOTÁ

DIAGNÓSTICO TÉCNICO

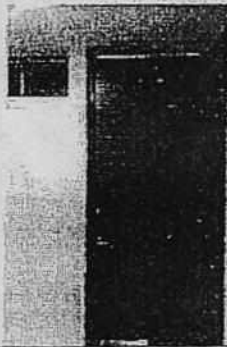
Código: GAR-FT-03

Versión: 04

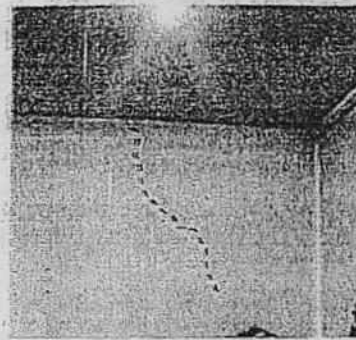
Fecha de Revisión: 20/04/2018



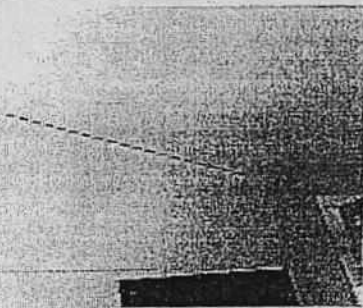
Fotografías 27 y 28. Fisuras en muros interiores apartamento 204 torre costado sur.



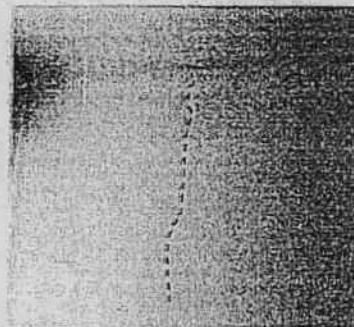
Fotografía 29. Apartamento 304 torre costado sur.



Fotografía 30. Fisura de tendencia diagonal en muro perimetral costado sur-fisura típica apartamento 304 torre costado sur.



Fotografía 31. Fisuras entre vértices muros perimetrales y placa de entepiso apartamento 304 torre costado sur.



Fotografía 32. Fisura en muros perimetrales apartamento 304 torre costado sur.

DI-16073

unil 47 N° 77A - 08 Interior 11
teléfono: 4282600
diger@bogota.gov.co

Postal: 111071

Página 13 de 26



ALCALDÍA MAJOR
DE BOGOTÁ D.C.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y
DESARROLLO URBANO

DIAGNÓSTICO TÉCNICO

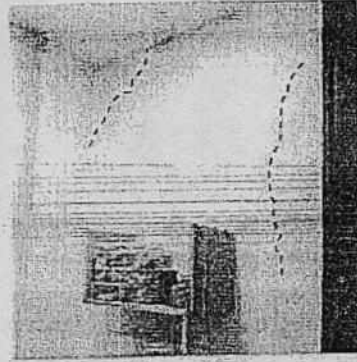
Código: GAR- FT - 03

Versión: 04

Fecha de Revisión: 20/04/2018



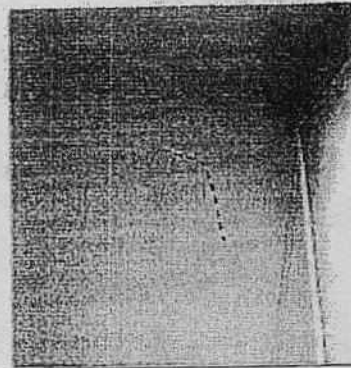
Fotografía 33. Apartamento 403 torre costado sur.



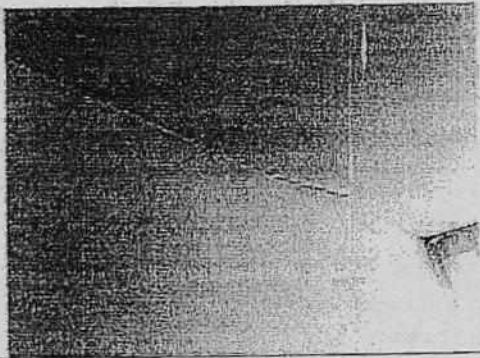
Fotografía 34. Fisuras en muros interiores apartamento 403 torre costado sur.



Fotografía 35. Apartamento 404 torre costado sur.



Fotografía 36. Fisura de tendencia diagonal en muro perimetral costado sur-fisura típica apartamento 404 torre costado sur.



Fotografías 37 y 38. Fisuras entre vértices de muros interiores y placa de entpiso apartamento 404- fisura típica torre costado sur.

DI-16073

Diagonal 47 N° 77A - CS Interior 11
Contacto: 4282520
www.fogon.gov.co

Código Postal: 111073

Página 14 de 26



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.



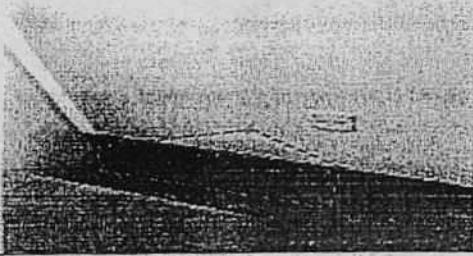
ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
OFICINA DE PLANEACIÓN Y
GESTIÓN DE PROYECTOS

DIAGNÓSTICO TÉCNICO

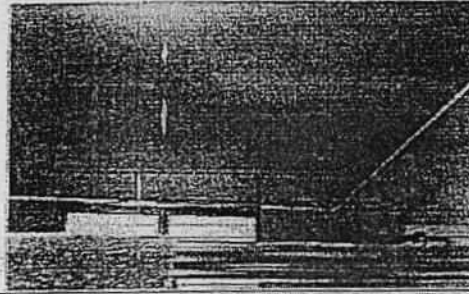
Código: GAR-FT-03

Versión: 04

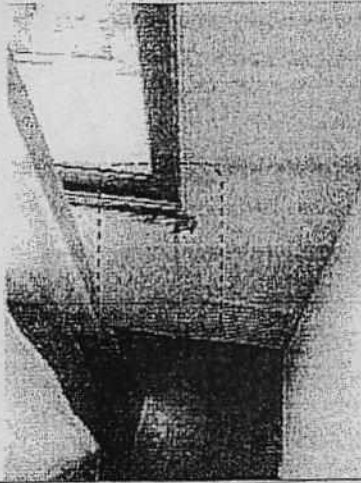
Fecha de Revisión: 20/04/2018



Fotografía 39. Manchas de humedad en muros interiores apartamento 404 torre costado sur.



Fotografía 40. Manchas de humedad en cara inferior de placa de entrepiso apartamento 404 torre costado sur.



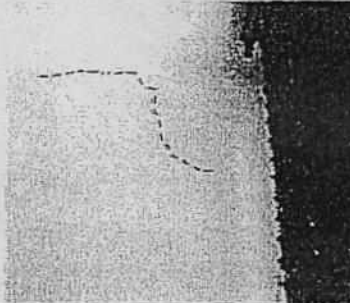
Fotografía 41. Desprendimiento de pañete muro de antepecho apartamento 404 torre costado sur.



Fotografía 42. Fisuras de tendencia vertical y diagonal en muros interiores apartamento 404 torre costado sur.



Fotografía 43. Apartamento 504 torre costado sur.



Fotografía 44. Fisura de tendencia diagonal en muro perimetral costado sur-fisura típica apartamento 504 torre costado sur.

DI-16073

Página 15 de 26

Calle 47 No 77A - 03 Interior 11
Teléfono: 4292500
Email: gpo@bogota.gov.co

Código Postal: 111071



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.



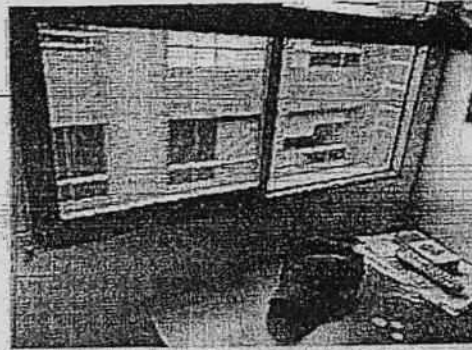
ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
CALLE 26 No. 15-100
TEL: 312 4000 000

DIAGNÓSTICO TÉCNICO

Código: GAR- FT - 03

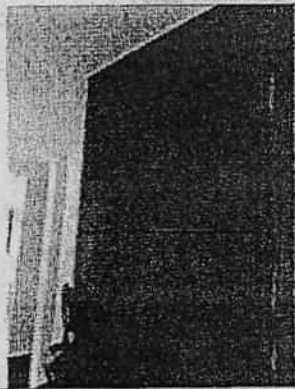
Versión: 04

Fecha de Revisión: 20/04/2018

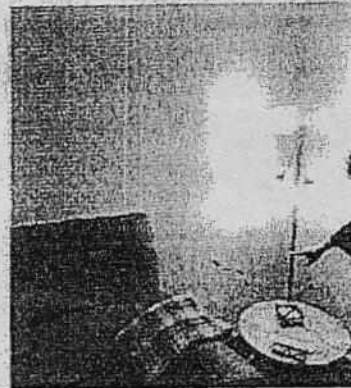


Fotografías 45.y 46. Manchas de humedad muro de antepecho apartamento 504 torre costado sur.

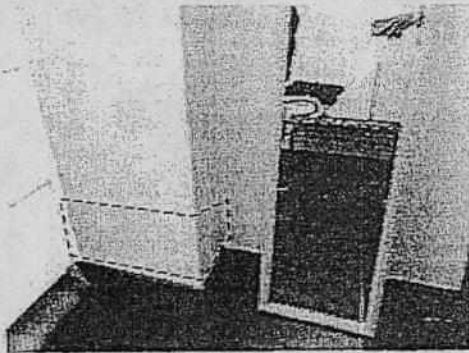
TORRE COSTADO NORTE



Fotografía 47. Apartamento 201 torre costado norte.



Fotografía 48. Fisura en muro interior apartamento 201 torre costado norte.



Fotografía 49. Fisura en recubrimiento de columna costado norte apartamento 201 torre costado norte.



Fotografía 50. Fisura en acabados de baldosa de baño apartamento 201 torre costado norte.

DI-16073

Ciudadal 47 No 77A - 08 Interior 13
Computación: 4252500
www.lo.ger.gov.co

Código Postal: 111071

Página 16 de 26



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN
URBANA Y TERRITORIAL

DIAGNÓSTICO TÉCNICO

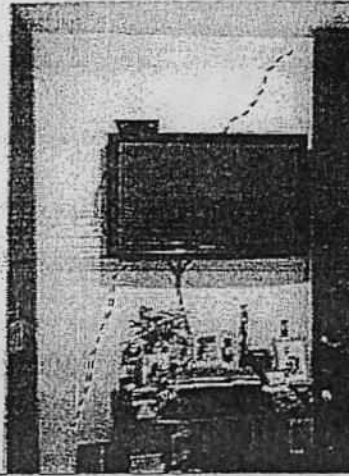
Código: GAR-FT-03

Versión: 04

Fecha de Revisión: 20/04/2018



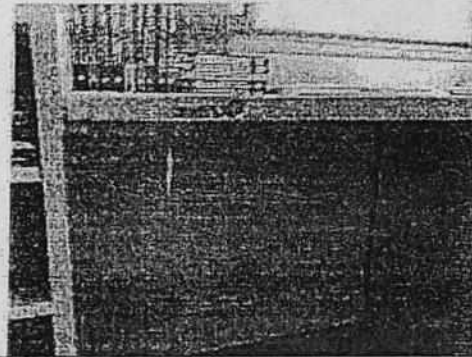
Fotografía 51. Apartamento 301 torre costado norte.



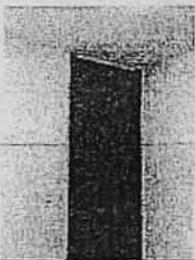
Fotografía 52. Fisura en muro interior apartamento 301 torre costado norte.



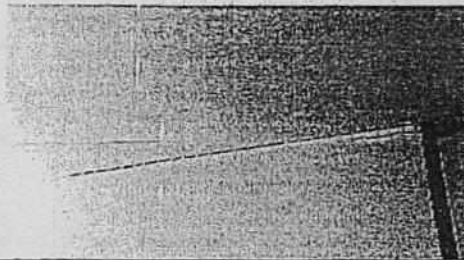
Fotografía 53. Fisuras entre vértices de muros interiores y placa de entepiso apartamento 301- fisura típica torre costado norte.



Fotografía 54. Fisura en muros de antepecho apartamento 301 torre costado norte.



Fotografía 55. Apartamento 304 torre costado norte.



Fotografía 56. Fisuras entre vértices de muros interiores y placa de entepiso apartamento 304- fisura típica torre costado norte.

DI-16073

Página 17 de 26

Av. Boyacá 47 N° 77A - 03 Interior 11
Teléfono: 4292650
www.alcaldia.gov.co

Código Postal: 111071



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
CORPORACIÓN AUTÓNOMA DE
ACCIÓN SOCIAL Y SERVICIO
COMUNITARIO

DIAGNÓSTICO TÉCNICO

Código:

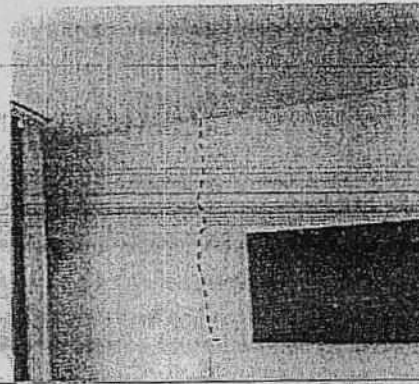
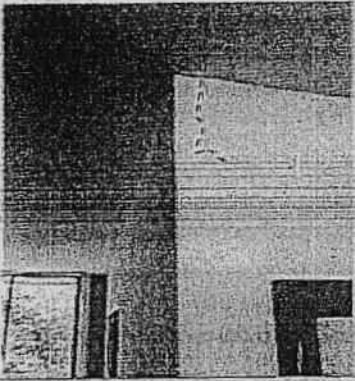
GAR- FT - 03

Versión:

04

Fecha de
Revisión:

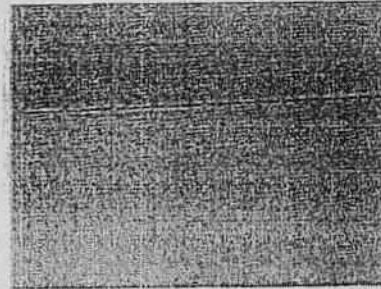
20/04/2018



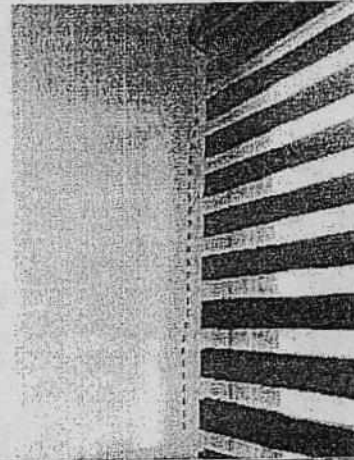
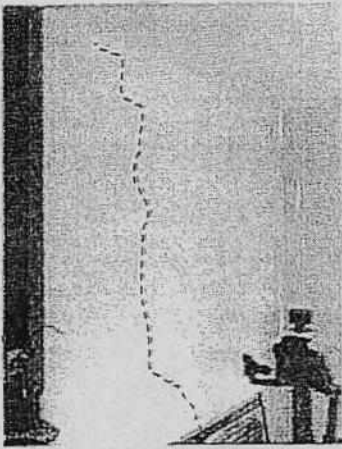
Fotografías 57 y 58. Fisura en muros interiores y perimetrales apartamento 304 torre costado norte.



Fotografía 59. Apartamento 401 torre costado norte.



Fotografía 60. Fisuras entre vértices de muros interiores y placa de entrepiso apartamento 401- fisura típica torre costado norte.



Fotografías 61 y 62. Fisuras en muros interiores apartamento 401 torre costado norte.

DI-16073

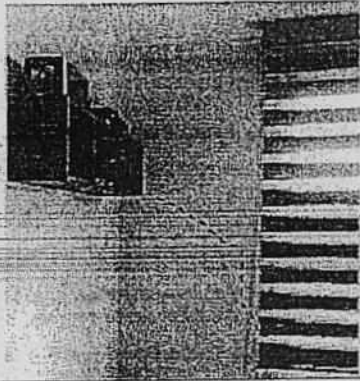
Clayton 47 N° 77A - CE Interior 11
Cepitador: 4292200
www.la.gov.co

Código Postal: 111071

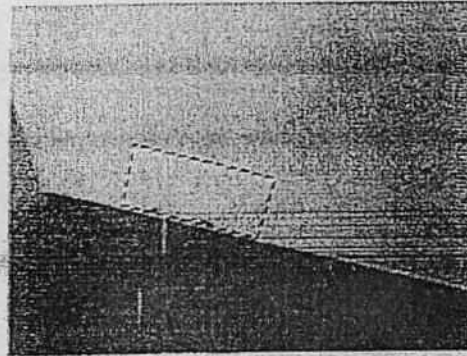
Página 18 de 26



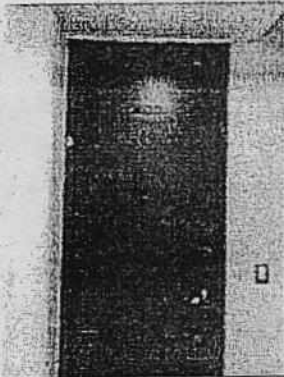
ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.



Fotografía 63. Fisuras en muros perimetrales apartamento 401 torre costado norte.



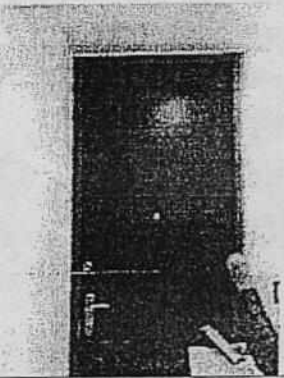
Fotografía 64. Manchas de humedad muro interior apartamento 401 torre costado norte.



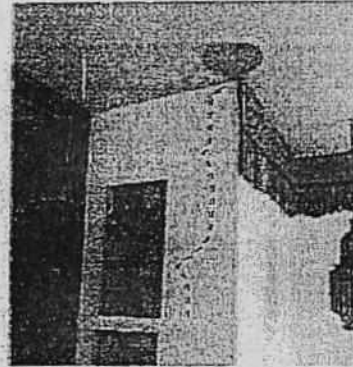
Fotografía 65. Apartamento 402 torre costado norte.



Fotografía 66. Fisuras en acabados de baldosa zona de baño apartamento 402 torre costado norte.

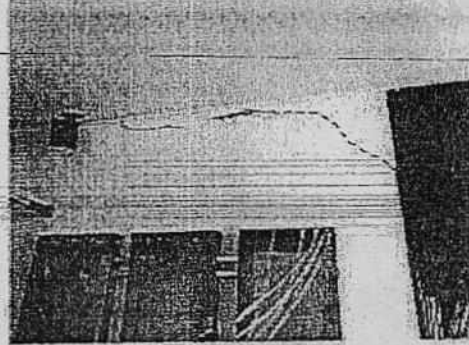


Fotografía 67. Apartamento 501 torre costado norte.

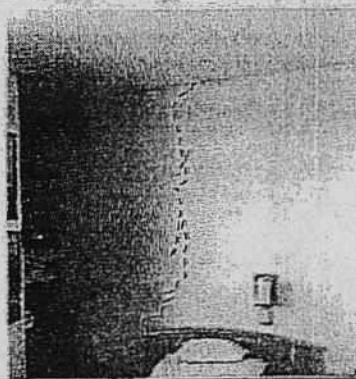


Fotografía 68. Fisuras en muro interior apartamento 501 torre costado norte.

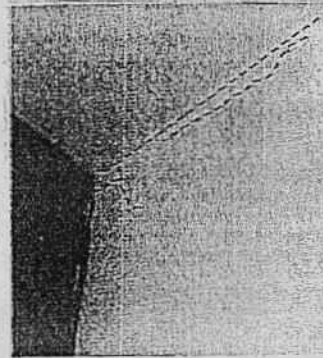




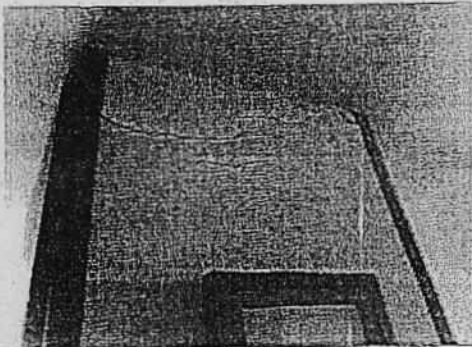
Fotografías 69 y 70. Grietas en muros interiores apartamento 501 torre costado norte.



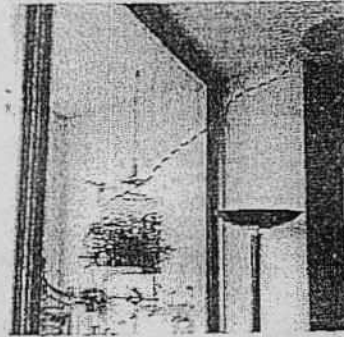
Fotografía 71. Grietas en muros interiores apartamento 501 torre costado norte.



Fotografía 72. Fisuras entre vértices de muros interiores y placa de entrepiso apartamento 501- fisura típica torre costado norte.

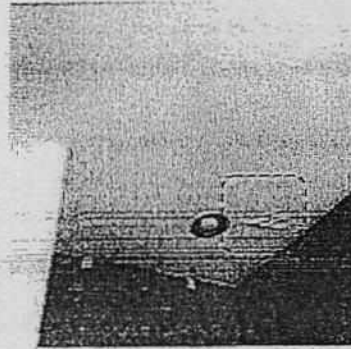
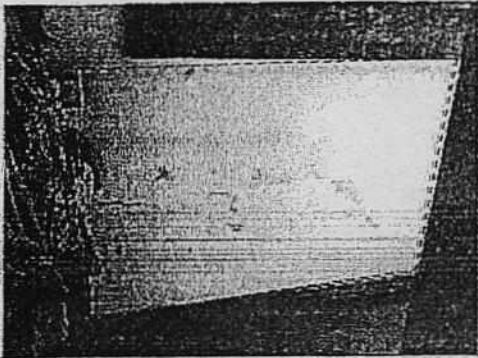


Fotografía 73. Fisura en muros interiores apartamento 501 torre costado norte.

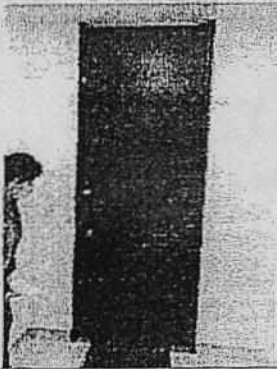


Fotografía 74. Fisuras de tendencia diagonal en muros exteriores zona de balcón apartamento 501 torre costado norte.

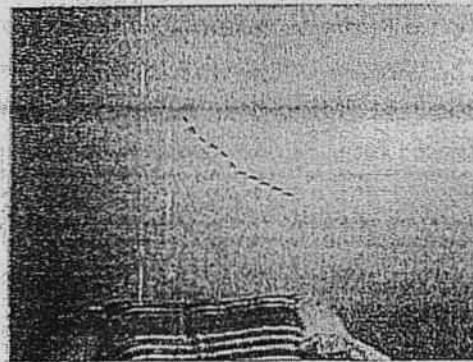




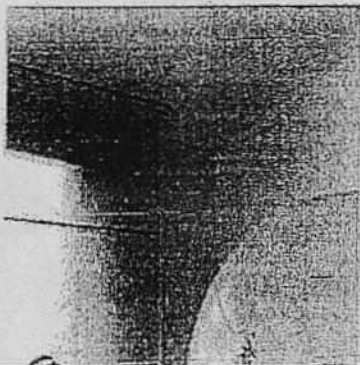
Fotografías 75 y 76. Manchas de humedad en muros interiores y cara inferior de placa de entrepiso apartamento 501 torre costado norte.



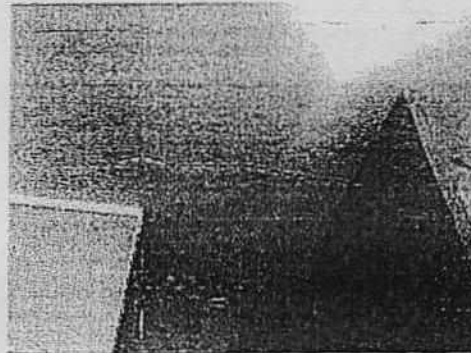
Fotografía 77. Apartamento 502 torre costado norte.



Fotografía 78. Fisura en muro perimetral apartamento 502 torre costado norte.

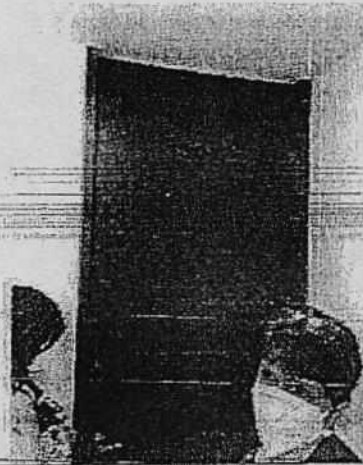


Fotografía 79. Fisuras entre vértices de muros interiores y placa de entrepiso apartamento 502 fisura típica torre costado norte.

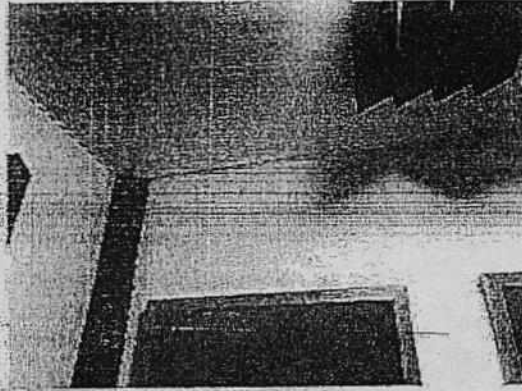


Fotografía 80. Fisura en cata inferior de placa de entrepiso apartamento 502 torre costado norte.



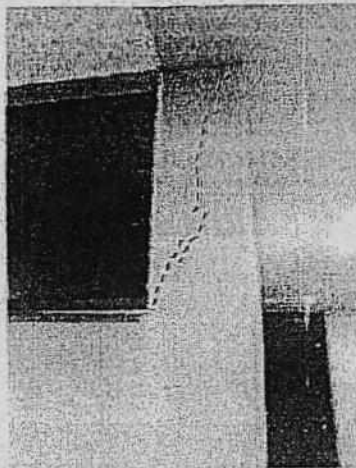


Fotografía 81. Apartamento 503 torre costado norte.

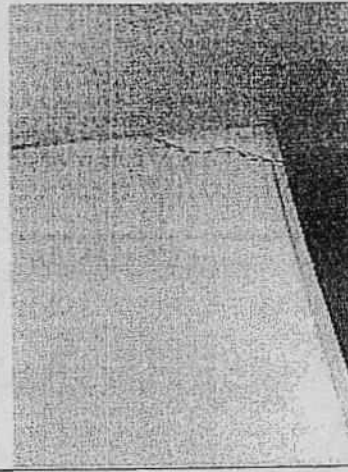


Fotografía 82. Fisuras entre vértices de muros interiores y placa de entpiso apartamento 503 fisura típica torre costado norte.

ZONAS COMUNES



Fotografía 83. Fisura en muros de cerramiento torre costado sur.



Fotografía 84. Fisura en muros de cerramiento torre costado norte.



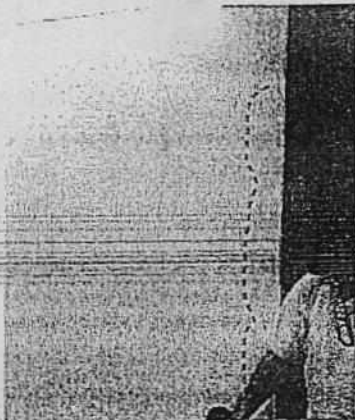
ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DIAGNÓSTICO TÉCNICO

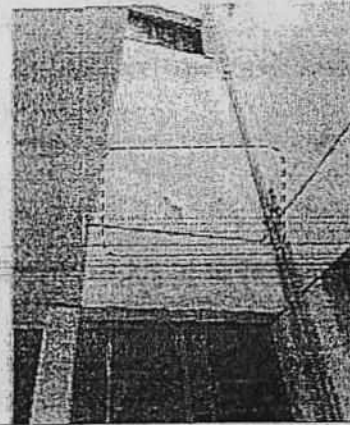
Código: GAR- FT - 03

Versión: 04

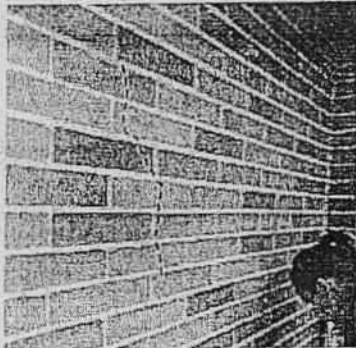
Fecha de Revisión: 20/04/2018



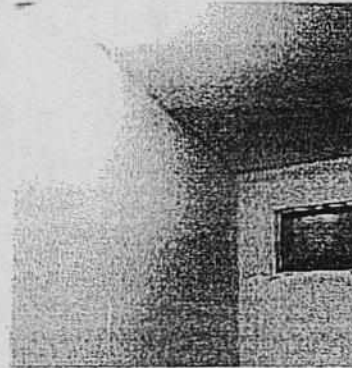
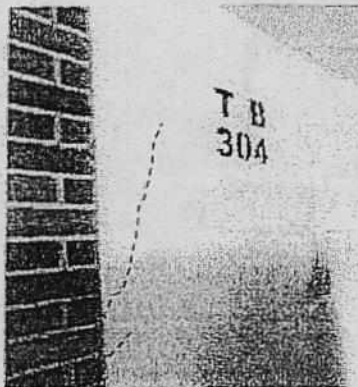
Fotografía 85. Fisura en muros de cerramiento torre costado norte.



Fotografía 86. Marchas de humedad torres costado sur.



Fotografías 87 y 88. Fisuras en mampuestos muros perimetrales zona de parqueadero.



Fotografías 89 y 90. Fisuras en muros perimetrales zona de parqueadero.

DI-16073


Página 23 de 26

Diagonal 47 N° 77A - 03 Interior 11
Computador: 4292603
www.idg.gov.co

Código Postal: 11071



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.	DIAGNÓSTICO TÉCNICO	Código:	GAR- FT - 03
		Versión:	04
		Fecha de Revisión:	20/04/2018



11. DAÑOS

Tabla 2. Daños observados en el predio evaluado.

No.	DIRECCIÓN	TIPO DE ESTRUCTURA	USO	Nº DE PISOS	DAÑOS
P1	Carrera 17 No.136-53	Pórticos en concreto	residencial	5	Leves

AFECTACIÓN EN INFRAESTRUCTURA PÚBLICA:

SI	NO	X	¿CUAL?
----	----	---	--------

12. RIESGOS ASOCIADOS (potenciales riesgos que se esperan de no implementar las recomendaciones)

- Aumento de los daños identificados de no implementar acciones de mantenimiento y reparación en los mismos.

13. ACCIONES ADELANTADAS

- Inspección visual y cualitativa de las condiciones físicas del "Edificio Mirador del Parque PH" localizado en el predio de la Carrera 17 No.136-53, en el Sector Catastral El Contador de la Localidad de Usaquén. Durante la inspección se dan las recomendaciones verbales a la persona que acompaña la visita con el fin de dar a conocer las condiciones actuales de riesgo y condiciones de estabilidad del inmueble. Asimismo, se le informan las competencias de IDIGER y el alcance de la visita técnica.

DI-16073

Ciudad 47 N° 77A • 08 Interior 11
 Comutación 4292300
 www.idiger.gov.co

Código Postal: 111073

Página 24 de 26




ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

14. CONCLUSIONES

- La estabilidad estructural, habitabilidad y funcionalidad del "Edificio Mirador del Parque PH" localizado en el predio de la Carrera 17 No.136-53, en el Sector Catastral El Contador de la Localidad de Usaquén, actualmente no se encuentran comprometidas en la actualidad por los daños identificados. Es importante resaltar que de no adelantarse las acciones necesarias de intervención en los daños identificados, es posible que se genere aumento de los mismos o nuevos daños los cuales pudiesen comprometer a futuro la estructura. Se desconoce el comportamiento de la edificación ante cargas dinámicas (sismo).

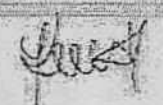

15. RECOMENDACIONES

- A los responsables, encargados y/o propietarios del "Edificio Mirador del Parque PH" localizado en el predio de la Carrera 17 No.136-53, en el Sector Catastral El Contador de la Localidad de Usaquén, se recomienda realizar las gestiones necesarias para la intervención en los daños identificados, con el fin de garantizar condiciones adecuadas de uso durante la vida útil del inmueble.
- Se reitera a los propietarios y/o encargados del "Edificio Mirador del Parque PH" localizado en el predio de la Carrera 17 No.136-53, en el Sector Catastral El Contador de la Localidad de Usaquén, de en caso de que requieran conocer el estado real de la edificación y las causas detonantes de los daños identificados en algunos sectores de la edificación, se recomienda adelantar estudios de vulnerabilidad estructural, patología y/o iteración suelo estructura; este estudio deberá arrojar la metodología pertinente de intervención que permita mitigar y/o retomar las condiciones óptimas estructurales para su comportamiento frente a cargas normales (habituales) de servicio y cargas dinámicas, todo esto garantizando que se cumplan con los requisitos establecidos en la normativa vigente para la cual se deben tramitar los permisos y licencias respectivas.
- A la Subsecretaría de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, desde su respectiva competencia desarrollar las acciones a las que haya lugar, dados los daños que se presentan en el "Edificio Mirador del Parque PH" localizado en el predio de la Carrera 17 No.136-53, en el Sector Catastral El Contador de la Localidad de Usaquén, lo anterior con el propósito de que el constructor de acuerdo al proceso que se lleva ante Secretaría Distrital del Hábitat solucione los daños que presenta el mismo y atienda las inconformidades manifestadas por los habitantes, administración y consejo de copropietarios de dicho edificio, si es el caso.
- A la Administración del "Edificio Mirador del Parque PH", dar a conocer el presente documento a los propietarios y/o residentes en el predio de la Carrera 17 No.136-53, en el Sector Catastral El Contador de la Localidad de Usaquén.

	DIAGNÓSTICO TÉCNICO	Código:	GAR-FT-03
		Versión:	04
		Fecha de Revisión:	20/04/2018

- A la Alcaldía Local de Usaquén, desde su competencia, adelantar las acciones administrativas al seguimiento de las recomendaciones impartidas mediante este Diagnóstico Técnico con el objeto de proteger la integridad física de los habitantes de los predios visitados.

16. APROBACIONES

16.1 Elaboró
 Firma: _____ Nombre: Karen González Prada Profesión: Ingeniera Civil – Especialista en patología de la construcción Contratista
16.2 Revisó y aprobó
 Firma: _____ Nombre: Jairo William Torres Becerra Responsable del Grupo de Asistencia Técnica Subdirección de Análisis de Riesgos y Efectos del Cambio Climático

DI-16073

Diagonal 47 N° 77A - 28 Interior 11
 Contratación: 4562600
 www.idiger.gov.co
 Código Postal: 011071

Página 26 de 26





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

INFORME VERIFICACIÓN DE HECHOS No 22-606

27 de octubre de 2022

Radicación No.	1-2021-35213 del 27 de agosto de 2021
No. de la queja	1-2021-35213-1
Quejoso	IDIGER
Dirección Quejoso	DG 47 77A 09 – INT 11
Proyecto	MIRADOR DEL PARQUE / Zonas Comunes
Dirección proyecto	KR 17 136 53
Localidad	USAQUEN
Estrato	5
Radicación documentos	400020100181 del 08 de julio de 2010
Enajenador	(1) BUILDING & MINING CONTRACTORS SAS (2) MORA GARCIA Y CIA S EN CA
Dirección enajenador	(1) KR 21 98 71 - PISO 7 (2) CL 99 7A 25 - OF 02
No. de registro	(1) 2010065 (2) 2006062



SÍNTESIS DE LA QUEJA

La queja es remitida a la Entidad de parte del IDIGER para que sean verificadas probables deficiencias constructivas en el inmueble, específicamente posibles asentamientos anormales que pueden estar ocasionado afectaciones como fisuras en distintos lugares de las zonas comunes del proyecto de vivienda.

VISITA

Visita Técnica No.	01
Fecha:	13 de diciembre de 2021
Funcionario:	Catalina Camargo Ospina
Atendido Por	
Quejoso:	María del Socorro Valencia – Administradora
Enajenador:	No asistió a visita programada

FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE: abril de 2010 aproximadamente

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 de 2015.



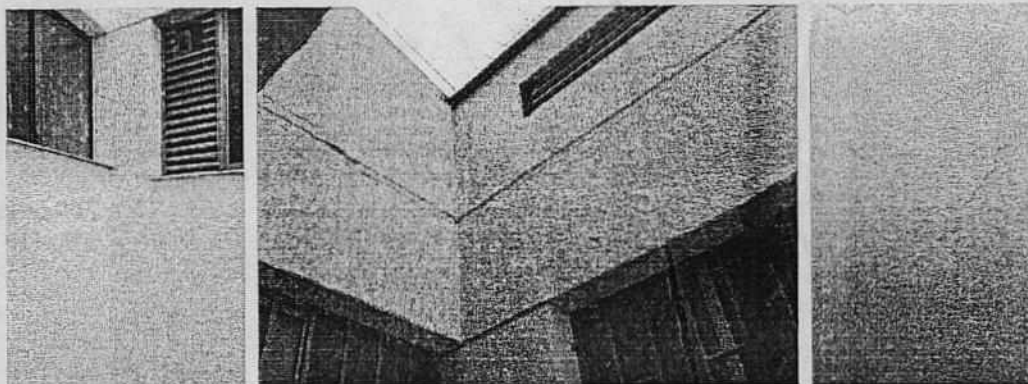
HALLAZGOS

1. FISURAS EN DISTINTAS ÁREAS DE LAS ZONAS COMUNES

1.1. FISURAS EN PASILLOS DE LAS TORRES NORTE Y SUR

En el diagnóstico técnico DI-16073, del 03 de agosto de 2021 remitido por el *IDIGER*, sobre este hecho se indica la presencia de fisuras de tendencia diagonal en los muros de cerramiento e interiores de los pasillos de ambas torres.

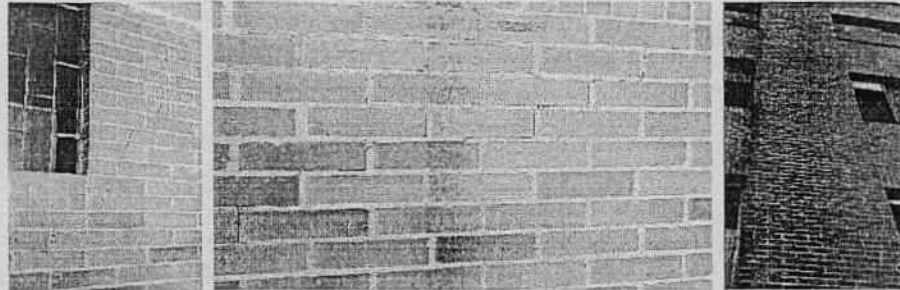
Durante la visita técnica se pudo evidenciar que dichas fisuras se localizan principalmente en los muros que conforman el vacío arquitectónico al interior de los edificios, sobre todo en la Torre B (o Norte). Hay unas lesiones verticales que son pequeñas, superficiales y estrechas, otras siguen la línea de dilatación horizontal entre muros y vigas (lo que las vincula con el movimiento de la estructura y la formación de planos débiles por cambios de material), pero otras poseen una dirección de propagación diagonal y se ven replicadas en los muros al interior de las unidades privadas lo que indica rotura de sus componentes.



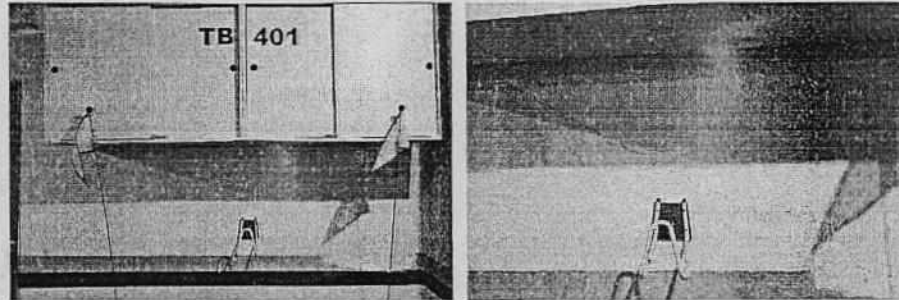
1.2. FISURAS EN SEMISÓTANO – PARQUEADERO

Sobre este hecho en el diagnóstico técnico se menciona la presencia de fisuras así: (i) de tendencia diagonal en los mampuestos de los muros perimetrales del parqueadero; (ii) en un muro en zona de depósitos; y (iii) una fisura de tendencia horizontal en la cara exterior de la placa de entresuelo. En la visita se pudo constatar lo indicado por el *IDIGER* en dicho informe:

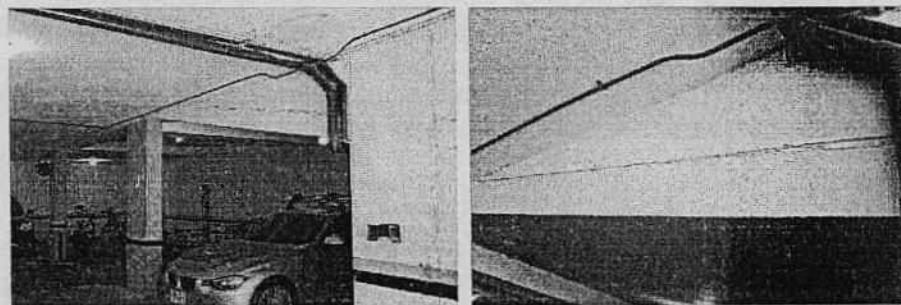
- (i) Las fisuras observadas en la mampostería se presentan verticales, diagonales y/o escalonadas con fractura del mortero en las juntas de aparejo, tanto en los muros perimetrales como en algunas áreas de las fachadas y en los antepechos de las jardineras que se encuentran en el acceso.



- (ii) En cuanto a la zona de depósitos se pudo evidenciar una fisura con tendencia de crecimiento diagonal que abarca toda la cara exterior del muro con apertura de pocos milímetros.



- (iii) La fisura que señalan en la placa de entepiso se encuentra a lo largo de toda la dilatación entre la viga de la rampa que se eleva hacia el área del parqueadero descubierto y el fragmento de muro de cerramiento. Así mismo, se pudo evidenciar una fisura en la unión con la placa de entepiso.



- (iv) Aunque no está mencionado en el diagnóstico técnico se pudo evidenciar que algunas de las columnas que hacen parte de la estructura de confinamiento del muro de cerramiento, en el aislamiento posterior (costado occidental), presentan fisuras lo que indica que están siendo sometidas a esfuerzos que sobrepasan su capacidad resistente. Aunque dichas columnas no hacen parte del sistema portante



principal los daños que presentan bien podrían estar siendo generados por asentamientos anormales.

Durante la visita técnica, a la que asistió la administradora de la copropiedad y ninguna representación por parte de la sociedad enajenadora, se pudo constatar que el edificio (de cinco (5) pisos más terraza) está conformado por un sistema convencional aporcado en concreto y muros de mampostería.

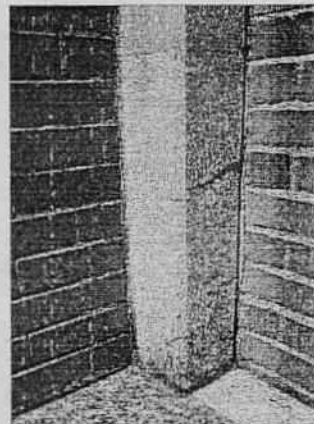
Si bien es cierto que las afectaciones evidenciadas el día de la visita se manifiestan en los elementos no estructurales, estas se presentan en todo el proyecto, es decir, como un proceso de fisuramiento generalizado, lo que advierte sobre la posible existencia de algún fenómeno como, por ejemplo, los asentamientos anormales que podrían generar afectaciones como las aquí descritas debido a la interacción entre todos los elementos que componen el sistema. (Estructurales y no estructurales).

Sumado a lo anterior, se pudo percibir un movimiento o ligera inclinación del edificio hacia el costado occidental, lo que implica que algunos elementos asuman esfuerzos para los que no fueron diseñados (y que no son capaces de absorber), y/o empujes que terminan debilitando la mampostería. Las fisuras son siempre un síntoma de agotamiento del material constructivo.

La pérdida de verticalidad de los volúmenes arquitectónicos afecta las condiciones y el funcionamiento del sistema estructural en su conjunto ya que la distribución de cargas se altera con respecto a lo previsto en el diseño inicial y, en consecuencia, no es posible determinar cuál sería su comportamiento ante eventos sísmicos de diferente intensidad lo que contraviene lo indicado en el artículo primero (1°) de la Ley 400 de 1997.

Aunque no se evidencia compromiso de elementos estructurales ante condiciones normales de carga, existe la alerta de una posible afectación de las condiciones estructurales generales del proyecto (como consecuencia de la pérdida de verticalidad) e incertidumbre acerca del comportamiento del sistema ante eventos sísmicos, por lo que **se requiere a la enajenadora para que presente y anexe al expediente el control de asentamientos realizado a la edificación, así como el concepto del responsable estructural del proyecto y geotecnista** donde se indique si la estructura se encuentra conforme a lo dispuesto en la Ley 400 de 1997 - Normas sobre Construcciones Sismo Resistentes, y la NSR-98 (Título H) en las cuales se indica lo siguiente:

Ley 400 de 1997





ARTICULO 1º.- Objeto.- La presente Ley establece criterios y requisitos mínimos para el diseño, construcción y supervisión técnica de edificaciones nuevas, así como de aquellas indispensables para la recuperación de la comunidad con posterioridad a la ocurrencia de un sismo, que puedan verse sometidas a fuerzas sísmicas y otras fuerzas impuestas por la naturaleza o el uso, con el fin de que sean capaces de resistirlas, incrementar su resistencia a los efectos que estas producen, reducir a un mínimo el riesgo de la pérdida de vidas humanas, y defender en lo posible el patrimonio del Estado y de los ciudadanos. Además, señala los requisitos de idoneidad para el ejercicio de las profesiones relacionadas con su objeto y define las responsabilidades de quienes las ejercen, así como los parámetros para la adición, modificación y remodelación del sistema estructural de edificaciones construidas antes de la vigencia de la presente Ley.

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

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.

NSR-98

CAPITULO H.4

DISEÑO GEOTÉCNICO

H.4.1. CIMENTACIONES

H.4.1.9. EFECTOS DE LOS ASENTAMIENTOS

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

- (a) **Asentamiento total** - Definido como el de mayor valor entre todos los producidos en la cimentación.
- (b) **Asentamiento diferencial** - Definido como la diferencia entre los valores de asentamiento correspondientes a dos partes diferentes de la estructura.
- (c) **Giro** - Definida como la rotación de la edificación, sobre el plano horizontal, producida por asentamientos diferenciales de la misma.

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

- (a) **Para construcciones aisladas** 30 cm, siempre y cuando no se afecten la funcionalidad de conducciones de servicios y accesos a la construcción.
- (b) **Para construcciones entre medianeros** 15 cm, siempre y cuando no se afecten las construcciones e instalaciones vecinas.



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

Tabla H.4-1
Valores máximos de asentamientos diferenciales calculados, expresados en función de la distancia entre apoyos o columnas, ℓ .

Tipo de construcción	Δ_{max}
(a) Edificaciones con muros y acabados susceptibles de dañarse con asentamientos menores	$\frac{\ell}{1000}$
(b) Edificaciones con muros de carga en concreto o en mampostería	$\frac{\ell}{500}$
(c) Edificaciones con pórticos en concreto, sin acabados susceptibles de dañarse con asentamientos menores	$\frac{\ell}{300}$
(d) Edificaciones en estructura metálica, sin acabados susceptibles de dañarse con asentamientos menores	$\frac{\ell}{160}$

H.4.1.9.4. - Límites de giro - Los giros calculados deben limitarse a valores que no produzcan efectos estéticos o funcionales que impidan o perjudiquen el funcionamiento normal de la edificación, amenacen su seguridad, o disminuyan el valor comercial de la misma. En ningún caso localmente pueden sobrepasar de $\ell/250$.

H.4.1.10 - CAPACIDAD ADMISIBLE - La capacidad admisible de diseño para la cimentación, debe ser el menor valor entre la capacidad calculada a partir de resistencia ante falla, reducida por el factor de seguridad, y la que produzca asentamientos inferiores a los permitidos. Esta capacidad debe ser claramente establecida en los informes geotécnicos.

H.4.1.11 - PROFUNDIDAD DE CIMENTACION - La profundidad mínima de cimentación para los cálculos de capacidad debe contemplar los siguientes aspectos, además de los incluidos en H.4.1.1 - Generalidades.

H.4.1.11.1 - La profundidad tal que se elimine toda posibilidad de erosión o meteorización acelerada del suelo, arrastre del mismo por tubificación causada por flujo de las aguas superficiales o subterráneas de cualquier origen. H.4.1.11.2 - En los suelos arcillosos, la profundidad de las cimentaciones debe llevarse hasta un nivel tal que no haya influencia por los cambios de humedad inducidos por agentes externos.

H.4.1.11.3 - Es preciso diseñar las cimentaciones superficiales en forma tal que se eviten los efectos de las raíces principales de los árboles próximos a la edificación o alternativamente se deben dar recomendaciones en cuanto a arborización (Véase el Capítulo H.7).

Los asentamientos anormales obedecen a diversos factores como errores en los diseños geotécnicos, cambios en las propiedades del suelo, malos procesos constructivos y/o sobrecargas, pero nunca a labores de mantenimiento.

Adicional, de no llevarse a cabo un análisis detallado que indique el real detonante de los daños identificados, así como las acciones encaminadas a controlar e impedir el mayor



avance de los mismos, es posible que las afectaciones se vean agravadas o se incrementen ante la presencia de cargas dinámicas, lo cual no es posible precisar con la inspección visual.

Así las cosas, por las fisuras en distintas áreas de las zonas comunes asociadas con asentamientos anormales, se establece DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA que afecta las condiciones estructurales del inmueble por lo que se califica como AFECTACIÓN GRAVÍSIMA.

Nota: En relación con el término de oportunidad es importante mencionar que para este caso se tiene en cuenta como antecedente la queja presentada ante la enajenadora *BUILDING & MINING CONTRACTORS SAS* por parte de la propietaria del apartamento 503, en enero y abril de 2019, quien en su escrito hace referencia a "... grietas que vuelven a salir en los mismos sitios, y consultando esta anomalía con expertos ingenieros, han manifestado que el problema es estructural...", documento que se puede consultar con el radicado No 1-2019-13766 del 04 de abril de 2019. Lo anterior, permite vincular el hecho que aquí se verifica con una fecha anterior a la de la radicación de la queja por parte del *IDIGER*.

2. MANCHAS DE HUMEDAD EN MUROS

En la queja se indican manchas de humedad en algunos muros de ambas torres.

En el recorrido se realiza la verificación del hecho encontrando que, en el tercer piso, en uno de los muros del apartamento 304 (que da al pasillo) se presentan huellas de humedad en la parte baja de este. Al acceder a este apartamento, se pudo constatar que dicho muro hace parte de la ducha del baño de la alcoba principal por lo que se considera que la afectación y la reparación de esta obedece a labores de mantenimiento:



Ley 675 de 2001 (Ley de Propiedad Horizontal)

ART. 82. —Obligaciones de mantenimiento, reparación y mejoras. Las unidades inmobiliarias cerradas tendrán a su cargo las obligaciones de mantenimiento, reparación y mejoras de las zonas comunes y del espacio público interno de las unidades inmobiliarias cerradas, que serán pagados por los copropietarios.

Teniendo en cuenta lo anterior, así como la fecha de entrega de los inmuebles en relación con las afectaciones presentadas, NO se establece deficiencia constructiva por las humedades en muros interiores.

Por otro lado, la administradora manifiesta durante la visita que los muros de mampostería en el acceso del edificio presentan humedad.

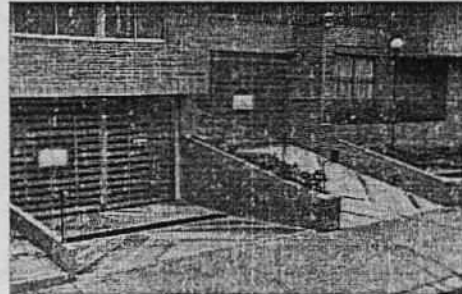


ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Continuación informe de visita No. 22-606

Página 8 de 8

Se pudo constatar que el muro señalado se encuentra en la mitad de las dos (2) rampas de acceso a parqueaderos; es un elemento divisorio y jardinera a la vez, de manera que la humedad proviene del sustrato de las plantas sumado a una deficiente protección de los mampuestos frente a esta. Por tanto, se considera que la afectación y la reparación de esta obedece a labores de mantenimiento.



Así las cosas, y teniendo en cuenta la fecha de entrega del inmueble en relación con la afectación presentada, NO se establece deficiencia constructiva por las humedades en el antepecho al costado de la rampa.

Arq. CATALINA CAMARGO OSPINA
Contratista

Vo. Bo. ING. IVAN GIL ISAZA
Profesional especializado