



889

Juzgado Cuarenta y Ocho (48) Civil del Circuito de Bogotá
Carrera 10 No. 14-33 piso 15° Teléfono 2823911
Edificio Hernando Morales
J48cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., doce (12) de febrero dos mil veinte (2020)

Ref: Proceso No. 11001310301520140054200

Visto el informe secretarial que antecede y en virtud al curso procesal, el Despacho DISPONE:

1. Téngase en cuenta que la parte demandada se pronunció respecto de la documental que se le puso en conocimiento en audiencia anterior, ante lo cual realizó reparos a la misma, circunstancias que serán objeto de valoración en su momento procesal oportuno.

Respecto de la solicitud de oficia a la Superintendencia Financiera de Colombia, se indicar que la misma se niega dado que la etapa procesal para solicitar pruebas se encuentra precluida.

Ahora en cuanto a la renuencia de la parte actora frente a la exhibición de documentos, tal hecho será valorado en la oportunidad procesal que establece el art. 267 del C.G.P.

2. Por otro lado, en atención a las manifestaciones de la parte demandada respecto del traslado de la respuesta emitida por la Secretaría del Hábitat de Bogotá, se ordena que por **secretaría se oficia a la referida entidad** a fin de que en el término de 10 días siguientes al recibo de la comunicación, proceda a remitir el **acta de visita calendarada 31 de mayo de 2010 que reposa dentro del expediente No. 1201005809/2010; ofíciase.**

3. Tener en cuenta que la parte pasiva dentro del término legal de 3 días, realizó reproche al dictamen pericial aportado por la contraparte, solicitando que se convoque al perito a fin de interrogarlo.

4. Incorporar en autos el dictamen pericial que aportó la parte demandada (fls. 626 y ss), conforme a las previsiones del art. 228 C.G.P., mismo que fue adosado dentro del término de los 45 días concedido para tal mismo; experticia que se pone en conocimiento a la parte demandante por el término legal de 3 días.

EC

5. Señalar fecha para continuar con la instrucción (art. 373-*ibidem*), para el día 19 del mes de marzo de 2020 a las 8:30 a.m

Día y hora en que deberá concurrir el perito **Valentín Castellanos Rubio**, razón por la cual **secretaría libre el correspondiente telegrama informándole lo aquí dispuesto en cuanto a su comparecencia; librese comunicación.**

NOTIFÍQUESE,
El Juez

SAÚL PACHÓN JIMÉNEZ

JUZGADO CUARENTA Y OCHO CIVIL DEL CIRCUITO DE
BOGOTÁ D.C.

La presente providencia fue notificada en ESTADO No.
11 de 13 de febrero de 2020.

GINA NORBELY CERÓN QUIROGA
Secretaría

EC

810

Señor

JUEZ CUARENTA Y OCHO (48) CIVIL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

E. S. D.

JUZGADO 48 CIVIL CTO.

FEB 18 '20 10:47

56
76

REFERENCIA: PROCESO DECLARATIVO NO. 2014-542 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CAICÚ
P.H. CONTRA CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.

ASUNTO: RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO, EL DE APELACIÓN, CONTRA EL AUTO
DEL 12 DE FEBRERO DE 2020

Respetado señor Juez:

OSCAR JAVIER MARTÍNEZ CORREA, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, actuando en calidad de apoderado judicial de la demandada, **CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S.**, de forma respetuosa procedo a interponer **RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO, EL DE APELACIÓN** en contra del auto de fecha 12 de febrero de 2020, y notificado por anotación en estados el 13 de febrero de 2020, en los siguientes términos:

I. PROCEDENCIA Y OPORTUNIDAD

El recurso de reposición es procedente, pues el artículo 318 del Código General del Proceso señala que *"Salvo norma en contrario, el recurso de reposición procede contra los autos que dicte el juez"*.

Por su parte, el recurso subsidiario de apelación es también procedente en virtud de lo señalado en el numeral tercero (3°) del artículo 321 del Código General del Proceso, norma según la cual el recurso de apelación procede contra los siguientes autos: *"(...) 3. El que niegue el decreto o la práctica de pruebas"*.

Los recursos son igualmente oportunos, toda vez que el auto recurrido fue notificado mediante anotación en estados de fecha **13 de febrero de 2020**, por lo que el término de la ejecutoria de tres (3) días para impugnarlo, corre en las fechas **14, 17 y 18 de febrero 2020**, término dentro del cual se radica el presente escrito.

871

II. MOTIVOS DE CENSURA FRENTE AL INCISO SEGUNDO DEL NUMERAL PRIMERO DEL AUTO DEL 12 DE FEBRERO DE 2020

En primera medida, vale precisar que el artículo 266 del Código General del Proceso le ha conferido al Juez de Conocimiento, amplias facultades para adelantar el trámite de la exhibición de documentos y de hecho, señala la norma: "(...) Si la solicitud reúne los anteriores requisitos el juez ordenará que se realice la exhibición en la respectiva audiencia y señalará la forma en que deba hacerse". (Negrilla y Subrayado por fuera del texto original)

En virtud de lo anterior, en audiencia celebrada el **24 de octubre de 2019**, el juez determinó correr traslado de los documentos exhibidos por el demandante a la parte interesada, esto es, Construcciones Arrecife S.A.S., por el término de tres (3) días, para que la misma ejerciera su derecho de defensa y contradicción, el cual fue ejercido de manera oportuna y por ello, considerando que el extremo demandante no allegó la documentación completa, se elevó la respectiva solicitud probatoria. Por lo anterior, no encontramos de recibo que el Despacho determine que se niega la prueba de contradicción, pues la misma fue ejercida dentro del término conferido por este juzgador.¹

En este mismo sentido, el artículo 29 de la Constitución Política de Colombia, en relación con el debido proceso, ha determinado que el mismo se aplica a todas las actuaciones judiciales y administrativas, y que toda persona tiene derecho a: "*a presentar pruebas y a controvertir las que se alleguen en su contra*". Así, la solicitud probatoria elevada por este extremo procesal, ante la exhibición incompleta y parcializada efectuada por el extremo demandante, pues, resulta más que procedente para garantizar los derechos de defensa y contradicción.

Así, es claro que cuando este Despacho negó la solicitud probatoria efectuada el **29 de octubre de 2019**, consistente en que se oficiara a entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia, con el ánimo de hacer llegar al proceso los documentos relacionados con las pólizas, condiciones generales, objeciones y solicitudes de amparo presentadas por el Conjunto Residencial Caicú P.H. en calidad de tomador, asegurado o beneficiario; está actuando en contravía del derecho fundamental de la prueba que le asiste a mi representada, en ejercicio de los derechos de defensa y contradicción.

En relación con lo anterior, el derecho fundamental a la prueba ha sido definido como: "*un derecho subjetivo en el que el ordenamiento jurídico crea una posición jurídica de un sujeto de exigir la prueba frente a otro —el juez— quien actúa como obligado. Esta exigencia, de*

¹ El término otorgado, se encuentra dentro de los presupuestos establecidos en el artículo 117 del Código General del Proceso, el cual dispone: "(...) A falta de término legal para un acto, el juez señalará el que estime necesario para su realización de acuerdo con las circunstancias, y podrá prorrogarlo por una sola vez, siempre que considere justa la causa invocada y la solicitud se formule antes del vencimiento".

82

conformidad con el inc. 4 del Art. 29 de la Constitución Política, consiste en la presentación de pruebas y en la contradicción de las que se alleguen en su contra en aras de propender por el interés material que se demanda o que se defiende".²

Por ello, la solicitud elevada por el suscrito guarda estricta relación con el derecho fundamental a la prueba, pues de acuerdo con el trámite previsto en el Estatuto Procesal, la exhibición de documentos se hace de manera posterior a la etapa de solicitud probatoria, lo cual tampoco traduce que por ello se deba negar una prueba que se solicita en el marco de la contradicción de dicha práctica probatoria, y más, cuando el juez es quien determina el trámite que se aplicará para la práctica de la exhibición de documentos, de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 266 del Estatuto Procesal.

De hecho, las solicitudes probatorias elevadas, cumplen todos los requisitos para el decreto de pruebas, por cual no puede negarse su decreto y práctica. E incluso si este Despacho no accede a la solicitud probatoria efectuada el **29 de octubre de 2019**, es claro que en virtud del artículo 170 del Código General del Proceso, el juez tiene el deber legal de decretar las pruebas en las oportunidades que sean necesarias, en aras de esclarecer los hechos objeto de la controversia.

No olvidemos también que el artículo 228 de la Constitución Política, y la Corte Constitucional en reiterada jurisprudencia, ha ordenado que en el marco de las actuaciones judiciales, los operadores siempre deben propender por la prevalencia del derecho sustancial sobre las formalidades, y que el incumplimiento o inobservancia de alguna formalidad, no debe ser causal para que el derecho sustancial no surta efecto, el cual en este caso se ve afectado por la imposibilidad de ejercer el derecho de contradicción de este extremo procesal.

Así, en este caso, el Juez deberá revocar el inciso segundo del numeral primero del auto objeto de censura, y ordenar la práctica de la prueba que fue solicitada en memorial radicado el **29 de octubre de 2019**.

III. MOTIVOS DE CENSURA FRENTE AL NUMERAL CUARTO DEL AUTO DEL 12 DE FEBRERO DE 2019

Sin perjuicio de la solicitud presentada el **6 de diciembre de 2019**, el **28 de enero de 2020** se radicó ante este Despacho el dictamen contenido en sesenta y cinco (65) páginas y sus respectivos anexos, sin que hubiera fenecido el término previsto para ello.

² "El derecho a la prueba como un derecho fundamental", Luis Bernardo Ruiz Jaramillo, Universidad de Antioquia. 2007

33

Sin embargo, puede verificarse que el expediente se encontraba al Despacho desde el pasado **9 de diciembre de 2019**, por lo que el término se encontraba **suspendido** desde tal fecha y hasta el **14 de febrero de 2020**, de acuerdo con lo establecido en el artículo 118 del Código General del Proceso, el cual en su inciso sexto (6°), establece: "(...) *Mientras el expediente esté al despacho no correrán los términos, sin perjuicio de que se practiquen pruebas y diligencias decretados por autos que no estén pendientes de la decisión del recurso de reposición. Los términos se reanudarán el día siguiente al de la notificación de la providencia que se profiera, o a partir del tercer día siguiente al de su fecha si fuera de cúmplase*". (Negrilla y Subrayado por fuera del texto original)

Así las cosas, desde el **24 de octubre de 2019** al **9 de diciembre de 2019**, solo habían transcurrido veinticinco (25) días del término inicial, restando así, veinte (20) días más para la presentación del dictamen. De hecho, en el memorial con el cual se radicó el dictamen pericial y que fue presentado el **28 de enero de 2020**, se aclaró que nos reservábamos la facultad de adicionar, complementar o sustituir total o parcialmente el dictamen pericial, por lo que la determinación de correr traslado del mismo, no debió adoptarse.

Incluso, en el auto objeto de recurso, en relación con el dictamen pericial, el Despacho indica que "el mismo fue adosado dentro del término de 45 días concedido para tal mismo" y corre traslado a la parte demandante, actuar procesal que no se encuentra ajustado a derecho, pues el término para presentar el dictamen pericial de contradicción no ha fenecido y por ello, aún no debe correrse traslado a la parte demandante, máxime si se tiene en cuenta que como ya se indicó en el memorial radicado el **28 de enero de 2020**, este extremo procesal se reservó la facultad de adicionar, complementar o sustituir total o parcialmente el dictamen pericial dentro del término concedido para el efecto.

IV. SOLICITUDES

Teniendo en cuenta las razones expuestas anteriormente, ruego al Despacho resolver de forma favorable la presente impugnación y por lo anterior:

1. **REVOCAR** el inciso segundo del numeral primero del auto del 12 de febrero de 2020, y notificado por anotación en estados el 13 de febrero de la presente anualidad, y en su lugar, se acceda a la solicitud elevada por el suscrito en el ejercicio del derecho de defensa y contradicción que le asiste.
2. **REVOCAR** el numeral cuarto del auto del 12 de febrero de 2020, y notificado por anotación en estados el 13 de febrero de la presente anualidad, y en consecuencia, **ORDENAR** que por secretaría se contabilice el término restante para la presentación del dictamen pericial, de

871

acuerdo con lo manifestado en el presente escrito, y una vez este haya fenecido, se corra traslado a la parte demandante.

3. De no resolverse favorablemente el recurso de reposición formulado, subsidiariamente, solicitamos se conceda el recurso de **APELACIÓN**.

Respetuosamente,



OSCAR JAVIER MARTÍNEZ CORREA

C. C. No. 80.282.282 de Villeta

T. P. No. 208.392 del C. S. de la J.

REPUBLICA DE COLOMBIA



Rama Judicial del Poder Público

CONSTANCIA DE FIJACIÓN DE TRASLADOS ART. 110 DEL C. G DEL P.

TRASLADO RECURSO DE REPOSICIÓN ART. 319 DEL C. G. DEL P.

Fecha de Fijación	28 de Febrero de 2020
Fecha de Inicio	02 de Marzo de 2020
Fecha de Finalización	04 de Marzo de 2020


GINA NORBELY CERON QUIROGA
SECRETARIA

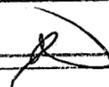
República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
JUZGADO CUARENTA Y OCHO CIVIL
DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, D.C. 

ENTRADA AL DESPACHO

Al despacho del Sr. Juez (a), hoy **11 MAR 2020**

CRUCE RECURSO REPOSICION

Observaciones: _____

Secretario (a): 



Juzgado Cuarenta y Ocho (48) Civil del Circuito de Bogotá
Carrera 10 No. 14-33 piso 15 Teléfono 2823911
Edificio Hernando Morales Molina
J48cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., doce (12) de marzo de dos mil veinte (2020)

Ref: Proceso No. 11001310301520140054200

Visto el informe secretaria, se procede a resolver el recurso de reposición y en subsidio apelación formulado por el apoderado judicial de la parte demandada contra el auto de 12 de febrero de 2020 (fl. 869, c-1), por medio del cual, entre otras determinaciones, se negó oficiar a la Superintendencia Financiera de Colombia y se corrió traslado del dictamen pericial.

ANTECEDENTES

Se tiene como síntesis de la argumentación que no es de recibo la negación de oficiar a la Superintendencia Financiera, comoquiera que al realizarse la exhibición de documentos por parte de la demandante, nace el derecho de contradicción de la convocada a juicio y es por ello, que puede solicitar las pruebas que estime pertinente para refutar la relevación de las misivas.

En cuanto al dictamen pericial, el apoderado de la parte demanda informa que no resulta oportuno correr traslado del dictamen pericial, por cuanto que el mismo se presentó ante de los 45 días, amén que cuando se aportó ellos se reservaron la facultad de adicionarlo, complementarlo o sustituirlo; de modo que, no resultaba pertinente dar traslado tal prueba.

I. CONSIDERACIONES

Sea lo primero en precisar que el recurso formulado cumple con los requisitos de ley dado que se presentó dentro del término de los tres (3) días de ejecutoria, amén que la providencia atacada es susceptible de censura, luego se impone resolver el mismo conforme a derecho corresponda.

Al descender al caso que es objeto de estudio, frente al primer reproche que alega la parte demandada por conducto de su apoderado judicial, se ha de indicar que conforme las previsiones del artículo 266 y siguientes del C.G.P., que reglamenta el trámite de la exhibición, en ninguno de sus apartados indica que la

parte a quien se le exhiba los legajos podrá solicitar prueba alguna para dar sustento a su reproche, pues al observar la enunciada normatividad, es clara en indicar que los motivos de oposición serán valorados por el Juez al momento de decir la instancia; de modo que, el extremo demandado no puede pretender tal actuación procesal a fin de solicitar una nueva prueba, dado que tal actuación raya con el principio de igualdad de armas y con el de oportunidades procesales (art. 117 *ibidem*); luego entonces, el Despacho se mantendrá en su decisión.

En cuanto al segundo reproche, lo primero que se debe reseñar es que el plazo de los 45 días para aportar la experticia, es un límite máximo para tal carga procesal; de modo que, mal hace la parte recurrente en tomar tal tiempo para indicar que como dispone hasta el día 45, puede reservarse el derecho de modificar, complementar o sustituir el dictamen aportado; máxime, cuando el estatuto ritual civil, en su acápite de "prueba pericial" no prevé tal facultad a favor de las partes ni mucho menos del Juzgador.

Además, claro es que cuando se aporta la experticia se debe pone a disposición de la contra parte para efectos de la contradicción tal como lo regula el canon 228 *ejúsdem*; razón por la cual, tampoco resulta procedente el reproche por parte del demandado y como consecuencia de ello, se mantendrá esta decisión.

Finalmente, en atención al recurso de apelación, se niega la concesión por improcedente, dado que los puntos atacados no son objetos de alzada conforme las previsiones del art. 321 *ibidem*, pues es de aclarar que el hecho que se haya negado oficiar a la Superintendencia Financiera de Colombia, tal circunstancia no se puede tomar como negación de probanzas, dado que las pruebas que solicitaron las partes fueron decretadas en su oportunidad tal como se constata en la providencia de 6 de mayo de 2019 (fl. 502), la cual se encuentra debidamente ejecutoriada.

En mérito de lo expuesto, este Despacho DISPONE:

III RESUELVE

PRIMERO.- NO revocar el inciso segundo del numeral 1º y el numeral 4º del auto de 12 de febrero de 2020, conforme a las razones expuestas.

SEGUNDO.- Negar por improcedente el recurso subsidiario de apelación.

NOTIFÍQUESE,
El Juez

SAUL PACHÓN JIMÉNEZ

JUZGADO CUARENTA Y OCHO CIVIL DEL CIRCUITO DE
BOGOTÁ D.C.
La presente providencia fue notificada en ESTADO No.
20 de 13 de marzo de 2020.
GINA NORBELY CERÓN QUIROGA
Secretaría

JUZGADO 48o. CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

Dr. SAÚL PACHÓN JIMENEZ

Proceso DECLARATIVO ORDINARIO No. 2014 – 00542

DICTAMEN PERICIAL

Perito Responsable:

Ing. Civil VALENTIN CASTELLANOS RUBIO¹



Conjunto Residencial CAICU -PH-

Carrera 68 A No. 25 - 40

SALITRE OCCIDENTAL

DEMANDANTE: CONJUNTO RESIDENCIAL CAICU -PH-

DEMANDADO: CONSTRUCCIONES ARRECIFE S. A.

Bogotá, D. C., septiembre 25 de 2019

¹ Cumplimiento Art. 226 del Código General del Proceso por parte del Perito, ver ANEXO, página 161

C O N T E N I D O

- 1. METODOLOGÍA Página 005
- 2. APARTES PERTINENTES AL DICTAMEN PERICIAL ACERCA DE LOS HECHOS DE LA DEMANDA Página 007
- 3. MEMORIA DESCRIPTIVA DE LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN APROBADAS POR LA CURADURÍA URBANA No. 4 de BOGOTÁ D. C. AL CONJUNTO RESIDIENCIAL CAICU -PH Página 012
- 4. OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA LICENCIA EN CUANTO A EJECUTAR OBRAS, SOMETIMIENTO A SUPERVISIÓN TÉCNICA (Ac ≥3.000 M2), CONTROL DE CALIDAD DE MATERIALES y CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES CONTENIDAS EN LA NORMAS DE CONSTRUCCIÓN SISMORESISTENTES y CONSTRUCCIÓN VIGENTES Página 022
- 5. POR QUÉ RESPONDE EL CONSTRUCTOR – VICIOS APARENTES – GARANTÍAS DE CALIDAD – EFICIENCIA DEL INMUEBLE - Página 026
- 6. OFERTA MERCANTIL – PUBLICIDAD – PROYECTO RADICADO ANTE EL HABITAT – ESPECIFICACIONES TÉCNICAS - Página 028
- 7. MEMORIA DESCRIPTIVA DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL del C. R. CAICU -PH- CON RESPECTO A LOS BIENES COMUNES QUE CONFORMAN EL C. R. CAICU -PH-..... Página 034
- 8. MEMORIA RESUMEN DEL INFORME FINAL DE LAS NO CONFORMIDADES CONSTATADAS POR LA DEMANDANTE EN ZONAS COMUNES EN EL CONJUNTO RESIDENCIAL. CAICU -PH- Página 050
- 9. MEMORIA RESUMEN INFORMES DE ACTAS de VISITAS TÉCNICAS, VERIFICACIÓN, RESOLUCIONES por parte del HABITAT al CONJUNTO RESIDIENCIAL HABITAT Página 060
- 10. INSPECCIÓN OCULAR DEL PERITO A LAS OBRAS CORRESPONDIENTES A LAS ZONAS COMUNES EN LIGITIO EN EL C. R. CAICU Página 071
- 11. IDENTIFICACIÓN DE OBRAS AL INTERIOR del C. R. CAICU, QUE NO CUMPLEN CON LA NORMATIVIDAD TÉCNICA OBLIGATORIA. Página 085
- 12. PRESUPUESTO DE LAS OBRAS OBLIGATORIAS INCOMPLETAS o FALTANTES en ZONAS COMUNES DEL C. R. CAICU Página 134
- 13. TASACIÓN TÉCNICA DE DAÑOS Y PERJUICIOS OCASIONADOS AL CONJUNTO RESIDENCIAL CAICU -PH- Página 142
- 14. CONSIDERACIONES TÉCNICAS FINALES DE LOS PERITOS Página 155
- ANEXOS – Cumplimiento Art. 226 del CGP por parte del Perito Página 161

879

DESARROLLO

DEL

DICTAMEN PERICIAL

880

CAPITULO .1.

881

1. METODOLOGÍA

El suscrito perito Ingeniero Civil, perito judicial activo, fui contactado por la Junta de Administración del Conjunto Residencial CAICÚ -PH-, con el propósito de verificar al interior de la Copropiedad, el cumplimiento del ordenamiento jurídico y técnico de las OBRAS y BIENES COMUNES ofertados, construidos y entregados por el CONSTRUCTOR VENDEDOR Constructora ARRECIFE S.A.

En desarrollo del proceso de constatación y verificación, el suscrito perito y su equipo, verificó inicialmente las Licencias de Construcción y de Modificación que aprobaron y dieron origen a la Copropiedad (2006, 2007).

Igualmente los peritos, auscultamos las obligaciones normativas y técnicas del titular de la Licencia de construcción en cuanto a supervisión, control de calidad de los materiales, y el cumplimiento de las disposiciones contenidas en las normas de construcción vigentes (Ley 400 de 1997, NSR 98, Acuerdo 20 de 1995, etc.),

Adicionalmente los Peritos investigan las responsabilidades del constructor vendedor en lo atinente a vicios aparentes, garantías de calidad y eficiencia del producto final, en cuanto a cumplir los beneficios ofertados, con base en lineamientos tales como oferta, publicidad y especificaciones técnicas prometidas.

Con base en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial CAICÚ (E. P- 8172 de 2006 de la Notaría 37 de Bogotá D. C.), los peritos pudieron establecer las AREAS COMUNES, su distribución areal, sus áreas particulares, y los compromisos adquiridos por el Promotor Constructor.

Visitas de campo de inspección y confrontación permitieron a los peritos corroborar cada una de las zonas PRIVADAS y COMUNES, y la presencia de las OBRAS obligadas por las normas (Licencia y RPH), su existencia y determinación.

Seguidamente se estudiaron las NO CONFORMIDADES presentadas por el Conjunto Residencial, estableciendo las visitas obligatorias para estudiar en detalle cada una de las NO CONFORMIDADES presentadas. Igualmente el Perito apoyó sus estudios en los informes, actas, Autos y Reoluciones, presentados por la Secretaría del Habitat, la DPAAE, El Cuerpo de Bomberos, etc..

Mediante inspección, y confrontación con la normatividad y lo ofertado, se establecieron técnicamente las NO CONFORMIDADES en OBRAS que estando construidas, se encuentran desarrolladas de manera incompleta, y requieren adiciones, mejoras y complementaciones, e igualmente fueron listadas, fotografiadas y referenciadas, de acuerdo con lo encontrado en terreno.

Finalmente, luego de análisis de las obras, se determina un PRESUPUESTO de OBRAS requerido para completar las OBRAS obligatorias no cumplidas en las ZONAS COMUNES del Conjunto Residencial CAICÚ -PH-.

182

CAPITULO - 2 -

f-

883

2. APARTES PERTINENTES AL DICTAMEN PERICIAL ACERCA DE LOS HECHOS DE LA DEMANDA

En el presente Capítulo, se presentan los aspectos que interesan al Dictamen Pericial acerca de los Hechos de la Demanda, así:

- ✓ La parte demandada, CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A. tramitó y solicitó licencia para construir el proyecto denominado CONJUNTO RESIDENCIAL CAICU PH.
- ✓ Es así que se le otorgó la licencia de construcción número 06-4-0732 del 29 de Junio de 2006, la cual fue modificada el 07 de noviembre de 2007, ambas expedidas por la Curaduría Urbana de Bogotá.
- ✓ La licencia fue aprobada para:

AREAS CONSTRUIDAS	40557,75
--------------------------	-----------------

VOLUMETRÍA	
No. Pisos Habitables	10
Altura en metros	30
Sótanos	1
No. Edificios	5
Etapas construcción	1
Área bajo cubierta Inclinada	Si

EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO		
DESTINACIÓN	%	Mts
ZONAS RECREATIVAS	100	4629,93
SERVICIOS COMUNALES	382	1102,5
ESTACIONAMIENTOS ADICIONALES	N/A	N/A

- ✓ EL CONJUNTO RESIDENCIAL CAICU contrató estudios técnicos jurídicos a fin de evaluar el proyecto constructivo.
- ✓ La DEMANDANTE puso en conocimiento a la DEMANDADA del citado estudio a fin de que ésta solucionara las deficiencias constructivas y diera cumplimiento a la normatividad sobre la materia.
- ✓ CONSTRUCCIONES ARECIFE S.A. corrigió algunas de las deficiencias, dejando de lado las más graves y relevantes.
- ✓ La DEMANDADA, entonces, no cumplió con las normas pertinentes, lo ofertado, ni con la licencia, ni planos aprobados como se señala en los Anexos, y a continuación.
- ✓ La sociedad CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A., disminuyó el total de las áreas de los bienes comunes aprobados mediante la Licencia en 43.50 metros cuadrados, aumentando por tanto las áreas privadas a enajenar.

En efecto, Al comparar el cuadro de áreas del PROYECTO, el de la Licencia de Construcción No. LC 06-4-0732 y el de la modificación de la Licencia MLC 06-4-0732, se observa con claridad que la Constructora disminuyó el área de los bienes comunes en 43.50 M2 y aumentó el área privada en la misma cantidad, destinándolas a depósitos.

EEA

- ✓ La red contra incendios construida por la entidad demandada no cumple con las normas técnicas NTC 1500, NTC 1669, ni con lo previsto en el Código de Construcciones de Bogotá.
- ✓ Adicionalmente en Plataforma se presentan fallas en la impermeabilización, y falta de tratamiento de la junta de separación entre la plataforma y las Torres, lo que causa filtraciones, y con el tiempo carbonatación del concreto y oxidación del acero de refuerzo.
- ✓ Lo anterior es causa de la fisuración permanente de los pisos (adoquines) en las áreas referentes a las juntas de separación.
- ✓ La demandada no ejecutó la junta de la portería.
- ✓ Tampoco ejecutó la junta de la Torre 1.
- ✓ Falta tratamiento de la junta de separación entre los módulos T1 y T2 de las Torres 1,2,4,5...-
- ✓ Por la regularidad en planta de las torres 1,2,4,5, los bloques T1 y T2 debían estar separados por la junta en un mínimo de cinco centímetros. La constructora no lo hizo, violando los diseños, la licencia de construcción y las normas constructivas.
- ✓ Lo anterior con el fin de prever que ante cargas dinámicas (vgr. Sismos) las edificaciones se estrellen entre sí provocando el quiebre de la estructura con la consecuente caída de escombros y materiales.
- ✓ La DEMANDADA no cumplió con la obligación Legal de colocar al menos un Acelerógrafo en el conjunto residencial.
- ✓ La Constructora violó lo previsto en la norma NSR 98 al no tener en cuenta que ninguna instalación de servicios públicos domiciliarios debía cruzar las juntas de separación de los bloques T1 y T2.
- ✓ Efectivamente por las juntas de separación estructural entre los módulos T1 y T2 de las torres 1,2,4,5, pasan ortogonalmente instalaciones de servicios públicos.
- ✓ La DEMANDADA no cumplió cabalmente con las normas sobre sismo-resistencia (vgr. Falta de tratamiento de las juntas de separación).
- ✓ La DEMANDADA estaba obligada a contratar supervisión técnica acorde con lo dispuesto por la NSR 98 en el desarrollo de la obra ($A_{construida} \geq 3000 \text{ M}^2$), y no lo hizo.
- ✓ La copropiedad demandante, ha tenido que acometer obras, para corregir en parte los daños causados por las deficiencias constructivas. Estas obras fueron realizadas a mediados del año 2011 (julio a octubre de 2011), y consistieron en: remplazo de 50 M2 de adoquín, e impermeabilización de la cubierta de lobby.
- ✓ Por estas obras, la copropiedad pagó la suma de \$14.726.000,00 al contratista CONSTRUCTORA INNOVAR CA S.A.S.- (entre julio y octubre de 2011).

- DEJ
- ✓ Los fosos (fosos de ascensores), no cumplen las normas del Código de construcciones de Bogotá (Acuerdo 20 de 1995 Sección B.5.3), faltan impermeabilizaciones. Esta carencia puede ocasionar accidentes, y aumenta el riesgo de cortos eléctricos y afectación de los circuitos.
 - ✓ Los Depósitos están afectados por la falta de control eléctrico, separado en los circuitos de iluminación, de los pisos de la Torre dos. En la Torre 1, falta de control eléctrico en los depósitos del apto 1012; falta de controles eléctricos en los depósitos – 201-501-302-402 ubicados en el primer piso del parqueadero de visitantes; falta de controles eléctricos en la Torre 2, en los depósitos 906-605-205-505; en la Torre 3, se presenta falta de control eléctrico en el depósito -804- ubicado en el primer piso del parqueadero de visitantes; en el piso décimo de la Torre 2, faltan los controles eléctricos de tres (3) depósitos, que son lo más críticos, toda vez que allí se cambia el personal de reparaciones locativas aumentado el riesgo de accidentes y contingencias.
 - ✓ Las deficiencias constructivas, también objeto de la presente son:
 - a. En la parte de equipos: Las motobombas de agua potable presentan fugas o escapes de agua.
 - b. La demandada no instaló extintores suficientes en la zona de parqueadero, ni social. *(No se cumple el acuerdo 20 del 95 en su artículo D.7.4.3 en lo que tiene que ver con el sistema contraincendios).*
 - c. Las puertas de acceso a las zonas (áreas) sociales, presentan un giro de apertura al interior, caso en el cual si se presenta una evacuación, éstas no cumplen con lo dispuesto en el acuerdo 20 en su PARAGRAFO 8.3.8.2.5” GIRO DE PUERTAS.”: *Las puertas de salida de espacios habitacionales de edificaciones de carga de ocupación superior a 100 personas y de corredores desde habitaciones que requieran más de una puerta, deben girar en la dirección de evacuación.”*
 - d. El conjunto no cuenta con un Sistema de detectores de incendios, conforme al Acuerdo 20 en su Artículo D.7.6.4.
 - e. La constructora- demandada – no instaló detectores automáticos de incendio en las edificaciones ni la señalización respectiva de evacuación.
 - f. Las medidas y dimensiones de las escaleras no cumplen con el ancho mínimo de 1.20 metros.
 - g. La constructora – demandada – no instaló pasamanos en ambos costados de las escaleras.
 - h. En la copropiedad no existe tanque de agua contra incendios, y en todo caso los tanques de almacenamiento de agua – generales – no tienen la capacidad que por norma deben tener para la red contraincendios.
 - i. El cuarto de bombas no está insonorizado.
 - j. Las tuberías que pasan elementos estructurales no están encamisadas.
 - k. Los sótanos no cumplen las normas de ventilación.
 - l. En las placas del primero piso se evidencia la existencia de goteras, productos de filtraciones del agua lluvia.
 - m. La ubicación de los contadores de gas de la torre 5, no cumple la norma.
 - n. La construcción no cumple con las especificaciones referentes a la ventilación del tanque de agua por desfogues en el primer piso.
 - o. La construcción de la Piscina no cumple con lo prescrito en el acuerdo 20 de 1995 (Código de construcciones de Bogotá). Entre otras no cumple con las normas de seguridad.

- p. La Constructora –demandada – colocó argollas (anclajes), en la parte interior de los antepechos de las terrazas de uso exclusivo de los apartamentos de los décimos pisos, lo cual va en contra de lo previsto en el artículo b.4.14.1. del acuerdo 20 de 1995 (Código de Construcción de Bogotá).
- q. La demandada no construyó ventanas en pasadizos o descansos.
- r. Las ventanas de las escaleras de todas las torres no cuentan con ventilación natural, son completamente cerradas, se corre el riesgo de acumulación de gases tóxicos que suben de los parqueaderos, y para el caso de la Torre 4 de los equipos y piscinas.
- s. En cuanto a las Torres (puntos fijos): No se han instalado las correspondientes rejillas cúpula en las cubiertas de todas las Torres 1, 2, 3, 4 y 5).
- t. La baldosa de hall tiene huecos en diferentes pisos y Torres. En general, en todos los pisos se encuentra el problema de las deficiencias de la cerámica de piso. Se observa como un buen porcentaje de las baldosas de cerámica de piso tiene defectos consistentes en picaduras o burbujas.
- u. Los fosos de los ascensores de las torres presentan humedades lo cual puede afectar las tarjetas de los ascensores con imprevisibles consecuencias en caso de que ello ocurra, en personas y equipos.

✓ El CONJUNTO RESIDENCIAL CAICU PROPIEDAD HORIZONTAL, consta, entre otras de los siguientes bienes y/o zonas comunes:

Ascensores; cuarto de bombas y piscina; halles, escaleras y ascensores; muros columnas y ductos; piscina cubierta, turco y baños; terraza piscina; tanques y bomba; medidores de agua; medidores eléctricos; cuartos de basuras; salones comunales; gimnasio; BBQ y juegos; plazoleta central y estares; muros de fachada; instalaciones generales de energía desde el punto de conexión a las redes de la empresa, hasta la entrada a cada unidad privada; instalaciones generales de acueducto desde el punto de conexión a las redes de la empresa hasta la entrada a cada unidad privada; instalaciones generales de teléfono desde el punto de conexión a la red de la empresa hasta la entrada de cada unidad privada; buitrones de instalaciones eléctricas, hidráulicas y los de ventilación; bajantes de aguas lluvias y negras; el techo que sirve de cubierta a la edificación; el lote de terreno; el subsuelo y las instalaciones de servicios en él instaladas; los cimientos y fundaciones que hacen parte de la estructura de la edificación; los entrepisos o placas de concreto; red contra incendio; Juntas de Separación Estructural.

- ✓ La enajenación del 51% de las unidades privadas del proyecto constructivo, se alcanzó sólo hasta el 29 de abril de 2.008.
- ✓ La primera Asamblea de Copropietarios, después de la enajenación del 51% de las unidades privadas, se llevó a cabo el 16 de Julio de 2.008.
- ✓ La construcción del Conjunto no fue por etapas.
- ✓ La copropiedad no ha recibido a satisfacción los bienes o zonas comunes por las deficiencias, fallas y defectos descritos, y en todo caso, la demandada no ha hecho entrega de las áreas y zonas comunes conforme a lo establecido en la Ley.
- ✓ La convocante ha venido sufragando costos y gastos por concepto de abogados y peritos técnicos lo cual supera la suma de \$ 45.000.000,00.
- ✓ El día 18 de diciembre de 2013 la demandante convocó a la demandada a audiencia de conciliación ante el Centro de Conciliación de la Procuraduría General de la Nación.
- ✓ El día 20 de febrero de 2012 de surtió la audiencia de conciliación en la cual no se llegó a acuerdo alguno.

CAPITULO - 3 -

068

3. MEMORIA DESCRIPTIVA DE LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN APROBADAS POR LA CURADURÍA URBANA No. 4 de BOGOTÁ D. C. AL CONJUNTO RESIDENCIAL CAICU -PH

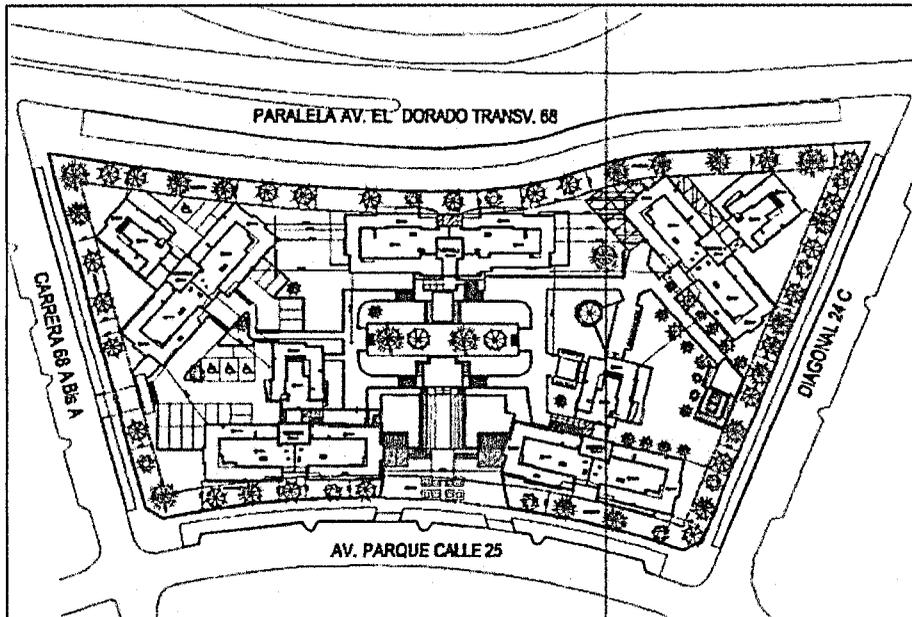
Una vez revisado el expediente relativo al predio ubicado en la KR 68 A BIS A No. 25 - 40, en ARCHIVO CENTRAL de la SECRETARÍA DISTRITAL de PLANEACIÓN de la Alcaldía mayor de Bogotá D.C., se encontraron las siguientes LICENCIAS de CONSTRUCCIÓN contentivas del Desarrollo Constructivo del C. R. CAICU -PH-, así:

- o Licencia de Construcción No. 06 - 4 - 1209 28 de junio de 2006
 Modalidad: OBRA NUEVA Tipo: NO VIS

 CURADURÍAS URBANAS - Bogotá, D.C. FORMULARIO ÚNICO SOLICITUD DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	USO EXCLUSIVO DE LA CURADURÍA URBANA 06 - 4 - 1209 29 JUN. 2006	PÁGINA 1 No. CU- 31738
	1. IDENTIFICACIÓN TIPO DE SOLICITUD (ESTOS ESPACIOS SON PARA LLENAR ÚNICAMENTE EN EL MOMENTO DE RADICAR)	
1.1 TIPO DE TRÁMITE		1.2 MODALIDAD DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN
a. LICENCIA DE URBANISMO <input type="checkbox"/> b. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN <input checked="" type="checkbox"/> c. RECONOCIMIENTO DE LA CONSTRUCCIÓN <input type="checkbox"/> d. V.S. PROPIEDAD HORIZONTAL <input type="checkbox"/>	e. MODIFICACIÓN LICENCIA DE URBANISMO <input type="checkbox"/> f. MODIFICACIÓN LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN <input type="checkbox"/> g. SUBDIVISIÓN PREDIAL <input type="checkbox"/> h. REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL <input type="checkbox"/>	a. OBRA NUEVA <input checked="" type="checkbox"/> b. AMPLIACIÓN <input type="checkbox"/> c. ADECUACIÓN <input type="checkbox"/> d. MODIFICACIÓN <input type="checkbox"/> e. DEMOLICIÓN TOTAL <input type="checkbox"/> f. DEMOLICIÓN PARCIAL <input type="checkbox"/> g. CERRAMIENTO <input type="checkbox"/>
		1.3 VIS SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>

- o Información sobre el predio: KR 68 A BIS A No. 25 - 40

2. INFORMACIÓN SOBRE EL PREDIO			
a. DIRECCIÓN KVA 68 A BIS A 25-40			
ACTUAL <input checked="" type="checkbox"/>		ANTERIORES <input type="checkbox"/>	
b. No. MATRÍCULA INMOBILIARIA 50 C - 1462900		c. CHIP DEL PREDIO AAA00Y6 SWLF	
d. ESTRATO f	e. ALCALDÍA LOCAL FOOTBALL	g. PLANIMETRÍA DEL LOTE <input checked="" type="checkbox"/> PLANO DE LOTE No E 402/3-06 <input type="checkbox"/> PLANO TOPOGRÁFICO No. _____	
		<input checked="" type="checkbox"/> OTRO HABZ. CADUC.	



f. URBANIZACIÓN CIUDAD SALITRE PRIMERA ETAPA		
No. / CÓDIGO	MZ No. SMT-19A	LOTE No.
h. MANZANA CATASTRAL 006313-32	MZ No. 32	LOTE No. 01

839

4. PRESUPUESTO DE OBRA	
A. METROS 2 DE CONSTRUCCIÓN	40.557,75 M ²
B. METROS 2 DE VENTA	23.134,32 M ²
C. COSTOS DIRECTOS DE OBRA	34.141.124.000
D. COSTOS INDIRECTOS DE OBRA	10.763.700.000
E. VALOR COMERCIAL DE LA CONSTRUCCIÓN	73.350.000.000
F. VALOR APROXIMADO METRO 2 DE VENTA	3.170.000

5. LINDEROS		
LINDERO	DIVENSION	CON (CL, KR, LT, OTRO)
NORTE	83,29 MTS	CCD LA 68A BIS A
ORIENTE	176,50 MTS	CCD LA TV.68/AUTES TV.68A
SUR	98,23 MTS	DIA6. 240/AUTES CII 41 A
OCCIDENTE	118,08 MTS	CII.25./AUTES CII 43 A
ANEXOS	SI <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>

- **Responsabilidad Civil y Penal:** Los firmantes propietarios y profesionales declaramos bajo gravedad del juramento que nos responsabilizamos totalmente por los estudios y documentos correspondientes presentados con este formulario y por la veracidad de los datos aquí consignados, así mismo declaramos que conocemos las disposiciones vigentes que rigen la materia y las sanciones establecidas.

RESPONSABILIDAD CIVIL Y PENAL
LOS FIRMANTES PROPIETARIOS Y PROFESIONALES DECLARAMOS BAJO GRAVEDAD DE JURAMENTO QUE NOS RESPONSABILIZAMOS TOTALMENTE POR LOS ESTUDIOS Y DOCUMENTOS CORRESPONDIENTES PRESENTADOS CON ESTE FORMULARIO Y POR LA VERACIDAD DE LOS DATOS AQUÍ CONSIGNADOS. ASÍ MISMO DECLARAMOS QUE CONOCEMOS LAS DISPOSICIONES VIGENTES QUE RIGEN LA MATERIA Y LAS SANCIONES ESTABLECIDAS.

- **TITULARES:**

Titular de la Licencia: CONSTRUCCIONES ARRECIFE S. A.
 Constructor Responsables: Fernando Córdoba Villota
 Arquitecto Proyectista: Alejandro Ochoa Peñalosa
 Ingeniero Calculista: Carlos Alberto Medina R.
 Ingeniero de Suelos: Alfonso Uribe Sardiña

6. TITULARES		
a. TITULARES DE LA LICENCIA	b. C.C. @ NIT	c. FIRMA
CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.	860048112-4	
REPRESENTANTE LEGAL GERENTE		
JAIRO DANILDO BUENBIA ARELLANO	79.435.399	
d. PROFESIONALES RESPONSABLES		
CONSTRUCTOR RESPONSABLE (ARQUITECTO O INGENIERO)	e. No. DE MATRÍCULA PROFESIONAL	f. FIRMA
FERNANDO CORDOBA VILLOTA	2570000136	
ARQUITECTO PROYECTISTA	e. No. DE MATRÍCULA PROFESIONAL	f. FIRMA
ALEJANDRO OCHOA PEÑALOZA	17-70024160	
INGENIERO CIVIL CALCULISTA (experiencia mínima 5 años o magister)	e. No. DE MATRÍCULA PROFESIONAL	f. FIRMA
CARLOS ALBERTO MEDINA R. OCHOA	16.792.018004	
INGENIERO DE SUELOS (experiencia mínima 5 años o magister)	e. No. DE MATRÍCULA PROFESIONAL	f. FIRMA
ALFONSO URIBE SARDIÑA	17-2013-210150	
DISEÑADOR DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES (experiencia mínima 3 años)	e. No. DE MATRÍCULA PROFESIONAL	f. FIRMA
ALEJANDRO OCHOA PEÑALOZA	17-70024160	
g. DIRECCIÓN CORRESPONDENCIA PROPIETARIO		
C/1114 N° 6A-92 OF: 415 ZONA D	A. TELÉFONOS	FAX
	2144371	130
h. APODERADO		
NOMBRE	DIRECCIÓN CORRESPONDENCIA	A. TELÉFONOS
ALEJANDRO OCHOA PEÑALOZA	C/1114 N° 6A-92 OF: 415 ZONA D	2144371
		FAX
		130

890

○ Antecedentes de la Edificación y Urbanización

CURADURÍAS URBANAS - Bogotá, D.C.		USO EXCLUSIVO DE LA CURADURIA URBANA		PÁGINA 2	
FORMULARIO ÚNICO		06-4-1209		No. CU- 31738	
SOLICITUD DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN		29 JUN. 2008			
7. ANTECEDENTES DE LA EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN					
7.1 EDIFICACIÓN	a. LICENCIA N.º	b. ON O REFERENCIA EXPEDIENTE	c. FECHA	d. No PISOS	e. No. DE UNIDADES APROBADAS
					VIVIENDA INDUSTRIA COMERCIO INSTAOT PAROLEGOS
f. INMUEBLE DE INTERÉS CULTURAL		h. COLINDA CON INMUEBLE DE INTERÉS CULTURAL		i. ÁREA TOTAL APROBADA	
SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>		SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>			
7.2 URBANIZACIÓN		a. DECRETO / RESOLUCIÓN		c. VIGENCIA	
RESOLUCIÓN Dº 418		b. FECHA 6/10/88		d. OBRAS DE URBANISMO EJECUTADA	
				SI <input checked="" type="checkbox"/> % 100 NO <input type="checkbox"/>	
7.3 CONCEPTOS Y/O AUTORIZACIONES PREVIAS, COMO PLAN PARCIAL, PLAN DE REGULACIÓN, PLAN DE IMPLANTACIÓN, LICENCIA DE EXC. Y OCU, ESPACIO PÚBLICO, ACCESO VEHI. Y OTROS					

- **Marco NORMATIVO:** POT – Decreto 619 de 2000
Acuerdo 06 de 1990 UPZ: No. 110 CIUDAD SALITRE Sector 2 I A

8. MARCO NORMATIVO					
8.1 ACUERDO 61690	8.2 POT - DECRETO 619 DE 2000		8.3 EN RIESGO		
a. CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN	a. UPZ No. No. 110	b. SECTOR NORMATIVO	REMOCIÓN EN MASA	NO	BAJA
b. PL 1:5000	NOMBRE CIUDAD SALITRE OCCI.	USOS	INUNDACIÓN	X	-
		EDIFICABILIDAD		-	ALTA
				-	MICRO ZONIFICADO

○ Características BÁSICAS del PROYECTO

VIVIENDA 131 UNIDADES + 406 estacionamientos privados / 19 visitantes

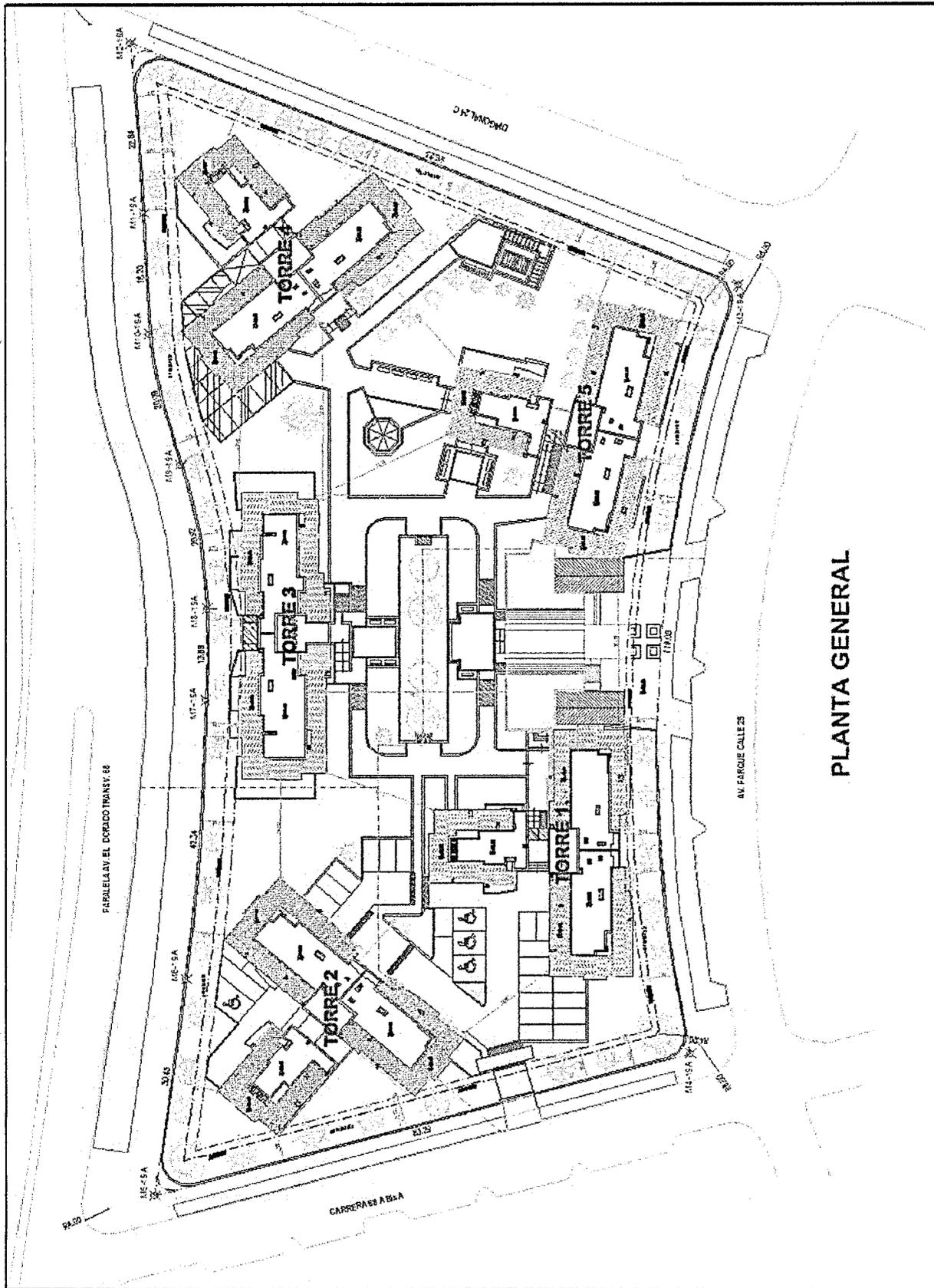
9. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO					
9.1 USOS			9.2 ESTACIONAMIENTOS		
DESCRIPCIÓN DE USO	ESCALA (METROPOL. URBANA, ZONAL, VEC. LOCAL)	No UNIDADES	SECTOR DEMANDA	PRIVADOS Y/O RESIDENTES	VISITANTES Y/O PÚBLICOS
VIVIENDA		131	A (B)	406	19
			C (D)		

○ Cuadro de ÁREAS TOTAL CONSTRUIDO: 40.557,75 M2

10. CUADRO DE ÁREAS					
a. NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL CAICÚ					
b. ÁREAS PROYECTO ARQUITECTÓNICO		c. ÁREA NETA POR USOS		d. ÁREAS INTERVENIDAS	
LOTE	11.023,11 M2	VIVIENDA	23.134,32 M2	AMPLIADA	
SOTANO(S)	9.914,00 M2	COMERCIO		MODIFICADA	
SEMISOTANO		SERVICIOS		ADECUADA	
PRIMER PISO	3.057,12 M2	DOTACIONAL/ INSTITUCIONAL		RECONOCIMIENTO	
PISOS RESTANTES	27.584,63 M2	INDUSTRIA		ALTURA DE CERRAMIENTO	1,50 ML
TOTAL CONSTRUIDO	40.557,75 M2	OTROS	17.423,43 M2	METROS LINEALES DE CERRAMIENTO	484,78 ML
LIBRE PRIMER PISO	7.963,99 M2	TOTAL:	40.557,75 M2	TOTAL ÁREA INTERVENIDA:	
e. ZONAS DE CESIÓN	%	ÁREA	M2		

- Edificabilidad: 10 pisos habitables Sótanos: 1 No. de Edificios: 5 Etapas: 1

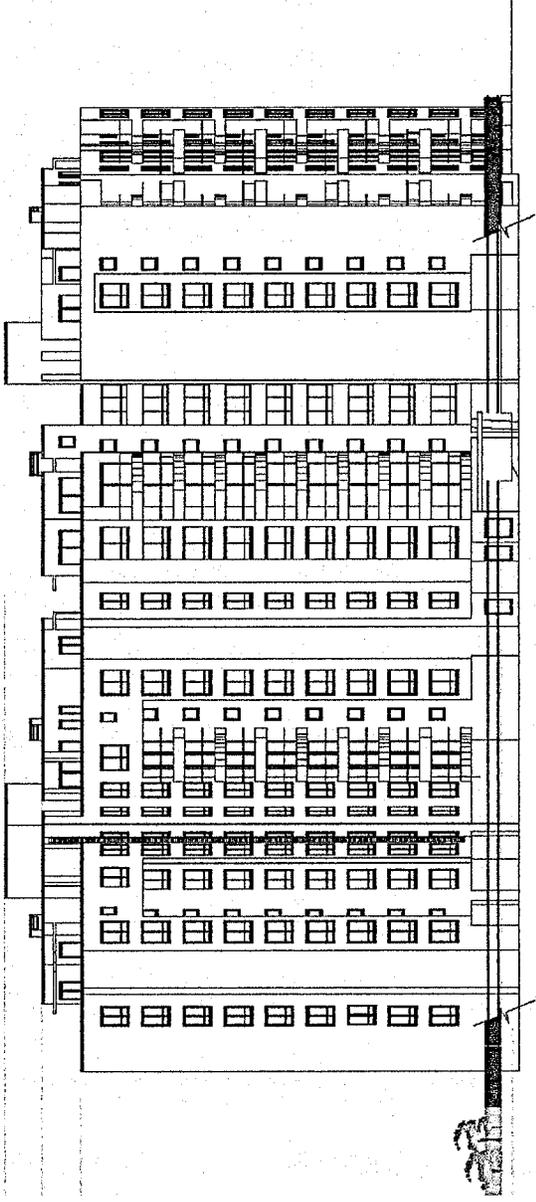
11. EDIFICABILIDAD					
11.1 VOLUMETRÍA			11.2 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS		
a. No. DE PISOS HABITABLES	d. No. SÓTANOS	b. 1º PISO EQUIPAMIENTO Y/O ESTACIONAMIENTOS	ÍNDICE OCUPACIÓN	TIPOLOGÍA	
10	1			ASLADA	CONTINUA
b. No. DE PISOS NO HABITABLES	e. No. SEMISÓTANOS	c. ÁREA BAJO CUBIERTA INCLINADA	CONSTRUCCIÓN	ASLAMIENTO	METROS
				b. LATERAL	
c. ALTURA EN METROS	f. No. EDIFICIOS	g. ETAPAS CONST.		b. POSTERIOR	
30,00	5	1		c. ENTRE EDIFICACIONES	
11.3 ELEMENTOS RELACIONADOS CON EL ESPACIO PÚBLICO			d. EMPATES Y PATIOS		
a. ANTEJARDIN PLANTADO			e. OTROS		
5,00	METROS POR Kr 68A BISA / TV 68		f. DIMENSIÓN DE RETROCESOS (CONTRA ZONAS VERDES, ESPACIO PÚBLICO Y OTROS)		
5,00	METROS POR DIAC 24e / e1125				
	d. CERRAMIENTO EN ANTEJARDIN				
	e. VOLADIZO				
	1,50				
	1,00				
	METROS POR TV. 68A				
	METROS POR RESTO DE VIAS				



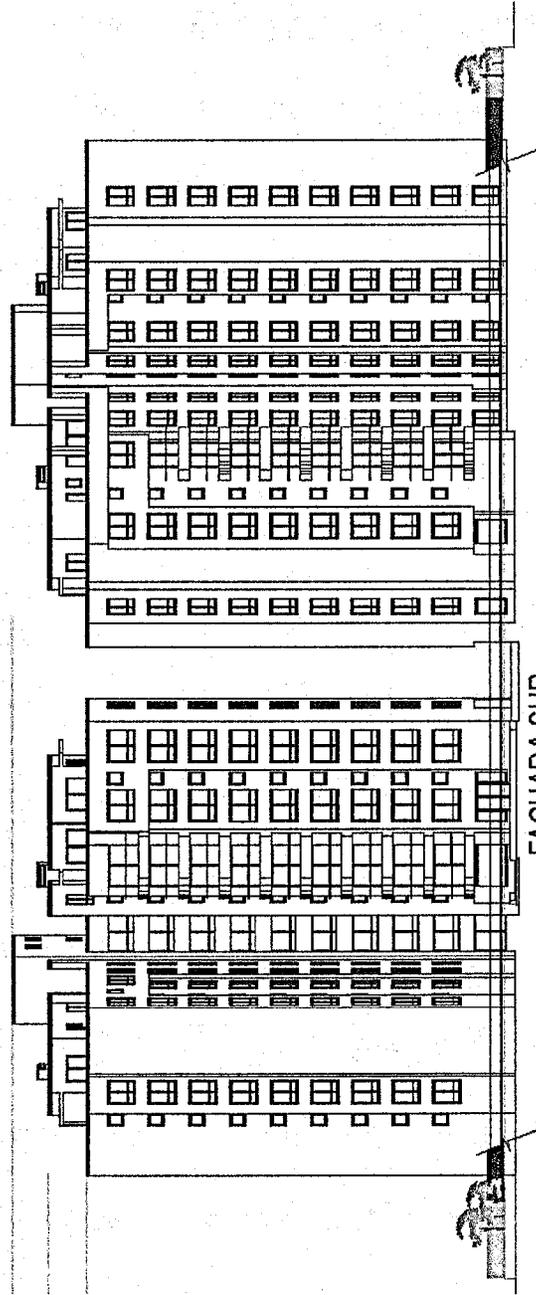
PLANTA GENERAL

**CONJUNTO RESIDENCIAL CAICU - PH-
KR 68 A BIS A No. 25 - 40**

842



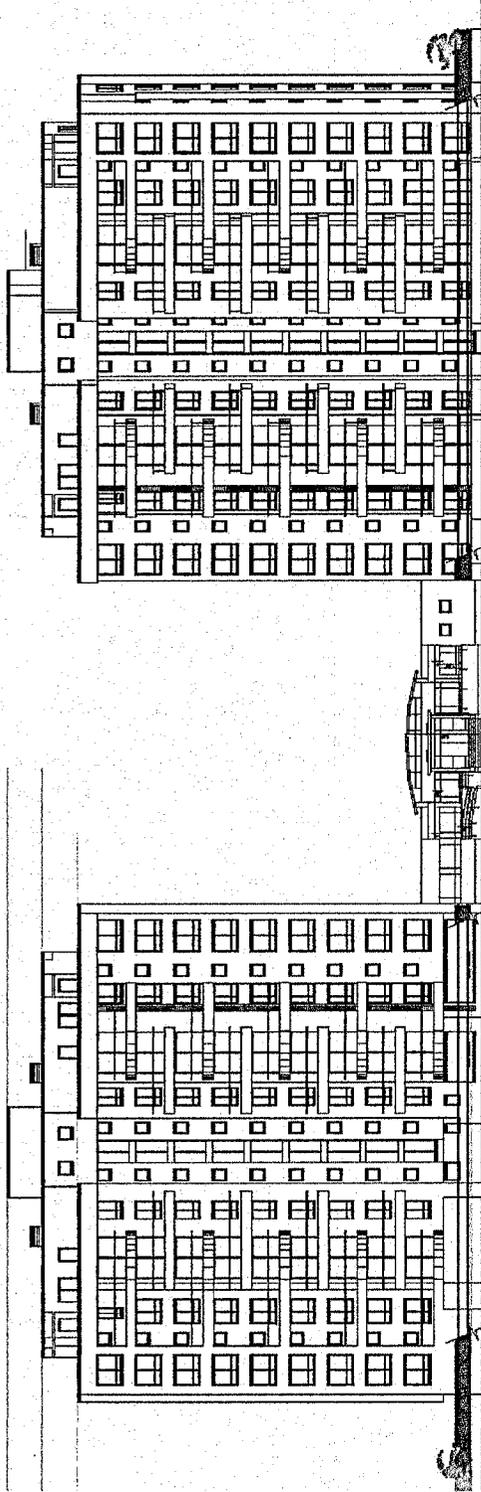
FACHADA NORTE



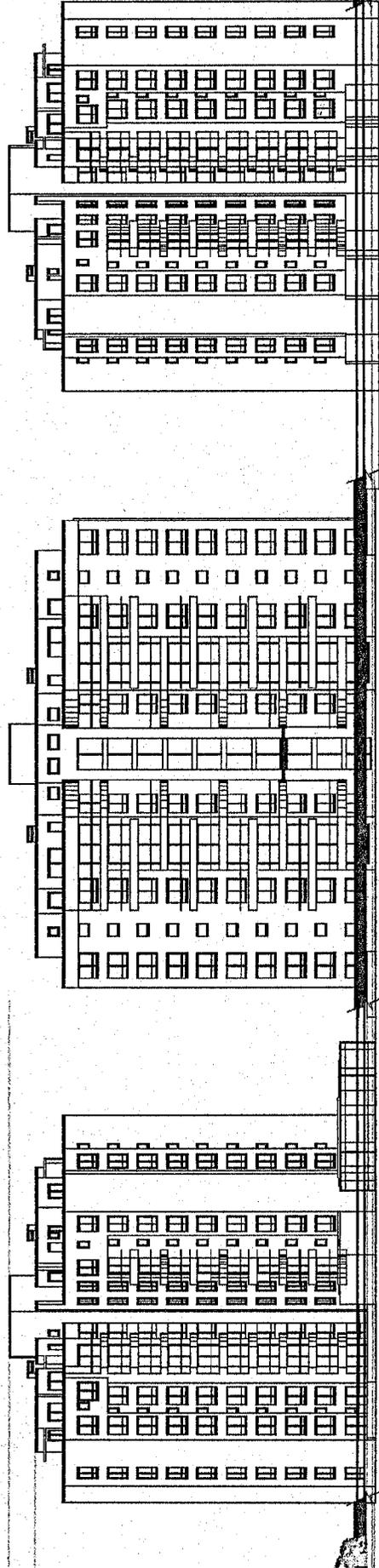
FACHADA SUR

CONJUNTO RESIDENCIAL CAICU - PH-
KR 68 A BIS A No. 25 - 40

893



FACHADA OCCIDENTAL



FACHADA ORIENTAL

CONJUNTO RESIDENCIAL CAICU - PH-

KR 68 A BIS A No. 25 - 40

894

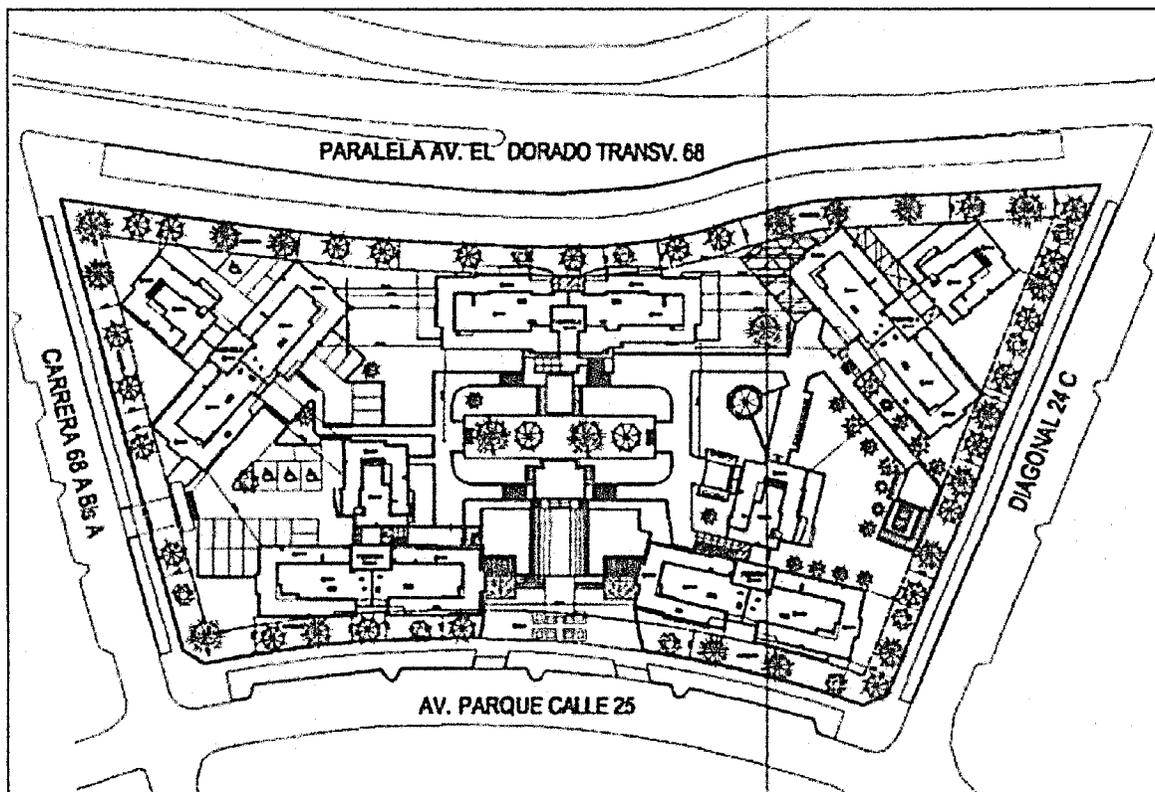
Seguindo con la revisión del expediente relativo al predio de la KR 68 A BIS A No. 25 - 40, en ARCHIVO CENTRAL DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN de la Alcaldía mayor de Bogotá D.C., se encontró la siguiente **LICENCIA de MODIFICACIÓN**, alusiva al Desarrollo Constructivo del C. R. CAICU -PH-, así:

- o Licencia de Construcción No. 07 - 4 - 1564 17 de julio de 2007
 Modalidad: modificación / ampliación Licencia Vo. Bo. Propiedad Horizontal

CURADURÍAS URBANAS - Bogotá, D.C.		USO EXCLUSIVO DE LA CURADURÍA URBANA	PÁGINA
FORMULARIO UNICO		07-4-1564	1
SOLICITUD DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN		17 JUL. 2007	No. CU- 31737
1. IDENTIFICACIÓN TIPO DE SOLICITUD (ESTOS ESPACIOS SON PARA LLENAR ÚNICAMENTE EN EL MOMENTO DE RADICAR)			
1.1 TIPO DE TRÁMITE		1.2 MODALIDAD DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	
a. LICENCIA DE URBANISMO <input type="checkbox"/>	e. MODIFICACIÓN LICENCIA DE URBANISMO <input type="checkbox"/>	a. OBRA NUEVA <input type="checkbox"/>	e. DEMOLICIÓN TOTAL <input type="checkbox"/>
b. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN <input checked="" type="checkbox"/>	f. MODIFICACIÓN LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN <input checked="" type="checkbox"/>	b. AMPLIACIÓN <input checked="" type="checkbox"/>	f. DEMOLICIÓN PARCIAL <input type="checkbox"/>
c. RECONOCIMIENTO DE LA CONSTRUCCIÓN <input type="checkbox"/>	g. SUBDIVISIÓN PREDIAL <input type="checkbox"/>	c. ADECUACIÓN <input type="checkbox"/>	g. CERRAMIENTO <input type="checkbox"/>
d. Vo.Bo. PROPIEDAD HORIZONTAL <input checked="" type="checkbox"/>	h. REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL <input type="checkbox"/>	d. MODIFICACIÓN <input checked="" type="checkbox"/>	1.3 VIS <input checked="" type="checkbox"/>

- o Información sobre el predio: KR 68 A BIS A No. 25 - 40

2. INFORMACIÓN SOBRE EL PREDIO			
a. DIRECCIÓN KVA 68A BIS A 25-40			
ACTUAL <input checked="" type="checkbox"/>		ANTERIORES <input type="checkbox"/>	
b. No. MATRÍCULA INMOBILIARIA 500-1462900		c. CHIP DEL PREDIO AAA0076 SWLF	
d. ESTRATO f		e. ALCALDÍA LOCAL FONTIBONÓ	
g. PLANIMETRÍA DEL LOTE <input checked="" type="checkbox"/>		h. PLANO TOPOGRÁFICO No. <input type="checkbox"/>	
		i. OTRO HAB. CATAS.	



f. URBANIZACIÓN CIUDAD SALITRE PRIMERA ETAPA		
No. / CÓDIGO	MZ No. SMT-19A	LOTE No.
h. MANZANA CATASTRAL 000313-32	MZ No. 32	LOTE No. 01

890

4. PRESUPUESTO DE OBRA	
A. METROS 2 DE CONSTRUCCIÓN	
B. METROS 2 DE VENTA	
C. COSTOS DIRECTOS DE OBRA	
D. COSTOS INDIRECTOS DE OBRA	
E. VALOR COMERCIAL DE LA CONSTRUCCIÓN	
F. VALOR APROXIMADO METRO 2 DE VENTA	

5. LINDEROS			
LINDERO	DIMENSIÓN		CON (CL, KR, LT, OTRO)
NORTE	83,29	MTS	CCU LA 214 68A B15 A
ORIENTE	176,50	MTS	CCU LA TV.68 / ANTES TV.68A
SUR	98,23	MTS	DIA6. 240 / ANTES CII 41 A
OCCIDENTE	118,08	MTS	CII.25. / ANTES CII 43 A
ANEXOS	SI	<input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>

- **Responsabilidad Civil y Penal:** Los firmantes propietarios y profesionales declaramos bajo gravedad de juramento que nos responsabilizamos totalmente por los estudios y documentos correspondientes presentados con este formulario y por la veracidad de los datos aquí consignados, así mismo declaramos que conocemos las disposiciones vigentes que rigen la materia y las sanciones establecidas.

RESPONSABILIDAD CIVIL Y PENAL	
LOS FIRMANTES PROPIETARIOS Y PROFESIONALES DECLARAMOS BAJO GRAVEDAD DE JURAMENTO QUE NOS RESPONSABILIZAMOS TOTALMENTE POR LOS ESTUDIOS Y DOCUMENTOS CORRESPONDIENTES PRESENTADOS CON ESTE FORMULARIO Y POR LA VERACIDAD DE LOS DATOS AQUÍ CONSIGNADOS. ASÍ MISMO DECLARAMOS QUE CONOCEMOS LAS DISPOSICIONES VIGENTES QUE RIGEN LA MATERIA Y LAS SANCIONES ESTABLECIDAS.	

- **TITULARES:**

Titular de la Licencia: CONSTRUCCIONES ARRECIFE S. A.
 Constructores Responsables: Fernando Córdoba Villota
 Arquitecto Proyectista: Alejandro Ochoa Peñalosa
 Ingeniero Calculista: Carlos Alberto Medina R.
 Ingeniero de Suelos: Alfonso Uribe Sardiña

6. TITULARES			
a. TITULARES DE LA LICENCIA	b. CC. o NIT	c. FIRMA	
CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A	860048112 - 4		
REPRESENTANTE LEGAL GERENTE:			
ING. JAIRO DANILLO BUENDIA ARENAS	79.435.399		
d. PROFESIONALES RESPONSABLES			
CONSTRUCTOR RESPONSABLE (ARQUITECTO O INGENIERO)	e. No. DE MATRICULA PROFESIONAL	f. FIRMA	
FERNANDO CORDOBA VILLOTA	257000136		
ARQUITECTO PROYECTISTA	e. No. DE MATRICULA PROFESIONAL	f. FIRMA	
ALEJANDRO OCHOA PEÑALOZA	17-90024160		
INGENIERO CIVIL CALCULISTA (experiencia mínima 5 años o master)	e. No. DE MATRICULA PROFESIONAL	f. FIRMA	
CARLOS ALBERTO MEDINA RODRIGUEZ	16792 @HARCA		
INGENIERO DE SUELOS (experiencia mínima 3 años o master)	e. No. DE MATRICULA PROFESIONAL	f. FIRMA	
ALFONSO URIBE SARDIÑA	2520220489 @HARCA		
DISEÑADOR DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES (experiencia mínima 3 años)	e. No. DE MATRICULA PROFESIONAL	f. FIRMA	
ALEJANDRO OCHOA PEÑALOZA	17-90024160		
g. DIRECCIÓN CORRESPONDENCIA PROPIETARIO	h. TELÉFONOS	i. FAX	
CII 114 DE 6A-92 OF: 415 ZONA D	21443 91	130	
j. APODERADO	k. TELÉFONOS	l. FAX	
NOMBRE ALEJANDRO OCHOA PEÑALOZA	DIRECCIÓN CORRESPONDENCIA CII 114 DE 6A-92 OF: 415 ZONA D	21443 91	130

896

- Antecedentes de la Edificación y Urbanización: Licencia No. 06-4-0732

CURADURÍAS URBANAS - Bogotá, D.C.		USO EXCLUSIVO DE LA CURADURÍA URBANA		PÁGINA 2	
FORMULARIO ÚNICO		07-4-1564		No. CU- 31737	
SOLICITUD DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN					
17 JUL. 2007					
7. ANTECEDENTES DE LA EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN					
7.1 EDIFICACIÓN	a. LICENCIA No.	b. ON O REFERENCIA EXPEDIENTE	c. FECHA	d. No. PISOS	e. No. DE UNIDADES APROBADAS
	06-4-D732	06-4-1209	04-10-06	10	VIVIENDA 131 INDUSTRIA COMERCIO INSTAETOT PARQUISOS
					f. AREA TOTAL APROBADA
					425
					40.557,95
g. INMUEBLE DE INTERÉS CULTURAL		h. COLINDA CON INMUEBLE DE INTERÉS CULTURAL		i. TIPO DE INTERVENCIÓN EN INMUEBLE DE INTERÉS CULTURAL	
SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>		SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>			
7.2 URBANIZACIÓN		a. DECRETO / RESOLUCIÓN	b. FECHA	c. VIGENCIA	
		RESOLUCION PR 418	6/10/88		
		d. OBRAS DE URBANISMO EJECUTADA		SI <input checked="" type="checkbox"/> % 100 NO <input type="checkbox"/>	
7.3 CONCEPTOS Y/O AUTORIZACIONES PREVIAS, COMO PLAN PARCIAL, PLAN DE REGULACION, PLAN DE IMPLANTACION, LICENCIA DE EXC. Y OCU, ESPACIO PÚBLICO, ACCESO VEHI. Y OTROS					

- Marco NORMATIVO: POT - Decreto 619 de 2000
Acuerdo 06 de 1990 UPZ: No. 110 CIUDAD SALITRE Sector 2 I A

8.1 ACUERDO 6/1990						8.2 POT - DECRETO 619 DE 2000						8.3 EN RIESGO		NO	BAJA	MEDIA	ALTA	MICRO ZONIFICADO
a. CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN		a. UPZ No.		b. SECTOR NORMATIVO		c. SUBSECTOR		REMOCIÓN EN MASA		INUNDACIÓN		X	-	-	-			
		No. 110		2		I A						X	-	-	-			
b. PL 1:5000		NOMBRE																
		CIUDAD SALITRE occi.																

- Características BÁSICAS del PROYECTO
VIVIENDA 131 UNIDADES + 406 estacionamientos privados / 19 visitantes

9. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO						
9.1 USOS				9.2 ESTACIONAMIENTOS		
DESCRIPCIÓN DE USO	ESCALA (METROPOL. URBANA, ZONAL, VEC. LOCAL)	No. UNIDADES	SECTOR DEMANDA	PRIVADOS Y/O RESIDENTES	VISITANTES Y/O PÚBLICOS	
VIVIENDA		131	A (B)	406	19	
			C D			

- Cuadro de ÁREAS **TOTAL Área Construida: 40.613,46 M2**
TOTAL Área Modificada: 216,25 M2

10. CUADRO DE ÁREAS						
a. NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL CAICU						
b. ÁREAS PROYECTO ARQUITECTÓNICO			c. ÁREA NETA POR USOS		d. ÁREAS INTERVENIDAS	
LOTE 11.023,11 M ²	ÁREA NETA	ÁREA BRUTA	VIVIENDA:	23.134,32 M ²	AMPLIADA:	55,71 M ²
SOTANO (S)	9.969,71 M ²		COMERCIO:		MODIFICADA:	160,54 M ²
SEMSOTANO			SERVICIOS:		ADECUADA:	
PRIMER PISO	3.059,12 M ²		DOTACIONAL/ INSTITUCIONAL:		RECONOCIMIENTO:	
PISOS RESTANTES	27.584,63 M ²		INDUSTRIA:		ALTURA DE CERRAMIENTO:	1,50 M ²
TOTAL CONSTRUIDO	40.613,46 M ²		OTROS:	17.479,14 M ²	METROS LINEALES DE CERRAMIENTO:	484,78 M ²
LIBRE PRIMER PISO	7.963,99 M ²		TOTAL:	40.613,46 M ²	TOTAL ÁREA INTERVENIDA:	216,25 M ²
e. ZONAS DE CESIÓN		%	ÁREA	M ²		

- Edificabilidad: 10 pisos habitables Sótanos: 1 No. de Edificios: 5 Etapas: 1

11. EDIFICABILIDAD						
11.1 VOLUMETRÍA				11.2 TIPOLOGÍA Y AISLMIENTOS		
ALTURAS	a. No. DE PISOS HABITABLES	d. No. SÓTANOS	n. 1° PISO EQUIPAMIENTO Y/O ESTACIONAMIENTOS		TIPOLOGÍA	
	10	1	SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>		ASLADA CONTRAJA	
	b. No. DE PISOS NO HABITABLES	e. No. SEMISÓTANOS	i. ÁREA BAJO CUBIERTA INCLINADA		AISLAMIENTO METROS M/EL	
	SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>	SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>		a. LATERAL		
c. ALTURA EN METROS	f. No. EDIFICIOS	g. ETAPAS CONST.	11.3 ELEMENTOS RELACIONADOS CON EL ESPACIO PÚBLICO			
30,00	5	1	a. ANTEJARDÍN PLANTEADO			
			b. CERRAMIENTO EN ANTEJARDÍN			
			SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> ALTURA DEL CERRAMIENTO 1,50 METROS			
			c. VOLADIZO			
			1,50 METROS POR TV. 68A			
			1,00 METROS POR RESTO DE VIAS			
			c. ENTRE EDIFICACIONES 1/2 h = 15.00 TERREN			
			d. EMPATES Y PATIOS			
			e. DITOS			
			f. DIMENSIÓN DE RETROCESOS (CONTRA ZONAS VERDES, ESPACIO PÚBLICO Y OTROS)			

897

CAPITULO .4.

898

4. **OBLIGACIONES del TITULAR DE LA LICENCIA EN CUANTO A EJECUTAR OBRAS, SOMETIMIENTO A SUPERVISIÓN TÉCNICA (Ac \geq 3.000 M2), CONTROL de CALIDAD de MATERIALES y CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES CONTENIDAS en las NORMAS de CONSTRUCCIÓN SISMORESISTENTES y CONSTRUCCIÓN VIGENTES**

De acuerdo con la OBLIGACIÓN del titular de la Licencia de Construcción LC – 06-4-0732 de fecha 22 de septiembre de 2006, se exponen las siguientes obligaciones:

❖ Cumplir el Decreto 564, artículo 32

Artículo 32. Obligaciones del titular de la licencia. El curador urbano o la autoridad encargada de estudiar, tramitar y expedir licencias, deberá indicar al titular, el cumplimiento de las siguientes obligaciones:

- 1) Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
- 2) Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.
- 3) Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- 4) Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto 1220 de 2005 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
- 5) Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 46 del presente decreto.
- 6) Someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismorresistentes, siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de tres mil (3.000) metros cuadrados de área.
- 7) Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismorresistentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a tres mil (3.000) metros cuadrados de área.
- 8) Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- 9) Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida.
- 10) Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismorresistente vigentes.

399.

- ❖ Cumplir que los predios ubicados en Zonas clasificadas de RIESGO por la DPAE - dirección de Prevención y Atención de emergencias, deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los RIESGOS previos a la iniciación de las obras.
- ❖ Cumplir por parte del titular de la Licencia, que tiene la obligación de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en los artículos 23, 65 a 85, del código de Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003), sobre seguridad en las construcciones, espacio público y deberes generales para la protección del espacio público.
- ❖ Cumplir que las edificaciones que se señalen en cada UPZ deben adoptar las medidas de insonorización requeridas para garantizar el mantenimiento de los niveles máximos de ruido permitido para cada caso, según el sector en el cual se localicen, de conformidad con el Decreto Nacional 948 de 1995 y los niveles de ruido determinados en la Resolución 8321 de 1983 del Ministerio de Salud.
- ❖ Cumplir y aceptar que esta Licencia no autoriza la tala de árboles, ni excavaciones o similares en el espacio público, para lo cual se debe consultar a la autoridad competente.
- ❖ Cumplir las NORMAS DE CONSTRUCCIÓN SISMORESISTENTES VIGENTES

- 1) Cumplir la LEY 400 de 1997 -Nivel Nacional- "**Por el cual se adoptan normas sobre construcciones sismo resistentes**"

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 éstas 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.

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

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

- 900
- 2) Cumplir el DECRETO 074 del 30 de enero de 2001 -Alcalde Mayor- "*Por el cual se complementa y modifica el Código de Construcción de Bogotá Distrito Capital y se identifican los límites de la Microzonificación Sísmica y se adoptan los espectros de diseño.*"

El presente Decreto complementa y modifica el **Código de Construcción de Bogotá** Distrito Capital, adoptado a través del *Acuerdo 20 de 1995*, de conformidad con las normas de construcción sísmo resistentes contenidas en la Ley 400 de 1997 y sus Decretos Reglamentarios, estableciendo el régimen de Microzonificación Sísmica de que tratan los artículos siguientes.

- 3) Cumplir el DECRETO 193 del 08 de junio de 2006 -Alcalde Mayor- "Por el cual se complementa y modifica el **Código de Construcción de Bogotá D. C.**, se adoptan los espectros de diseño y las determinantes del estudio de Microzonificación Sísmica.."

El presente Decreto complementa y modifica el Código de Construcción de Bogotá, D.C., adoptado mediante Acuerdo 20 de 1995, de conformidad con las normas de sísmo resistencia contenidas en la Ley 400 de 1997 y sus decretos reglamentarios, para cuyo efecto, en el presente decreto se establece el régimen de Microzonificación Sísmica de Bogotá, D.C.

❖ Cumplir con las NORMAS DE CONSTRUCCIÓN urbanísticas Generales

- 1) Cumplir con el Acuerdo 20 de 1995 (octubre 20) – Concejo de Bogotá D. C. – "Por el cual se adopta el **Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá**, se fijan sus políticas generales y su alcance, se establecen los mecanismos para su aplicación, se fijan plazos para su reglamentación prioritaria y se señalan mecanismos para su actualización y vigilancia".

El Código de Construcción de Bogotá está compuesto del Código de Edificaciones que contiene las normas para edificaciones corrientes y el Código de infraestructura que se refiere a las obras de infraestructura urbana tales como redes urbanísticas de acueducto, alcantarillado, energía, teléfonos, basureros y vías, e incluye las estructuras capitales tales como puentes, torres de transmisión, túneles, canales e interceptores hidráulicos.

El Código de edificaciones define las normas básicas que deben cumplir las edificaciones estructuras corrientes con principal referencia, la suficiencia estructural, la salubridad y protección y seguridad para los casos de incendio y pánico colectivo.

- 2) Cumplir el Decreto Distrital 321 de 1992 – parqueaderos (Artículo 12)
- 3) Cumplir la Norma Técnica Colombiana NTC 1500 Código Colombiano de Fontanería (CODIGO COLOMBIANO DE INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS)
- 4) Cumplir NTC 1669 (Instalación Red contra Incendio)
- 5) Cumplir RETIE (Reglamento Técnico de Instalaciones eléctricas)– Norma Eléctrica
- 6) Cumplir la Norma Técnica Colombiana NTC 45 52 -Protección contra rayos-
- 7) Cumplir la Norma Técnica Colombiana NTC 2505 / NTC 3631 Instalación de GAS

901

CAPITULO - 5 -

902

5. RESPONSABILIDADES DEL CONSTRUCTOR - VICIOS APARENTES - GARANTÍAS DE CALIDAD - EFICIENCIA DEL INMUEBLE -

Desde el punto de vista TÉCNICO y de RESPONSABILIDAD del CONSTRUCTOR / VENDEDOR, el responsable de la Licencia de Construcción responderá por los VICIOS que se encuentren en las CONSTRUCCIONES desarrolladas y materiales utilizados, siendo los tales:

- VICIOS en la CONSTRUCCIÓN
- VICIOS en el SUELO
- VICIOS de los MATERIALES

Los cuales (todos, o alguno de ellos) causan un perjuicio que afecta directamente a los compradores de los productos ofertados (apartamentos, garajes, depositos, etc.).

Por tanto, la responsabilidad del Constructor puede distinguirse entre VICIOS APARENTES, VICIOS OCULTOS, y / o GARANTÍA DE CALIDAD por ineficiencia del producto ofertado.

- Por VICIOS APARENTES se entienden los DEFECTOS de CONSTRUCCIÓN, detectables a simple vista, y los otros que se detectan a través de estudios e informes preparados por profesionales en la materia, y/o reseñados por entidades investigadoras (Secretaría Dissrital del Habitat, por ejemplo). Igualmente el daño puede provenir de un defecto de calidad y/o eficiencia.
- Por VICIOS OCULTOS se entiende en el argot popular como los DEFECTOS de CONSTRUCCIÓN, que comienzan a aparecer después que el inmueble (producto ofertado) se ha vendido en aparente buen estado, ignorados por completo por el comprador (hasta 6 meses, según el Código de Comercio).
- Por GARANTÍA de CALIDAD o EFICIENCIA DEL PRODUCTO OFERTADO (Apartamento vendido) se entiende que hay una durabilidad muy inferior a la esperada de los materiales o elementos agrupados de la construcción, dejando de prestar el servicio que es inherente, y dejando de ser EFICIENTE para el Comprador o adquieriente del Producto.

Se debe tener presente que el producto (apartamento) estaba en buen estado en el momento de la adquisición; y tiene incluida una garantía (hasta 2 años), que empieza a contar a partir de la firma de la compraventa.

Finalmente, es de reconocer técnicamente, que para el caso del CONSTRUCTOR + VENDEDOR, con la doble calidad (constructora y vendedora) el cumplimiento y responsabilidad (garantía + eficiencia) igualmente compromete su responsabilidad en su doble calidad.

903

CAPITULO - 6 -

90X

6. OFERTA MERCANTIL – PUBLICIDAD – PROYECTO RADICADO ANTE EL HABITAT – CONTRATO DE PROMESA Y CONTRATO DE COMPRAVENTA -

La oferta mercantil en materia de Proyectos de Construcción, no solo comprende la publicidad que se haya hecho en torno al conjunto residencial a levantar, sino toda aquella información que se ha tejido para la elaboración de la obra, es decir entre ellos, los documentos que se hayan radicado ante las autoridades administrativas(vr.gr, Oficina del Habitat), y la cual tienen derecho a conocer los interesados, pues allí se consigna mucha información que no solo muestra cómo va a ser lo ofrecido sino que liga a la Constructora a mantenerse sobre la línea trazada para garantizar los derechos de los futuros compradores.

De los documentos estudiados, resaltamos los siguientes que nos dan un marco general de los compromisos técnicos y mercantiles de la constructora:

- **FOLLETO de PUBLICIDAD de OFERTA del Conjunto Residencial CAICÚ:**

Este documento en su contenido, entre una serie de características, indica: "Acabados y detalles al mejor estilo de ARRECIFE", lo que de suyo implica una alta calidad en lo que se va a hacer que no puede ser otra cosa que el reflejo de lo que se ofrece, sin permitirse un cuadro de interpretación amplio, pues a pesar que dice que al mejor estilo de ARRECIFE, basta mirar la página de Internet de la constructora www.construccionesarrecife.com, que informa:

Clientes · Contactenos · Fundación Jaime Baez Tobón
PBX (57-) 1 - 214 4371 · Bogotá D.C.

Construcciones
Arrecife

Inicio | Nosotros | Servicios | Proyectos | Contacto

/ Somos Arrecife /

Somos una empresa que se ha dedicado por más de 42 años al desarrollo y ejecución de proyectos inmobiliarios.

- ✓ Buscamos satisfacer los requerimientos y expectativas de nuestros clientes a través de la mejora continua de nuestros procesos, la vocación al servicio, el uso de controles para la optimización de los recursos, el desarrollo de competencias y el bienestar de nuestro talento humano.
- ✓ Hemos estructurado, gerenciamos, construido y comercializado más de 35 proyectos urbanísticos 660 mil m² aprox. en edificaciones de vivienda, un Centro Empresarial con 42.211 m² construido de oficinas y comercio y dos Hoteles de 17.157 m².
- ✓ Inauguramos durante el 2014 en la ciudad de Barranquilla con la estructuración, gerencia y venta de un proyecto mixto vivienda, oficinas y locales con área construida de 28.000 m² y con la estructuración, gerencia, construcción y construcción de 128 aptos con un área construida de 25.000 m².
- ✓ Desde agosto de 2009 obtenimos certificaciones con ISO 9001, en Gestión de diseños arquitectónicos urbanísticos y técnicos para edificación, construcción, promoción, venta y postventa de edificaciones de vivienda, comerciales y hoteleras.
- ✓ Ofrecemos excelencia en el producto, cumplimiento y respeto en los compromisos adquiridos y una flexibilidad responsable en los procesos y productos, garantizando así la satisfacción y fidelidad de nuestros clientes y socios.

Ver video conmemorativo de los 42 años de Construcciones Arrecife

Somos una empresa que se ha dedicado por más de 42 años al desarrollo y ejecución de proyectos inmobiliarios.

- ✓ Buscamos satisfacer los requerimientos y expectativas de nuestros clientes a través de la mejora continua de nuestros procesos, la vocación al servicio, el uso de controles para la optimización de los recursos, el desarrollo de competencias y el bienestar de nuestro talento humano.

- gat
- ✓ Hemos estructurado, gerenciado, construido y comercializado más de 35 proyectos ofreciendo 660 mil M2 aprox. en soluciones de vivienda, un Centro Empresarial con 42.211 M2 construidos de oficinas y comercio y dos Hoteles de 17.131 M2.
 - ✓ Incursionamos durante el 2014 en la ciudad de Barranquilla con la estructuración, gerencia y ventas de un proyecto mixto vivienda, oficinas y locales con área construida de 28.000 M2 y con la estructuración, gerencia, comercialización y construcción de 168 apartamentos con un área construida de 29.000 M2.
 - ✓ Desde agosto de 2009 estamos certificados con ISO 9001, en Gestión de diseños arquitectónicos urbanísticos y técnicos para edificaciones, construcción, promoción, venta y postventa de edificaciones de vivienda. comerciales y hoteleras.
 - ✓ Ofrecemos excelencia en el producto, cumplimiento y respeto en los compromisos adquiridos y una flexibilidad responsable en los procesos y producto, garantizando así la satisfacción y fidelidad de nuestros clientes y socios.



Que en buen romance, promete: “en sus proyectos un alto grado de calidad en las características de sus obras”. Lo anterior genera un escenario de clara responsabilidad de resultado técnico (especificaciones de construcción) frente a la autoridad competente, más cuando se trata del tema de vicios en la construcción y detrimento del producto ofrecido.



En síntesis, al haber ofrecido mediante medios de comunicación, como folletos, unos bienes inmuebles de la mejor calidad, no puede negarse a la realización y entrega de ellos, pues no solo implicaría una fractura de la oferta mercantil sino circunscribirse en temas de publicidad engañosa que podría repercutirle en consecuencias de responsabilidad con los copropietarios y de orden externo, pudiendo ocasionar serias sanciones y restricciones de orden comercial a la constructora ARRECIFE.

906

- **PROYECTO radicado ante el HABITAT**

Esta unidad de documentos que comprende lo que radicó la Constructora Construcciones Arrecife ante la Secretaría del Habitat, es una información contentiva de lo ofertado, pues ella no solo puede hacer parte de los elementos que comprende la oferta mercantil, sino también parte de un marco de responsabilidad pre contractual mas amplio que genera independientemente obligaciones para el constructor en relación con el proyecto y sus compradores (adquirientes).

Para el estudio del proyecto radicado ante la oficina del Habitat, se hizo un análisis individual de cada uno de los soportes que lo comprenden, donde se destacan pericialmente los más relevantes y pertinentes, que sirven como fuente de las obligaciones y compromisos por cumplir por parte de la Constructora / Vendedora.

Los documentos base del estudio del Dictamen Pericial, fueron:

- 1) Acta de radicado de documentos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda

Este escrito, es un acta compromisoria mediante el cual la parte interesada en construir, para este caso Construcciones Arrecife, pone de presente a la Subdirección de Control de Vivienda la información general de la que consta el Proyecto, el cual tiene un carácter vinculante para el Constructor en el sentido de que el mismo lo vincula dentro de un compromiso que ciñe su labor para brindarle seguridad a los futuros beneficiarios del Proyecto ofertado.

A modo de observación es relevante tener presente que el formato de radicación de documentos en su parte final advierte que cualquier modificación a las condiciones iniciales del proyecto ofertado, debe informarse a dicho ente administrativo (HABITAT), lo cual implica que si se aparta del Proyecto inicial radicado, sin haber informado previamente, incurrirá en determinadas sanciones e irregularidades que al afectar la expectativa del futuro comprador, puede generar consecuencias negativas que impliquen formular una queja o una acción con el fin de que se repare o subsane el daño causado.

- 2) Documentos denominados Estudio de documentación.

El estudio de documentación, en términos generales indica que se aportaron todos los documentos solicitados, especificando haber cumplido con el requerimiento que se hace para estos casos, de manera que finalmente se puede hacer un parangón entre lo ofrecido y lo entregado (visto como los compromisos adquiridos por el constructor en la oferta mercantil, cotejados contra lo verdaderamente entregado a la copropiedad.)

- **Modelo de contrato de Promesa de COMPRAVENTA.**

En iguales condiciones que el documento analizado anteriormente, el modelo de la Promesa de compraventa resulta similar al presentado al HABITAT, y permite igualmente ver los compromisos adquiridos por la PROMITENTE VENDEDORA (Constructora/Vendedora) y el alcance de sus especificaciones.

Al igual que en el acápite anterior, se procede a individualizar cada una de las cláusulas pertinentes, para mirar su relevancia compromisoria por parte del Constructor:

90+

- El párrafo 2o de la cláusula primera, dispone que los inmuebles son entregados con las especificaciones y características que figuran en los planos, llamando a que cada una de las cualidades que se enseñaron allí, en efecto sean materializadas, pues de lo contrario se estaría frente a un no cumplimiento de los compromisos adquiridos por el constructor vendedor.

- El párrafo 1º. de la cláusula tercera, es de un inexcusable compromiso, ya que dice: "Es entendido que EL PROMETIENTE VENDEDOR entregará la construcción de los inmuebles, en las mismas condiciones y especificaciones ofrecidas en el proyecto, pero podrá sin ningún tipo de preaviso, modificar los materiales, acabados y demás elementos utilizados en la construcción, para sustituirlos y/o remplazarlos en todo o en parte por acabados de igual calidad y similar apariencia, cuando no le fuere posible instalar los inicialmente ofrecidos ya sea por fuerza mayor, caso fortuito, escasez o mejor oferta en el mercado de productos similares."

o **Modelo de contrato de COMPRAVENTA**

Con la documentación radicada con el proyecto, se presentó un modelo de la escritura pública de compraventa de los apartamentos, el cual posee elementos que dirigen las futuras escrituras públicas y que en materia de responsabilidad presenta cláusulas y acuerdos que ayudan a entender y dilucidar los compromisos en temas de entrega de BIENES COMUNES (para el caso), pues la misma ata y enseña los compromisos de la Constructora con el comprador de la vivienda y por ende con la PH.

En ese orden se proceden a identificar cada una de esas cláusulas que soportan los compromisos del constructor ofertante:

- 1) El modelo de contrato de compraventa en la cláusula primera - párrafo primero, expresa que los inmuebles son entregados con las especificaciones y características que figuran en los planos y en el apartamento modelo, lo que nos pondría de cara a que de no darse lo determinado en los planos se estaría frente a un incumplimiento del contrato de compraventa.
- 2) En la cláusula tercera se indica que el comprador conoce y acepta las obligaciones del Reglamento de Propiedad Horizontal, junto con los planos protocolizados con el Reglamento, Especificaciones de Construcción y conformación de Bienes Comunes entre otros, representando una manifestación que contractualmente está cargada de responsabilidad en cabeza del constructor, pues al demostrar las falencias técnicas y la no concordancia de los Bienes Comunes con lo prometido, el Constructor / Vendedor estaría incumpliendo.
- 3) Igualmente, si se alega por parte de la Constructora con esta cláusula que los compradores ya conocían las condiciones o conformación de los Bienes Comunes, se entiende que dicha cláusula corresponde a una cláusula de adhesión impuesta por una parte dominante del contrato, es decir, por la constructora.
- 4) De otro lado, se observa (de escrituras corridas y firmadas) que en efecto el modelo del contrato de venta ha sido el utilizado en las correspondientes escrituras públicas para las ventas de las unidades privadas, pues a esta conclusión se llega una vez

cotejada la información soporte de la presente investigación, ya que contienen las mismas cláusulas y el mismo cuerpo de obligaciones.

La anterior cláusula es compromisoria en la relación con el constructor, siendo que la misma permite que el constructor pueda entrar a variar los materiales de los bienes comunes sin apartarse de los estándares de calidad prometidos, dado que dicho acuerdo es claro. - La cláusula 8a, deja claro que la entrega de los inmuebles se realizará mediante acta, a la cual se le agregarán manuales y catálogos de mantenimiento y garantías de los equipos instalados.

La apreciación que se hace frente a esta cláusula se encamina a indicar que la entrega a la que se refiere solo comprende al inmueble en sí, sin que se pueda extender a la entrega de bienes comunes, lo que nos permitiría argumentar que la entrega realizada por la Constructora por Torres, que para ella es por etapas, no tiene asidero, pues la presente cláusula solamente autoriza a hacer un acta pero respecto al inmueble en particular, y la entrega no puede hacerse por etapas por apartarse de la naturaleza global del tipo de conjunto que se construyó.

-La cláusula 15, invita a que los conflictos entre las partes sean resueltos de mutuo acuerdo, o ante un tribunal de arbitramento en caso de que no se pueda de la forma inicial. Hay que señalar que la cláusula compromisoria solo ampara la vida de la promesa de compraventa, mas no la que comienza de la compraventa en adelante, ya que esta última deja en libertad a las partes para que concurran a las acciones que deseen para la solución del conflicto que se les presente.

Se aclara que las promesas observadas para la revisión de la información exigida por el HABITAT coinciden con el modelo de promesa entregado por la Constructora a la hora de radicar el proyecto, aunque se deja la salvedad que algunos de los documentos aportados aparecen incompletos.

o **Licencia de Construcción**

Al proyecto radicado ante el HABITAT, también se le adiciona la Licencia de Construcción inicial, es relevante decir que en la Licencia se establece que de ella es parte integral los Planos aprobados, que marcan en ese sentido un paradigma de referencia que enmarca lo que se debe tener en cuenta a desarrollar dentro del compromiso de Bienes Comunes por parte de la Constructora, pues de dichos bienes hay ciertas especificaciones en los planos. No puede dejarse de lado que las posteriores licencias anexas, complementarias y/o modificatorias de la inicial, pueden modificar dicho paradigma, pero sigue siendo obligante para la Constructora.

o **Constitución de Propiedad Horizontal (Escritura Pública 8172 del 15 de noviembre del año 2006)**

La constitución de la propiedad horizontal es uno de los actos más importantes para los Conjuntos Residenciales, pues a partir de ella se determinan sus directrices y principios normativos, que rigen la organización de la comunidad. En el siguiente capítulo, se traerán a colación los apartes de la Propiedad Horizontal (cláusulas) respecto al tema de bienes comunes, áreas comunes, condiciones de seguridad, salubridad, especificaciones técnicas de la construcción, entrega de bienes comunes, etc.

409

CAPITULO - 7 -

7. **MEMORIA DESCRIPTIVA DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL del C. R. CAICU -PH- CON RESPECTO A LOS BIENES COMUNES QUE CONFORMAN EL C. R. CAICU -PH-**

900

A través de la Escritura Publica No. 8172 del quince (15) de noviembre de 2006, de la Notaría Treinta y Siete (37) de Bogotá D. C., se constituyó la PROPIEDAD HORIZONTAL del Conjunto Residencial CAICÚ -Propiedad Horizontal-, por parte del Constructor CONSTRUCCIONES ARRECIFE S. A. A continuación, se presentan los apartes pertinentes al Dictamen Pericial, así:

CLAUSULA PRIMERA. - Que la sociedad que representa es la actual y única propietaria, del Lote de 11.023,11 M2.

CLAUSULA TERCERA. - Que para dar cumplimiento a la Ley Seiscientos Setenta y Cinco (675) de agosto tres (3) de dos mil uno (2001), somete el régimen de propiedad horizontal el CONJUNTO RESIDENCIAL CAICU PROPIEDAD HORIZONTAL, y para tal efecto presenta para su protocolización los siguientes documentos:

1. Fotocopia autenticada de la Licencia de Construcción No.LC. 06-4-0 732 del 22 de septiembre de 2006, en dos (2) folios.
2. Cuadro general de áreas debidamente aprobado por la Curaduría Urbana No. 4, en cincuenta (50) folios.
3. Memoria Descriptiva, en tres (3) folios.
4. Veintiocho (28) fotoplanos autenticados de propiedad horizontal
5. Veintidós (22) fotoplanos arquitectónicos.
6. Una copia del Reglamento en papel común

CLAUSULA CUARTA. - **Generalidades** del RPH del Conjunto Residencial CAICU - Propiedad Horizontal-. El Conjunto Residencial "CAICU" PROPIEDAD HORIZONTAL, consta de cinco (5) Torres, un (1) sótano, diez (10) pisos, y área bajo cubierta con ciento treinta y un (131) Apartamentos, doscientos setenta y dos (272) garajes privados de los cuales ciento treinta y ocho (138) son sencillos, y ciento treinta y cuatro (134) dobles, para un total de cuatrocientos seis (406) cupos de estacionamiento privados, ciento ochenta y dos (182) depósitos privados, y diecinueve (19) parqueaderos comunes para visitantes, de los cuales tres (3) son para minusválidos.

ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN:

- CIMENTACION: Pilotes profundos y dados en concreto.
- ESTRUCTURA: pórticos y cortinas en concreto reforzado.
- DESAGÜES: Tubería de P.V.C.
- MUROS INTERIORES: bloque de arcilla.
- FACHADA: Ladrillo a la vista.
- CUBIERTA: Placa Impermeabilizada.
- EQUIPOS: Estufa y horno a gas, ascensor, planta eléctrica.
- APARATOS SANITARIOS: Nacionales.
- CIELO RASOS: Dry - Wall.

- PISOS: Alfombra en alcobas, hall de alcobas, estar y estudio. Madera, en salón. Mármol en hall de aceso, baño social y comedor. Cerámica en baños de alcobas, terrazas, halles comunes, y salones comunales.
- CARPINTERÍA MADERA: Triplex; Cedro y Madecor.
- CARPINTERIA METALICA: Lámina C. R.; Aluminio en Ventanería.
- CERRAJERIA: Nacional.
- PINTURA: Vinilo y estuco.
- ENCHAPES: Cerámica.
- INST. SANITARIAS: Tubería PVC - CPCB., tubería HG y galvanizada.
- INST. ELECTRICAS: Tubería conduit. PVC.
- MESONES DE BAÑOS - COCINAS: Granito; mármol.

all

CONDICIONES DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD.- La construcción de las unidades privadas se desarrolla en un todo de acuerdo a los planos arquitectónicos aprobados por la entidad Distrital competente, bajo la dirección de profesionales en dicha actividad y empleando materiales de primera calidad. Cuenta la edificación con los servicios públicos requeridos para su idónea habitabilidad, instalados de acuerdo a los reglamentos de las respectivas empresas suministradoras. Goza de luz, ventilación y demás condiciones de higiene requeridas por las regulaciones al respecto. Son óptimas sus características de salubridad y decoro acordes con su destinación, con las exigencias de la técnica y con las disposiciones sobre urbanismo y construcción vigentes en la ciudad de Bogota, D.C.

Artículo 1º. OBJETO.- Las presentes disposiciones contienen el reglamento de propiedad horizontal del CONJUNTO RESIDENCIAL "CAICU"-PROPIEDAD HORIZONTAL, que se someterá al Régimen de la Ley 675 de 2001. En su articulado se establece la constitución del conjunto como persona jurídica, y estipula las normas referentes a su patrimonio, domicilio, órganos de administración y dirección, y demás aspectos de funcionamiento de la misma. Determina el inmueble, la propiedad de la persona jurídica en las zonas comunes, las areas o zonas privadas, la destinación de cada clase de área y el régimen de derechos y obligaciones, prohibiciones y limitaciones que se imponen a los propietarios, las proporciones de los derechos de propiedad, sus porcentajes de participación en la persona jurídica, las cargas pecuniarias de los propietarios y cuanto atañe a los órganos de administración del inmueble.

Artículo 6º. Determinación y descripción del inmueble.- El CONJUNTO RESIDENCIAL "CAICU" PROPIEDAD HORIZONTAL, materia de este Reglamento, está ubicado en la carrera sesenta y ocho A Bis (68 A Bis) número cuarenta y tres A-cuarenta (43A-40) de la ciudad de Bogotá D. C. (hoy: Calle 25 No. 68 A 52 / y en Licencia de Construcción: KR 68 A BIS a No. 25 - 40). El Conjunto consta de cinco (5) torres, un (1) sótano, diez (10) pisos y área bajo cubierta con ciento treinta y un (131) Apartamentos, doscientos setenta y dos (272) garajes privados de los cuales ciento treinta y ocho (138) son sencillos y ciento treinta y cuatro (134) dobles para un total de cuatrocientos seis (406) cupos de estacionamiento privados, ciento ochenta y dos (182) depósitos privados y diecinueve (19) parqueaderos comunes para visitantes, tres (3) son para minusválidos.

Artículo 27º. Cuerpo cierto: No obstante las áreas y linderos consignados en este reglamento las unidades se entregan como cuerpo cierto a cada adquirente de unidad privada sin que los propietarios iniciales o los constructores adquieran responsabilidad alguna en relación con la exactitud de las áreas exclusivas o de áreas destinadas al uso común pertenecientes a la Persona Jurídica, y los linderos y distribuciones de las

dependencias que aparecen en Planos, Proyecto de División y Reglamento. En caso de discrepancia entre el contenido del plano y del reglamento, primarán para efectos de jerarquía de aplicación del reglamento lo que conste en los planos aprobados por la Entidad competente.

9/12

Artículo 29°. BIENES COMUNES: Los bienes, los elementos y zonas del conjunto que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquéllos. El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista en la presente ley y en el respectivo reglamento de propiedad horizontal. PARAGRAFO.- Tendrán la calidad de comunes no solo los bienes indicados de manera expresa en el reglamento, sino todos aquellos señalados como tales en los planos aprobados con la licencia de construcción, o en el documento que haga sus veces.

Artículo 30°.- Clasificación de bienes comunes: Las cosas destinadas al uso común se dividen para los efectos de este reglamento en: Bienes comunes esenciales, Bienes comunes no esenciales, y Bienes comunes de uso exclusivo.

Artículo 31°. Bienes comunes esenciales. Son aquellos que hacen posible la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del conjunto residencial, así como los imprescindibles para el uso y goce adecuado de los bienes de dominio particular. Estos bienes son:

- 1) El **lote de terreno** sobre el cual se levanta la edificación tal como se alinderó en el Artículo 6o- cuyo plano de localización se anexa; 2) El **subsuelo** correspondiente al terreno, hasta donde lo permiten las leyes y todas las instalaciones de servicios en él realizadas. 3) Los **cimientos y fundaciones** que inician la estructura de la edificación; 4) Los **entrepisos** o placas de concreto, los **muros de fachadas**, tanto internos como externos, y todos los muros que aparecen achurados dentro de los planos de propiedad horizontal, por ser elementos estructurales; 7) Las instalaciones generales de Teléfono, desde el punto de conexión a la red de Empresas de Teléfonos hasta la entrada de cada Unidad Privada; 8) Las instalaciones de lámparas para energía de zonas comunes, lo mismo que las instalaciones de Acueducto para el aseo y mantenimiento de las zonas comunes; 9) los buitrones de instalaciones eléctricas, hidráulicas y los de ventilación; 10) Las bajantes de aguas lluvias y negras; 11) los halles de acceso, los tacos de escaleras y los corredores de circulación en cada uno de los pisos; 12) El techo que sirve de cubierta a la edificación; 13) en general, todas aquellas cosas y servicios sobre los cuales ninguno de los copropietarios puede alegar un derecho de propiedad exclusivo, por razón de su misma naturaleza y/o por no haberse transferido expresamente como pertenencia de propiedad individual.

Bienes comunes no esenciales.- Son aquellos que no son indispensables para la estabilidad, seguridad y funcionamiento del conjunto, pero que contribuyen al bienestar general de la comunidad que en él habita, tales como salones comunales, zonas verdes y de recreación, oficinas de administración, etc.

Artículo 35.- Bienes comunes de uso exclusivo: Los bienes comunes no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, y en general, aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado tales como terrazas, cubiertas, patios interiores y aislamientos, podrán ser asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que por su localización pueden disfrutarlos.

Artículo 37°. ÁREAS COMUNES.- estos bienes son del dominio indivisible e inalienable de la persona jurídica, y a continuación se relacionan:

Piso / Dependencia	Área construida	Área Libre
SÓTANO		
Depósito de administración	43,44 M2	
Cuartos de basuras	53,66 M2	
Tanques y Bombas	155,76 M2	
Subestación	16,89 M2	
Medidores de agua	39,67 M2	
Medidores eléctricos	46,05 M2	
Bicicleteros	84,39 M2	
Cuarto de Bombas -Piscina	12,48 M2	
Halles, escaleras, ascensores	229,43 M2	
Escalera a portería	3,26 M2	
Planta electrica	22,53 M2	
Tierra sin excavar	1.109,11 M2	
Rampas vehiculares	135,08 M2	
Circulación peatonal	128,18 M2	
Circulación vehicular	3.068,90 M2	
Muros, columnas y ductos	379,05 M2	
TORRE 1 - PRIMER PISO		
Parqueaderos Nos. 5,27, 28 y 29 comunes minusválidos	74,66 M2	
Parqueaderos Nos. 12 al 19 comunes visitantes	100,51 M2	
Parqueaderos Nos. 30 y 31 comunes para visitantes	26,66 M2	
Parqueaderos Nos. 44 y 45 comunes para visitantes	22,10 M2	
Parqueadero No. 47 común para minusválidos	22,26 M2	
Parqueaderos Nos 56 y 57 común para visitantes	11,72 M2	19,95 M2.
Piscina cubierta, Turco y baños	191,92 M2	
Terraza piscina		137,60 M2
Salones comunales	254,88 M2	
Gimnasio	132,60 M2	
Kiosco	23,61 M2	
BBQ y Juegos		1.354,04 M2
Plazoleta Central y estares		419,27 M2
Administración y casilleros	42,95 M2	
Sala de espera, portería y escaleras	61,50 M2	
Recepción	57,07 M2	
Servicio de empleados	21,03 M2	
Circulación vehicular	155,79 M2	570,28 M2
Circulación peatonal	107,14 M2	107,14 M2
Zonas verdes y caminos		2.430,42 M2

Antejardines y zonas de acceso		2,248,66 M2
Plazoleta central de acceso		176,61 M2
Muros, columnas y ductos	272,10 M2	

974

Piso / Dependencia	Area construida	Area Libre
SEGUNDO PISO		
Terraza comun de uso exclusivo Ap 201		30.79 M2
Terraza comun de uso exclusivo Ap 202		5,11 M2
Terraza comun de uso exclusivo Ap 203		9,13 M2
Hall y circulación	27,27 M2	
Ascensores	6,84 M2	
Escalera, cuarto de aseo y shut	8,57 M2	
Jardineras	4,24 M2	
Muros, columnas y ductos	59,68 M2	
TERCER PISO		
Terraza común de uso exclusivo Ap 301		8,90 M2
Terraza común de uso exclusivo Ap 302		5,11 M2
Terraza común de uso exclusivo Ap 303		8,18 M2
Hall y circulación	27,27 M2	
Ascensores	6,84 M2	
Escalera, cuarto de aseo y shut	8,57 M2	
Jardineras	4,24 M2	
Muros, columnas y ductos	60,75 M2	
CUARTO PISO		
Terraza común de uso exclusivo Ap 401		8,99 M2
Terraza común de uso exclusivo Ap 402		5,11 M2
Terraza común de uso exclusivo Ap 403		9,13 M2
Hall y circulación	27,27 M2	
Ascensores	6,84 M2	
Escalera, cuarto de aseo y shut	8,57 M2	
Jardineras	4,24 M2	
Muros, columnas y ductos	61,72 M2	
QUINTO PISO		
Terraza común de uso exclusivo Ap 501		8,90 M2
Terraza común de uso exclusivo Ap 502		5,11 M2
Terraza común de uso exclusivo Ap 503		8,18 M2
Hall y circulación	27,27 M2	
Ascensores	6,84 M2	
Escalera, cuarto de aseo y shut	8,57 M2	
Jardineras	4,24 M2	
Muros, columnas y ductos	61,73 M2	
SEXTO PISO		
Terraza común de uso exclusivo Ap 601		8,99 M2
Terraza común de uso exclusivo Ap 602		5,11 M2

918

Terraza común de uso exclusivo Ap 603		9,13 M2
Hall y circulación	27,27 M2	
Ascensores	6,84 M2	
Escalera, cuarto de aseo y shut	8,57 M2	
Jardineras	4,24 M2	
Muros, columnas y ductos	61,72 M2	
SÉPTIMO PISO		
Terraza común de uso exclusivo Ap 701		8,90 M2
Terraza común de uso exclusivo Ap 702		5,11 M2
Terraza común de uso exclusivo Ap 703		8,18 M2
Hall y circulación	27,27 M2	
Ascensores	6,84 M2	
Escalera, cuarto de aseo y shut	8,57 M2	
Jardineras	4,24 M2	
Muros, columnas y ductos	61,73 M2	
OCTAVO PISO		
Terraza común de uso exclusivo Ap 801		8,99 M2
Terraza común de uso exclusivo Ap 802		5,11 M2
Terraza común de uso exclusivo Ap 803		9,13 M2
Hall y circulación	27,27 M2	
Ascensores	6,84 M2	
Escalera, cuarto de aseo y shut	8,57 M2	
Jardineras	4,24 M2	
Muros, columnas y ductos	61,72 M2	
NOVENO PISO		
Terraza común de uso exclusivo Ap 901		8,90 M2
Terraza común de uso exclusivo Ap 902		5,11 M2
Terraza común de uso exclusivo Ap 903		8,18 M2
Hall y circulación	27,27 M2	
Ascensores	6,84 M2	
Escalera, cuarto de aseo y shut	8,57 M2	
Jardineras	4,24 M2	
Muros, columnas y ductos	61,73 M2	
DÉCIMO PISO		
Terraza común de uso exclusivo Ap 1001		8,18 M2
Terraza común de uso exclusivo Ap 1002		5,11 M2
Terraza común de uso exclusivo Ap 1003		9,13 M2
Hall y circulación	27,27 M2	
Ascensores	6,84 M2	
Escalera, cuarto de aseo y shut	8,57 M2	
Jardineras	4,24 M2	
Muros, columnas y ductos	51,86 M2	
ÁREA BAJO CUBIERTA		

916

Terraza común de uso exclusivo Ap 1001		113,29 M2
Terraza común de uso exclusivo Ap 1002		97,10 M2
Terraza común de uso exclusivo Ap 1003		117,29 M2
Escaleras y hall	9,69 M2	
Foso de ascensores	6,84 M2	
Shut de basuras	0,94 M2	
Cubierta sobre 10°. Piso		
Muros, columnas y ductos	42,68 M2	
TORRE 2 – SEGUNDO PISO		
Terraza común uso exclusivo Ap 204		8,99 M2
Terraza común uso exclusivo Ap 205		5,21 M2
Terraza común uso exclusivo Ap 206		9,13 M2
Hall y circulación	27,27 M2	
Ascensores	6,84 M2	
Escalera, cuarto de aseo y shut	8,57 M2	
Jardineras	4,24 M2	
Muros, columnas y ductos	59,68 M2	
TERCER PISO		
Terraza común uso exclusivo Ap 304		8,90 M2
Terraza común uso exclusivo Ap 305		5,11 M2
Terraza común uso exclusivo Ap 306		8,18 M2
Hall y circulación	27,27 M2	
Ascensores	6,84 M2	
Escalera, cuarto de aseo y shut	8,57 M2	
Jardineras	4,24 M2	
Muros, columnas y ductos	60,75 M2	
CUARTO PISO		
Terraza común uso exclusivo Ap 404		8,99 M2
Terraza común uso exclusivo Ap 405		5,11 M2
Terraza común uso exclusivo Ap 406		9,13 M2
Hall y circulación	27,27 M2	
Ascensores	6,84 M2	
Escalera, cuarto de aseo y shut	8,57 M2	
Jardineras	4,24 M2	
Muros, columnas y ductos	61,72 M2	
QUINTO PISO		
Terraza común uso exclusivo Ap 504		8,90 M2
Terraza común uso exclusivo Ap 505		5,11 M2
Terraza común uso exclusivo Ap 506		8,18 M2
Hall y circulación	27,27 M2	
Ascensores	6,84 M2	
Escalera, cuarto de aseo y shut	8,57 M2	
Jardineras	4,24 M2	
Muros, columnas y ductos	61,73 M2	

917

SEXTO PISO		
Terraza común uso exclusivo Ap 604		8,99 M2
Terraza común uso exclusivo Ap 605		5,11 M2
Terraza común uso exclusivo Ap 606		9,13 M2
Hall y circulación	27,27 M2	
Ascensores	6,84 M2	
Escalera, cuarto de aseo y shut	8,57 M2	
Jardineras	4,24 M2	
Muros, columnas y ductos	61,72 M2	
SÉPTIMO PISO		
Terraza común uso exclusivo Ap 704		8,90 M2
Terraza común uso exclusivo Ap 705		5,11 M2
Terraza común uso exclusivo Ap 706		8,18 M2
Hall y circulación	27,27 M2	
Ascensores	6,84 M2	
Escalera, cuarto de aseo y shut	8,57 M2	
Jardineras	4,24 M2	
Muros, columnas y ductos	61,73 M2	
OCTAVO PISO		
Terraza común uso exclusivo Ap 804		8,90 M2
Terraza común uso exclusivo Ap 805		5,11 M2
Terraza común uso exclusivo Ap 806		9,13 M2
Hall y circulación	27,27 M2	
Ascensores	6,84 M2	
Escalera, cuarto de aseo y shut	8,57 M2	
Jardineras	4,24 M2	
Muros, columnas y ductos	61,72 M2	
NOVENO PISO		
Terraza común uso exclusivo Ap 904		8,98 M2
Terraza común uso exclusivo Ap 905		5,11 M2
Terraza común uso exclusivo Ap 906		8,18M2
Hall y circulación	27,27 M2	
Ascensores	6,84 M2	
Escalera, cuarto de aseo y shut	8,57 M2	
Jardineras	4,24 M2	
Muros, columnas y ductos	61,73 M2	
DÉCIMO PISO		
Terraza común uso exclusivo Ap 1004		8,18 M2
Terraza común uso exclusivo Ap 1005		5,11 M2
Terraza común uso exclusivo Ap 1006		9,13M2
Hall y circulación	27,27 M2	
Ascensores	6,84 M2	
Escalera, cuarto de aseo y shut	8,57 M2	

Jardineras	4,24 M2	
Muros, columnas y ductos	51,86 M2	
AREA BAJO CUBIERTA		
Terraza común uso exclusivo Ap 1004		113,29 M2
Terraza común uso exclusivo Ap 1005		97,10 M2
Terraza común uso exclusivo Ap 1006		117,29 M2
Escalera y hall	9,69 M2	
Foso Ascensores	6,84 M2	
Cuarto de basuras	0,94 M2	
Cubierta sobre 10°. Piso	4,24 M2	
Muros, columnas y ductos	42,68 M2	
TORRE 3		
PRIMER PISO		
Terraza común de uso exclusivo Ap 107		45.68 M2
Terraza común de uso exclusivo Ap 108		42,02 M2
Escaleras	9,74 M2	
Hall y circulación	49,73 M2	
Ascensores	9,79 M2	
Cuarto de basura	3,03 M2	
SEGUNDO PISO		
Terraza común de uso exclusivo Ap 207		18.15 M2
Terraza común de uso exclusivo Ap 208		14,11 M2
Hall, circulación y escaleras	32,26 M2	
Cuarto de aseo y shut	3,17 M2	
Ascensores	9,79 M2	
Muros, columnas y ductos	77,23 M2	
TERCER PISO		
Terraza común de uso exclusivo Ap 307		18.01 M2
Terraza común de uso exclusivo Ap 308		13,97 M2
Hall, circulación y escaleras	32,26 M2	
Cuarto de aseo y shut	3,17 M2	
Ascensores	9,79 M2	
Muros, columnas y ductos	71,90 M2	
CUARTO PISO		
Terraza común de uso exclusivo Ap 407		18.15 M2
Terraza común de uso exclusivo Ap 408		14,11 M2
Hall, circulación y escaleras	28,35 M2	
Cuarto de aseo y shut	3,17 M2	
Ascensores	9,79 M2	
Muros, columnas y ductos	68,06 M2	
QUINTO PISO		
Terraza común de uso exclusivo Ap 507		18.01 M2

909

Terraza común de uso exclusivo Ap 508		13,97 M2
Hall, circulación y escaleras	28,53 M2	
Cuarto de aseo y shut	3,17 M2	
Ascensores	9,79 M2	
Muros, columnas y ductos	67,84 M2	
SEXTO PISO		
Terraza común de uso exclusivo Ap 607		18.15 M2
Terraza común de uso exclusivo Ap 608		14,11 M2
Hall, circulación y escaleras	28,35 M2	
Cuarto de aseo y shut	3,17 M2	
Ascensores	9,79 M2	
Muros, columnas y ductos	68,06 M2	
SÉPTIMO PISO		
Terraza común de uso exclusivo Ap 707		18.01 M2
Terraza común de uso exclusivo Ap 708		13,97 M2
Hall, circulación y escaleras	28,53 M2	
Cuarto de aseo y shut	3,17 M2	
Ascensores	9,79 M2	
Muros, columnas y ductos	67,84 M2	
OCTAVO PISO		
Terraza común de uso exclusivo Ap 807		18.15 M2
Terraza común de uso exclusivo Ap 808		14,11 M2
Hall, circulación y escaleras	28,35 M2	
Cuarto de aseo y shut	3,17 M2	
Ascensores	9,79 M2	
Muros, columnas y ductos	68,06 M2	
NOVENO PISO		
Terraza común de uso exclusivo Ap 907		18.01 M2
Terraza común de uso exclusivo Ap 908		13,97 M2
Hall, circulación y escaleras	28,53 M2	
Cuarto de aseo y shut	3,17 M2	
Ascensores	9,79 M2	
Muros, columnas y ductos	67,84 M2	
DÉCIMO PISO		
Terraza común de uso exclusivo Ap 1007		23.48 M2
Terraza común de uso exclusivo Ap 1008		19,37 M2
Hall, circulación y escaleras	28,35 M2	
Cuarto de aseo y shut	3,17 M2	
Ascensores	9,79 M2	
Muros, columnas y ductos	46,41 M2	
ÁREA BAJO CUBIERTA		
Terraza común de uso exclusivo Ap 1007		149.74 M2

920

Terraza común de uso exclusivo Ap 1008		147,39 M2
Escaleras y hall	13,32 M2	
Foso Ascensores	9,79 M2	
Muros, columnas y ductos	40,67 M2	
TORRE 4		
PRIMER PISO		
Terraza comun de uso exclusivo Ap 110		52.15 M2
Escaleras	7,06 M2	
Hall y circulación	19,89 M2	
Ascensores	6,84 M2	
Cuarto de basura	1,09 M2	
Medidores de gas	0.29 M2	
Vacío sobre sótano	20,85 M2	
SEGUNDO PISO		
Terraza común de uso exclusivo Ap 209		9.13 M2
Terraza común de uso exclusivo Ap 210		5,11 M2
Terraza común de uso exclusivo Ap 211		8.99 M2
Hall y circulación	27,27 M2	
Ascensores	6,84 M2	
Escalera, cuarto de aseo y shut	8,57 M2	
Jardineras	4,24 M2	
Muros, columnas y ductos	59,68 M2	
TERCER PISO		
Terraza común de uso exclusivo Ap 309		8.18 M2
Terraza común de uso exclusivo Ap 310		5,11 M2
Terraza común de uso exclusivo Ap 311		8.90 M2
Hall y circulación	27,27 M2	
Ascensores	6,84 M2	
Escalera, cuarto de aseo y shut	8,57 M2	
Jardineras	4,24 M2	
Muros, columnas y ductos	60,75 M2	
CUARTO PISO		
Terraza común de uso exclusivo Ap 409		9.13 M2
Terraza común de uso exclusivo Ap 410		5,11 M2
Terraza común de uso exclusivo Ap 411		8.99 M2
Hall y circulación	27,27 M2	
Ascensores	6,84 M2	
Escalera, cuarto de aseo y shut	8,57 M2	
Jardineras	4,24 M2	
Muros, columnas y ductos	61,72 M2	
QUINTO PISO		
Terraza común de uso exclusivo Ap 509		8.18 M2

921

Terraza común de uso exclusivo Ap 510		5,11 M2
Terraza común de uso exclusivo Ap 511		8.90 M2
Hall y circulación	27,27 M2	
Ascensores	6,84 M2	
Escalera, cuarto de aseo y shut	8,57 M2	
Jardineras	4,24 M2	
Muros, columnas y ductos	61,73 M2	
SEXTO PISO		
Terraza común de uso exclusivo Ap 609		9.13 M2
Terraza común de uso exclusivo Ap 610		8,11 M2
Terraza común de uso exclusivo Ap 611		8.99 M2
Hall y circulación	27,27 M2	
Ascensores	6,84 M2	
Escalera, cuarto de aseo y shut	8,57 M2	
Jardineras	4,24 M2	
Muros, columnas y ductos	61,72 M2	
SÉPTIMO PISO		
Terraza común de uso exclusivo Ap 709		8.18 M2
Terraza común de uso exclusivo Ap 710		5,11 M2
Terraza común de uso exclusivo Ap 711		8.90 M2
Hall y circulación	27,27 M2	
Ascensores	6,84 M2	
Escalera, cuarto de aseo y shut	8,57 M2	
Jardineras	4,24 M2	
Muros, columnas y ductos	61,73 M2	
OCTAVO PISO		
Terraza común de uso exclusivo Ap 809		9.13 M2
Terraza común de uso exclusivo Ap 810		5,11 M2
Terraza común de uso exclusivo Ap 811		8.99 M2
Hall y circulación	27,27 M2	
Ascensores	6,84 M2	
Escalera, cuarto de aseo y shut	8,57 M2	
Jardineras	4,24 M2	
Muros, columnas y ductos	61,72 M2	
NOVENO PISO		
Terraza común de uso exclusivo Ap 909		8.18 M2
Terraza común de uso exclusivo Ap 910		5,11 M2
Terraza común de uso exclusivo Ap 911		8.90 M2
Hall y circulación	27,27 M2	
Ascensores	6,84 M2	
Escalera, cuarto de aseo y shut	8,57 M2	
Jardineras	4,24 M2	
Muros, columnas y ductos	61,73 M2	

922

DÉCIMO PISO		
Terraza común de uso exclusivo Ap 1009		9.13 M2
Terraza común de uso exclusivo Ap 1010		5,11 M2
Terraza común de uso exclusivo Ap 1011		8.18 M2
Hall y circulación	27,27 M2	
Ascensores	6,84 M2	
Escalera, cuarto de aseo y shut	8,57 M2	
Jardineras	4,24 M2	
Muros, columnas y ductos	51,86 M2	
ÁREA BAJO CUBIERTA		
Terraza común de uso exclusivo Ap 1009		117.29 M2
Terraza común de uso exclusivo Ap 1010		97,10 M2
Terraza común de uso exclusivo Ap 1011		113.29 M2
Escaleras y hall	9,69 M2	
Foso Ascensores	6,84 M2	
Cuarto de basuras	0,94 M2	
Cubierta sobre 10°. Piso	10,30 M2	
Muros, columnas y ductos	42,68 M2	
TORRE 5		
PRIMER PISO		
Terraza común de uso exclusivo Ap 113		25.46 M2
Terraza común de uso exclusivo Ap 114		13,40 M2
Escaleras	7,06 M2	
Hall y circulaciones	20,66 M2	
Ascensores	6,84 M2	
Cuarto de basuras	1,09 M2	
Medidores de gas	0,29 M2	
SEGUNDO PISO		
Terraza común de uso exclusivo Ap 212		5.11 M2
Terraza común de uso exclusivo Ap 213		9,13 M2
Terraza común de uso exclusivo Ap 214		8.99 M2
Hall y circulación	27,27 M2	
Ascensores	6,84 M2	
Escalera, cuarto de aseo y shut	8,57 M2	
Jardineras	4,24 M2	
Muros, columnas y ductos	59,68 M2	
TERCER PISO		
Terraza común de uso exclusivo Ap 312		5.11 M2
Terraza común de uso exclusivo Ap 313		8,18 M2
Terraza común de uso exclusivo Ap 314		8.90 M2
Hall y circulación	27,27 M2	
Ascensores	6,84 M2	
Escalera, cuarto de aseo y shut	8,57 M2	
Jardineras	4,24 M2	

923

Muros, columnas y ductos	60,75 M2	
CUARTO PISO		
Terraza común de uso exclusivo Ap 412		5.11 M2
Terraza común de uso exclusivo Ap 413		9,13 M2
Terraza común de uso exclusivo Ap 414		8.99 M2
Hall y circulación	27,27 M2	
Ascensores	6,84 M2	
Escalera, cuarto de aseo y shut	8,57 M2	
Jardíneras	4,24 M2	
Muros, columnas y ductos	61,72 M2	
QUINTO PISO		
Terraza común de uso exclusivo Ap 512		5.11 M2
Terraza común de uso exclusivo Ap 513		8,18 M2
Terraza común de uso exclusivo Ap 514		8.90 M2
Hall y circulación	27,27 M2	
Ascensores	6,84 M2	
Escalera, cuarto de aseo y shut	8,57 M2	
Jardíneras	4,24 M2	
Muros, columnas y ductos	61,73 M2	
SEXTO PISO		
Terraza común de uso exclusivo Ap 612		5.11 M2
Terraza común de uso exclusivo Ap 613		9,13 M2
Terraza común de uso exclusivo Ap 614		8.99 M2
Hall y circulación	27,27 M2	
Ascensores	6,84 M2	
Escalera, cuarto de aseo y shut	8,57 M2	
Jardíneras	4,24 M2	
Muros, columnas y ductos	61,72 M2	
SÉPTIMO PISO		
Terraza común de uso exclusivo Ap 712		5.11 M2
Terraza común de uso exclusivo Ap 713		8,18 M2
Terraza común de uso exclusivo Ap 714		8.90 M2
Hall y circulación	27,27 M2	
Ascensores	6,84 M2	
Escalera, cuarto de aseo y shut	8,57 M2	
Jardíneras	4,24 M2	
Muros, columnas y ductos	61,73 M2	
OCTAVO PISO		
Terraza común de uso exclusivo Ap 812		5.11 M2
Terraza común de uso exclusivo Ap 813		9,13 M2
Terraza común de uso exclusivo Ap 814		8.99 M2
Hall y circulación	27,27 M2	
Ascensores	6,84 M2	
Escalera, cuarto de aseo y shut	8,57 M2	

924

Jardineras	4,24 M2	
Muros, columnas y ductos	61,72 M2	
NOVENO PISO		
Terraza común de uso exclusivo Ap 912		5.11 M2
Terraza común de uso exclusivo Ap 913		8,18 M2
Terraza común de uso exclusivo Ap 914		8.90 M2
Hall y circulación	27,27 M2	
Ascensores	6,84 M2	
Escalera, cuarto de aseo y shut	8,57 M2	
Jardineras	4,24 M2	
Muros, columnas y ductos	61,73 M2	
DÉCIMO PISO		
Terraza común de uso exclusivo Ap 1012		5.11 M2
Terraza común de uso exclusivo Ap 1013		9,13 M2
Terraza común de uso exclusivo Ap 1014		8.18 M2
Hall y circulación	27,27 M2	
Ascensores	6,84 M2	
Escalera, cuarto de aseo y shut	8,57 M2	
Jardineras	4,24 M2	
Muros, columnas y ductos	51,86 M2	
ÁREA BAJO CUBIERTA		
Terraza común de uso exclusivo Ap 1012		97.10 M2
Terraza común de uso exclusivo Ap 1013		117,29 M2
Terraza común de uso exclusivo Ap 1014		113.29 M2
Escaleras y hall	9,69 M2	
Foso ascensores	6,84 M2	
Cuarto de basuras	0,94 M2	
Cubierta sobre 10º. Piso	10,30 M2	
Muros, columnas y ductos	42,68 M2	
PLANTA CUARTO DE MÁQUINAS		
Cuartos de máquinas en las 5 Torres	168,82 M2	
Cubierta General		1.391,88 M2

Artículo 38: ENTREGA DE LOS BIENES COMUNES por parte del PROPIETARIO INICIAL.- Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados del conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras, placas de entrepiso, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes. Los bienes comunes de uso y goce general ubicados en el conjunto, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se entregarán a la persona o personas designadas por la Asamblea General o en su defecto al Administrador Definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el 51% de los coeficientes de copropiedad. La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos expedidas por los proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias, y en general de los servicios públicos domiciliarios. **PARAGRAFO.-** Los bienes comunes deberán coincidir con lo señalado en el proyecto aprobado y lo indicado en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

925

CAPITULO - 8 -

926

8. MEMORIA RESUMEN DEL INFORME FINAL DE LAS NO CONFORMIDADES CONSTATADAS POR LA DEMANDANTE EN ZONAS COMUNES EN EL CONJUNTO RESIDENCIAL. CAICU -PH-

El suscrito perito, tuvo acceso al INFORME FINAL de las NO CONFORMIDADES encontradas al interior del Conjunto Residencial CAICU -PH-, el cual fue preparado por el Grupo PC CONSULTORES JURIDICOS y el Ing. Civil URIEL ALZATE Salazar, de cuyo análisis e investigación, el perito presenta la siguiente síntesis técnica para verificación:

Para mayor entendimiento de la verificación que se hace, se conservan los GRADOS y categorías de las NO CONFORMIDADES, tal y como fueron categorizadas por el estudio consultado, así:

- **GRADO ALTO:** *No conformidad que debe ser atendida directa e inmediatamente por la constructora, que por su naturaleza no admite una compensación, generando su omisión, elevados perjuicios inmediatos y/o progresivos, junto con daños y riesgos en el inmueble y en las personas.*
- **GRADO MEDIO:** *No conformidad que causa un daño a la copropiedad, que representando o no riesgo inminente, admitiría una reparación directa o una eventual compensación por parte de la constructora en un escenario conciliatorio.*
- **GRADO BAJO:** *No conformidad que, por sus características y naturaleza, permitiría una eventual renuncia de reclamación por parte del Conjunto Residencial en procura de materializar una conciliación sobre no conformidades trascendentales de grado medio y/o alto.*

NO CONFORMIDADES (NC)

NC No. 1 – DISMINUCIÓN DE ÁREA DE LOS BIENES COMUNES

Al comparar el cuadro de áreas del PROYECTO, el de la Licencia de Construcción Número 06 – 4 – 0732 y el de la Modificación de la Licencia 06 – 4 – 0732, se observa con claridad que los constructores disminuyeron el total de áreas comunes en **43.50 M2** y aumentaron el área privada en la misma cantidad.

EXPLICACION DE LA MAYOR AREA PRIVADA EN DETRIMENTO DE LAS AREAS COMUNES:

Los depósitos 26, 152 y 169 se modificaron, los otros es decir del 184 en adelante, son depósitos nuevos. Esto explica la diferencia en metros cuadrados en las áreas comunes del Conjunto Residencial conforme a lo aludido en la observación precedente (ver cuadro de áreas, siguiente).

GRADO DE NO CONFORMIDAD: MEDIO ✓

**EXPLICACION DE LA MAYOR AREA PRIVADA EN DETRIMENTO DE LAS
AREAS COMUNES**

NUMERO DE DEPOSITO	AREA ANTERIOR M2	AREA ACTUAL M2
26	10.14	13.32 (+3.18)
152	2.06	2.48 (+0.42)
169	10.14	18.82 (+8.68)
184		6.62
185		2.36
186		2.13
187		2.23
188		2.23
189		3.16
190		3.16
191		4.43
192		4.90
TOTAL MAYOR AREA PRIVADA		43.50

NOTA: Los depósitos 26, 152 y 169 se modificaron, los otros es decir del 184 en adelante, son depósitos nuevos. Esto explica la diferencia en metros cuadrados en las áreas comunes del Conjunto Residencial conforme a lo aludido en la observación precedente.

927

928

NC No. 2 – NC en ENTREGA DE MEMORIAS Y DISEÑOS

OBSERVACIÓN: Es de anotar que los documentos antes aludidos se consultaron por trámites de la administración de la copropiedad y de los asesores ante la Curaduría Urbana Número cuatro, la Notaría 37, en razón a que a pesar de la previsión legal tales memorias documentales no reposan en el archivo central de planeación distrital.

Se hace énfasis en que la copropiedad debe exigir a La Constructora los documentos que a continuación se relación y que resultan de vital importancia para el archivo del Conjunto.

- MEMORIAS DE DISEÑO DE LAS INSTALACIONES ELECTRICAS, DE COMUNICACIONES, DE GAS, HIDRAULICAS, SANITARIAS Y OTRAS.
- Planos y diseños de varios componentes de la ZONA HUMEDA como, cuarto de máquinas de la piscina, sauna, turco y áreas complementarias.
- El diseño y plano de puesta a tierra de las instalaciones eléctricas y el apantallamiento.

RECOMENDACIÓN: SE DEBE SOLICITAR A LA CONSTRUCTORA LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:

1. El estudio sísmico local.
2. El estudio de suelos.
3. Memorias de Diseño Estructural, Memorias de los Elementos No Estructurales.
4. Memorias de Diseño, de instalaciones eléctricas, de comunicaciones, de gas, hidráulicas, sanitarias.
5. Los planos de Propiedad Horizontal.
6. Diseños de Zona Húmeda, cuarto de máquinas de la piscina, sauna, turco y áreas complementarias.
7. Diseño y plano de puesta a tierra de las instalaciones eléctricas y el apantallamiento.

GRADO DE NO CONFORMIDAD:

MEDIO



NC No. 2 – NC en DISEÑOS ELÉCTRICOS y COMPLEMENTARIOS

Las NO CONFORMIDADES (NC) en los DISEÑOS ELÉCTRICOS y COMPLEMENTARIOS, se subdividen en los siguientes ítems:

**FOSOS DE ASCENSORES
INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y EQUIPOS COMPLEMENTARIOS
PLANTA ELECTRICA**

929

→ **NC FOSOS DE ASCENSORES**

NO CONFORMIDAD: presencia de FILTRACIONES E INUNDACIONES.

DESCRIPCIÓN:

- A. EN TORRE UNO, PRESENCIA DE HUMEDAD.
- B. EN TORRE DOS, FOSO IZQUIERDO, INUNDADO.
- C. EN TORRE CUATRO, FOSO IZQUIERDO, PRESENCIA DE HUMEDAD.
- D. EN TORRE CINCO, FOSO IZQUIERDO, INUNDADO

GRADO DE NO CONFORMIDAD: ALTO ✓

→ **NC Instalaciones ELECTRICAS y EQUIPOS Complementarios**

CONCLUSION: El sistema eléctrico no cumple parcialmente con los requerimientos normativos, situación que hace necesario requerir el cumplimiento de la norma del RETIE, de la NTC 2050 y de la NTC 4552 por parte de la Constructora, la cual deberá hacer una revisión general de las instalaciones eléctricas y presentar la correspondiente auto certificación.

NO CONFORMIDAD: NO CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA ELÉCTRICA

GRADO DE NO CONFORMIDAD: MEDIO ✓

→ **NC en PLANTA ELÉCTRICA**

NO CONFORMIDAD: No cumplimiento con el manual de instrucciones para la instalación, operación y mantenimiento de la planta eléctrica. Lister Petter diesel s.a. (ver documento adjunto anexo 5.3.3).

- ✓ La planta eléctrica no cumple con las disposiciones del código de construcciones de Bogotá y con el manual de instrucciones para instalación, operación y mantenimiento de plantas eléctricas. Lister Petter diesel s.a. (Ver documento adjunto anexo 5.3.3).
- ✓ La planta debe instalarse en un sitio que cumpla las respectivas normas, en su defecto se pueden aceptar alternativas que presente la constructora y que no afecten la seguridad de la construcción y la salubridad de los residentes.

NOTAS:

1. La instalación de la planta presenta problemas de ubicación, anclaje, vibración y ruido. la actual planta está instalada cerca de columna y vigas de la estructura de la torre uno.
2. En la página 13 del manual que se adjunta de Lister Petter diesel s.a., dice textualmente: "NOTA IMPORTANTE: Jamás se debe fundir una base de concreto junto a una columna de edificio o a vigas de amarre, ya que la vibración se transmitirá a toda la estructura".

GRADO DE NO CONFORMIDAD: MEDIO. ✓

NC No. 3 – DISEÑOS HIDROSANITARIOS y RED CONTRA INCENDIO

930

ESPECIFICACIONES NORMATIVAS QUE NO CUMPLE LA RED CONTRA INCENDIO, TANQUE DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, REDES DE TUBERIAS, CUARTOS DE BOMBAS Y EQUIPOS QUE OPERAN EN EL CONJUNTO CAICÚ

- **NO CONFORMIDADES QUE PRESENTA EL CONJUNTO CAICÚ RESPECTO AL TEMA DE RED CONTRA INCENDIO.**

A partir de los anexos (anexo 5.4), que hacen parte del trabajo de auditoría, se puntualizan las fallas más importantes así:

1. No aparece la comprobación por parte del CUERPO DE BOMBEROS DE BOGOTA, del cumplimiento de las normas que ellos verifican.
2. No hay tomas fijas de agua en el área del gabinete, en cada uno de los pisos.
3. El conjunto requiere gabinetes en cada piso clase III
4. El primer tramo de tubería vertical hasta 30 m, debe ser en 6" y está en 4".
5. La capacidad de almacenamiento de agua y la bomba, deben garantizar un abastecimiento de 35 Lts/segundo, durante un período mínimo de 30 minutos. La red construida no lo garantiza.
6. No hay detectores automáticos de incendio.
7. Hay tubería plástica en parte de la red.

NO CONFORMIDAD: NO CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA.

GRADO DE NO CONFORMIDAD: **ALTO.** ✓

- **NO CONFORMIDADES QUE PRESENTA EL CONJUNTO CAICÚ RESPECTO DEL TEMA DE TANQUE DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.**

1. Los elementos metálicos al interior del tanque están afectados por la corrosión.
2. No está correctamente impermeabilizado, hay filtraciones de agua.
3. Tiene problemas de ventilación.
4. El acceso no es el indicado.

NO CONFORMIDAD: NO CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA.

GRADO DE NO CONFORMIDAD: **MEDIO.** ✓

- **NO CONFORMIDADES QUE PRESENTA EL CONJUNTO CAICÚ RESPECTO AL TEMA DE REDES DE DISTRIBUCION.**

1. Las tuberías al pasar los muros no están encamisadas.

NO CONFORMIDAD: NO CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA.

GRADO DE NO CONFORMIDAD: **MEDIO.** ✓

931

• **NO CONFORMIDADES QUE PRESENTA EL CONJUNTO CAICÚ RESPECTO AL TEMA CUARTOS DE BOMBAS Y EQUIPOS.**

- 1. No tienen aislantes de ruido.
- 2. No tienen aislantes de vibración.
- 3. Faltan anclajes en las tuberías.

NO CONFORMIDAD: NO CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

GRADO DE NO CONFORMIDAD:

MEDIO. ✓

NC No. 4 – ZONAS HÚMEDAS

NO CONFORMIDADES: Se detallaron no conformidades con los procesos constructivos de toda la zona húmeda, tales como:

- 1. Incumplimiento de normas.
- 2. Instalaciones eléctricas defectuosas.
- 3. Espacios que no cumplen las especificaciones ofrecidas por el común de los constructores de zonas húmedas.
- 4. Ausencia de planos record de construcción de las zonas húmedas.
- 5. Ausencia de manuales de instalaciones de equipos y de mantenimiento de las zonas húmedas.
- 6. Incumplimiento del numeral B.6.6.1.2.1. que dice: Todo espacio que contenga equipos de aire acondicionado, de refrigeración, de ventilación, maquinaria para ascensores o cualquier otro tipo de equipos mecánicos, debe aislarse tanto vertical como horizontalmente del resto de la edificación mediante particiones, muros, pisos o cielo rasos, que sea aislantes al ruido (CODIGO DE CONSTRUCCIONES DE BOGOTA).
- 7. Incumplimiento de la RESOLUCION 0627 de 2006 del MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL. Que trata de los niveles máximos permisibles para la emisión de ruido.
- 8. Los constructores de sauna y turco, no recomiendan la construcción de ventanas en esos espacios y si se construyen deben ser en vidrio grueso y con doble pared.
- 9. La madera que más se acostumbra usar para sauna es: pino romerón, pino pátula y tecka, lo cual no se observó en el Conjunto.

NO CONFORMIDAD: NO CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA para la construcción de la PISCINA.

GRADO DE AFECTACION DE LA PISCINA:

ALTO. ✓

NO CONFORMIDAD: NO CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA para la construcción del TURCO, SAUNA, CUARTO DE MÁQUINAS del TURCO y del CUARTO DE MÁQUINAS DE LA PISCINA.

GRADO DE AFECTACION DEL TURCO, SAUNA, CUARTO DE MAQUINAS DEL TURCO Y DE LA PISCINA:

MEDIO ✓

**NC No. 5 – NO CONFORMIDADES EN ORDEN DE IMPORTANCIA
de DISEÑO URBANISTICO Y ARQUITECTONICO.**

932

NO CONFORMIDAD: NO CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS TRANSCRITAS.

RECOMENDACIONES:

Solicitar a Arrecife las obras y actividades necesarias para el cumplimiento de las normas atrás relacionadas, entre otras:

- Señalización completa de planos, para identificar tipo de muro, salidas, circulaciones, puntos de encuentro, ocupación máxima de salones comunales y sitios de reunión.
- Todas las puertas comunales deben permitir la inmediata evacuación y deben ser antipánico con giro por lo menos en la dirección de la evacuación.
- Instalación de pasamanos en todas las escaleras.
- Colocar ventanas en los pasadizos o halles que abran directamente a una calle, patio o espacio libre.
- Cumplir las normas atinentes a la ventilación e iluminación en el sótano para parqueaderos.
- Cumplir el radio de giro de 6.50 mts, en la llegada de la rampa al sótano.
- Señalizar de acuerdo con las normas, las puertas en las cuales prima el vidrio como componente.
- Cumplir las normas sobre ascensores en cuanto a pasamanos, señales audibles y visibles atinentes a su funcionamiento.
- Colocación de señales de emergencia y alarma.
- Construcción de los cuartos de basura con las normas especificadas para este tipo de espacios.

COMENTARIOS: el no cumplimiento de las normas transcritas genera problemas entre otros, de salubridad.

GRADO DE NO CONFORMIDAD:

ALTO



**NC No. 6 – NO CONFORMIDADES EN ORDEN DE IMPORTANCIA
de las INSTALACIONES DE GAS.**

NO CONFORMIDAD: NO CUMPLE LA NORMATIVA.

RECOMENDACIÓN: solicitar a la constructora el cumplimiento de la NTC 2505, para lo cual deberá desplegar una revisión y una adecuación general de las instalaciones de gas, con su correspondiente certificado de conformidad al proceso. De no implementarse tal observación por parte de la Constructora, la copropiedad debe verse avocada a enfrentar daños en las instalaciones de menor relevancia.

GRADO DE NO CONFORMIDAD:

BAJO



**NC No. 7 – NO CONFORMIDADES EN ORDEN DE IMPORTANCIA
de los DISEÑOS ESTRUCTURALES**

933

NO CONFORMIDADES: no cumplimiento de la NSR98 y de la ley 400 de 1997.

COMENTARIOS: El no cumplimiento de la NSR 98. sección a.6.5. separación entre estructuras adyacentes, es generalizada y preocupante en caso de sismo; los pisos de los halles de las torres 1, 2, 4 y 5, están fisurados, como consecuencia del no cumplimiento en la construcción de lo previsto, en los planos y diseños estructurales.

Si la constructora no atiende las recomendaciones, la estructura de las diferentes torres en caso de sismo, podría presentar colisiones nocivas para la misma, de consecuencias no predecibles en pérdidas humanas y económicas.

GRADO DE NO CONFORMIDAD:

ALTO



**NC No. 8 – NO CONFORMIDADES EN ORDEN DE IMPORTANCIA
de los PROCESOS CONSTRUCTIVOS**

1. Deficiente lavada de fachadas y en aplicación del hidrófugo correspondiente.
2. El lavado del adoquín y su presentación tienen fallas visibles.
3. Varias puertas y ventanas están mal instaladas.
4. Se registran fisuras y grietas en pisos y paredes.
5. Las fachadas están mal emboquilladas parcialmente.
6. Se observan manchas en varias áreas de ladrillo a la vista.
7. La estructura de concreto que se puede visualizar tiene problemas de acabado.
8. Los resanes de mampostería y pañete por la forma como se efectuaron, causan un impacto negativo.
9. Falta mucha calidad en los remates de pintura y en la plomada de las paredes.
10. La madera utilizada en los guarda escobas no es de primera calidad.
11. Varios marcos de los ascensores, en lo que respecta a mampostería, están desplomados.
12. La parte frontal de las placas de entrepiso en la torre tres, se acusa sobre la fachada flotante, esto da un aspecto desagradable a la fachada en su conjunto.
13. Los cielorrasos en drywall presentan ondulaciones visibles a primera vista.
14. En la llegada de la rampa al sótano la escorrentía superficial causa encharcamientos, por la falta de un adecuado tratamiento del área.

NO CONFORMIDADES: sobre las observaciones de la 1 a la 14, de la lista anterior.

RECOMENDACION: solicitar a la constructora arrecife adelantar las reparaciones locativas que sean del caso, para subsanar las no conformidades planteadas en los numerales del 1 al 14.

GRADO DE NO CONFORMIDAD:

BAJO.



934

- 15. Todos los cuartos de basura están mal acabados y la construcción de estos no cumple normas,
- 16. No se tuvo en cuenta la relación pared – piso, en los enchapes de los baños
- 17. Hay múltiples filtraciones de agua lluvia en toda el área de las plataformas.
- 18. La constructora colocó argollas y anclajes, en la parte interior de los antepechos de las terrazas de uso exclusivo de los apartamentos de los décimos pisos.

NO CONFORMIDADES: sobre las observaciones 15, 16, 17 y 18, de la lista anterior.

RECOMENDACION: solicitar a ARRECIFE ejecutar las obras y actividades necesarias, para lograr una respuesta positiva a las no conformidades manifestadas por el conjunto en los numerales del 15 al 18.

GRADO DE NO CONFORMIDAD:

ALTO ✓

NC No. 9 – NO CONFORMIDADES EN ORDEN DE IMPORTANCIA del REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

La presente parte del trabajo es el resultado del estudio y análisis que se hizo sobre el reglamento de propiedad horizontal, plasmado en las escrituras públicas números ESCRITURA 8172 NOV 15 2006 y ESCRITURA 9085 del 7 de noviembre de 2007, ambas de la Notaria 37 del Círculo de Bogotá (Cundinamarca), mediante las cuales el constructor regló las condiciones de habitabilidad, convivencia y dejó sentado todo el andamiaje jurídico y técnico desde el punto de vista urbano y constructivo, que respalda al conjunto residencial.

Desde el punto de vista urbano y del cumplimiento de los requisitos exigidos por la normatividad urbana vigente al momento de su solicitud, la constructora cumplió formalmente con los mismos, por lo cual solo resta decir que, desde la óptica señalada, no se presenta inconsistencia legal el proyecto inmobiliario.

Amén de lo expresado, y ahora abordado el tema de legalidad, pero ya no desde lo urbano sino desde el derecho privado y comercial, nuestro estudio ha determinado que el constructor, aun cumpliendo con el requisito de obtención de una licencia de construcción en la modalidad de modificación, eventualmente desatendió sus obligaciones civiles y comerciales para con los promitentes compradores del proyecto Caicú, pues para el momento en que el constructor salió a ventas, ofreció un proyecto con unas características particulares en cuanto a diseño, espacio, zonas y bienes comunes que hacían parte de la compra de la unidad privada respectiva, cuyas características determinaron el precio del negocio jurídico, las cuales cambiaron en virtud a la modificación del proyecto.

Esta aseveración se hace a partir de la evidencia técnica que determinó, qué como consecuencia de la modificación del proyecto, reflejada en las escrituras públicas que se analizan, el área de los bienes comunes que componen el conjunto residencial se mermó en 43.50 metros cuadrados, lo que de plano refleja una variación unilateral del proyecto por parte del constructor en relación con el producto ofrecido en la respectiva oferta mercantil y promesa de venta, documentos y actos jurídicos que obligaban al constructor a respetar las condiciones y características del producto ofrecido.

935

CAPITULO - 9 -

9. MEMORIA RESUMEN INFORMES DE ACTAS de VISITAS TÉCNICAS, VERIFICACIÓN, RESOLUCIONES por parte del HABITAT al CONJUNTO RESIDIENCIAL HABITAT

❖ En AUTO No. 979 del 26 de mayo de 2010 “Por medio del cual se abre una investigación Administrativa” la Subdirección de Investigaciones y control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la **Secretaria del HABITAT**, y CONSIDERANDO que asumió conocimiento de la QUEJA presentada por el Proyecto de VIVIENDA CAICÚ, por las presuntas irregularidades presentadas en las ZONAS COMUNES (radicado No. 1201003951 del 02-03-2010), con visita conjunta practicada el día 19 de abril de 2010, cuyo Informe Técnico No. 10/451, concluyó:

HALLAZGOS CONSTATADOS:

- 1) Fisuras observadas en todas las baldosas de los pisos de las Torres 1, 2, 4 y 5
- 2) Filtraciones piscina

Por lo anterior expuesto, **RESUELVE:**

- 1. Abrir investigación de carácter administrativo en contra de la Sociedad enajenadora Construcciones ARRECIFE S.A., en virtud de lo expuesto en el presente AUTO.
- 2. Correr traslado
- 3. Comuníquese el contenido del presente AUTO
- 4. Contra el presente AUTO no procede recurso alguno

COMUNÍQUESE y CÚMPLASE. Firmado: GUILLERMO MURILLO OLIVEROS, subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

❖ Con fecha 29 de junio de 2010, el FONDO DE PREVENCIÓN y ATENCIÓN de EMERGENCIAS DPAAE – FOPAAE, en contestación con asunto: solicitud visita técnica al Conjunto Residencial CAICÚ con respecto a “analizar las posibles consecuencias de la omisión de juntas en las estructuras que conforman el Conjunto Residencial CAICÚ”, informan lo siguiente:

..... Vistas en planta, cuatro de las cinco torres presentan forma de T (localizadas en los extremos norte y sur del predio), mientras que la quinta, localizada hacia el costado oriental no presenta irregularidad en planta, presentando forma alargada. De acuerdo con la información suministrada por los responsables del conjunto residencial, las torres con forma de T fueron diseñadas considerando la existencia de una junta de 5 cm de abertura separando los dos cuerpos o volúmenes que las conforman (Fotografía 2). Con base en la inspección visual fue posible corroborar que los acabados de piso, ventanas y materas localizadas en el pasillo que comunica los dos volúmenes son continuos, de modo que la separación entre ambos bloques fue ignorada, al menos desde el punto de vista de acabados (Fotografía 3); sin embargo, no fue posible establecer si la junta fue respetada o no entre los elementos estructurales de ambos bloques. El examen del registro fotográfico suministrado por los responsables del conjunto residencial permite apreciar que si existe una separación entre los elementos estructurales de ambos bloques (Fotografía 4). oculta por los acabados de piso.

937

En una condición en la que las juntas no hayan sido respetadas tanto en su existencia como en la separación definida por el diseñador estructural, ante cargas sísmicas las unidades estructurales quedan sujetas a la posibilidad de presentar golpeteo entre sí, fenómeno que puede generar daños severos en elementos no estructurales de las torres de apartamentos, e inclusive en elementos estructurales, más aun teniendo en cuenta la probable diferencia en los modos de vibración entre los dos bloques. De igual manera, la omisión de la junta a nivel de acabados posibilita el daño de elementos no estructurales de pisos, materas y ventanearías ubicados en la zona vecina entre ambos bloques estructurales, posibilitando la caída de fragmentos de estos sobre las zonas comunes y salidas de evacuación de las edificaciones.

Se advierte que la DPAAE no tiene dentro de sus competencias la revisión del cumplimiento de los planos y especificaciones de obra de los proyectos urbanísticos en construcción ni de aquellos ya construidos y en servicio. Sin embargo, la omisión o modificación de las juntas entre los dos volúmenes que conforman cada TORRE de apartamentos con forma de T, podría evidenciar un incumplimiento de las especificaciones de las Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente - NSR-98 (Ley 400 de 1997), las cuales en el numeral A.6.5.1 establecen los requisitos de separación entre estructuras adyacentes dentro de la misma construcción:

"Todas las partes de la estructura debe diseñarse y construirse para que actúen como una unidad integral para efectos de resistir las fuerzas sísmicas, a menos que se separen una distancia suficiente para evitar la colisión nociva entre las partes".

Firmado, GUILLERMO ESCOBAR CASTRO, Director

- ❖ En comunicación de julio 15 de 2010, el **CUERPO OFICIAL DE BOMBEROS DE BOGOTÁ**, comunica al Conjunto Residencial CAICÚ, con respecto a la Normatividad Nacional y Distrital vigente y aplicable en aspectos de seguridad humana en sistemas de Protección CONTRA INCENDIO, determina lo siguiente:

CLASIFICACIÓN DE LA EDIFICACIÓN:

Según la Norma NSR-98 y el tipo de uso, la edificación se encuentra clasificada en la categoría R-2 -Ocupación residencial multifamiliar-, en donde la situación de riesgo es baja, en esta situación se clasifican las edificaciones o espacios donde la cantidad y combustibilidad de los materiales son tales que sólo deben esperarse incendios de tamaño pequeño, que emitan cantidades relativamente bajas de calor. Por ser una edificación cuya actividad principal es residencial, se clasifica de acuerdo a la Tabla K,2-1 de la Ley 400 de 1997 Título K., en Grupo Residencial, subgrupo R-2 Multifamiliar. Tabla K.221 EDIFICIOS de APARTAMENTOS.

El Acuerdo 20 de 1995, Código de Construcción de Bogotá en el Título A. Capítulo AA. Clasificación de las edificaciones por grupo de uso. Título B. Capítulo B.3. Medios de evacuación Capítulo. B. 4. Iluminación y ventilación. Título. D. Capítulo I. Instalaciones eléctricas. Capítulo D.7. Sistemas de Detección y Extinción de Incendios. Capítulo D.9. Instalaciones de transporte vertical. Resolución 1016 do 11J8<J Ministerio de Trabajo y Seguridad Social y de Salud. Resolución 2400 Mayo 1979, artículos 121. 125. 126. 127 y 128. "Disposiciones sobre vivienda higiene y seguridad industrial en establecimientos de trabajo". Código eléctrico Nacional. LEY 1209 DE 2008 por medio de la cual se establecen normas de seguridad en piscinas.

INCUMPLIMIENTOS DE LA NORMA DE SEGURIDAD HUMANA

BB

No cuenta con plan de emergencia el día de la revisión técnica, posteriormente se hace llegar dicho Plan a la UAECOB; dentro del plan de emergencia debería estar claramente estipulados EL PLAN DE CONTINGENCIA CONTRA INCENDIOS y EL PLAN DE CONTINGENCIA PARA EVACUACIÓN. NO CUMPLE; no toma todos los requisitos legales de ley (no cumple ancho mínimo de huella, no cumple en tramos en curva de escaleras, no cumplen los pasamanos, no cumplen los accesos a las escaleras, no cumple con la localización de los gabinetes, no cumple con la localización de al menos una señal de alarma fuera del edificio, no cumple en cuanto a cerraduras que bloqueen la libre circulación, no cumple con la iluminación en las zonas de las rutas de evacuación; en cuanto a seguridad en piscinas no cumple con puerta torniquete de control de acceso, no cumple con detector de inmersión o alarma de agua, no cumple con entrapamientos asilantes de succión, no cumple en cuanto a presencia de flotadores (2), no cuenta con teléfono permanente para llamadas de emergencia, no cumple con letrero de profundidad de la piscina, no cumple dispositivos homologados de seguridad.

INCUMPLIMIENTOS DE SISTEMAS DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS

NO cumple con los sistemas de mangueras y tomas fijas de agua (el instalado corresponde a CLASE I, requiriéndose el CLASE III); el TANQUE de ALMACENAMIENTO y el EQUIPO DE BOMBEO no cumple (volumen mínimo 63 M3 y falta Equipo para CLASE III); el sistema no cumple con los requerimientos mínimos para atender una EMERGENCIA; el recubrimiento del cuarto del equipo de bombeo NO CUMPLE; se debe revisar en su totalidad el sistema de detección automática de incendios; los conductos de paso de basura se encuentran tapados; ...

Firmado, WILLIAM TOVAR SEGURA, Subdirector GESTIÓN DE RIESGO

- ❖ ACTA DE VISITA TÉCNICA QUEJA No. 66934 del Proyecto Conjunto Residencial CAICÚ -PH-, visita **Secretaría del HABITAT** en abril 5 de 2011, con asistencia por parte de la Constructora ARRECIFE S.A. del Arq. Luis Fernando Córdoba Villota y la Abogada Angélica Herrera Velsquéz.

Se verificaron los siguientes hechos: ANCHO de las huellas de las ESCALERAS, las medidas en los TRAMOS CURVOS de las ESCALERAS, los PASAMANOS de las ESCALERAS, el ANCHO de acceso en los DESCANSOS de las ESCALERAS en todos los PISOS, la ubicación de los GABINETES contra INCENDIO, la ALARMA exterior contra INCENDIO, las CERRADURAS en las PUERTAS de los SALONES COMUNALES, LA ILUMINACIÓN de EMERGENCIA en las ZONAS COMUNES, los GABINETES contra INCENDIO, el TANQUE para ALMACENAMIENTO de AGUA para el SISTEMA contra INCENDIO, el EQUIPO de BOMBEO contra INCENDIOS, y la vibración de los ejes de los muros en el CUARTO de BOMBAS.

Firmado, ENRIQUE MARÍN P, Funcionario de la Secretaria del HABITAT que atiende la Diligencia, Firma y nombre del Quejoso, y firma y nombre del ENAJENADOR o su DELEGADO.

- 934
- ❖ INFORME DE VERIFICACIÓN DE HECHOS No. 11.1154 del Proyecto Conjunto Residencial CAICÚ -PH-, informe de la **Secretaría del HABITAT** de 15 de julio de 2011, se solicita nuevamente realizar inspección de cada uno de los hechos de la QUEJA, de acuerdo con Resolución No. 240 del 18 de febrero de 2011..

Visita No. 03, 29 de junio de 2011, Funcionario LILIANA ANDREA VASQUEZ VALENCIA, atendido por Luis Alejandro Reyes (Administrador), “este informe es el resultado de una inspección visual, por lo tanto los conceptos emitidos se hacen con base en las características externas encontradas”.

Mediante las visitas efectuadas a las áreas comunes, se tiene:

- 1) “La constructora ARRECIFE S.A. no ha entregado a la comunidad las ZONAS COMUNES”

“En la inspección se estableció que la totalidad de las zonas comunes se encuentran en uso por parte de la copropiedad”, por tanto el HECHO no se puede establecer como una AFECTACIÓN.

- 2) “En la parte de documentación que debe reposar en la oficina de administración, no se cuenta con el RECORD DE PLANOS...”

“Este hecho ya fue subsanado” (folio 339 del expediente).....

- 9) “Filtraciones en sótano”

SE verificó que quedó corregida la filtración que se presentaba alrededor del desagüe sobre el parqueadero No. 909. Sin embargo en la visita se hacen evidentes nuevas filtraciones en:

“Frente a parqueadero 909, frente a parqueadero 1007, parqueadero 204 y 906 (bajo Torre 2)”.

Firmado, Ing. LILIANA ANDREA VASQUEZ VALENCIA

- ❖ AUTO DE ACUMULACIÓN No. 1981 del siete (7) de octubre de 2010 de la **Secretaría del HABITAT**, mediante el cual la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del HABITAT:

“dispuso acumular la INVESTIGACIÓN de carácter ADMINISTRATIVO, radicado con el No. 1201003951 del 02 de marzo de 2010 queja No. 66934 a la investigación radicada con el No. 1201005809 del 30 de marzo de 2010 Queja No. 67011, que en esta subdirección se adelanta contra la Sociedad ARRECIFE S. A., representada legalmente por la Señora MARÍA ELENA BENITEZ LONDOÑO, o por quien haga sus veces, por las razones expuestas en su parte motiva.

Firmado, CARMENZA VELEZ GÓMEZ, Subdirectora de Investigaciones y control de VIVIENDA, de la Secretaría del HABITAT.

- 940
- ❖ En AUTO No. 982 del 19 de junio de 2013 “*Por medio del cual se abre una investigación Administrativa*”, el SUBDIRECTOR de Investigaciones y control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la **Secretaría del HABITAT**, y CONSIDERANDO que asumió conocimiento de la QUEJA presentada por el Proyecto de VIVIENDA CAICÚ, por las irregularidades presentadas en las ZONAS COMUNES de dicho inmueble contra la sociedad CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A., la cual correspondió con el radicado No. 1201003951-1 del 02-03-2010, Queja No. 66934, actuación que terminó con la expedición de la Resolución No. 185 del 5 de febrero de 2013 por la cual se le impuso una SANCIÓN, y se le impartió una orden a la citada enajenadora,

Que teniendo en cuenta que en el acervo probatorio de la presente actuación administrativa existe prueba que demuestra que la Sociedad enajenadora ya conoce los hechos con anterioridad, el equipo técnico de esta subdirección procedió a fijar fecha y ora con el fin de practicar la visita de verificación de hechos, diligencia que se realizó el día 6 de mayo de 2013 y que contó con la asistencia de ambas partes como consta en el Acta de la que se elaboró el informe No. 13/476, que concluyó:

HALLAZGOS

3. Los pasamanos de escaleras se han de diseñar de modo ... La queja se fundamenta en la resistencia de los pasamanos; observando el hecho se evidencia que la queja se debe fundamentar en la carencia de pasamanos como lo establece la norma. Por lo tanto el ENAJENADOR incurrió en una deficiencia constructiva calificada como AFECTACIÓN LEVE.

4. Acceso a escalera debe hacerse en cada piso a través de un descanso o blacón de ancho mayor o igual al de la escalera..... Al comprobar este hecho se observó que el ancho de la escalera es de 1.07 metros y el ancho de los halles de acceso son de mayor longitud. De acuerdo con esto el ENAJENADOR no incumple la norma.

5. Debe localizarse al menos una señal de alarma contra incendios fuera del edificio. Se hace inspección por los edificios y se pudo observar que no cuenta con una señal de alarma contra incendio. Con lo anterior, el ENAJENADOR incurrió en una deficiencia constructiva de carácter LEVE, al no cumplir la Norma del Acuerdo 20 de 1995.

7. Todos los medios de evacuación deben estar provistos de iluminación artificial y de emergencia..... En la visita se pudo observar que los puntos fijos de la edificación están conectados a una planta eléctrica que se activa en caso de emergencia. Sin embargo, analizando las VENTANAS de los halles NO CUENTAN con BATIENTES O MEDIOS QUE PERMITAN LA RECIRCULACIÓN del AIRE en los puntos fijos. ... Con lo anterior el ENAJENADOR incurre en una DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA de carácter LEVE.

8. Los muros del cuarto de BOMBAS cuentan con un recubrimiento elaborado con canastas de huevos en cartón, material que se puede considerar que corresponde con la Clase III....

Se determina que estos elementos no son autorizados para prevenir estos hechos, ya que son materiales altamente combustibles. Se incurre entonces en una DEFICIENCIA constructiva de CARÁCTER GRAVE, al afectar las CONDICIONES de estabilidad.

En este orden de ideas, en el caso sub examine se encuentra que la sociedad enajenadora CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A., puede estar incurriendo en ciertas irregularidades de conformidad con la queja, la visita adelantada por este Despacho y los antecedentes obrantes en el expediente, por lo que es procedente ordenar la apertura de la investigación.

TAI

Por lo expuesto se, RESUELVE:

PRIMERO.- Abrir investigación de carácter administrativo en contra de la Sociedad enajenadora CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A., en virtud de lo expuesto en el presente AUTO.

SEGUNDO.- Correr traslado del presente AUTO de apertura de Investigación, queja e informe de la visita de la verificación, para que rinda las explicaciones que considere necesarias, ejerza el derecho de defensa, solicite las pruebas que pretenda hacer valer dentro de los diez (10) días siguientes a la comunicación del presente AUTO.....

CUARTO.- Contra el presente AUTO no procede RECURSO ALGUNO.

Dado en Bogotá, a los 19 días del mes de junio de 2013. Firmado, JAIME PORRAS CORTÉS, Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda.

- ❖ En **RESOLUCIÓN** No. 185 del 05 de Febrero de 2013 “*Por medio del cual se impone una sanción y se imparte una orden*”, el SUBDIRECTOR de Investigaciones y control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la **Secretaria del HABITAT**, y CONSIDERANDO que asumió conocimiento de la QUEJA presentada por el Proyecto de VIVIENDA CAICÚ, por las irregularidades presentadas en las ZONAS COMUNES de dicho inmueble contra la sociedad CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A., la cual correspondió con el radicado No. 1201003951-1 del 02-03-2010, Queja No. 66934, esta Subsecretaría procedió a comunicar a las partes el inicio de la presente actuación administrativa, que concluyó:;

HALLAZGOS CONSTATADOS:

1. Fisuras observadas en todas las baldosas de los pisos de las torres 1, 2, 4 y 5..... En la inspección se observan dos fisuras lineales sobre el acabado del piso de los pasillos de las Torres 1, 2, 4 y 5 en todos los niveles, una cercana al acceso al apartamento y otra cercana al ascensor. Estas fisuras tienen origen en la separación de las estructuras, ya que cada torre se compone de dos 2) módulos estructurales. Teniendo en cuenta lo anterior, se observa que a nivel del acabado de piso, no se cuenta con una dilatación visible entre los elementos estructurales que conforman cada módulo en cada nivel y en cuanto a los muros de fachada y elementos de acabado, no se observan trabas entre los módulos solamente mortero y no se observa ningún tipo de afectación en muros de fachadas interiores.

Adicionalmente se hizo exploración por la parte superior y la inferior de la placa de piso del segundo nivel en las torres 1 y 2. ... Por lo anterior se considera una **AFECTACION GRAVE** el hecho de que en la junta no se encuentra dilatada y en el caso de la Torre I que no se observe la separación de los elementos estructurales.

2. Filtraciones PISCINA.... En la inspección se observa a nivel del sótano señales de filtración bajo la placa y en el muro de la piscina, posiblemente por un deficiente tratamiento de impermeabilización en estos puntos.

942

El Código de Construcción dispone que "las superficies interiores del tanque deben tener un revestimiento interno de material resistente e impermeable"..... Por lo anterior el HECHO se considera una **AFECTACION GRAVE**.

Por otro lado se observan dos (2) filtraciones puntuales en la placa del techo del sótano, una sobre el recorrido de la Torre 2 y 3 (por viga) y otra frente al parqueadero 209 en el área de circulación posiblemente por un deficiente tratamiento de impermeabilización a nivel de la plataforma en estas dos zonas.

El Código de la Construcción establece que "todos los elementos de una edificación, estructurales o no, que estén en contacto con el exterior deben protegerse adecuadamente contra la humedad, la temperatura o cualquier otro agente externo que pueda afectar tanto la apariencia y características físicas del elemento, como las condiciones mínimas de higiene, salubridad y comodidad internas..... Por lo anterior, el HECHO se considera una **AFECTACION GRAVE**.

Que el día 14 de julio de 2010, el Administrador del Proyecto CAICÚ, anexa concepto emitido por la DPAAE, acerca de las JUNTAS de DILATACION entre los módulos T-1 y T-2 de las Torres 1, 2, 4 y 5 para que sea valorado como prueba, respecto del cual la Subdirección emitió el informe de verificación, que concluyó:

VALORACIÓN:

De acuerdo a concepto emitido por la DPAAE, referente al tema estructural de las juntas de dilatación existentes entre los módulos que conforman las torres 1, 2, 4 y 5, se solicitó al área técnica de esta Subdirección la valoración del concepto en mención.

En el informe No. 10-451, se conceptuó:

"1. Fisuras observadas en todas las baldosas de los pisos de las Torres 1, 2, 4 y 5

En la inspección se observan dos (2) fisuras lineales sobre el acabado del piso de los pasillos laterales de las Torres 1, 2, 4 y 5, en todos los niveles, una cercana al acceso del apartamento y otra cercana al ascensor.

Estas fisuras tienen origen en la separación de las estructuras, ya que cada Torre se compone por dos (2) módulos estructurales. Teniendo en cuenta lo anterior, se observa que a nivel de acabado de piso, no se cuenta con una dilatación visible entre los elementos estructurales que conforman cada módulo en cada nivel y en cuanto a los muros de fachada y elementos de acabado, no se observan trabas entre los módulos solamente mortero, y no se observa ningún tipo de afectación en muros de fachada e interiores.... Por lo anterior se considera una **AFECTACION GRAVE**, el hecho que la junta no se encuentre dilatada, y que no se observe la separación de los elementos estructurales.

Que el Despacho constató que para esas fechas cursaba también la investigación con radicado No. 1201005809 del 30 de marzo de 2010, interpuesta por el Proyecto CAICÚ contra CONSTRUCTORA ARRECIFE S.A., por ciertas anomalías en las áreas comunes, y cuya visita de verificación (con asistencia de las partes), se concluyó:

943

HALLAZGOS CONSTATADOS:

- Entrega de apartamentos Torre 1: diciembre de 2007
- Entrega de apartamentos Torre 2: enero de 2008
- Entrega de apartamentos Torre 3: febrero de 2008
- Entrega de apartamentos Torre 4: abril de 2008
- Entrega de apartamentos Torre 5: abril de 2008

Existiendo inconformidades de la copropiedad en las zonas comunes, se realizó inspección, y de acuerdo con los hechos constatados, se tiene:

A. Red contra incendio

- No hay tomas fijas de agua en el área de gabinete y el Conjunto requiere gabinetes en cada piso de Clase III (existentes son Clase I)

Teniendo en cuenta lo anterior se configura el HECHO como una CONTRAVENCION a la NORMA

- El primer tramo de tubería vertical hasta 30 m, debe ser en 6" y está en 4"

Por lo anterior, y teniendo en cuenta que la mayor altura de la red contra incendio es de 30 metros, este Despacho considera que el hecho no CONTRAVIENE lo establecido en la NORMA

- La capacidad de almacenamiento de agua y la bomba, deben garantizar un abastecimiento de 35 litros / segundo, durante un período mínimo de 30 minutos. La red construida no lo garantiza.

Dada la exigencia de la Norma del Código de Construcción de Bogotá, y teniendo en cuenta lo expuesto por el diseñador, en donde confirma que el equipo de bombeo suministra un caudal de 6.3 litros / segundo ya que en el diseño se consideró un Gabinete Tipo I... Teniendo en cuenta lo anterior, se configura el HECHO como una CONTRAVENCIÓN a la NORMA.

Que en la actuación con radicado No. 1201005809 del 30 de marzo de 2010, Queja 67011, el quejoso CAICÚ aportó informe elaborado por el Cuerpo de Bomberos de Bogotá, respecto del Sistema contra INCENDIOS, por lo que la Subdirección dictó el Auto de apertura No. 1520 del 19 de agosto de 2010 que se comunicó a las partes.

Que en observancia al derecho de defensa, la Constructora recorrió el traslado, en el cual manifestó que construyó el proyecto de conformidad con la licencia de construcción, que en sistema contra incendios aplicó la norma NSR-98, y que el Acuerdo 20 de 1995 se encuentra derogado y es inaplicable.

Que mediante derecho de petición del 6 de marzo de 2012, la personera delegada para el habitat y servicios publicos domiciliarios solicitó copia de la totalidad del expediente, ante el incorformismo de la copropiedad.

944

Que con el fin de esclarecer la persistencia de los hechos de queja, la Subdirección ordenó la práctica de una visita técnica. Que la visita fue efectuada los días 2, 24 y 30 de agosto de 2012, diligencia que contó con la asistencia de ambas partes, que concluyó:

SINTESIS DE LA QUEJA: HALLAZGOS

- Juntas constructivas: se logró determinar que las torres 1, 2, 4 y 5 fueron construidas con las juntas de dilatación entre los módulos estructurales que componen cada una de las torres

Por lo anterior se considera inexistencia de Deficiencia Constructiva o Desmejora de Especificaciones con relación a las Juntas constructivas y a las fisuras presentadas en los enchapes de pisos, y así mismo no compromete la habitabilidad de los inmuebles.

Con relación a las juntas constructivas entre la Torre 1 y el volumen de la Administración, se verificó la existencia de la misma, por tanto no existe deficiencia constructiva o desmejora de Especificaciones.

No así, exteriormente se verificó la inexistencia de junta constructiva entre la Torre 2 y el volumen de la porteria vehicular occidental, situación que es considerada Deficiencia Constructiva de afectación GRAVE.

- Del sistema de protección contra incendios: se considera que la Unidad Administrativa especial Cuerpo de Bomberos de Bogotá -UAECOB- es la entidad oficial que por su grado de especialidad y oficio, emite los conceptos técnicos de seguridad y protección contra incendios, por tanto, **deberá tenerse observancia de lo enunciado en el CONCEPTO TECNICO por ella emitido.**
- Del sistema aislante de ruidos del cuarto de BOMBAS: por tratarse de un material de fácil combustión, es considerado DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA de AFECTACION LEVE.
- Documentos de Supervisión Técnica, el NSR-98 establece la OBLIGATORIEDAD DE LA SUPERVISIÓN TÉCNICA ($A_c \geq 30.000 M^2$), debiendo hacerse entrega de una copia de la supervisión técnica a la copropiedad.

Acorde a lo anterior, este hecho es considerado una afectacion LEVE

Así las cosas, agotada la etapa de intermediación, y que el término probatorio es potestativo de la Administración, y que ninguna de las partes solicitó pruebas, la Subdirección procederá a decidir de fondo la presente actuación..... Sigue ANALISIS DEL DESPACHO

Que en mérito de lo expuesto, este DESPACHO,

RESUELVE:

945

ARTÍCULO PRIMERO.- Imponer a la Sociedad CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A. con NIT 860.048.112-4, representada igualmente por la señora MARÍA ELENA BENITEZ LONDOÑO o quien haga sus veces, multa por valor de TRECIENTOS SEIS MIL PESOS (\$306.000,00) M/CTE, que indexados corresponden a la suma de TREINTA Y CINCO MILLONES OCHENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS (\$ 35'089.754,00) M/CTE, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Requerir a la Sociedad CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A. con NIT 860.048.112-4, representada igualmente por la señora MARÍA ELENA BENITEZ LONDOÑO o quien haga sus veces, para que dentro de los seis meses (calendario siguientes a la ejecutoria del presente acto, se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva los hechos:

- A. RED CONTRA INCENDIO (1. No hay tomas fijas de agua en el área de gabinete y el conjunto requiere gabinetes en cada piso clase III; y 3. La capacidad del almacenamiento de agua y la bomba, deben garantizar un abastecimiento de 35 litros por segundo, durante un período mínimo de 30 minutos.

ARTÍCULO TERCERO.- ORDENAR a la Sociedad CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A. con NIT 860.048.112-4, representada igualmente por la señora MARÍA ELENA BENITEZ LONDOÑO o quien haga sus veces, que dentro de los diez (10) hábiles siguientes al cumplimiento del término dado en el artículo anterior, acredite ante este Despacho la realización de las labores de corrección sobre los citados hechos.

ARTÍCULO CUARTO.- El incumplimiento al requerimiento formulado en el artículo segundo, salvo que los querellantes impidan la realización de las obras ordenadas, situación que deberá poner en conocimiento inmediato a la Subdirección de Investigaciones y Control de vivienda, dará lugar a la imposición de sanción, consistente en multa entre 10.000 a 500.000 pesos, que serán indexados en el tiempo en que se verifique el incumplimiento, por cada seis (6) meses (calendario) de retardo al vencimiento de la fecha establecida para el efecto, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 9º. del Decreto Ley 078 de 1987.

ARTÍCULO SEXTO.- Desglóse de la presente actuación los hechos contenidos en el informe rendido por el Cuerpo de Bomberos, y sobre lo que se pronunció la Subdirección técnica informe técnico No. 11/716) excepto los hechos: A. Red contra incendio; 1. No hay tomas fijas de agua en el área de gabinete y el conjunto requiere gabinetes en cada piso Clase III, 3. La capacidad de almacenamiento de agua y la bomba, deben garantizar un abastecimiento de 35 l/segundo, durante un período mínimo de 30 minutos la red construida no lo garantiza. Con respecto al cumplimiento de la Ley 1209 de 2008 por medio de la cual se establecen normas de seguridad en piscinas, porque se ventilaron en la presente actuación, y de otra parte, los hechos *Documentos de Supervisión Técnica, inexistencia de junta constructiva en la torre 2 y el volumen de la portería vehicular occidental*, se remitirá copia de las piezas procesales pertinentes al equipo técnico de la Subdirección, para que inicie las correspondientes actuaciones administrativas.

946

CAPITULO -10-

10. INSPECCIÓN OCULAR DEL PERITO A LAS OBRAS CORRESPONDIENTES A LAS ZONAS COMUNES EN LIGITIO EN EL C. R. CAICU

PAJ

Con apoyo de la Administración del Conjunto Residencial CAICU -PH-, (Sra. PILAR RODRIGUEZ), el Perito y sus auxiliares, ingresaron a la Agrupación Residencial, en un recorrido global por todas las torres e instalaciones que cubrían la Copropiedad en Propiedad Horizontal, identificando los bienes privados o de dominio particular, los bienes comunes y los bienes esenciales, las áreas privadas construidas y las áreas privadas libres.



En términos generales, la inspección ocular del perito al Conjunto Residencial, se orienta a elaborar un diagnóstico técnico, para con verificación de campo, se puedan peritar las fallas del sistema de construcción en los bienes comunes del Conjunto Residencial Caicú, verificando que en el sistema de construcción del Conjunto Residencial Caicú se dio aplicación y cumplimiento a toda la Normativa obligatoria (2006) en lo referente al diseño, construcción, acabados, dotación de máquinas y equipos instalados, en los bienes comunes peritados.



El Conjunto Residencial CAICÚ, está localizado en el Lote No. 01 de la Manzana Catastral No. 32 de la Urbanización Ciudad Salitre Primera Etapa, distinguido con el No. 25 – 40 de la Carrera 68 A Bis A, de la nomenclatura urbana de Bogotá D. C. (CL 25 No. 68 A 52)

Se aplicó para la conformación del Conjunto Residencial CAICÚ, el Régimen de Propiedad Horizontal por apartamentos, estatuido en la Ley 675 de 2001.

948

El Conjunto Residencial CAICÚ consta de cinco (5) TORRES en diez (10) pisos y un (1) SÓTANO, con aprovechamiento del área bajo cubierta, con un total de ciento treinta y un (131) apartamentos, doscientos setenta y dos (272) garajes privados de los cuales ciento treinta y ocho (138) sencillos y ciento treinta y cuatro (134) dobles para un total de cuatrocientos seis (406) cupos de estacionamientos privados, ciento noventa y dos (192) depósitos privados, y diecinueve (19) parqueaderos comunes para visitantes, de los cuales tres (3) son para discapacitados.

Las alturas libres por piso, son las siguientes:

- SÓTANO: 2.50 mts y 3.70 mts
- Primer PISO: 3.25 mts y 4.65 mts
- Segundo PISO/área bajo cubierta: 2.45 mts

Para los efectos de la PROPIEDAD HORIZONTAL, el conjunto Residencial CAICÚ se divide en BIENES PRIVADOS y BIENES COMUNES.

Para efectos de la inspección ocular practicada por el perito, únicamente se tendrán en cuenta las ZONAS COMUNES (áreas comunes), con discriminación de las ÁREAS COMUNES en: ÁREAS COMUNES CONSTRUIDAS y ÁREAS COMUNES LIBRES.



Nivel - PISO	ÁREAS COMUNES	
	Área Construida M2	Área Libre M2
SÓTANO		
Depósito 119 Administración	43,44	
Cuartos de basuras	53,66	
Tanques y Bombas	168,29	
Subestación	16,89	
Medidores de Agua	39,67	
Medidores eléctricos	46,05	

Bicicleteros	84,39	
Cuarto de Bomba -Piscina	12,48	
Cuarto de Bateria	13,59	
Halles, escaleras, ascensores	229,43	
Escalera a portería	3,26	
Planta eléctrica	22,53	
Tierra sin excavar		1053,40
Rampas vehiculares	135,08	
Circulación peatonal	128,18	
Circulación vehicular	3068,90	
Muros columnas y ductos	379,05	
TOTAL SÓTANO	4444,89	1053,40
PRIMER PISO TORRE 1 y 2		
Escaleras	14,38 M2	
Halles y circulaciones	46,17	
Ascensores	13,68	
Cuarto de basuras	2,09	
Medidores de gas	2,95	
Portería 2 y sala de conductores	26,94	
PRIMER PISO TORRE 3		
Terraza exclusiva AP 107		45,68
Terraza exclusiva AP108		42,02
Escaleras	9,74	
Hall y circulación	49,73	
Ascensores	9,79	
Cuarto de basuras	3,03	
PRIMER PISO TORRE 4		
Terraza exclusiva AP 110		52,15
Escaleras	7,06	
Hall y circulación	19,89	
Ascensores	6,84	
Cuarto de Basuras	1,09	
Medidores de gas	0,29	
Vacio sobre sótano		20,85
PRIMER PISO TORRE 5		
Terraza exclusiva AP 113		25,46
Terraza exclusiva AP 114		13,40
Escaleras	7,06	
Hall y circulación	20,66	
Ascensores	6,84	
Cuarto de Basuras	1,09	
Medidores de gas	0,29	
ÁREA COMUNES GENERALES		
Parqueaderos Nos. 5, 27, 28, 29		74,66
Parqueaderos Nos. 12 a 19		100,51
Parqueaderos Nos. 30 y 31		26,66
Parqueaderos 44 y 45		22,10

949



Parqueadero No. 47 -minusválido		22,26
Parqueaderos Nos. 56 y 57 -visitante	11,72	19,95
Piscina cubierta, turco y baños	191,92	
Terraza piscina		137,60
Salones comunales	254,88	
Gimnasio	132,60	
Kiosco	23,61	
BBQ y juegos		1354,04
Plazoleta central y estares		419,27
Administración y casilleros	42,95	
Sala de espera, portería y escaleras	61,50	
Recepción	57,07	
Servicio de empleados	21,03	
Circulación vehicular	155,79	570,28
Circulación peatonal	107,14	
Zonas verdes y caminos		2430,42
Antejardines y zona de acceso		2248,86
Plazoleta central de acceso		176,61
Muros, columnas y ductos	272,10	
TOTAL PRIMER PISO	1581,92	7802,78
SEGUNDO PISO TORRE 1		
Terraza exclusiva AP 201		30,79
Terraza exclusiva AP 202		5,11
Terraza exclusiva AP 203		9,13
Hall y circulación	27,27	
Ascensores	6,84	
Escalera, cuarto de aseo y shut	8,57	
Jardineras	4,24	
Muros, columnas y ductos	59,68	
SEGUNDO PISO TORRE 2		
Terraza exclusiva AP 204		8,99
Terraza exclusiva AP 205		5,11
Terraza exclusiva AP 205		9,13
Hall y circulación	27,27	
Ascensores	6,84	
Escalera, cuarto de aseo y shut	8,57	
Jardineras	4,24	
Muros, columnas y ductos	59,68	
SEGUNDO PISO TORRE 3		
Terraza exclusiva AP 207		18,15
Terraza exclusiva AP 208		14,11
Hall y circulación y escaleras	32,26	
Ascensores	9,79	
Cuarto de aseo y shut	8,57	
Muros, columnas y ductos	77,23	
SEGUNDO PISO TORRE 4		
Terraza exclusiva AP 209		8,62

981

Terraza exclusiva AP 210		5,11
Terraza exclusiva AP 211		9,43
Hall y circulación	27,27	
Ascensores	6,84	
Escalera, cuarto de aseo y shut	8,57	
Jardineras	4,24	
Muros, columnas y ductos	59,68	
SEGUNDO PISO TORRE 5		
Terraza exclusiva AP 212		5,11
Terraza exclusiva AP 213		9,13
Terraza exclusiva AP 214		8,99
Hall y circulación	27,27	
Ascensores	6,84	
Escalera, cuarto de aseo y shut	8,57	
Jardineras	4,24	
Muros, columnas y ductos	59,68	
TOTAL SEGUNDO PISO	548,85	146,84
TERCER PISO TORRE 1		
Terraza exclusiva AP 301		8,90
Terraza exclusiva AP 302		5,11
Terraza exclusiva AP 303		8,18
Hall y circulación	27,27	
Ascensores	6,84	
Escalera, cuarto de aseo y shut	8,57	
Jardineras	4,24	
Muros, columnas y ductos	60,75	
TERCER PISO TORRE 2		
Terraza exclusiva AP 304		8,83
Terraza exclusiva AP 305		5,11
Terraza exclusiva AP 305		9,00
Hall y circulación	27,27	
Ascensores	6,84	
Escalera, cuarto de aseo y shut	8,57	
Jardineras	4,24	
Muros, columnas y ductos	60,75	
TERCER PISO TORRE 3		
Terraza exclusiva AP 307		18,01
Terraza exclusiva AP 308		13,97
Hall y circulación y escaleras	40,97	
Ascensores	9,79	
Cuarto de aseo y shut	3,17	
Muros, columnas y ductos	71,90	
TERCER PISO TORRE 4		
Terraza exclusiva AP 309		9,00
Terraza exclusiva AP 310		5,11
Terraza exclusiva AP 311		8,83
Hall y circulación	27,27	



Ascensores	6,84	
Escalera, cuarto de aseo y shut	8,57	
Jardineras	4,24	
Muros, columnas y ductos	59,68	
TERCER PISO TORRE 5		
Terraza exclusiva AP 312		5,11
Terraza exclusiva AP 313		9,13
Terraza exclusiva AP 314		8,99
Hall y circulación	27,27	
Ascensores	6,84	
Escalera, cuarto de aseo y shut	8,57	
Jardineras	4,24	
Muros, columnas y ductos	60,75	
TOTAL TERCER PISO	556,51	122,24
CUARTO PISO TORRE 1		
Terraza exclusiva AP 401		8,99
Terraza exclusiva AP 402		5,11
Terraza exclusiva AP 403		9,13
Hall y circulación	27,27	
Ascensores	6,84	
Escalera, cuarto de aseo y shut	8,57	
Jardineras	4,24	
Muros, columnas y ductos	61,72	
CUARTO PISO TORRE 2		
Terraza exclusiva AP 404		9,43
Terraza exclusiva AP 405		5,11
Terraza exclusiva AP 406		8,62
Hall y circulación	27,27	
Ascensores	6,84	
Escalera, cuarto de aseo y shut	8,57	
Jardineras	4,24	
Muros, columnas y ductos	61,72	
CUARTO PISO TORRE 3		
Terraza exclusiva AP 407		18,15
Terraza exclusiva AP 408		14,11
Hall y circulación y escaleras	28,35	
Ascensores	9,79	
Cuarto de aseo y shut	3,17	
Muros, columnas y ductos	68,06	
CUARTO PISO TORRE 4		
Terraza exclusiva AP 409		8,62
Terraza exclusiva AP 410		5,11
Terraza exclusiva AP 411		9,43
Hall y circulación	27,27	
Ascensores	6,84	
Escalera, cuarto de aseo y shut	8,57	
Jardineras	4,24	

952



953

Muros, columnas y ductos	61,72	
CUARTO PISO TORRE 5		
Terraza exclusiva AP 412		5,11
Terraza exclusiva AP 413		9,13
Terraza exclusiva AP 414		8,99
Hall y circulación	27,27	
Ascensores	6,84	
Escalera, cuarto de aseo y shut	8,57	
Jardineras	4,24	
Muros, columnas y ductos	61,72	
TOTAL CUARTO PISO	543,93	125,04
QUINTO PISO TORRE 1		
Terraza exclusiva AP 501		8,90
Terraza exclusiva AP 502		5,11
Terraza exclusiva AP 503		8,18
Hall y circulación	27,27	
Ascensores	6,84	
Escalera, cuarto de aseo y shut	8,57	
Jardineras	4,24	
Muros, columnas y ductos	61,73	
QUINTO PISO TORRE 2		
Terraza exclusiva AP 504		8,83
Terraza exclusiva AP 505		5,11
Terraza exclusiva AP 506		9,00
Hall y circulación	27,27	
Ascensores	6,84	
Escalera, cuarto de aseo y shut	8,57	
Jardineras	4,24	
Muros, columnas y ductos	61,73	
QUINTO PISO TORRE 3		
Terraza exclusiva AP 507		18,01
Terraza exclusiva AP 508		13,97
Hall y circulación y escaleras	28,35	
Ascensores	9,79	
Cuarto de aseo y shut	3,17	
Muros, columnas y ductos	67,84	
QUINTO PISO TORRE 4		
Terraza exclusiva AP 509		9,00
Terraza exclusiva AP 510		5,11
Terraza exclusiva AP 511		8,83
Hall y circulación	27,27	
Ascensores	6,84	
Escalera, cuarto de aseo y shut	8,57	
Jardineras	4,24	
Muros, columnas y ductos	61,73	
QUINTO PISO TORRE 5		
Terraza exclusiva AP 512		5,11



Terraza exclusiva AP 513		8,18
Terraza exclusiva AP 514		8,90
Hall y circulación	27,27	
Ascensores	6,84	
Escalera, cuarto de aseo y shut	8,57	
Jardíneras	4,24	
Muros, columnas y ductos	61,73	
TOTAL QUINTO PISO	543,93	122,24
SEXTO PISO TORRE 1		
Terraza exclusiva AP 601		8,99
Terraza exclusiva AP 602		5,11
Terraza exclusiva AP 603		9,13
Hall y circulación	27,27	
Ascensores	6,84	
Escalera, cuarto de aseo y shut	8,57	
Jardíneras	4,24	
Muros, columnas y ductos	61,72	
SEXTO PISO TORRE 2		
Terraza exclusiva AP 604		9,43
Terraza exclusiva AP 605		5,11
Terraza exclusiva AP 606		8,62
Hall y circulación	27,27	
Ascensores	6,84	
Escalera, cuarto de aseo y shut	8,57	
Jardíneras	4,24	
Muros, columnas y ductos	61,72	
SEXTO PISO TORRE 3		
Terraza exclusiva AP 607		18,15
Terraza exclusiva AP 608		14,11
Hall y circulación y escaleras	28,35	
Ascensores	9,79	
Cuarto de aseo y shut	3,17	
Muros, columnas y ductos	68,06	
SEXTO PISO TORRE 4		
Terraza exclusiva AP 609		8,62
Terraza exclusiva AP 610		5,11
Terraza exclusiva AP 611		9,43
Hall y circulación	27,27	
Ascensores	6,84	
Escalera, cuarto de aseo y shut	8,57	
Jardíneras	4,24	
Muros, columnas y ductos	61,72	
SEXTO PISO TORRE 5		
Terraza exclusiva AP 612		5,11
Terraza exclusiva AP 613		9,13
Terraza exclusiva AP 614		8,99
Hall y circulación	27,27	

954



Ascensores	6,84	
Escalera, cuarto de aseo y shut	8,57	
Jardineras	4,24	
Muros, columnas y ductos	61,72	
TOTAL SEXTO PISO	543,93	125,04
SÉPTIMO PISO TORRE 1		
Terraza exclusiva AP 701		8,90
Terraza exclusiva AP 702		5,11
Terraza exclusiva AP 703		8,18
Hall y circulación	27,27	
Ascensores	6,84	
Escalera, cuarto de aseo y shut	8,57	
Jardineras	4,24	
Muros, columnas y ductos	61,73	
SÉPTIMO PISO TORRE 2		
Terraza exclusiva AP 704		8,83
Terraza exclusiva AP 705		5,11
Terraza exclusiva AP 706		9,00
Hall y circulación	27,27	
Ascensores	6,84	
Escalera, cuarto de aseo y shut	8,57	
Jardineras	4,24	
Muros, columnas y ductos	61,73	
SÉPTIMO PISO TORRE 3		
Terraza exclusiva AP 707		18,01
Terraza exclusiva AP 708		13,97
Hall y circulación y escaleras	28,53	
Ascensores	9,79	
Cuarto de aseo y shut	3,17	
Muros, columnas y ductos	67,84	
SÉPTIMO PISO TORRE 4		
Terraza exclusiva AP 709		9,00
Terraza exclusiva AP 710		5,11
Terraza exclusiva AP 711		8,83
Hall y circulación	27,27	
Ascensores	6,84	
Escalera, cuarto de aseo y shut	8,57	
Jardineras	4,24	
Muros, columnas y ductos	61,73	
SÉPTIMO PISO TORRE 5		
Terraza exclusiva AP 712		5,11
Terraza exclusiva AP 713		8,18
Terraza exclusiva AP 714		8,90
Hall y circulación	27,27	
Ascensores	6,84	
Escalera, cuarto de aseo y shut	8,57	
Jardineras	4,24	

900
✓

Muros, columnas y ductos	61,73	
TOTAL SÉPTIMO PISO	543,93	122,24
OCTAVO PISO TORRE 1		
Terraza exclusiva AP 801		8,99
Terraza exclusiva AP 802		5,11
Terraza exclusiva AP 803		9,13
Hall y circulación	27,27	
Ascensores	6,84	
Escalera, cuarto de aseo y shut	8,57	
Jardineras	4,24	
Muros, columnas y ductos	61,72	
OCTAVO PISO TORRE 2		
Terraza exclusiva AP 804		9,43
Terraza exclusiva AP 805		5,11
Terraza exclusiva AP 806		8,52
Hall y circulación	27,27	
Ascensores	6,84	
Escalera, cuarto de aseo y shut	8,57	
Jardineras	4,24	
Muros, columnas y ductos	61,72	
OCTAVO PISO TORRE 3		
Terraza exclusiva AP 807		18,15
Terraza exclusiva AP 808		14,11
Hall y circulación y escaleras	28,35	
Ascensores	9,79	
Cuarto de aseo y shut	3,17	
Muros, columnas y ductos	68,06	
OCTAVO PISO TORRE 4		
Terraza exclusiva AP 809		8,62
Terraza exclusiva AP 810		5,11
Terraza exclusiva AP 811		9,43
Hall y circulación	27,27	
Ascensores	6,84	
Escalera, cuarto de aseo y shut	8,57	
Jardineras	4,24	
Muros, columnas y ductos	61,72	
OCTAVO PISO TORRE 5		
Terraza exclusiva AP 812		5,11
Terraza exclusiva AP 813		9,13
Terraza exclusiva AP 814		8,99
Hall y circulación	27,27	
Ascensores	6,84	
Escalera, cuarto de aseo y shut	8,57	
Jardineras	4,24	
Muros, columnas y ductos	61,72	
TOTAL OCTAVO PISO	543,93	125,04

✓ 1996

✓

957

NOVENO PISO TORRE 1		
Terraza exclusiva AP 901		8,90
Terraza exclusiva AP 902		5,11
Terraza exclusiva AP 903		8,18
Hall y circulación	27,27	
Ascensores	6,84	
Escalera, cuarto de aseo y shut	8,57	
Jardineras	4,24	
Muros, columnas y ductos	61,73	
NOVENO PISO TORRE 2		
Terraza exclusiva AP 904		8,83
Terraza exclusiva AP 905		5,11
Terraza exclusiva AP 906		9,00
Hall y circulación	27,27	
Ascensores	6,84	
Escalera, cuarto de aseo y shut	8,57	
Jardineras	4,24	
Muros, columnas y ductos	61,73	
NOVENO PISO TORRE 3		
Terraza exclusiva AP 907		18,01
Terraza exclusiva AP 908		13,97
Hall y circulación y escaleras	28,35	
Ascensores	9,79	
Cuarto de aseo y shut	3,17	
Muros, columnas y ductos	67,84	
NOVENO PISO TORRE 4		
Terraza exclusiva AP 909		9,00
Terraza exclusiva AP 910		5,11
Terraza exclusiva AP 911		8,83
Hall y circulación	27,27	
Ascensores	6,84	
Escalera, cuarto de aseo y shut	8,57	
Jardineras	4,24	
Muros, columnas y ductos	61,73	
NOVENO PISO TORRE 5		
Terraza exclusiva AP 912		5,11
Terraza exclusiva AP 913		8,18
Terraza exclusiva AP 914		8,90
Hall y circulación	27,27	
Ascensores	6,84	
Escalera, cuarto de aseo y shut	8,57	
Jardineras	4,24	
Muros, columnas y ductos	61,73	
TOTAL NOVENO PISO	543,93	122,24
DÉCIMO PISO TORRE 1		
Terraza exclusiva AP 1001		8,18
Terraza exclusiva AP 1002		5,11

✓

958

Terraza exclusiva AP 1003		9,13
Hall y circulación	27,27	
Ascensores	6,84	
Escalera, cuarto de aseo y shut	8,57	
Jardineras	4,24	
Muros, columnas y ductos	51,86	
DÉCIMO PISO TORRE 2		
Terraza exclusiva AP 1004		8,18
Terraza exclusiva AP 1005		5,11
Terraza exclusiva AP 1006		9,13
Hall y circulación	27,27	
Ascensores	6,84	
Escalera, cuarto de aseo y shut	8,57	
Jardineras	4,24	
Muros, columnas y ductos	51,86	
DÉCIMO PISO TORRE 3		
Terraza exclusiva AP 1007		23,48
Terraza exclusiva AP 1008		19,37
Hall y circulación y escaleras	28,35	
Ascensores	9,79	
Cuarto de aseo y shut	3,17	
Muros, columnas y ductos	46,41	
DÉCIMO PISO TORRE 4		
Terraza exclusiva AP 1009		9,13
Terraza exclusiva AP 1010		5,11
Terraza exclusiva AP 1011		8,18
Hall y circulación	27,27	
Ascensores	6,84	
Escalera, cuarto de aseo y shut	8,57	
Jardineras	4,24	
Muros, columnas y ductos	51,86	
DÉCIMO PISO TORRE 5		
Terraza exclusiva AP 1012		5,11
Terraza exclusiva AP 1013		9,13
Terraza exclusiva AP 1014		8,18
Hall y circulación	27,27	
Ascensores	6,84	
Escalera, cuarto de aseo y shut	8,57	
Jardineras	4,24	
Muros, columnas y ductos	51,86	
TOTAL DÉCIMO PISO	482,84	132,53
ÁREA BAJO CUBIERTA TORRE 1		
Terraza exclusiva AP 1001		113,29
Terraza exclusiva AP 1002		97,10
Terraza exclusiva AP 1003		117,29
Escaleras y hall	9,69	
Foso ascensores	6,84	

✓

959

Shut de basuras	0,94	
Cubierta sobre 10°. Piso		10,30
Muros, columnas y ductos	42,68	
ÁREA BAJO CUBIERTA TORRE 2		
Terraza exclusiva AP 1004		113,29
Terraza exclusiva AP 1005		97,10
Terraza exclusiva AP 1006		117,29
Escaleras y hall	9,69	
Foso ascensores	6,84	
Shut de basuras	0,94	
Cubierta sobre 10°. Piso		10,30
Muros, columnas y ductos	42,68	
ÁREA BAJO CUBIERTA TORRE 3		
Terraza exclusiva AP 1007		149,74
Terraza exclusiva AP 1008		147,39
Escaleras y hall	13,22	
Foso ascensores	9,79	
Muros, columnas y ductos	40,67	
ÁREA BAJO CUBIERTA TORRE 4		
Terraza exclusiva AP 1009		117,29
Terraza exclusiva AP 1010		97,10
Terraza exclusiva AP 1011		113,29
Escaleras y hall	9,69	
Foso ascensores	6,84	
Cuarto de basuras		0,94
Cubierta sobre 10°. Piso		10,30
Muros, columnas y ductos	42,68	
ÁREA BAJO CUBIERTA TORRE 5		
Terraza exclusiva AP 1012		97,10
Terraza exclusiva AP 1013		117,29
Terraza exclusiva AP 1014		113,29
Escaleras y hall	9,69	
Foso ascensores	6,84	
Cuarto de basuras	0,94	
Cubierta sobre 10°. Piso		10,30
Muros, columnas y ductos	42,68	
TOTAL ÁREA BAJO CUBIERTA	304,28	1649,05
PLANTA CUARTOS DE MÁQUINAS		
Cuartos de máquinas en las 5 Torres	168,82	97,10
TOTAL ÁREA CUARTOS DE MQ	168,82	
GRAN TOTAL	11351,69	11648,68
ZONAS COMUNES	Área Construida M2	Área Libre M2

✓

✓

960

CAPITULO - 11 -

11. IDENTIFICACIÓN DE OBRAS AL INTERIOR del C. R. CAICU, QUE NO CUMPLEN CON LA NORMATIVIDAD TÉCNICA OBLIGATORIA

961

De acuerdo con el recuento de áreas construidas y áreas libres correspondientes a las ZONAS COMUNES, encontradas, reconocidas y relacionadas por el perito en el Capítulo No. 11, del presente Dictamen Pericial, se puede concluir que las siguientes OBRAS correspondientes a BIENES COMUNES del conjunto Residencial CAICÚ -PH-, NO CUMPLEN técnica y logísticamente con el ordenamiento y mandamiento técnico de las LICENCIAS (Urbanismo y Construcción), la legislación Técnica Normativa obligatoria, el Reglamento de Propiedad Horizontal (Ley 675 de 2001), Contratos de Promesa de compraventa, Contratos de COMPRAVENTA, etc.), OBRAS correspondientes a BIENES COMUNES que requieren CONSTRUIRSE o COMPLEMENTARSE, para lo cual en el presente Capítulo, indicaremos las NO CONFORMIDADES encontradas y corroboradas con parte de los BIENES COMUNES de las OBRAS ejecutadas y entregadas por la FIRMA ARRECIFE

- ✓ NORMATIVIDAD TECNICA APLICADA
 - LEY 675 DE 2001 PROPIEDAD HORIZONTAL
 - LEY 400 SISMORRESISTENCIA
 - NSR-98 NORMA DE SISMORESISTENCIA
 - DECRETO DISTRITAL 619/2000 POT DE BOGOTA
 - DECRETO DISTRITAL 469/2003 REVISION DEL POT DE BOGOTA
 - DECRETO DISTRITAL 190/2004 COMPILACION del POT de BOGOTA
 - DECRETO DISTRITAL 326/2004. UPZ 110 CIUDAD SALITRE OCCIDENTAL
 - DECRETO DISTRITAL 321/1992 PARQUEADEROS
 - DECRETO DISTRITAL 074/2001. MICROZONIFICACION DE BOGOTA
 - ACUERDO 20 de 1995 - CODIGO de CONSTRUCCION de BOGOTA-
 - DECRETO DISTRITAL 108 DE 1985
 - LEY 361 DE 1997
 - RESOLUCION 2400/1979 MINISTERIO DEL TRABAJO Y SEGURIDAD SOCIAL
 - NTC 1500 COPDIGO COLOMBIANO DE FONTANERIA
 - NTC 1669 RED CONTRA INCENDIO
 - NTC 2550 INSTALACIONES ELECTRICAS
 - EL RETIE NORMA ELECTRICA
 - NTC 4552 PROTECCION CONTRA RAYOS
 - NTC 2505 Y NTC 3631 INSTALACIONES DE GAS
 - MANUAL de PLANTAS ELECTRICAS de LISTER PETER DIESEL S.A.

962

✓ MATERIAL TÉCNICO CONSULTADO del C. R. CAICÚ

- Licencia 06-04-0732 junio de 2006
- Licencia de modificación 06-04-0732 noviembre 2007
- Resolución 06-04-1130 noviembre de 2006
- Matricula inmobiliaria 50C - 1462900
- Escritura Publica 8172 notaria 37 de Bogotá. Constitución de Reglamento de Propiedad Horizontal. Conjunto residencial CAICU. P.H.
- Escritura Pública No. 9085 notaria 37 de Bogotá. Reforma Reglamento de propiedad horizontal. Conjunto residencial CAICÚ. P.H.
- Cinco (5) libros de memorias de diseño estructural del conjunto CAICÚ
- Un (1) cuadernillo de Memorias de Diseño estructural del Kiosco
- 132 planos Estructurales
- 22 planos arquitectónicos de la Licencia original
- 9 planos arquitectónicos, de la Modificación de la Licencia
- 28 planos arquitectónicos de PH
- 49 planos de instalaciones eléctricas
- 47 planos de instalaciones hidrosanitarias
- 13 planos de instalaciones de gas
- 2 planos de apantallamiento
- 2 planos de piscina de EDOSPINA

NO CONFORMIDADES REVISADAS POR EL PERITO

NC No. 1 – DISMINUCIÓN DE ÁREA DE LOS BIENES COMUNES

EL PROYECTO CAICU se tramitó y desarrolló en concordancia con el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), el Decreto 326 de 2004, la Unidad de Planeamiento Zonal Número 110, la Resolución 418 de 1988 y las siguientes licencias de Construcción:

- Licencia de Construcción Número 06 - 4 - 0732 DE 29 DE JUNIO DE 2006.

○ Cuadro de ÁREAS TOTAL CONSTRUIDO: **40.557,75 M2**

10. CUADRO DE ÁREAS							
a. NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL CAICÚ							
b. ÁREAS PROYECTO ARQUITECTÓNICO			c. ÁREA META POR USOS		d. ÁREAS INTERVENCIONES		
LOTES	ÁREA META	ÁREA EST. V2	V2	INVENCIÓN	ÁREA META	INTERVENCIÓN	V2
SECTAN (H)	11.023,11	9.914,02	MS	COMERCIO	23.184,32	MODIFICADA	MS
SEMSOTANG			MS	SERVICIOS		MODIFICADA	MS
PRIMER PISO		3.057,12	MS	INDUSTRIA		ACEQUADA	MS
PISOS RESTANTES		27.584,63	MS	INDUSTRIA		RECONOCIMIENTO	MS
TOTAL CONSTRUIDO		40.557,75	MS	INDUSTRIA	17.423,43	ALTIURA DE CERRAMIENTO	1,52
LEBRE PRIMER PISO		7.463,99	MS	TOTAL	40.557,75	METROS LINEALES DE CERRAMIENTO	484,78
b. ZONAS DE CESIÓN			MS	TOTAL	40.557,75	TOTAL ÁREA INTERVENIDA	MS

963

- Modificación de la Licencia de Construcción Número 06 – 4 – 0732 DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2007.

○ Cuadro de ÁREAS TOTAL Área Construida: **40.613,46 M2**
 TOTAL Área Modificada: **216,25 M2**

10. CUADRO DE ÁREAS							
a. NOMBRE DEL EDIFICIO PROYECTO: CONJUNTO RESIDENCIAL CAICÚ							
b. ÁREAS PROYECTO ARQUITECTÓNICO				c. ÁREA NETA POR USOS		d. ÁREAS INTERVENIDAS	
LOTE	11.023,11 M ²	ÁREA NETA	23.134,32 M ²	AMPLIADA		55,71 M ²	
SOTANOS		4.969,71 M ²	COMERCIO			160,54 M ²	
SEMIOTANOS			SERVICIOS				
PRIMER PISO		3.059,12 M ²	DE ALMACÉN INSTITUCIONAL				
POSOS RESERVADOS		27.584,63 M ²	RECUPERACIÓN				
TOTAL CONSTRUIDO		40.613,46 M ²	ALFARDE DE DESPLAZAMIENTO			1,50 M ²	
LIBRE PARECER		7.963,99 M ²	DE ALFARDES DE DESPLAZAMIENTO			484,78 M ²	
			TOTAL:		40.613,46 M ²	TOTAL ÁREA INTERVENIDA	216,25 M ²
e. ZONAS DE CESIÓN			ÁREA				

- RESOLUCION No. 06 – 4 – 1130 DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2006, aprobación planos de propiedad horizontal.

Continúa análisis del perito:

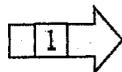
Al comparar el cuadro de áreas del PROYECTO, el de la Licencia de Construcción Número 06 – 4 – 0732 y el de la Modificación de la Licencia 06 – 4 – 0732, se observa un total de área modificada igual a 216,25 M2 con un área ampliada de 55.71 M2, haciéndose notorio que los constructores disminuyeron áreas (comunes) y aumentaron áreas (privadas).

Por tanto, la modificación se surtió así:

- Se modificaron los Depósitos Nos. 26, 152 y 169 (aumentando sus ÁREAS PRIVADAS)
- Se crearon los Depósitos Nos. 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191 y 192

EXPLICACION DE LA MAYOR AREA PRIVADA EN DETRIMENTO DE LAS AREAS COMUNES

NUMERO DE DEPOSITO	AREA ANTERIOR M2	AREA ACTUAL M2	
26	10.14	13.32	(+3.18)
152	2.08	2.48	(+0.42)
169	10.14	18.82	(+8.68)
184			6.62
185			2.36
186			2.13
187			2.23
188			2.23
189			3.16
190			3.16
191			4.43
192			4.90
TOTAL MAYOR AREA PRIVADA			43.50



Por tanto, para el PERITO está demostrado que existe un incremento en las ÁREAS PRIVADAS igual a 43.50 M2, con respecto a la Resolución No. 06-4-1130 del 29-11-2006 Aprobación Planos de Propiedad Horizontal



NC No. 2 - NC en DISEÑOS ELÉCTRICOS y
COMPLEMENTARIOS

96A

Las NO CONFORMIDADES (NC) de la Copropiedad CAICÚ, se basa en los DISEÑOS ELÉCTRICOS y COMPLEMENTARIOS, y los subdividen en los siguientes ítems: FOSOS DE ASCENSORES, INSTALACIONES ELÉCTRICAS y EQUIPOS COMPLEMENTARIOS, y PLANTA ELÉCTRICA.

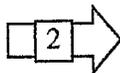
El Perito en su inspección ocular, discrimina las NO CONFORMIDADES, así:

→ **NC FOSOS DE ASCENSORES**

Hecha la inspección general en los fosos de ascensores se determinó como común denominador las siguientes no conformidades de orden técnico:

Filtraciones en los fosos provenientes de un mal manejo de impermeabilización, careciendo de este elemento indispensable para unas buenas condiciones de operación. Definitivamente "Los fosos de los ascensores" no cumplen las normas del Código de Construcción de Bogotá, Acuerdo 20 de 1995, Sección B.5.3 ítem: impermeabilizaciones.

Se observaron filtraciones y humedades, en fosos de ascensores: TORRE 2 (foso de ascensor 2), TORRE 4 (foso de ascensor 2), y TORRE 3 (Foso de ascensor).

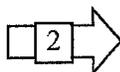


Por tanto, para el PERITO está demostrado que hay presencia de FILTRACIONES y HUMEDADES en los FOSOS de los ASCENSORES, situación que debe ser corregida, para evitar daños mayores.

→ **NC Instalaciones ELECTRICAS y EQUIPOS Complementarios**

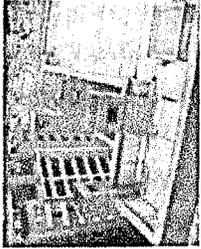
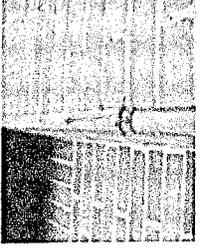
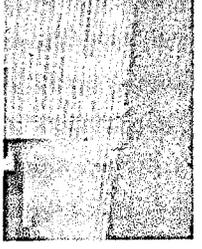
Hecha la inspección general a las instalaciones eléctricas y Equipos complementarios, se encontró que el SISTEMA ELÉCTRICO no cumple parcialmente (vgr. Depósitos afectados por falta de control eléctrico separado en los circuitos de iluminación de los pisos de la TORRE 2; en la TORRE 1 los Depósitos del Ap. 1012 (201, 501,302, 402) ubicados en el primer piso del parqueadero de visitantes; en la TORRE 2 los Depósitos 906, 605, 205 y 505; en la TORRE 3, el Depósito 804 ubicado en el primer piso del parqueadero de visitantes; en el piso décimo de la TORRE 2 están tres (3) Depósitos, etc.

Por lo descrito, para el perito, el Sistema Eléctrico cumple apenas parcialmente con los requerimientos Normativos, lo cual hace necesario requerir el cumplimiento de la Norma RETIE, NTC 2050 Y NTC 4552 (revisión general de las instalaciones eléctricas con presentación de la Certificación correspondiente



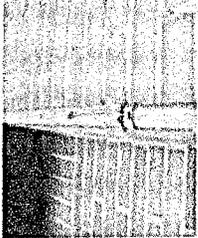
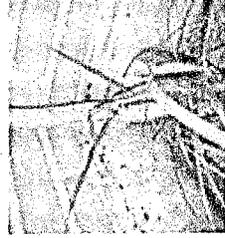
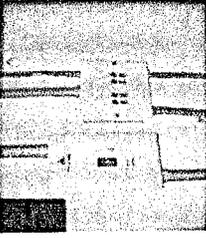
Por tanto, para el PERITO está demostrado que el SISTEMA ELÉCTRICO cumple apenas parcialmente, requiriéndose obligatoria y urgentemente la intervención y cumplimiento de la NORMATIVIDAD técnica aplicable

✓

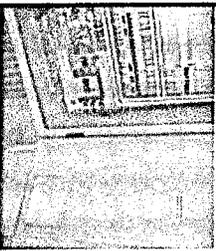
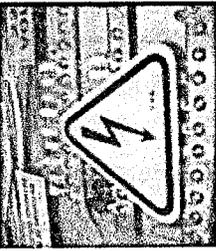
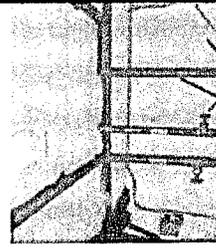
<p>EN LOS PUNTOS DE QUIEBRE LAS ABRAZADERAS DEBEN COLOCARSE MAS CERCA DE LA ESQUINA</p>			<p>CUMPLIR DISEÑOS</p>	
<p>EN LOS PUNTOS DE QUIEBRE LAS ABRAZADERAS DEBEN COLOCARSE MAS CERCA DE LA ESQUINA</p>			<p>CUMPLIR DISEÑOS</p>	
<p>LOS CABLES NO DEBEN IR A LA VISTA</p>	<p>NO CUMPLIMIENTO ARTICULO 17.11 (RETIE)</p>		<p>CUMPLIR RETIE</p>	
<p>LOS CABLES NO DEBEN IR A LA VISTA</p>	<p>NO CUMPLIMIENTO ARTICULO 17.11 (RETIE)</p>		<p>CUMPLIR RETIE</p>	
<p>LA TUBERIA QUE VA SUBTERRANEA DEBE SER METALICA.</p>	<p>NO CUMPLIMIENTO SECCION 300-5.D (NTC 2050)</p>		<p>CUMPLIR NTC 2050</p>	

INCONSISTENCIAS de NO CUMPLIMIENTO en el SISTEMA ELÉCTRICO

965

<p>LOS CABLES NO DEBEN IR A LA VISTA</p>	<p>NO CUMPLIMIENTO ARTICULO 17.11 (RETIE)</p>		<p>CUMPLIR RETIE</p>	
<p>LOS CABLES NO DEBEN IR A LA VISTA</p>	<p>NO CUMPLIMIENTO ARTICULO 17.11 (RETIE)</p>		<p>CUMPLIR RETIE</p>	
<p>LA TUBERIA QUE VA SUBTERRANEA DEBE SER METALICA.</p>	<p>NO CUMPLIMIENTO SECCIÓN 300-5.D (NTC 2050)</p>		<p>CUMPLIR NTC 2050</p>	
<p>LA TUBERIA QUE VA SUBTERRANEA DEBE SER METALICA.</p>			<p>CUMPLIR NTC 2050</p>	
<p>CUARTO DE MAQUINAS TORRE 2. TODA TUBERIA ELECTRICA A LA VISTA DEBE SER TIPO EMT</p>	<p>NO CUMPLIMIENTO SECCIÓN 348 (NTC 2050)</p>		<p>CUMPLIR NTC 2050</p>	

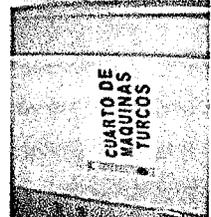
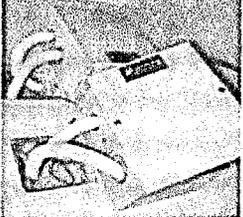
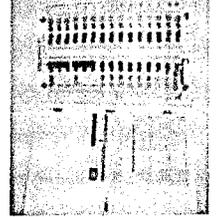
INCONSISTENCIAS de NO CUMPLIMIENTO del SISTEMA ELÉCTRICO

<p>TABLERO DE DISTRIBUCION DE LA PISCINA. EL CUADRO DE CIRCUITOS NO CORRESPONDE A LOS PLANOS DE DISEÑO</p>	<p>NO CUMPLE CON LO EJECUTADO EN OBRA</p>		<p>CUMPLIR PLANOS</p>	
<p>LOS CONDUCTORES DE ALIMENTACIÓN NO ESTÁN IDENTIFICADOS</p>	<p>NO CUMPLIMIENTO ARTICULO 17.9.2 (RETIE)</p>		<p>CUMPLIR RETIE</p>	
<p>EL CALIBRE DE LOS CONDUCTORES DE ALIMENTACION QUE VAN DEL BARRAJE AL BREAKER DEBE SER DEL MISMO CALIBRE Nº 8</p>	<p>NO CUMPLIMIENTO SECCIÓN 215-2 (NTC 2050)</p>		<p>CUMPLIR NTC 2050</p>	
<p>SE DEBE SEÑALIZAR CORRECTAMENTE EL CABLE DEL NEUTRO</p>	<p>NO CUMPLIMIENTO ARTICULO 11.4 (RETIE)</p>		<p>CUMPLIR RETIE</p>	
<p>CUARTO DE PISCINA TODA LA TUBERIA ELECTRICA A LA VISTA DEBE SER TIPO EMT.</p>			<p>CUMPLIR NTC 2050</p>	

INCONSISTENCIAS de NO CUMPLIMIENTO del SISTEMA ELÉCTRICO

96

268

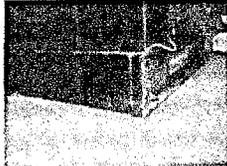
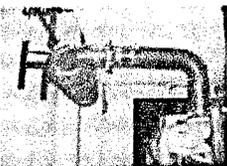
<p>REFERENCIA</p>				
<p>LAS CAJAS QUE ALBERGAN LOS CIRCUITOS NO TIENEN EL TAMAÑO REQUERIDO. IGUALMENTE NO CUMPLEN NORMAS DE SEGURIDAD INDUSTRIAL.</p>	<p>LA NO COLOCACION DE UNA CAJA TIPO TABLERO, QUE SE REQUIERE PARA LAS DOS ACOMERIDAS QUE ALIMENTAN EL EQUIPO</p>		<p>INSTALAR UNA CAJA TIPO GABIENETE</p>	
<p>SE DEBE CAMBIAR LOS CABLES DE ALIMENTACION QUE LLEGAN AL EQUIPO. ESTAN EN N° 10 Y DEBEN SER N° 8</p>			<p>CUMPLIR NTC 2050</p>	
<p>LA CAJA DONDE SE ENCUENTRAN LAS RESISTENCIAS NO TIENE VENTILACION Y EL DIMENSIONAMIENTO DE LA MISMA ES INSUFICIENTE</p>	<p>FALENCIA EN EL DISEÑO PROPIO DEL EQUIPO</p>		<p>COREGIR DISEÑO</p>	
<p>TABLERO DE DISTRIBUCION TORRE 4. EL CUADRO DE CIRCUITOS NO CORRESPONDE A LOS PLANOS DE DISEÑO</p>	<p>NO CUMPLE CON LO EJECUTADO EN OBRA</p>		<p>CUMPLIR PLANOS</p>	

INCONSISTENCIAS de NO CUMPLIMIENTO de SISTEMA ELÉCTRICO

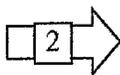
909

→ NC en PLANTA ELÉCTRICA

Hecha la inspección a la PLANTA ELECTRICA LISTER PETTER DIESEL, se encontró:

<p>PROBLEMAS DE RUIDO Y VIBRACION EN LA PLANTA ELECTRICA.</p>	<p>NO CUMPLIMIENTO DE NORMAS. Sección B.6.5 AISLAMIENTO ACÚSTICO DE EDIFICACIONES (CÓDIGO DE CONSTRUCCIONES DE BOGOTÁ). MANUAL DE INSTRUCCIONES PARA INSTALACIÓN OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE PLANTAS ELÉCTRICAS LISTER PETTER</p>		<p>CUMPLIR NORMA DE CODIGO CONSTRUCCIONES DE BOGOTA Y EL MANUAL DE INSTRUCCIONES PARA INSTALACIÓN OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE PLANTAS ELÉCTRICAS LISTER PETTER</p>	
<p>EL DESFOGUE NO TIENE LOS SOPORTES DE SUJECION ESPECIFICADOS. NO TIENE TRAMO DE TUBERIA FLEXIBLE</p>	<p>VER Nº 2</p>		<p>CUMPLIR MANUAL DE INSTRUCCIONES PARA INSTALACIÓN OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE PLANTAS ELÉCTRICAS LISTER PETTER</p>	
<p>DESPRENDIMIENTO DEL PAÑETE Y OBSERVACIONES DE ACABADO DE PINTURA. DESFOGUE MAL INSTALADO</p>	<p>VER Nº 2 - FALTA DE CONTROL DE CALIDAD</p>		<p>CUMPLIR MANUAL DE INSTRUCCIONES PARA INSTALACIÓN OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE PLANTAS ELÉCTRICAS LISTER PETTER</p>	
<p>PRESENCIA DE HUMEDAD</p>	<p>AUNSENCIA DE LOS PROCESOS CONSTRUCTIVOS PARA PREVENIR HUMEDADES Y FILTRACIONES.</p>		<p>CUMPLIR LAS DISPOSICIONES DEL CODIGO DE CONSTRUCCIONES DE BOGOTA EN TODO LO RELACIONADO CON HUMEDAD Y FILTRACIONES.</p>	

- La planta eléctrica no cumple con las disposiciones del código de construcciones de Bogotá y con el manual de instrucciones para instalación, operación y mantenimiento de Plantas Eléctricas.
- La instalación de la planta presenta problemas de ubicación, anclaje, vibración y ruido, y está instalada cerca de columna y vigas de la estructura de la TORRE 1.



Por tanto, para el PERITO está demostrado que la PLANTA ELÉCTRICA en cuanto a instalación, operación y sitio de operación, NO CUMPLE con las disposiciones del Código de Construcciones de Bogotá, y está afectando la seguridad de la construcción y la salubridad de los residentes.



NC No. 3 – DISEÑOS HIDROSANITARIOS y RED CONTRA INCENDIO

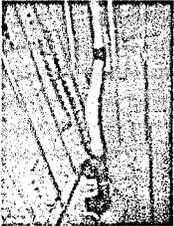
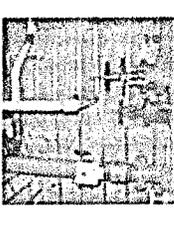
970

Se practicó inspección a las obras relacionadas con la RED contra INCENDIO (en el momento de la vista estaba siendo intervenida por la CONSTRUCTORA ARRECIFE en cumplimiento de la sanción impuesta por la Secretaría del HABITAT), se compiló la información previa, y se relaciona su cumplimiento, pudiendo establecer que:

- Deben tenerse en cuenta las normas aplicables dadas por el Cuerpo de Bomberos de Bogotá, y las normas y especificaciones aplicables preparadas por el ICONTEC, Artículo D.7.1.2 Código de Construcciones de Bogotá.
- Antes de cubrir las tuberías del servicio contra incendio, debe tenerse la autorización del Cuerpo de Bomberos, que debe comprobar la calidad del material utilizado, la correcta instalación y funcionamiento del sistema. PARÁGRAFO D.7.4.1.6. Código de Construcciones de Bogotá.
- Edificaciones donde se requiere el sistema. Los sistemas de manguera y tomas fijas de agua, o hidrantes, deben disponerse en las siguientes edificaciones. ARTÍCULO D.7.4.3. Código de Construcciones de Bogotá.

Lugares de reunión (L) y de los subgrupos de uso residencial multifamiliar (R-2).

- Sistemas de clase III: Son los destinados tanto al uso por parte del Cuerpo de Bomberos y personas adiestradas en el manejo de mangueras de gran diámetro, como al uso por parte de los ocupantes de edificaciones clasificadas como de riego moderado y alto, o que excedan los 18 m de altura. PARÁGRAFO D.7.4.4.3. Código de Construcciones de Bogotá.
- Sistemas clase II y III: para el dimensionamiento de los sistemas de clase II y III, deben cumplirse los siguientes requisitos: PARÁGRAFO D.7.4.5.3. Código de Construcciones de Bogotá.
- En los sistemas clase II y III cada tubería vertical debe tener un diámetro apropiado para transportar un caudal mínimo de 35 litros / seg. D.7.4.5.3.1. Código de Construcciones de Bogotá.
- La tubería de suministro en las edificaciones que requieren una tubería vertical, debe diseñarse para establecer el caudal necesario, pero en ningún caso éste debe ser inferior a 35 lts/seg. D.7.4.5.3.2. Código de Construcciones de Bogotá.
- La tubería de suministro en las edificaciones que requieren más de una tubería vertical, debe diseñarse para proporcionar 35 lts/seg. A la primera tubería vertical y 15 lts/seg. a cada tubería adicional, con una alimentación total que no exceda 160 lts/seg. D.7.4.5.3.3. Código de Construcciones de Bogotá.
- Las tuberías verticales de más de 30 m de altura deben proyectarse para que el tramo por encima de los 30 m se construya con un diámetro de 10.0 cm (4”), mientras que el tramo de la tubería vertical por debajo de los 30 m se construya con un diámetro de 15.0 cm (6”). D.7.4.5.3.4. Código de Construcciones de Bogotá.

<p>NINGUN TRAMO DE LA RED CONTRA INCENDIO PUEDE SER CONSTRUIDO EN PVC.</p>	<p>VIOLACION AL NUMERAL 3.3 DE LA NTC 1669</p>		
<p>NINGUN TRAMO DE LA RED CONTRA INCENDIO PUEDE SER CONSTRUIDO EN PVC.</p>			
<p>EL DIAMETRO DE LA TUBERIA DE SUMINISTRO PARA LA RED CONTRA INCENDIO NO ES EL CORRESPONDIENTE</p>	<p>INCUMPLIMIENTO AL NUMERAL D.7.4.5.3.4. CÓDIGO DE CONSTRUCCIONES DE BOGOTÁ.</p>		
<p>EL DIAMETRO DE LA TUBERIA DE SUMINISTRO PARA LA RED CONTRA INCENDIO NO ES EL CORRESPONDIENTE</p>			
<p>EL DIAMETRO DE LA TUBERIA DE SUMINISTRO PARA LA RED CONTRA INCENDIO NO ES EL CORRESPONDIENTE</p>			

INCONSISTENCIAS de NO CUMPLIMIENTO de la RED CONTRA INCENDIO



912

- Altura máxima y sistema de bombeo. La máxima altura de una tubería vertical debe justificarse mediante cálculos y pruebas que garanticen un adecuado suministro bajo las condiciones de operación más críticas. PARÁGRAFO D.7.4.5.4. Código de Construcciones de Bogotá. Todo sistema de bombeo debe someterse a pruebas periódicas para determinar su correcto funcionamiento. D.7.4.5.4.2. Código de Construcciones de Bogotá.
- Número y localización de tuberías verticales y tomas de agua. Las tomas de agua en cada piso deben localizarse lo más cerca posible a las tuberías, y deben unirse a éstas por medio de conexiones laterales cortas. Para su localización y distribución, deben cumplirse los siguientes requisitos: ARTÍCULO D.7.4.6. Código de Construcciones de Bogotá.

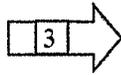
El número de tomas de aguas y su disposición o distribución para que ofrezcan una protección adecuada debe regirse por las condiciones de la edificación, tales como el grupo de uso, tipo de construcción, exposición a incendios de edificaciones vecinas y su accesibilidad. PARÁGRAFO D.7.4.6.1. Código de Construcciones de Bogotá.

Las tomas de agua para los servicios de las tres clases, deben localizarse de tal modo que cualquier parte de cada piso se encuentre como máximo a una distancia de 10 m de la boquilla instalada en el extremo de una manguera de 30 m de largo, conectada a la toma de agua. PARÁGRAFO D.7.4.6.2. Código de Construcciones de Bogotá.

- Las tuberías verticales para el suministro de clase III, deben tener en cada piso, conexiones para mangueras de 3.80 cm y 6.35 cm de diámetro. Se permite hacer la conexión de las mangueras a través de una sola válvula de 6.35 cm como un acople permanente a la toma de agua fija. D.7.4.8.5. Código de Construcciones de Bogotá.
- En caso de que se use vidrio en frente del gabinete, el instrumento provisto para quebrar el vidrio en caso de incendio debe localizarse siempre en un sitio visible al lado del gabinete. PARÁGRAFO D.7.4.9.7. Código de Construcciones de Bogotá.
- Los gabinetes para los servicios de las clases I y III deben llevar mangueras de 4.0 cm de diámetro y un devanador o carretel u otro medio similar previamente aprobado que permita su extensión fácil y rápida. PARÁGRAFO D.7.4.9.8. Código de Construcciones de Bogotá.
- La capacidad de almacenamiento para el servicio de clase II debe ser suficiente para abastecer 35 lts/seg. durante un periodo mínimo de 30 minutos. Cuando se necesite más de una tubería vertical y de 16 lts/seg. para cada tubería adicional, con una alimentación total que no exceda los 160 lts/seg. durante, al menos 30 minutos. Durante este tiempo y bajo estas condiciones de flujo, la presión residual mínima es de 3.8 kg/cm². D.7.4.10.2.2. Código de Construcciones de Bogotá.
- La capacidad de almacenamiento y presión residual de suministro para el servicio de la clase III deben ser las mismas que para la clase II. D.7.4.10.2.3. Código de Construcciones de Bogotá.

973

- La mínima cantidad de agua reservada para el servicio de las tomas de agua debe ser de 15 M3. D.7.4.10.3.2. Código de Construcciones de Bogotá.
- Deben instalarse detectores automáticos de incendio en las edificaciones de los subgrupos de uso residencial multifamiliar (R-2). ARTÍCULO D.7.6.4. Código de Construcciones de Bogotá.
- Se prohíbe el uso de tubería plásticas para toda clase de servicios en los sistemas contra incendio, a excepción de las tuberías subterráneas. Numeral 3.3 NTC 1669.
- El sistema hidráulico debe prever facilidades para sus ensayos, consistentes en un manómetro en la succión y otro en la descarga de la bomba de incendios y en el gabinete donde se prevean las condiciones de presión y caudal mas criticas igualmente, en la descarga de la bomba se debe dejar una toma de 2 ½" con el fin especifico de hacer ensayos hidráulicos. Numeral 3.5 NTC 1669.
- Se podrán utilizar gabinetes de clase I en edificaciones mayores de 18 mts siempre y cuando se respeten los caudales, diámetros y presiones para esas edificaciones y se instale una válvula de 2 ½" para el uso del cuerpo de bomberos. Numeral 4.1.2.4.d NTC 1669.
- Cada gabinete deberá llevar en forma permanente las indicaciones e instrucciones de operación claramente visibles. Numeral 4.1.3.3.b NTC 1669.
- Las dimensiones para los gabinetes clase II y III son: 77 cm de ancho por 99 de alto por 24 de fondo con lamina CR o galvanizada o acero inoxidable calibre no mayor de 18. Numeral 4.1.3.3.e NTC 1669.
- Se deberá llevar un registro de control y mantenimiento del sistema. Todo sistema de extinción deberá llevar, convenientemente ubicada, una placa en la que se indique claramente la presión de funcionamiento. Numeral 4.2.4 NTC 1669.
- Todas las tuberías que estén sujetas a corrosión, erosión o daño mecánico deben estar protegidas. Numeral 4.10.4 de la NTC 1500.
- Soportes. Numeral 4.11. de la NTC 1500.
- Los tanques de almacenamiento de agua potable deben estar debidamente protegidos, ser herméticos e impermeables y estar provistos de ventilación. El área mínima de la conexión de ventilación debe ser mayor o igual a cuatro veces el área de la conexión de la acometida. Numeral 6.6.5 de la NTC 1500.
- Todos los tanques fabricados in situ deben construirse con una ventana para su fácil inspección, que permita el acceso del personal de mantenimiento. Numeral 6.6.8 de la NTC 1500.
- Aislantes de ruido. Cuarto de Bombas. Se debe cumplir el artículo B.6.6.1.2.1. del Código de construcciones de Bogotá. Aislantes de vibración. Cuarto de Bombas. Se debe cumplir el artículo B.6.6.2.6. del Código de construcciones de Bogotá.

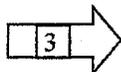


Por tanto, para el PERITO está demostrado que NO CUMPLE con la RED CONTRA INCENDIO, por cuanto: 1) No aparece cumplimiento de normas del Cuerpo de Bomberos de Bogotá, 2) No hay tomas fijas de agua en el área de gabinete de cada uno de los pisos, 3) se requieren Gabinetes Clase III, 4) se requiere tubería de 6" y 4", 5) no se garantiza abastecimiento de 35 lit/seg durante un período mínimo de 30 minutos, 6) no hay detectores automáticos de incendio

979
✓

NC No. 3 NO CONFORMIDADES QUE PRESENTA EL CONJUNTO CAICÚ RESPECTO DEL TEMA DE TANQUE DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

La inspección practicada por el perito permite señalar que los TANQUES de ALMACENAMIENTO de agua potable deben estar debidamente protegidos, ser herméticos e impermeables y estar provistos de ventilación. Se observaron las siguientes no conformidades: (1) Los elementos metálicos al interior del tanque están afectados por la corrosión, (2) no está bien impermeabilizado, hay filtraciones de agua, (3) tiene problemas de ventilación, (4) y el acceso no es el indicado.

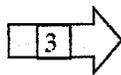


Por tanto, para el PERITO el TANQUE DE ABASTECIMIENTO DE AGUA presenta las falencias anotadas, y por tanto el NO CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA, hace que se consideres sus falencias NO CONFORMIDADES en su construcción

✓

NC No. 3 NO CONFORMIDADES QUE PRESENTA EL CONJUNTO CAICÚ RESPECTO AL TEMA DE REDES DE DISTRIBUCION.

La inspección practicada por el perito permite señalar que las tuberías al pasar los muros no están encamisadas, siendo una NO CONFORMIDAD TÉCNICA (no cumplimiento del Código de Construcción de Bogotá y NTC1500 numeral 4.10.8 que señala que "Todas las tuberías que atraviesen concreto y mampostería deben utilizar encamisados, que deben construirse de modo que quede un espacio de al menos 13 mm alrededor del tubo aislante. Adicionalmente, los espacios anulares entre los encamisados y los tubos deben estar llenos con alquitrán, asfalto, silicona, o materiales similares que cumplan la misma función.

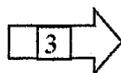


Por tanto, para el PERITO el tema de las REDES DE DISTRIBUCIÓN presenta las falencias anotadas, y por tanto el NO CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA, hace que se consideren sus falencias NO CONFORMIDADES en su construcción

✓

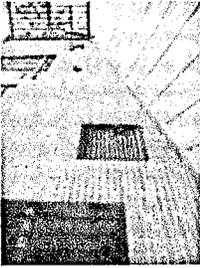
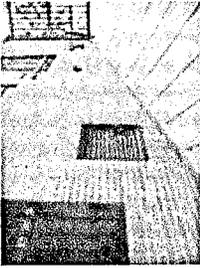
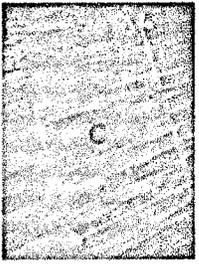
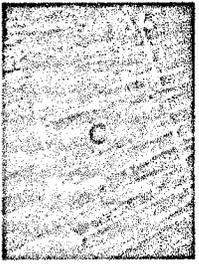
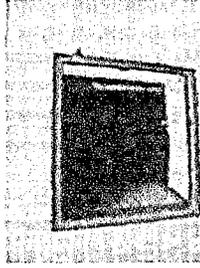
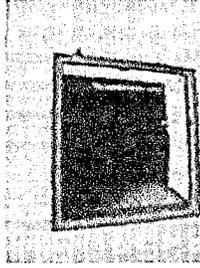
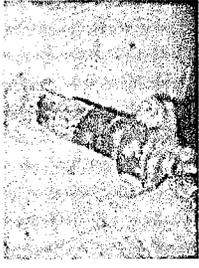
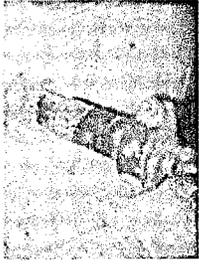
NC No. 3 NO CONFORMIDADES QUE PRESENTA EL CONJUNTO CAICÚ RESPECTO AL TEMA CUARTOS DE BOMBAS Y EQUIPOS.

La inspección practicada por el perito permite señalar que no presenta aislantes de ruido normativos, ni aislantes de vibración normativos, y las tuberías se observan sin anclajes.



Por tanto, para el PERITO el tema de las CUARTOS de BOMBAS y EQUIPOS presenta las falencias anotadas, y por tanto hace que se consideres sus falencias NO CONFORMIDADES en su construcción

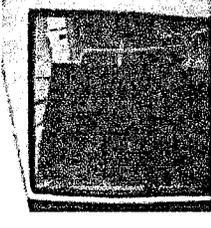
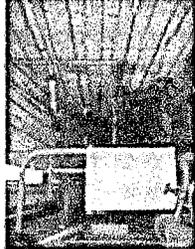
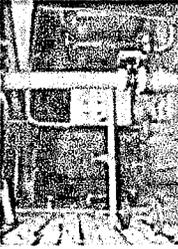
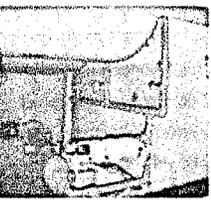
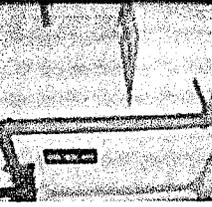
✓

	<p>VENTILACION DEL TANQUE</p>	<p>NO SE CONSTRUYO CONFORME A PLANOS</p>	<p>CONSTRUIR DE ACUERDO A PLANOS</p>	
	<p>PASE PARA LA VENTILACION DEL TANQUE</p>	<p>LOS TUBOS DE VENTILACION NO SE COLOCARON</p>	<p>COLOCAR TUBOS DE VENTILACION</p>	
	<p>EL ACCESO AL TANQUE</p>	<p>NO FUE CONSTRUIDO DE ACUERDO A LOS PLANOS. VIOLACION AL NUMERAL 6.6.8 DE LA NTC 1500.</p>		
	<p>PRESENCIA DE OXIDO</p>	<p>VIOLACION AL NUMERAL 4.10.4 DE LA NTC 1500.</p>	<p>CUMPLIR NORMA</p>	
	<p>PRESENCIA DE OXIDO</p>			

NO CUMPLIMIENTO de TANQUE DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

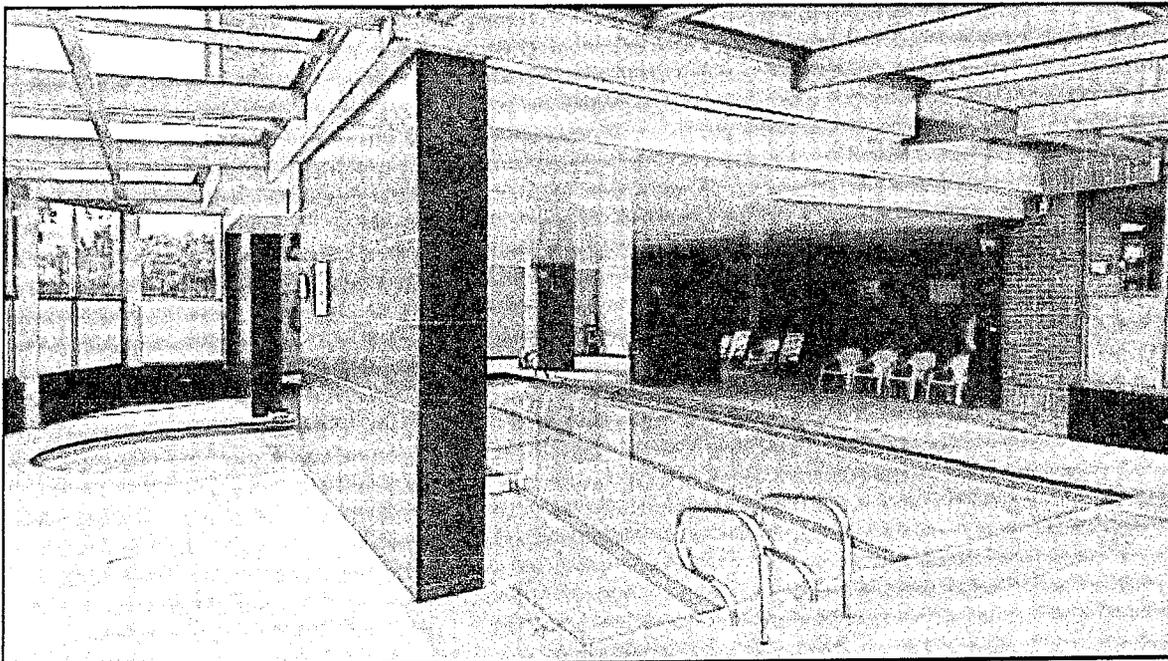


976

<p>CUARTO DE BOMBAS</p>				
<p>HAY TRAMOS DE TUBERIA GALVANIZADA SIN FIJAR CORRECTAMENTE</p>	<p>VIOLACION AL NUMERAL 4.11 DEL CODIGO NACIONAL DE FONTANERIA NTC 1500</p>		<p>SE DEBEN FIJAR DE FORMA ADECUADA LOS TRAMOS DE TUBERIA GALVANIZADA</p>	
<p>HAY TRAMOS DE TUBERIA GALVANIZADA SIN FIJAR CORRECTAMENTE</p>				
<p>HAY TRAMOS DE TUBERIA GALVANIZADASIN FIJAR CORRECTAMENTE</p>				
<p>EL TUBO NO SE ENCUENTRA FIJADO VERTICALMENTE</p>			<p>SE DEBE FIJAR LA TUBERIA DE ACUERDO A SU DIAMETRO Y MATERIAL</p>	

CUARTO DE BOMBAS

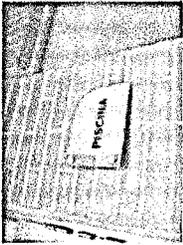
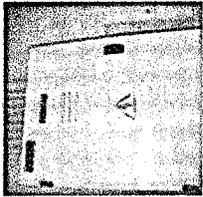
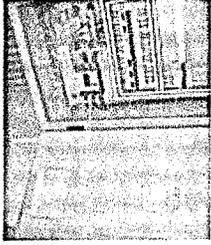
Ad



La inspección practicada por el perito permite señalar, que desde el punto de vista normativo se debe cumplir:

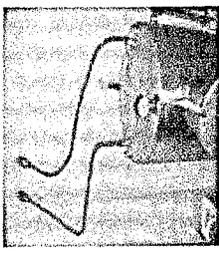
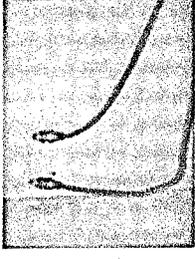
1. Las piscinas deben consistir por lo menos de un tanque, un sistema de circulación o recirculación y conjuntos de instalaciones sanitarias. PARÁGRAFO B.8.2.3.1. Código de Construcciones de Bogotá.
2. En los planos deben mostrarse las especificaciones de dimensiones y construcción de la piscina y de las instalaciones, igualmente deben establecerse los límites del terreno, edificaciones, vías, detalles del suministro de agua, drenaje y sistemas de disposición del agua, así como detalles de todas las instalaciones correspondientes a la piscina. Deben incluirse además planos de los detalles estructurales. ARTÍCULO B.8.2.4. Código de Construcciones de Bogotá.
3. Toda piscina debe tener sus bordes a más de 1.80 m de distancia horizontal de cualquier muro. ARTÍCULO B.8.2.5. Código de Construcciones de Bogotá.
4. El tanque de toda piscina debe cumplir los requisitos mínimos especificados en este artículo: ARTÍCULO B.8.2.8. Código de Construcciones de Bogotá.
 - **PARÁGRAFO B.8.2.8.1.** Las superficies interiores del tanque deben tener un revestimiento interno de material resistente e impermeable.
 - **PARÁGRAFO B.8.2.8.4.** En todos los puntos de acceso al área del tanque deben instalarse Lavapiés en los cuales debe mantenerse cloro residual.
5. Todas las instalaciones y equipos, tales como duchas, vestieres, equipos de bombeo, calefacción o aire acondicionado deben cumplir las disposiciones de la parte D de este código "Requisitos para instalaciones", además establecidos en el artículo. ARTÍCULO B.8.2.9. del Código de Construcción de Bogotá.

978

<p>REFERENCIA</p>				
<p>LA PARED DE LA PISCINA NO ESTA A LA DISTANCIA REQUERIDA DE MUROS, COLUMNAS O PANTALLAS ESTRUCTURALES</p>	<p>NO CUMPLIMIENTO AL CODIGO DE CONSTRUCCION DE BOGOTA ARTICULO B.8.2.5.</p>		<p>CUMPLIR CODIGO DE CONSTRUCCIONES DE BOGOTA</p>	
<p>LA PARED DE LA PISCINA NO ESTA A LA DISTANCIA REQUERIDA DE MUROS, COLUMNAS O PANTALLAS ESTRUCTURALES</p>			<p>CUMPLIR CODIGO DE CONSTRUCCIONES DE BOGOTA</p>	
<p>REFERENCIA TABLERO PISCINA</p>				
<p>TABLERO DE DISTRIBUCION DE LA PISCINA. EL CUADRO DE CIRCUITOS NO CORRESPONDE A LOS PLANOS DE DISEÑO</p>	<p>NO CUMPLE CON LO EJECUTADO EN OBRA</p>		<p>CUMPLIR PLANOS</p>	

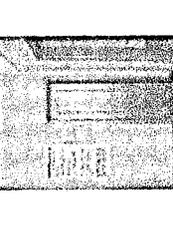
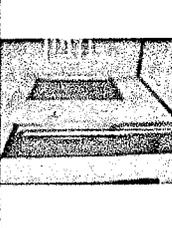
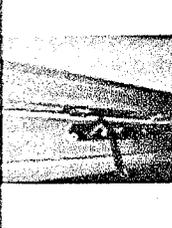
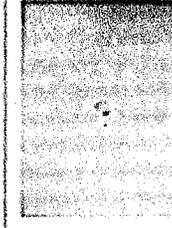
NO CUMPLIMIENTOS - PISCINA

949

<p>LOS TUBOS QUE VAN DE LA CALDERA AL TURCO, AL ATRAVESAR LA PARED NO CUMPLEN NORMAS.</p>	<p>NO CUMPLIMIENTO A LOS NUMERALES 4.10.1, 4.10.2 Y 4.10.8.1. DE LA NTC 1500</p>	<p>CUMPLIR NTC 1500</p>	
<p>LAS CAJAS QUE ALBERGAN LOS CIRCUITOS NO TIENEN EL TAMAÑO REQUERIDO. IGUALMENTE NO CUMPLEN NORMAS DE SEGURIDAD INDUSTRIAL.</p>	<p>LA NO COLOCACION DE UNA CAJA TIPO TABLERO, QUE SE REQUIERE PARA LAS DOS ACOMERIDAS QUE ALIMENTAN EL EQUIPO</p>	<p>INSTALAR UNA CAJA TIPO GABINETE</p>	
<p>CALDERA COLOCADA A NIVEL DE PISO</p>	<p>MAL COLOCADA</p>	<p>COLOCAR A UNA ALTURA MINIMA DE 0.30 METROS A NIVEL DE PISO</p>	
<p>TUBOS CONDUCTORES DE VAPOR</p>	<p>NO ESTAN PROTEGIDOS PARA EVITAR ACCIDENTES</p>	<p>SE DEBEN PROTEGER PARA EVITAR ACCIDENTES</p>	
<p>MAZORCAS EN SERIE</p>	<p>NO TIENEN SOPORTE NI ELEMENTO DE AJUSTE</p>	<p>COLOCAR SOPORTE Y ELEMENTO DE AJUSTE EN CADA UNA</p>	

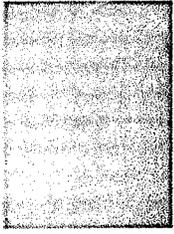
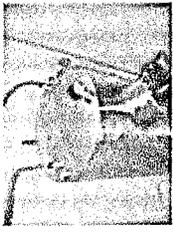
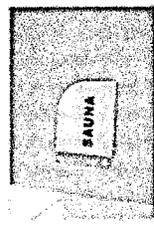
NO CUMPLIMIENTOS - CALDERA / TURCO

980

<p>VAVULA DE SEGURIDAD CALDERA</p>			<p>CUMPLE NORMAS</p>	
<p>CALENTADORES DE PASO</p>	<p>LOS DUCTOS NO ESTAN PROTEGIDOS PARA EVITAR ACCIDENTES</p>		<p>PROTEGER LOS DUCTOS PARA EVITAR ACCIDENTES</p>	
<p>CUARTO DE MAQUINAS SIN VENTILACION</p>	<p>NO TIENE VENTILACION INDUCIDA NI EQUIPO ALGUNO QUE HAGAN SUS VECES</p>		<p>GARANTIZAR LA VENTILACION DEL CUARTO DE MAQUINAS DEL TURCO</p>	
<p>SALA TURCO - PUERTA Y VENTANA</p>	<p>LOS MARCOS SON METALICOS</p>		<p>SE DEBE INSTALAR PUERTA DE VIDRIO, ANTIPANICO, SIN CHAPA Y CON UN ELEMENTO DE AJUSTE, PLASTICO O SIMILAR</p>	
<p>SALA TURCO - CHAPA METALICA</p>	<p>EL TURCO TIENE CHAPA METALICA</p>		<p>NO COLOCAR CHAPA, EN SU REEMPLAZO INSTALAR UN ELEMENTO DE AJUSTE, PLASTICO O SIMILAR</p>	
<p>SALA TURCO - LAMPARA</p>	<p>LA QUE ESTA INSTALADA NO ES A PRUEBA DE VAPOR</p>		<p>SE DEBE INSTALAR UNA LAMPARA A PRUEBA DE VAPOR</p>	

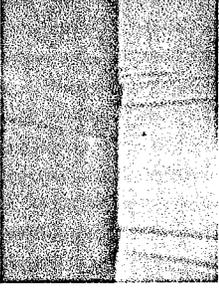
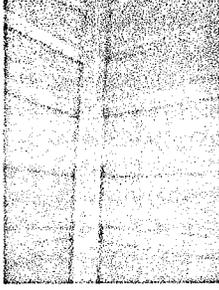
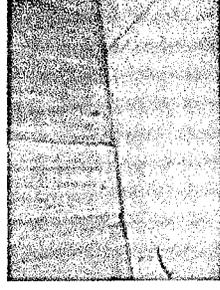
NO CUMPLIMIENTOS - SALA / TURCO

181

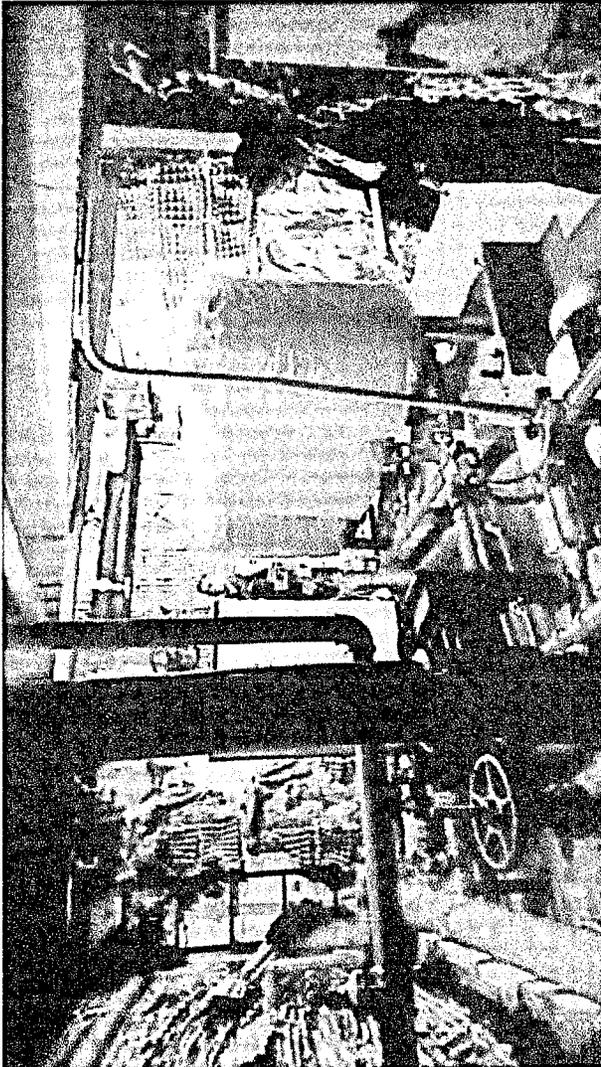
SALA TURCO - CIELO RASO	ESTA CONSTRUIDO EN 2 AGUAS Y ENCHAPADO		HACERLO A UN NIVEL Y LA SUPERFICIE ABSOLUTAMENTE LIZA	
VISTA GENERAL CALDERA TURCO	NO TIENE PLACA QUE CONTENGA LA INFORMACION BASICA		COLOCAR PLACA CON INFORMACION BASICA	
REFERENCIA				
SAUNA DEBE EXISTIR UNA CAJA METALICA PARA ALBERGAR LA INSTALACION ELECTRICA	NO CUMPLIMIENTO ARTICULO 17.12 (RETE)		CUMPLIR RETE	
SAUNA LA INSTALACION ELECTRICA NO ESTA ATERRIZADA.	NO CUMPLIMIENTO SECCION 250- 114 (NTC 2050)		CUMPLIR NTC 2050	
LOS ENCHUFES DEL CALDERIN SE ESTAN SOBRECARGANDO	FALLA EN PROCESOS DE DIMENSIONAMIENTO DEL CIRCUITO		CORREGIR DISEÑO	

INCUMPLIMIENTOS TURCO / SAUNA

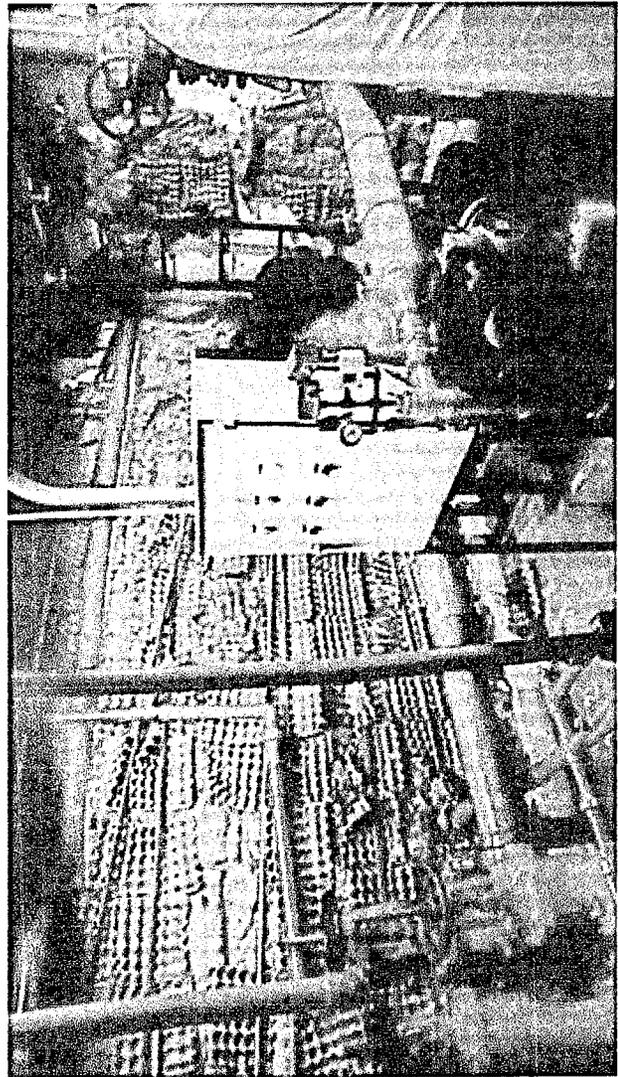
982

38	CABLES SIN ENTUBAR	LOS CABLES NO VAN POR DUCTO		COLOCAR DUCTO	
39	SEPARACION ENTRE LA TABLILLA DE LA PARED DEL SAUNA Y LA TABLILLA DEL CIELO RASO	NO ACOLILLARON LA TABLILLA DE LA PARED CON LA TABLILLA DEL CIELO RASO, POR ESTA SEPARACION EL CALOR ALMACENADO EN EL SAUNA VA A AFECTAR EL APARTAMENTO UBICADO EN EL ZENIT.		ACOLILLAR LA TABLILLA O COLOCAR UN PRODUCTO SELLANTE DE LA SEPARACION QUE SE OBSERVA	
40	GUARDALUZ EN EL VERTICE DEL SAUNA	LA COLOCARON PARA TAPAR LA SEPARACION ENTRE LAS TABLILLAS		ACOLILLAR LA TABLILLA O COLOCAR UN PRODUCTO SELLANTE DE LA SEPARACION QUE SE OBSERVA Y ADICIONALMENTE SE PUEDE DEJAR LA GUARDALUZ.	
41	SEPARACION EN EL EMPALME DE LA TABLILLA DE PARED CON EL PISO CERAMICO.	FALTA DE AJUSTE ENTRE LA TABLILLA Y EL PISO CERAMICO, POR ESTA SEPARACION EL CALOR ALMACENADO EN EL SAUNA VA A AFECTAR EL APARTAMENTO UBICADO EN EL ZENIT.		COLOCAR UN PRODUCTO SELLANTE DE LA SEPARACION QUE SE OBSERVA	

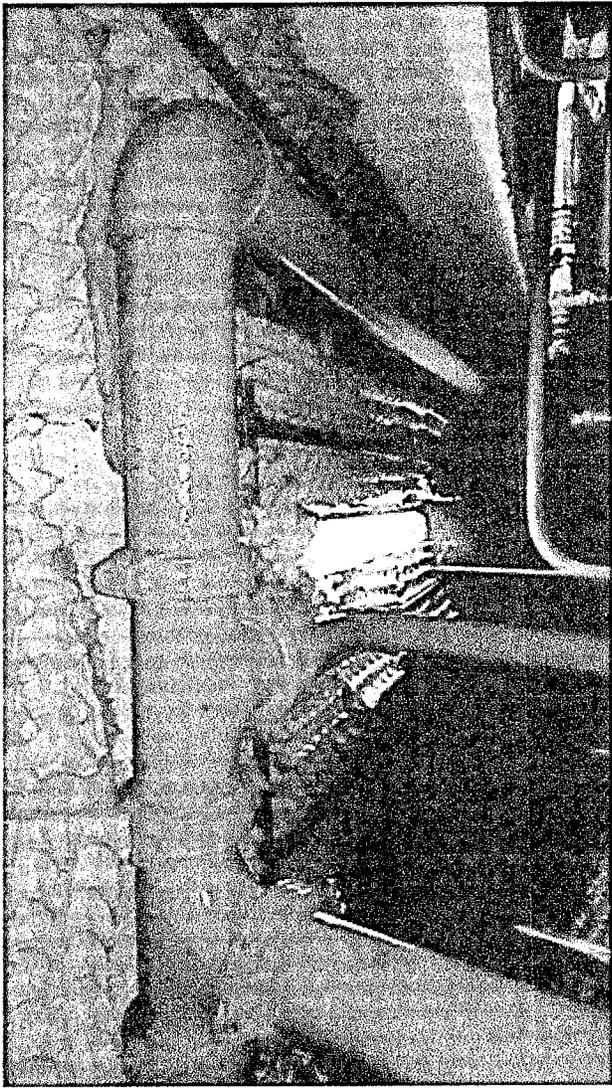
INCUMPLIMIENTOS en SAUNA



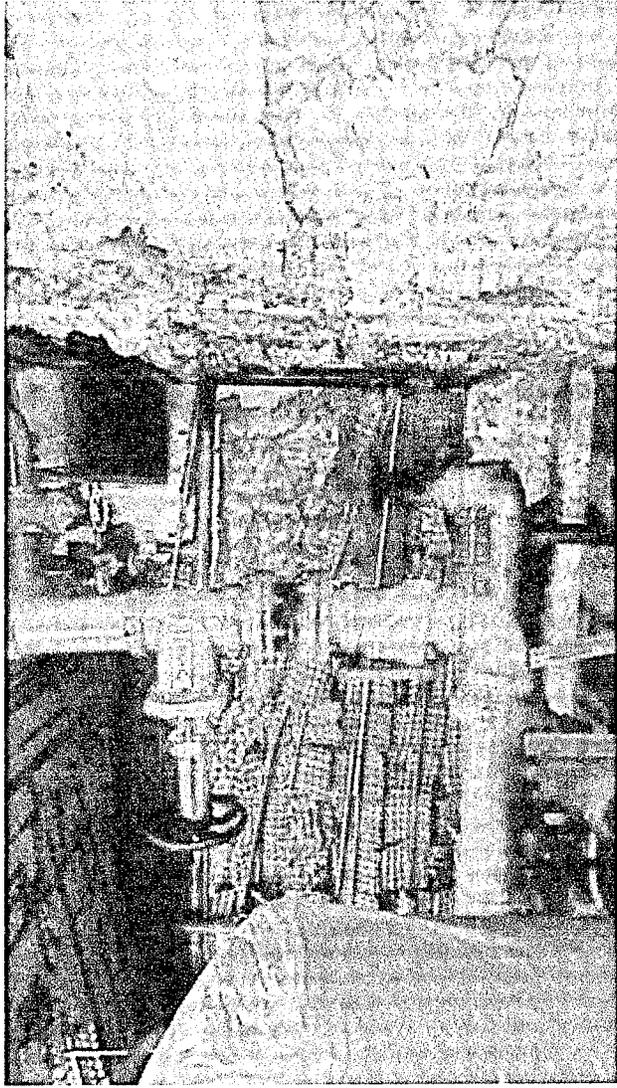
CUARTO DE MÁQUINAS

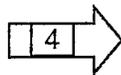
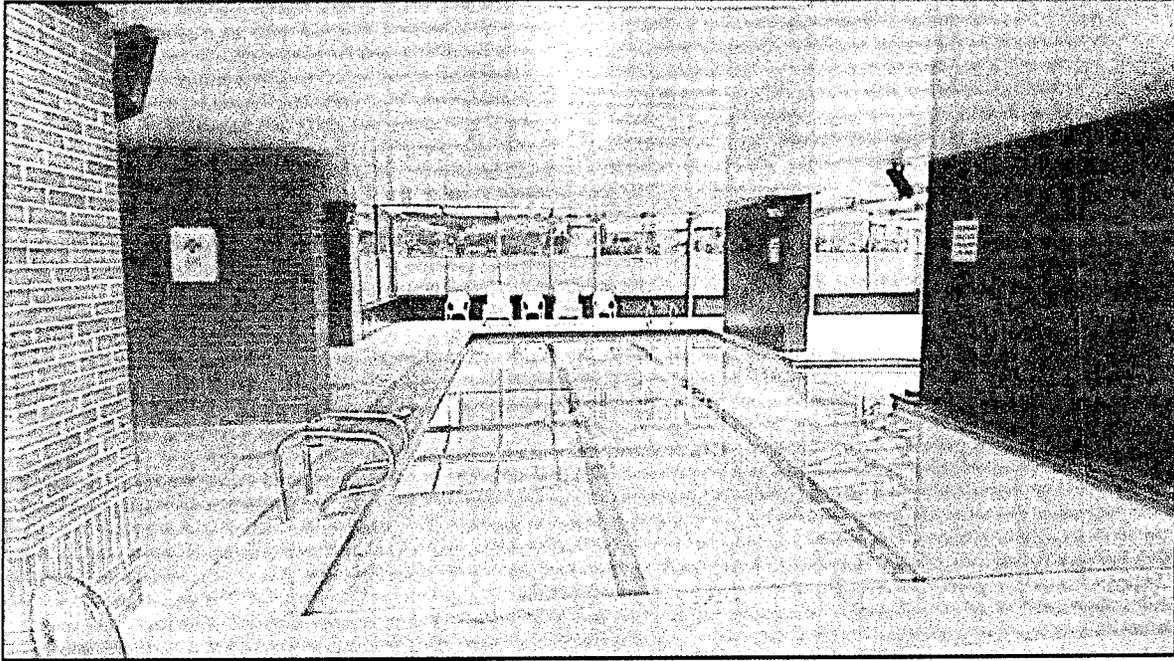


964



CUARTO DE MÁQUINAS



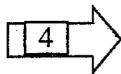


Por tanto, para el PERITO la PISCINA presenta las falencias anotadas, principalmente el ARTÍCULO B.8.2.5. Código de Construcciones de Bogotá y por tanto el NO CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA, hace que se considere su falencia principal NO CONFORMIDAD en su construcción



NC No. 4 NO CONFORMIDAD: NO CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA para la construcción del TURCO, SAUNA, CUARTO DE MÁQUINAS del TURCO y del CUARTO DE MÁQUINAS DE LA PISCINA.

La inspección por parte del perito, encontró falencias en: incumplimiento de NORMAS, instalaciones eléctricas reseñadas defectuosas, espacios que no cumplen la especificaciones para zonas húmedas, ausencia de planos y manuales de mantenimiento de zonas húmedas, e incumplimiento normativo (B.6.6.1.2.1) acerca de que "Todo espacio que contenga equipos de aire acondicionado, de refrigeración, de ventilación, maquinaria para ascensores o cualquier otro tipo de equipos mecánicos, debe aislarse tanto vertical como horizontalmente del resto de la edificación mediante particiones, muros, pisos o cielo rasos, que sea aislantes al ruido (CODIGO DE CONSTRUCCIONES DE BOGOTA). Igualmente falencias en la construcción del SAUNA y TURCO (no se recomienda la construcción de ventanas (o preferir vidrio grueso y con doble pared), y la madera más recomendada es el pino.



Por tanto, para el PERITO la construcción del TURCO, el SAUNA y el CUARTO DE MÁQUINAS presenta las falencias anotadas (imágenes adicionales), principalmente el incumplimiento Normativo B.6.6.1.2.1 Código de Construcciones de Bogotá, NO INSONORIZACIÓN, NO AISLANTE DE RUIDO, y por tanto el NO CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA, hace que se considere su falencia principal GRADO MEDIO, de NO CONFORMIDAD en su construcción



986

**NC No. 5 – NO CONFORMIDADES EN ORDEN DE IMPORTANCIA
de DISEÑO URBANISTICO Y ARQUITECTONICO.**

La inspección por parte del perito encontró falencias en: incumplimiento de NORMAS del Código de Construcción de Bogotá (Acuerdo 20 de 1995), Ley 361 de 1997, Decreto 321 de 1992 (Radio de Giro parqueaderos) y Decreto 108 de 1985, tales como:

1. Los planos deben mostrar en cumplimiento del presente Código con suficiente detalle, la localización, construcción, tamaño y tipo de todas salidas, además de la disposición de pasillos, corredores pasadizos relacionados con las mismas. PARÁGRAFO B.3.2.2.1. Disposición de salidas. Código de Construcciones de Bogotá.
2. Los planos de todas las edificaciones clasificadas dentro de los grupos lugares de reunión L, deben indicar el número de personas previstas para la ocupación de cada piso, habitación o espacio. B.3.3.3.3.1. Código de Construcciones de Bogotá.
3. No se permite la instalación de cerraduras que bloqueen la libre evacuación desde el interior. PARÁGRAFO B.3.2.3.1. Código de Construcciones de Bogotá.
4. Giro de puertas: Las puertas de salida de espacios o habitaciones de carga de ocupación superior a 100 personas y de corredores desde habitaciones que requieran más de una puerta, deben girar en la dirección de la evacuación. PARÁGRAFO B.3.8.2.5. Código de Construcciones de Bogotá.
5. El piso de ambos lados de cualquier puerta o de corredor, debe tener el mismo nivel a lo largo de una distancia perpendicular a la apertura de la puerta, por lo menos, igual al ancho de la puerta. PARÁGRAFO B.3.8.2.7. Código de Construcciones de Bogotá.
6. Las escaleras con carga de ocupación superior a 50 personas, deben tener un ancho mínimo de 120 cm, cuando la carga de ocupación sea 50, dicho ancho mínimo puede reducirse a 90 cm. PARÁGRAFO B.3.8.3.3. Código de Construcciones de Bogotá.
7. Los pasamanos deben cumplir los requisitos siguientes:

Los pasamanos deben colocarse a una altura no menor a 75 cm ni mayor de 85 cm, medida desde el punto de intersección de la huella con la contrahuella.

Los pasamanos se han de diseñar de modo que resistan una carga mínima de 75 kg/m aplicada desde cualquier dirección y sobre cualquier punto del pasamanos.

El espacio libre entre la pared y el pasamanos, debe ser superior a 3.7 cm y en los extremos del pasamanos a 45 cm más allá de los escalones primero y ultimo (se debe cumplir el PARÁGRAFO B.3.8.3.6. Código de Construcciones de Bogotá).

8. Las puertas que linden con pasillos y las de locales o espacios con carga de ocupación mayor a 100 personas, deben tener un sistema de apertura contra pánico; a tal fin puede servir un dispositivo que permita abrir la puerta y levantar el pestillo

mediante una fuerza de orden de 7.5 kg, aplicada en la dirección de evacuación o una barra o panel cuya zona de activación este a no menos de la mitad del ancho de la hoja de la puerta y a una altura sobre el piso variable entre 75 y 110 cm.
PARÁGRAFO B.3.15.4.1. Código de Construcciones de Bogotá.

987

9. Debe haber una ventana que abra directamente a una calle o patio en los pasadizos o descansos. B.4.9 Código de Construcciones de Bogotá.
10. En los sótanos y semisótanos debe dejarse un espacio que dé directamente al exterior, de por lo menos 0.46 m por debajo del cielo raso, y deben ventilarse mediante a aperturas en los muros de fundación externos o mediante métodos mecánicos. Las aberturas deben colocarse lo más cerca posible a las esquinas y deben proveer ventilación transversal en por lo menos dos lados aproximadamente opuestos. Las aberturas desprotegidas deben cubrirse con mallas metálicas. ARTÍCULO B.4.10.3. Código de Construcciones de Bogotá.
11. Dimensiones de los medios de iluminación y ventilación. Las aperturas deben tener un área neta no menor de 0.1 m² por cada 14 M² de espacio de fundación. PARÁGRAFO B.4.10.3.1. Código de Construcciones de Bogotá.
12. El radio de giro relacionado con rampas de acceso a áreas de parqueadero de más de 30 estacionamientos es de 6.50 m. Decreto 321/92 sobre parqueaderos.

OBSERVACIÓN: Los parqueaderos Nos. 122, 123, 404, 131, 132, 133 y 134, están afectados por radio de giro. Por lo tanto, no cumplen como tales.

DECRETO 0108 DE 1985 - ARTÍCULO 13. En lo que respecta a puertas de circulación interior deberá cumplir los siguientes requisitos:

“Cuando se coloquen puertas, ventanas o divisiones en vidrio se instalarán las señales táctiles y visuales necesarias para ser percibidas por personas con pérdida parcial o total de la visión”.

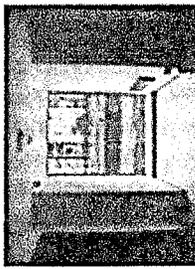
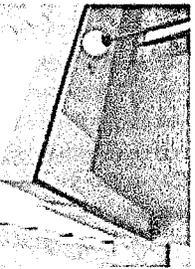
ARTÍCULO 13. En lo que respecta a los ascensores instalados en las edificaciones y lugares públicos éstos cumplirán los siguientes requisitos:

Las cabinas serán automáticas con puertas telescópicas, que lleven pasamanos o barras en los tres lados a 0.90 metros del piso y separados 0.05 metros del paramento.

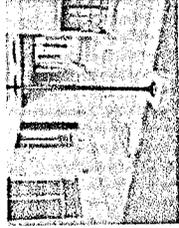
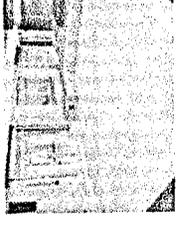
La señal de alarma deberá estar ubicada a una altura de 1.00 metro del piso; en edificios de muchas plantas se deberá disponer la botonera de tal manera que se facilite su accionamiento. Se colocarán señales audibles y visibles a la entrada de cada ascensor para indicar respuesta de llamadas. La señal sonará una vez para dirección de ascenso y dos veces para dirección de descenso.

ARTÍCULO 28. La colocación de señales de emergencia y alarma requiere, entre otras, la siguiente condición: “Que están diseñadas y localizadas de manera que sean visibles, audibles y entendibles fácilmente”.

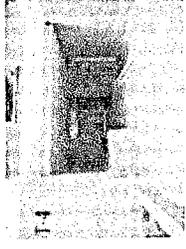
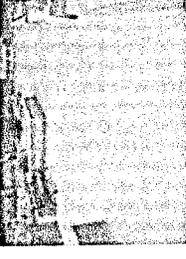
9/88

<p>TODAS LAS RAMPAS DE LA PLATAFORMA NO SE CONSTRUYERON CONFORME LOS PLANOS</p>				
<p>LOS PUNTOS FIJOS DE LAS TORRES A PARTIR DEL SEGUNDO PISO NO CUENTAN CON LA VENTILACION NECESARIA.</p>		<p>CUMPLIR NORMA</p>	<p>VIOLACION AL NUMERAL B.4.9 CÓDIGO DE CONSTRUCCIONES DE BOGOTÁ.</p>	
<p>AUSENCIA DE PASAMANOS EN ASCENSORES</p>		<p>CUMPLIR NORMA</p>	<p>VIOLACION AL (SIC) ARTICULO 13 DEL DECRETO 0108 DE 1985</p>	
<p>OBSERVACIONES DE ACABADO EN EL REMATE DEL TECHO, EDIFICIO ADMINISTRATIVO</p>		<p>GARANTIZAR LA UNIFORMIDAD DE LA ZONA AFECTADA</p>	<p>DISCONTINUIDAD EN LOS MATERIALES EMPLEADOS</p>	
<p>LA ZONA VERDE NO ESTA BIEN CONFORMADA. NO ESTA AL NIVEL MOSTRADO EN LOS PLANOS ARQUITECTONICOS</p>				

NO CUMPLIMIENTO de Normas Código de Construcción de Bogotá

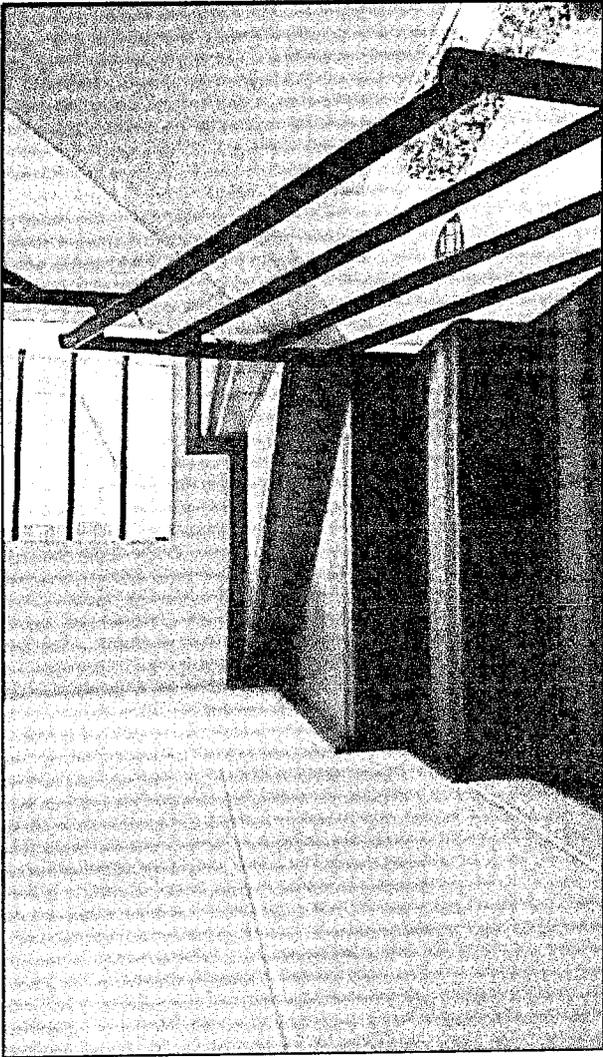
<p>EL TIPO DE PISO CONSTRUIDO NO CORRESPONDE A LO PLANTEADO EN LOS PLANOS. HACE FALTA MOBILIARIO (SILLAS)</p>				
<p>NO SE CONSTRUYO LA VENTANA PARA INDEPENDIZAR EL PUNTO FIJO CON EL EXTERIOR DE LA TORRE CINCO</p>				
<p>EL ACCESO SUR AL SALON SOCIAL DE LA TORRE CINCO NO CUMPLE NORMA</p>				
<p>EL ACCESO ORIENTAL AL SALON SOCIAL DE LA TORRE CINCO NO CUMPLE NORMA</p>				
<p>EL ACCESO NORTE AL SALON SOCIAL DE LA TORRE CINCO NO CUMPLE NORMA. EL TIPO DE PISO CONSTRUIDO NO CORRESPONDE A LO PLANTEADO EN LOS PLANOS. HACE FALTA MOBILIARIO (SILLAS)</p>				

NO CUMPLIMIENTO DE NORMAS de CONSTRUCCIÓN

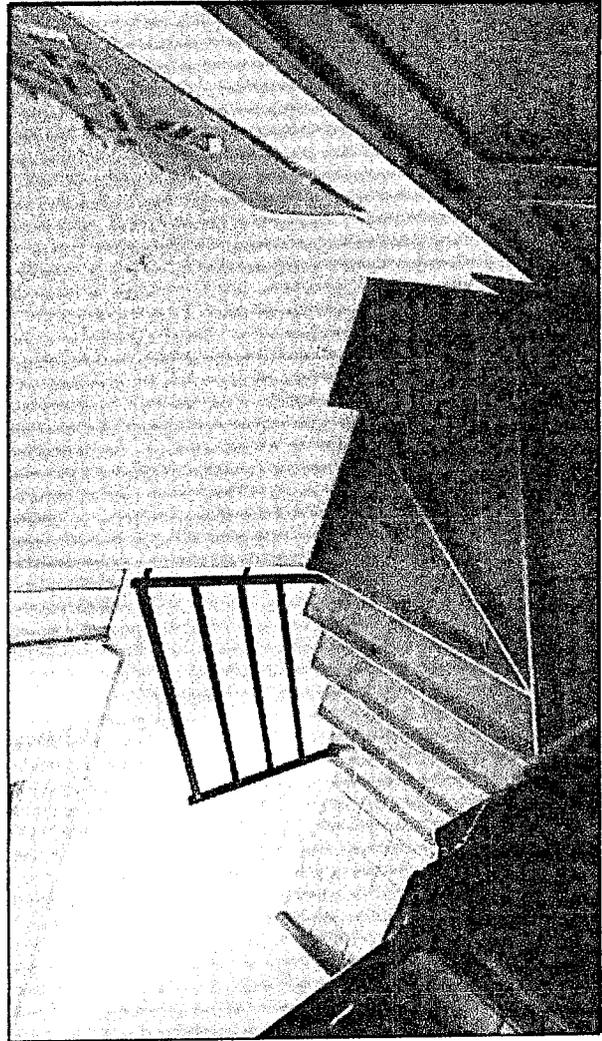
<p>EL ACCESO A TORRE CUATRO NO SE CONSTRUYO COMO LO MUESTRAN LOS PLANOS</p>				
<p>LOS ESCALONES DEL ACCESO A LA TORRE CINCO NO SE CONSTRUYERON CONFORME A LOS PLANOS</p>				
<p>LOS ESCALONES DE PASO ENTRE EL EDIFICIO ADMINISTRATIVO Y TORRE UNO NO CUMPLEN NORMA</p>	<p>VIOLACION AL PARÁGRAFO B.3.8.2.7. CÓDIGO DE CONSTRUCCIONES DE BOGOTÁ.</p>		<p>CUMPLIR NORMA</p>	
<p>EL TIPO DE PISO Y RAMPA CONSTRUIDOS NO CORRESPONDE A LO PLANTEADO EN LOS PLANOS</p>				
<p>EL TIPO DE PISO CONSTRUIDO NO CORRESPONDE A LO PLANTEADO EN LOS PLANOS</p>				

NO CUMPLIMIENTO DE NORMAS y CONSTRUCCIÓN

090



AUSENCIA DE PASAMANOS en un costado de las escaleras (en todas las TORRES)



992

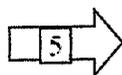
LEY 361 DE 1997 - Artículo 48°.- “Las puertas principales de acceso de toda construcción, sea ésta pública o privada, se deberán abrir hacia el exterior o en ambos sentidos, deberán así mismo contar con manijas automáticas al empujar, y sin son cristal siempre llevarán franjas anaranjadas o blanco- fluorescente a la altura indicada”.

NORMAS ESPECÍFICAS PARA DISEÑO DE CUARTOS DE BASURA: Las edificaciones multifamiliares deben disponer de cuartos especiales para el almacenamiento de los recipientes de basuras; que cumplan con los siguientes requisitos:

- o Tener acabados lisos, que permitan su fácil limpieza e impidan la formación de ambientes propicios para el desarrollo de microorganismos.
- o Disponer de sistemas de detección y extinción de incendios.
- o Tener paredes y pisos contruidos con acabados impermeables y disponer estos últimos de pendientes iguales o mayores del 2% hacia los desagües previstos.
- o Construirse de manera que se impida el acceso de insectos.

NUMERAL B.7.2.3.2.2. Código de Construcciones de Bogotá. NOTA: Se deben cumplir todas las especificaciones enumeradas.

NOTA: el no cumplimiento de las normas transcritas genera problemas entre otros, de salubridad.



Por tanto, para el PERITO el desconocimiento del Código de Construcciones de Bogotá (Acuerdo 20 de 1995) por parte del Constructor, reitera las falencias anotadas (imágenes adicionadas), principalmente el incumplimiento Normativo anotado, hace que se considere su falencia principal GRADO ALTO, de NO CONFORMIDAD en su construcción.

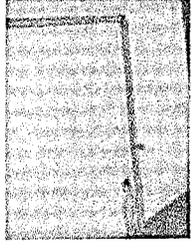
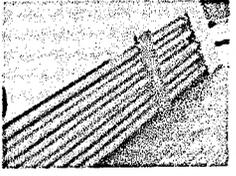
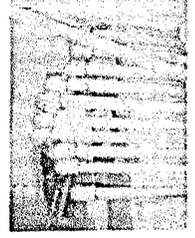
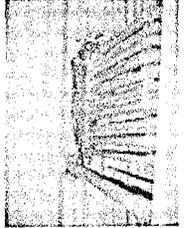
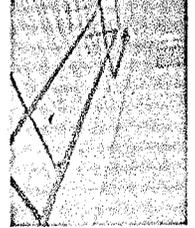


NC No. 6 – NO CONFORMIDADES EN ORDEN DE IMPORTANCIA de las INSTALACIONES DE GAS.

La inspección por parte del perito a las instalaciones de GAS, mostró falencias en: incumplimiento de NORMAS NTC 2505 (Redes internas GAS), y NTC 3631 (ventilación de recintos), tales como:

1. Combinación de espacios en el mismo piso, en estos casos debe dotarse dos aberturas, una superior y una inferior, cada una debe tener un área libre mínima igual al mayor valor entre 645 cm² ó 22 cm² por cada kilovatio de potencia nominal agregada o conjunta de todos los artefactos a gas instalados en el espacio confinado.

La abertura superior no debe comenzar a una distancia menor a 180 cm del piso, medida en sentido vertical ascendente, y la inferior debe comenzar a una distancia no mayor a 30 cm del suelo, medida en sentido vertical ascendente. La dimensión menor de tales aberturas no debe ser inferior a 8 cm. Numeral 4.2.1.1 NTC 3631.

<p>NO SE ANCLO DE TUBERIA COMO CORRESPONDE</p>	<p>VIOLACION AL NUMERAL 5.1.1.3 DE LA NTC 2505.</p>	
<p>NO SE CUMPLE LA DISTANCIA MINIMA ENTRE TUBOS</p>		
<p>NO SE CUMPLE LA DISTANCIA MINIMA ENTRE TUBOS</p>		
<p>TUBERIA DE GAS EMBEBIDA NO CUENTA CON UN ENCAMISADO</p>	<p>VIOLACION A LOS NUMERALES 5.1.1.1.C Y 5.1.1.3 DE LA NTC 2505.</p>	
<p>INSTALACIONES DE GAS DENTRO DE CUARTO DE BASURAS</p>	<p>VIOLACION AL NUMERAL 3.1.1.2 DE LA NTC 2505</p>	

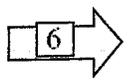
NO CUMPLIMIENTO de NORMAS NTC 2505 (Redes Internas de Gas) y NTC 3631 (ventilación)

994

2. El sistema de tuberías que conduce el gas debe ser instalado en conductos ventilados, dedicados exclusivamente al alojamiento de estas, de tal forma que se evite la acumulación accidental de gas combustible en el evento de un escape. Dichos conductos deben ser construidos de materiales autoextinguibles y deben estar comunicados directamente a la atmosfera exterior.
3. Cuando se requiera pasar tuberías a través de elementos como cimientos, muros y estructuras que soportan cargas tales que se generen asentamientos que puedan afectar las tuberías, se deben encamisar. Numeral 5.1.1.1.c de la NTC 2505.
4. Tuberías por camisas y conductos. Numeral 5.1.1.3 de la NTC 2505.
5. El sótano y semisótano debe tener entradas y salidas de aire en comunicación directa con el exterior, de tal forma que en caso de un escape se permita la evacuación del gas combustible menos denso que el aire por tiro natural.

El área de entrada y salida del aire (S) en cm² debe ser mayor o igual a 10 veces la superficie en planta del recinto (A) en M², siendo el área mínima 200 cm². Numeral 5.1.1, 5.1.i.2 NTC 2505.

6. Las tuberías para suministro de gas no deben estar en contacto con conducciones de vapor, agua caliente, o eléctricas. Se deben garantizar las distancias mínimas entre una instalación de gas a la vista y otro tipo de conducción: Fig. 4. Del numeral 5.1.2.f NTC 2505.
7. Dispositivos de anclaje, se deben ubicar con una distancia máxima de conformidad con todas las especificaciones de la tabla 1 del numeral 5.1.3 NTC 2505.



Por tanto, para el PERITO la no aplicación de la NORMA NTC 2505 y NTC 3631, por parte del Constructor, reitera las falencias anotadas (imágenes adicionadas), principalmente el incumplimiento Normativo anotado, hace que se considere su falencia principal GRADO BAJO, de NO CONFORMIDAD en su construcción.



NC No. 7 – NO CONFORMIDADES EN ORDEN DE IMPORTANCIA de los DISEÑOS ESTRUCTURALES

La inspección por parte del perito a las Estructuras (Torres, Plataformas, Módulos constructivos, fisuramientos, etc.), mostró falencias en: incumplimiento de NORMAS NSR98 de la Ley 400 de 1997, tales como:

- La construcción de estructuras de edificaciones que tengan más de tres mil (3.000) metros cuadrados de área construida, independientemente de su uso, deberá someterse a una supervisión técnica de acuerdo con lo establecido en este Título y en los decretos reglamentarios correspondientes. ARTICULO 18 DE LA LEY 400 DE 1997.
- **ACELEROGRAFOS:** En la instrumentación sísmica de edificaciones deben emplearse acelerógrafos digitales de movimiento fuerte.

995

Los objetivos de la instrumentación es la recolección de registros que permitan, entre otros: la medición de los periodos de vibración de la edificación al verse sometida a movimientos sísmicos, la determinación del nivel de daño que ocurrió a la edificación debido a la ocurrencia de un sismo que la afecte. Norma: A.11.1.2 de la NSR 98.

- **COLOCACION DE INSTRUMENTOS SISMICOS.** Dentro de las construcciones que se adelanten en el territorio nacional, cubiertas por el alcance del presente reglamento, deben colocarse instrumentos sísmicos en los siguientes casos:

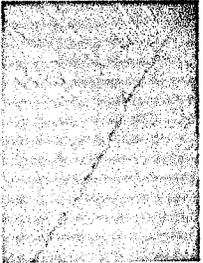
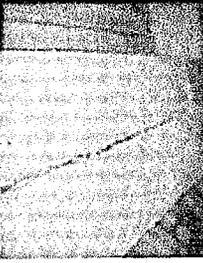
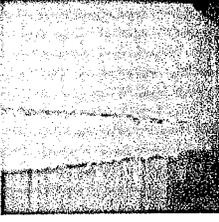
ZONA DE AMENAZA SISMICA INTERMEDIA. En las siguientes edificaciones, localizadas en zonas de amenaza sísmica intermedia deben colocarse instrumentos sísmicos:

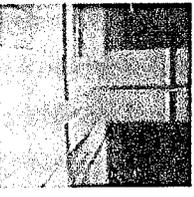
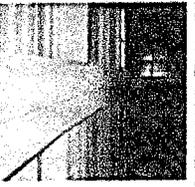
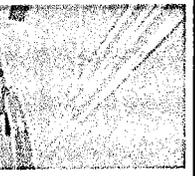
En toda edificación con área construida de mas de 30.000 M² y que tenga entre 5 y 15 pisos debe colocarse un (1) instrumento como mínimo. El espacio donde se coloque el instrumento será colindante con el sistema estructural y debe localizarse en el nivel inferior de la edificación. Norma: A.11.2.2 de la NSR 98.

EL SUPERVISOR TÉCNICO externo en OBRAS \geq 3.000 M2

El supervisor técnico estructural, deberá llevar un registro escrito de sus labores en obra, en donde se incluyen todos los controles realizados de acuerdo con lo exigido en el presente capítulo (NSR98). El registro escrito comprende, como mínimo, los siguientes documentos:

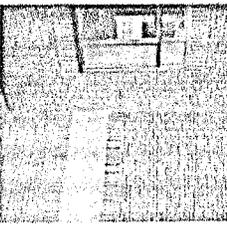
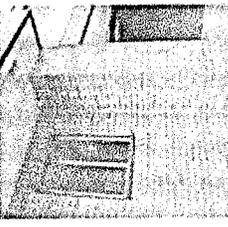
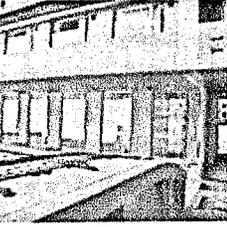
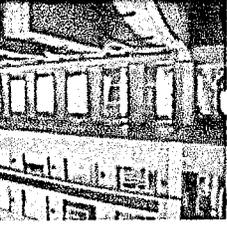
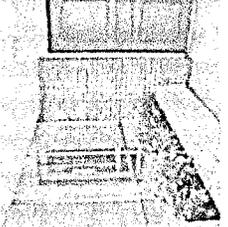
- Las especificaciones de construcción y sus adendos.
- El programa del control de calidad exigido por el supervisor técnico, debidamente confirmado en su alcance por el propietario y constructor.
- Resultados e interpretación de los ensayos de materiales exigidos por este reglamento, o adicionalmente por el programa de supervisión técnica.
- Toda la correspondencia derivada de la supervisión técnica, incluyendo: las notificaciones al constructor acerca de las posibles deficiencias en los materiales, procedimientos constructivos, equipos y mano de obra; y los correctivos ordenados; las contestaciones, informes acerca de las medidas correctivas tomadas, o descargos del constructor a las notificaciones emanadas del supervisor técnico.
- Los conceptos emitidos por los diseñadores a las notificaciones del supervisor técnico o del constructor.
- Todos los demás documentos que por su contenido permitan establecer que la construcción de la estructura de la edificación y/o de los elementos no estructurales cubiertos por este Código (NSR98), se realizó de acuerdo con los requisitos dados en él, y una constancia expedida por el supervisor técnico en la cual manifieste inequívocamente que la construcción de la estructura y de los elementos no estructurales cubiertos por este reglamento, se realizó de acuerdo con el reglamento y que las medidas correctivas tomadas durante la construcción, si las hubiere, llevaron a la estructura al nivel de calidad requerido por el reglamento. Esta constancia debe ser suscrita además por el constructor y propietario.

<p>NO EXISTE JUNTA DE SEPARACION ENTRE ESTRUCTURAS ADYACENTES. PLACA CUBIERTA SOTANO</p>	<p>VIOLACION A LA NSR 98. SECCION A.6.5.</p>	<p>CUMPLIR NORMA</p>	
<p>NO EXISTE JUNTA DE SEPARACION ENTRE ESTRUCTURAS ADYACENTES. PLACA CUBIERTA SOTANO</p>			
<p>NO EXISTE JUNTA DE SEPARACION ENTRE ESTRUCTURAS ADYACENTES. PLACA CUBIERTA SOTANO</p>			
<p>NO EXISTE JUNTA DE SEPARACION ENTRE ESTRUCTURAS ADYACENTES. PLACA CUBIERTA SOTANO. PRESENCIA DE FILTRACION</p>	<p>AUSENCIA DE PROCESOS CONSTRUCTIVOS PARA PREVENIR HUMEDADES Y FILTRACIONES</p>	<p>CUMPLIR PLANOS Y DISEÑOS</p>	
<p>NO EXISTE JUNTA DE SEPARACION ENTRE ESTRUCTURAS ADYACENTES. PLACA CUBIERTA SOTANO</p>			

FILTRACION DE AGUA POR LA JUNTA DE CONSTRUCCION DE ESTRUCTURAS ADYACENTES	NO CUMPLIMIENTO DE PLANOS Y DISEÑOS		CUMPLIR PLANOS Y DISEÑOS	
FILTRACION DE AGUA POR LA JUNTA DE CONSTRUCCION DE ESTRUCTURAS ADYACENTES	NO CUMPLIMIENTO DE PLANOS Y DISEÑOS		CUMPLIR PLANOS Y DISEÑOS	
FILTRACION DE AGUA POR LA JUNTA DE CONSTRUCCION DE ESTRUCTURAS ADYACENTES	NO CUMPLIMIENTO DE PLANOS Y DISEÑOS		CUMPLIR PLANOS Y DISEÑOS	
FILTRACION DE AGUA POR LA JUNTA DE CONSTRUCCION DE ESTRUCTURAS ADYACENTES	NO CUMPLIMIENTO DE PLANOS Y DISEÑOS		CUMPLIR PLANOS Y DISEÑOS	
FILTRACION DE AGUA POR LA JUNTA DE CONSTRUCCION DE ESTRUCTURAS ADYACENTES	NO CUMPLIMIENTO DE PLANOS Y DISEÑOS		CUMPLIR PLANOS Y DISEÑOS	
NO EXISTE JUNTA DE SEPARACION. PLATAFORMA PRIMER PISO.				

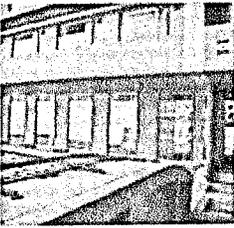
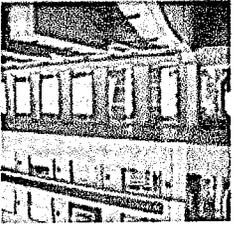
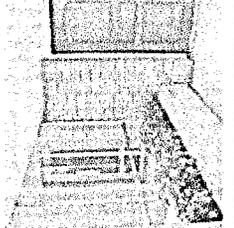
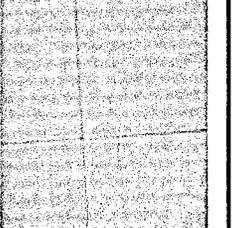
NO CUMPLIMIENTO DE PLANOS y DISEÑOS

998

<p>NO EXISTE JUNTA DE SEPARACION ENTRE TORRE UNO Y LA ZONA ADMINISTRATIVA</p>				
<p>NO EXISTE JUNTA DE SEPARACION ENTRE TORRE DOS Y PORTERIA VEHICULAR OCCIDENTAL</p>				
<p>LA JUNTA DE SEPARACION CONEXA A LOS T2, EN EL PUNTO FIJO DE LAS TORRES 1, 2, 4 Y 5 NO EXISTE</p>	<p>NO CUMPLIMIENTO DE DISEÑOS Y PLANOS ESTRUCTURALES</p>		<p>CUMPLIR DISEÑOS Y PLANOS ESTRUCTURALES</p>	
<p>LA JUNTA DE SEPARACION CONEXA A LOS T2, EN EL PUNTO FIJO DE LAS TORRES 1, 2, 4 Y 5 NO EXISTE</p>	<p>NO CUMPLIMIENTO DE DISEÑOS Y PLANOS ESTRUCTURALES</p>		<p>CUMPLIR DISEÑOS Y PLANOS ESTRUCTURALES</p>	
<p>LA JUNTA DE SEPARACION CONEXA A LOS T2, EN EL PUNTO FIJO DE LAS TORRES 1, 2, 4 Y 5. NO EXISTE</p>	<p>NO CUMPLIMIENTO DE DISEÑOS Y PLANOS ESTRUCTURALES</p>		<p>CUMPLIR DISEÑOS Y PLANOS ESTRUCTURALES</p>	

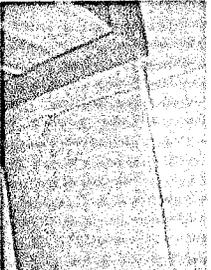
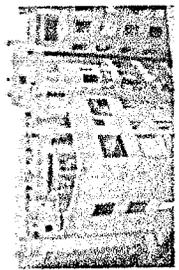
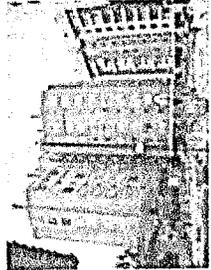
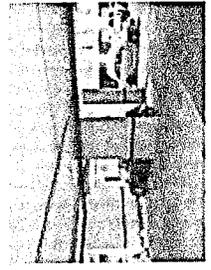
NO CUMPLIMIENTO DE PLANOS Y DISEÑOS

0999

<p>LA JUNTA DE SEPARACION CONEXA A LOS T2, EN EL PUNTO FIJO DE LAS TORRES 1, 2, 4 Y 5 NO EXISTE</p>	<p>NO CUMPLIMIENTO DE DISEÑOS Y PLANOS ESTRUCTURALES</p>	<p>CUMPLIR DISEÑOS Y PLANOS ESTRUCTURALES</p>	
<p>LA JUNTA DE SEPARACION CONEXA A LOS T2, EN EL PUNTO FIJO DE LAS TORRES 1, 2, 4 Y 5 NO EXISTE</p>	<p>NO CUMPLIMIENTO DE DISEÑOS Y PLANOS ESTRUCTURALES</p>	<p>CUMPLIR DISEÑOS Y PLANOS ESTRUCTURALES</p>	
<p>LA JUNTA DE SEPARACION CONEXA A LOS T2, EN EL PUNTO FIJO DE LAS TORRES 1, 2, 4 Y 5. NO EXISTE</p>	<p>NO CUMPLIMIENTO DE DISEÑOS Y PLANOS ESTRUCTURALES</p>	<p>CUMPLIR DISEÑOS Y PLANOS ESTRUCTURALES</p>	
<p>LA JUNTA DE SEPARACION CONEXA A LOS T2, EN EL PUNTO FIJO DE LAS TORRES 1, 2, 4 Y 5. NO EXISTE</p>	<p>NO CUMPLIMIENTO DE DISEÑOS Y PLANOS ESTRUCTURALES</p>	<p>CUMPLIR DISEÑOS Y PLANOS ESTRUCTURALES</p>	
<p>FISURA EN PUNTO FIJO EN LOS HALLES DE LAS TORRES 1, 2, 4 Y 5</p>	<p>EFFECTO DE NO CUMPLIMIENTO DE PLANOS Y DISEÑOS ESTRUCTURALES</p>		

NO CUMPLIMIENTO DE PLANOS Estructurales y DISEÑOS

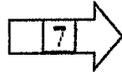
1000

<p>FIGURA EN PUNTO FIJO COLINEAL CON LA JUNTA DE SEPARACION CONEXA A LOS T2, EN EL PUNTO FIJO DE LAS TORRES 1, 2, 4 Y 5</p>				
<p>IRREGULARIDAD EN PLANTA. TORRES 1, 2, 4 Y 5, CONSTRUIDAS FORMANDO UNA TE.</p>	<p>VIOLACION A LA NSR 98. SECCION A.3.3.4</p>	<p>REVISAR CALCULOS ESTRUCTURALES</p>		
<p>IRREGULARIDAD EN PLANTA. TORRES 1, 2, 4 Y 5, CONSTRUIDAS FORMANDO UNA TE.</p>				
<p>PISO DEBIL</p>	<p>VIOLACION A LA NSR 98. FIGURA A.3.2 Y TABLA A.3-7</p>	<p>ES NECESARIO CONSULTAR LAS MEMORIAS DE LOS DISEÑOS ESTRUCTURALES</p>		
<p>PISO DEBIL</p>				

NO CUMPLIMIENTO DE LA NSR98

- El supervisor técnico debe entregar, como culminación de sus labores, una copia del registro escrito mencionado I.2.2.1, al propietario y al constructor de la estructura y de los elementos no estructurales cubiertos por este reglamento. El supervisor técnico conservara este registro escrito al menos por 5 años contados a partir de la terminación de la construcción y de su entrega al propietario y constructor.
- Cuando se trate de edificaciones cubiertas por el Régimen de Copropiedad, el propietario, a nombre del cual se haya expedido la Licencia de Construcción, debe hacer entrega de una copia de los documentos de la supervisión técnica a la copropiedad. I.2.2 de la NSR 98.

001



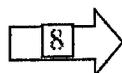
Por tanto, para el PERITO la no aplicación de la NORMAS de CONSTRUCCIÓN SISMO RESISTENTES (convertidas en ley 400 de 1997 y reglamentadas mediante el Decreto 33 de 1998 (NSR 98), por parte del Constructor, reitera las falencias anotadas (imágenes adicionadas), principalmente el incumplimiento Normativo anotado, hace que se considere su falencia principal GRADO ALTO, de NO CONFORMIDAD en su construcción.



NC No. 8 – NO CONFORMIDADES EN ORDEN DE IMPORTANCIA de los PROCESOS CONSTRUCTIVOS

La inspección y repaso de las Torres (1 a 5) así como todas las zonas comunes correspondientes al SÓTANO y al Primer Piso, y las áreas bajo cubierta, por parte del perito permitió hacer un reconocimiento de los procesos constructivos (Fachadas, pisos, puertas, estado de muros y pisos, acabados de las estructuras, resanes, pintura, plomada de los muros, madera, cielo falsos, filtraciones, etc.) a los que fue sometido y el estado actual del mismo, permitió al perito observar falencias en: proceso constructivo, mala calidad en la mano de obra, mala calidad en los insumos, etc., tales como:

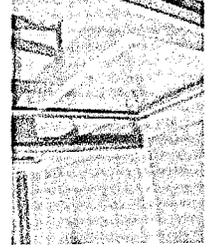
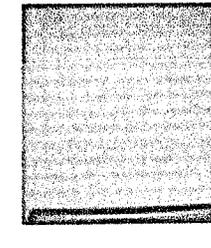
1. Deficiente lavado de fachadas y deficiencia en la aplicación del hidrófugo.
2. El lavado del adoquín y su presentación tienen falencias visibles.
3. Las fachadas están mal emboquilladas parcialmente.
4. Se observan manchas en varias áreas de ladrillo a la vista.
5. Los resanes de mampostería y pañete por la forma como se efectuaron, causan un impacto negativo.
6. La parte frontal de las placas de entepiso en la torre tres, se acusa sobre la fachada flotante, dando mala presencia a la fachada en su conjunto.
7. En la llegada de la rampa al sótano la escorrentía superficial causa encharcamientos, por la falta de un adecuado tratamiento del área.
8. La constructora colocó argollas y anclajes, en la parte interior de las terrazas de uso exclusivo de los apartamentos de los décimos pisos.



Por tanto, para el PERITO la no CONFORMIDADES relacionadas cometidas por parte del Constructor, reitera las falencias anotadas (imágenes adicionadas), principalmente el incumplimiento Normativo anotado, que, no obstante, hace que se considere su falencia principal GRADO BAJO, de NO CONFORMIDAD en su construcción.

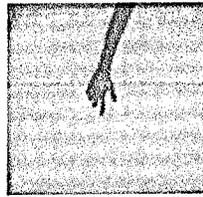
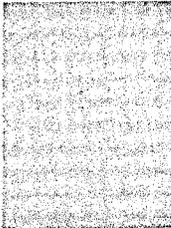


1002

<p>NO SE LIMPIO CORRECTAMENTE LA FACHALETA DEL ANDEN PERIMETRAL</p>	<p>FALLA EN EL PROCESO CONSTRUCTIVO</p>			
<p>EL ADOQUIN PRESENTA MANCHAS</p>				
<p>MUCHAS PUERTAS Y VENTANAS PRESENTAN PROBLEMAS DE INSTALACION</p>	<p>MALA CALIDAD MANO DE OBRA</p>		<p>SE DEBE GRANTIZAR EL CORRECTO UNCIONAMIENTO DE TODAS LAS PUERTAS Y VENTANAS</p>	
<p>LA MAMPOSTERIA PRESENTA MANCHAS</p>				
<p>FIGURA</p>	<p>DIFERENCIA DE RIGIDECES, RETRACCION DE FRAGUADO, PROBLEMAS EN EL VIBRADO DEL CONCRETO</p>			

INCUMPLIMIENTO por MALA CALIDAD DE OBRA

1003

FIGURA				
EL ADOQUIN DE LOS CAMINOS PEATONALES INTERNOS PRESENTA MANCHAS	MALA CALIDAD DE LOS INSUMOS			
EL ADOQUIN DE LOS CAMINOS PEATONALES INTERNOS PRESENTA MANCHAS				
EL ADOQUIN DE LOS CAMINOS PEATONALES INTERNOS PRESENTA MANCHAS				
FILTRACION DE AGUA Y HUMEDAD PERMANENTE	AUSENCIA DE PROCESOS CONSTRUCTIVOS PARA PREVENIR FILTRACIONES Y HUMEDADES			

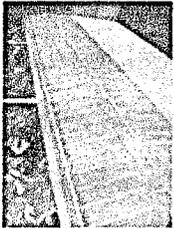
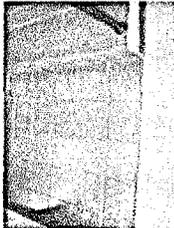
INCUMPLIMIENTO por MALA CALIDAD DE INSUMOS / PRESENCIA DE FILTRACIONES

1009

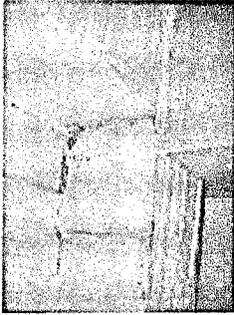
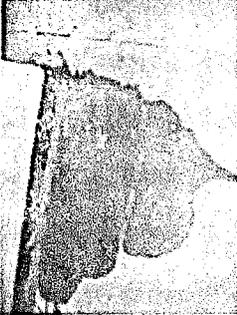
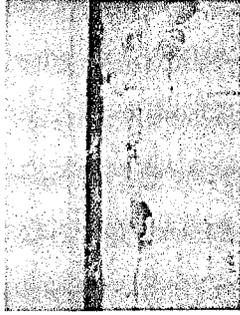
EL ADOQUIN DE LOS CAMINOS PEATONALES INTERNOS PRESENTA MANCHAS				
EL ADOQUIN DE LOS CAMINOS PEATONALES INTERNOS PRESENTA MANCHAS				
FILTRACION DE AGUA Y HUMEDAD PERMANENTE	AUSENCIA DE PROCESOS CONSTRUCTIVOS PARA PREVENIR FILTRACIONES Y HUMEDADES			
LAS TAPAS DE PROTECCION PRESENTAN OXIDO				
EL EMBOQUILLADO DE FACHADAS SE DEBE DETALLAR				

INCUMPLIMIENTO POR MALA CALIDAD DE INSUMOS

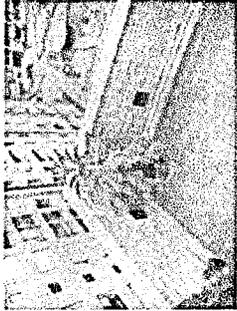
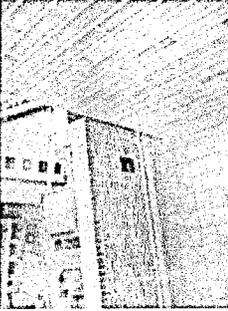
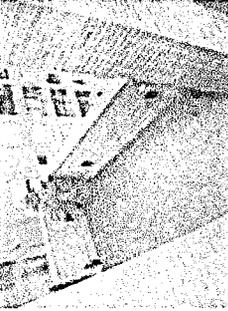
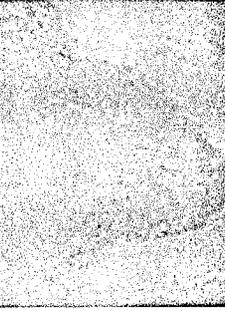
1005

HAY PRESENCIA DE MANCHAS EN LA PARTE EXTERIOR DEL HALL DEL PUNTO FIJO						
EL PISO EN TABLETA DE ALGUNOS PUNTOS FIJOS ESTA MANCHADO.						
EL PISO CONTIGUO A LAS MANTERAS QUE ESTAN EN EL PUNTO FIJO DE LAS TORRES PRESENTA MANCHAS						
FILTRACION DE AGUA				AUSENCIA DE LOS PROCESOS CONSTRUCTIVOS PARA PREVENIR HUMEDADES Y FILTRACIONES		
FILTRACION DE AGUA						

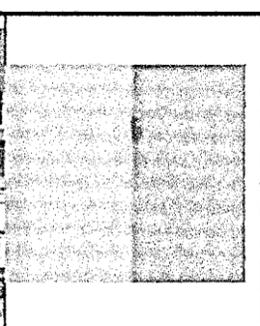
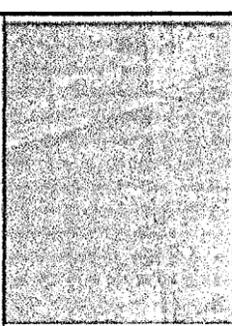
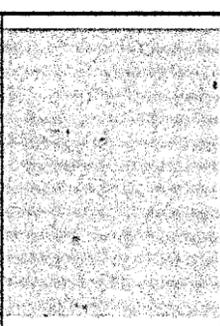
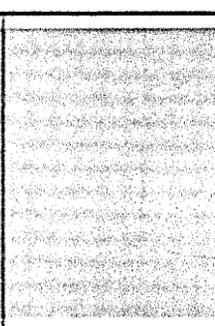
INCUMPLIMIENTO POR MALA CALIDAD DE PROCESOS E INSUMOS

FILTRACION DE AGUA	AUSENCIA DE LOS PROCESOS CONSTRUCTIVOS PARA PREVENIR HUMEDADES Y FILTRACIONES			
FILTRACION DE AGUA				
FILTRACION DE AGUA				
DESAGUES DEFICIENTES				

INCUMPLIMIENTO POR FILTRACIONES

OBSERVACIONES DE ACABADO EN REMATE DE PLACA DE ENTREPISO	MANO DE OBRA DE BAJA CALIDAD			
COLOCACION ARGOLLAS Y ANACLAJES, TERRAZA PISO 10.	VIOLACION CODIGO DE CONSTRUCCIONES DE BOGOTA, SECCION B.4.14, LEY 675 DE 2001			
COLOCACION ARGOLLAS Y ANACLAJES, TERRAZA PISO 10.				
COLOCACION ARGOLLAS Y ANACLAJES, TERRAZA PISO 10.				
FILTRACION PISCINA	FALLA EN LA ACTIVIDAD DE IMPERMEABILIZACION			

INCUMPLIMIENTO POR COLOCACIÓN DE ARGOLLAS / FILTRACIONES EN PISCINA

BORDE PLACA CONTRA FACHADA FLOTANTE TORRE 3	TRATAMIENTO INADECUADO			
MARCO DE ASCENSOR CON OXIDO	FALTA DE CONTROL DE CALIDAD			
SE OBSERVA EL DETERIORO TEMPRANO DEL PISO	EL PISO CERAMICO COLOCADO NO ES DE PRIMERA CALIDAD			
PISOS CERAMICO CON SECUENCIA DE POROS	NO ES DE PRIMERA CALIDAD			
RELACION PISO - PARED, EN ENCHAPE DE BAÑOS.	ESTA MAL EJECUTADA			

INCUMPLIMIENTO POR FALTA DE CONTROL DE CALIDAD

1009

CAPITULO - 12 -

12. PRESUPUESTO DE LAS OBRAS OBLIGATORIAS INCOMPLETAS o FALTANTES en ZONAS COMUNES DEL C. R. CAICU

1010

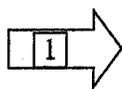
De acuerdo con las actividades de investigación y medición en terreno, desplegadas por el perito acerca del estado de las OBRAS construidas y las NO CONFORMIDADES alegadas al interior del Conjunto Residencial CAICÚ, y que quedaron plasmadas a todo lo largo del Capítulo 11: INSPECCIÓN OCULAR DEL PERITO A LAS OBRAS CORRESPONDIENTES A LAS ZONAS COMUNES EN LITIGIO EN EL C. R. CAICU, páginas 73 y siguientes del presente Dictamen Pericial, el perito procede a CUANTIFICAR para cada uno de los ITEMS denominados NO CONFORMIDADES expuestos entre los numerales NFC – 1 hasta el NFC-8, determinando los VALROES en PRESUPUESTOS GLOBALES por ÍTEMS que se acarrearía económicamente para lograr corregir y/o superar las NO CONFORMIDADES expuestas en detalle.



Para el cálculo y determinación del Presupuesto de OBRAS OBLIGATORIAS o FALTANTES, se utilizará la Revista CONSTRUDATA 30 años, Revista No. 163 que comprende el período JUNIO-AGOSTO de 2012², la Revista de los CONSTRUCTORES de VIVIENDA, en sus acápite: INDICES DE COSTOS, ANÁLISIS RESUMIDOS ELECTRICOS y Telefónicos, INSUMOS, Análisis Resumidos generales y Análisis detallados generales.

² El cálculo del presupuesto de OBRAS corresponde al año mes 2012 (agosto/septiembre) concordante con el período en que el C. R. CAICÚ presenta sus DEMANDAS con presupuesto en mano, ante las entidades correspondientes (Procuraduría, Secretaría del Hábitat, SIC, etc.)

1001

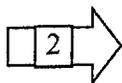


**NC No. 1 –
DISMINUCIÓN DE ÁREA DE LOS BIENES COMUNES**

Por tanto, para el PERITO está demostrado que existe un incremento en las ÁREAS PRIVADAS igual a 43.50 M2, con respecto a la Resolución No. 06-4-1130 del 29-11-2006 Aprobación Planos de Propiedad Horizontal

NO CONFORMIDADES CON PARTE DE LOS BIENES COMUNES DE LA OBRA EJECUTADA POR LA FIRMA ARRECIFE					
Ítem	Actividad	Unidad	Cantidad	Valor Unitario	Valor Total
1	Metros cuadrados adicionales vendidos por constructor	M2	43,50	\$ 3.000.000,00	\$ 130.500.000,00
	Valor del mercado. \$3'000.000 M2				
TOTAL COSTOS DIRECTOS					\$ 130.500.000,00

NC No. 1 = \$ 130'500.000,00

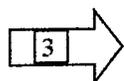


**NC No. 2 –
NC en DISEÑOS ELÉCTRICOS y COMPLEMENTARIOS**

Por tanto, para el PERITO está demostrado que hay presencia de FILTRACIONES y HUMEDADES en los FOSOS de los ASCENSORES, situación que debe ser corregida, para evitar daños mayores.

NO CONFORMIDADES CON PARTE DE LOS BIENES COMUNES DE LA OBRA EJECUTADA POR LA FIRMA ARRECIFE					
ítem	Actividad	Unidad	Cantidad	Valor Unitario	Valor Total
2	Instalaciones eléctricas Depósitos – Fosos de ascensores	Global	1,00	\$ 4'000.000,00	\$ 4'000.000,00
TOTAL COSTOS DIRECTOS					\$ 4'000.000,00

NC No. 2 = \$ 4'000.000,00



**NC No. 3 –
DISEÑOS HIDROSANITARIOS y RED CONTRA INCENDIO**

Por tanto, para el PERITO está demostrado que NO CUMPLE con la RED CONTRA INCENDIO, por cuanto: 1) No aparece cumplimiento de normas del Cuerpo de Bomberos de Bogotá, 2) No hay tomas fijas de agua en el área de gabinete de cada uno de los pisos, 3) se requieren Gabinetes Clase III, 4) se requiere tubería de 6" y 4", 5) no se garantiza abastecimiento de 35 lit/seg durante un período mínimo de 30 minutos, 6) no hay detectores automáticos de incendio



ITEM	DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	VR. UNITARIO	VR. TOTAL
3	Red Contraincendios				
3.1	Tubería 6" en altura de cada torre	Ml	150	450.000	67.500.000
3.2	Tubería 6" para empalme de las tuberías verticales	Ml	256	480.000	122.880.000
3.3	Gabinete Tipo III	Un	60	2.500.000	150.000.000
3.4	Alarma general	Un	1	550.000	550.000
3.5	Sistema de detección y extinción de incendios	Un	10	680.000	6.800.000
3.6	Detectores automáticos de incendio	Un	60	920.000	55.200.000
3.7	Extintores área de sótano	Un	17	55.000	935.000
					\$ 403'865.000

ITEM	DESCRIPCION	Unidad	CANTIDAD	VR. UNITARIO	VR. TOTAL
1	Tanque de almacenamiento red contra incendios. Capacidad 188 M3				
1,1	Excavación Mecánica, cargue y retiro	M3	235	30.000	7.050.000
1,2	Placa de Contrapiso e: 20 cms	M3	15	560.000	8.400.000
1,3	Concreto muros e: 20 cms	M3	19	630.000	11.970.000
1,4	Concreto placa tapa tanque e: 20 cms	M3	15	630.000	9.450.000
1,5	Acero de refuerzo	Kg	7350	3.000	22.050.000
1,6	Equipo hidroneumático, incluye cuarto de bombas	Un	1	35.000.000	35.000.000
					\$ 93'920.000

NC No. 3.1 = \$ 403'865.000,00

NC No. 3.2 = \$ 93'920.000,00

NC No. 3 = \$ 497'785.000,00

1012

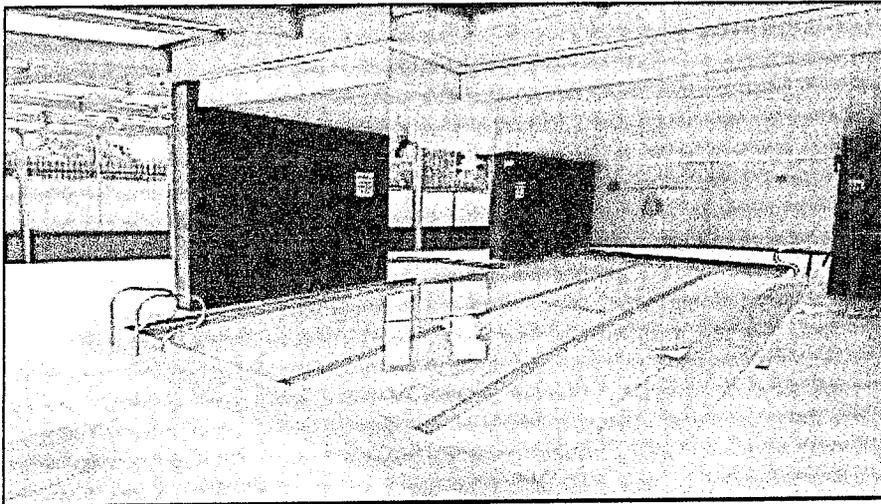
4

**NC No. 4 -
ZONAS HÚMEDAS (PISCINA)**

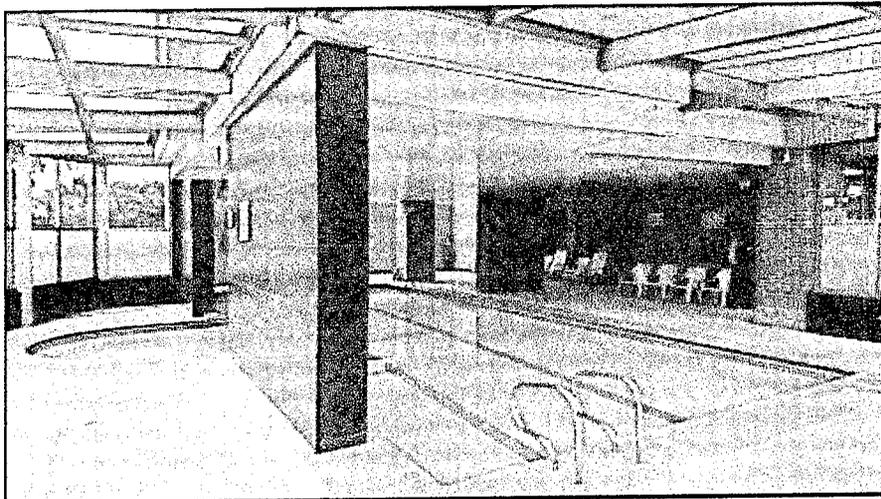
103

Por tanto, para el PERITO la PISCINA presenta las falencias anotadas, principalmente el ARTÍCULO B.8.2.5. Código de Construcciones de Bogotá y por tanto el NO CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA, hace que se considere su falencia principal NO CONFORMIDAD en su construcción. ✓

Lo anterior significa que “si toda piscina debe tener sus bordes a más de 1.80 metros de distancia horizontal de cualquier muro (según artículo B.8.2.5 del código de Construcciones de Bogotá)”, la piscina del Conjunto Residencial CAICÚ, no cumple la normatividad de seguridad, por cuanto se observa que:



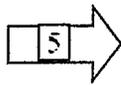
Alrededor del 60% de los bordes de la piscina se encuentran rodeadas de muros³



NC No. 4⁴ = **\$ 292'185.900,00**

³ Por tanto, la piscina, no solamente debe reconstruirse totalmente, sino trasladarse, y no existe al interior del Conjunto Residencial CAICÚ, lugar que cumpla la normatividad exigida.

⁴ Valor correspondiente al análisis diferencial obtenido de desarrollar el proyecto de Vivienda con PISCINA y sin PISCINA



NC No. 5 -

NO CONFORMIDADES EN ORDEN DE IMPORTANCIA de DISEÑO URBANISTICO Y ARQUITECTONICO.

1014

Por tanto, para el PERITO el desconocimiento del Código de Construcciones de Bogotá (Acuerdo 20 de 1995) por parte del Constructor, reitera las falencias anotadas (imágenes adicionadas), principalmente el incumplimiento Normativo anotado, hace que se considere su falencia principal GRADO ALTO, de NO CONFORMIDAD en su construcción.



NO CONFORMIDADES CON PARTE DE LOS BIENES COMUNES DE LA OBRA EJECUTADA POR LA FIRMA ARRECIFE					
Ítem	Actividad	Unidad	Cantidad	Valor Unitario	Valor Total
10	Ventana en aluminio en descansos escalera	M2	55,00	\$ 190.000,00	\$ 10.450.000,00
TOTAL COSTOS DIRECTOS					\$ 10.450.000,00

NO CONFORMIDADES CON PARTE DE LOS BIENES COMUNES DE LA OBRA EJECUTADA POR LA FIRMA ARRECIFE					
Ítem	Actividad	Unidad	Cantidad	Valor Unitario	Valor Total
11	Ventilación mecánica sótano	M2	9914,00	\$ 40.000,00	\$ 396.560.000,00
TOTAL COSTOS DIRECTOS					\$ 396.560.000,00

NO CONFORMIDADES CON PARTE DE LOS BIENES COMUNES DE LA OBRA EJECUTADA POR LA FIRMA ARRECIFE					
Ítem	Actividad	Unidad	Cantidad	Valor Unitario	Valor Total
5	Insonorización cuarto de bombas	Un	1,00	\$ 45.000.000,00	\$ 45.000.000,00
TOTAL COSTOS DIRECTOS					\$ 45.000.000,00

NO CONFORMIDADES CON PARTE DE LOS BIENES COMUNES DE LA OBRA EJECUTADA POR LA FIRMA ARRECIFE					
Ítem	Actividad	Unidad	Cantidad	Valor Unitario	Valor Total
6	Encamisados	Global	1,00	\$ 5.000.000,00	\$ 5.000.000,00
TOTAL COSTOS DIRECTOS					\$ 5.000.000,00

1015

NO CONFORMIDADES CON PARTE DE LOS BIENES COMUNES DE LA OBRA EJECUTADA POR LA FIRMA ARRECIFE					
Item	Actividad	Unidad	Cantidad	Valor Unitario	Valor Total
9	Menor área construida escaleras ancho = 1.20 m	M2	42,22	\$ 4.000.000,00	\$ 168.880.000,00
	Valor M2 de mercado: 4.000.000				
TOTAL COSTOS DIRECTOS					\$ 168.880.000,00

NO CONFORMIDADES CON PARTE DE LOS BIENES COMUNES DE LA OBRA EJECUTADA POR LA FIRMA ARRECIFE					
Item	Actividad	Unidad	Cantidad	Valor Unitario	Valor Total
13	Cuarto para basuras	Un	5,00	\$ 600.000,00	\$ 3.000.000,00
TOTAL COSTOS DIRECTOS					\$ 3.000.000,00

6

**NC No. 6 –
NO CONFORMIDADES EN ORDEN DE IMPORTANCIA
de las INSTALACIONES DE GAS.**

Por tanto, para el PERITO la no aplicación de la NORMA NTC 2505 y NTC 3631, por parte del Constructor, reitera las falencias anotadas (imágenes adicionadas), principalmente el incumplimiento Normativo anotado, hace que se considere su falencia principal GRADO BAJO, de NO CONFORMIDAD en su construcción.



7

**NC No. 7 –
NO CONFORMIDADES EN ORDEN DE IMPORTANCIA
de los DISEÑOS ESTRUCTURALES**

Por tanto, para el PERITO la no aplicación de la NORMAS de CONSTRUCCIÓN SISMO RESISTENTES (convertidas en ley 400 de 1997 y reglamentadas mediante el Decreto 33 de 1998 (NSR 98), por parte del Constructor, reitera las falencias anotadas (imágenes adicionadas), principalmente el incumplimiento Normativo anotado, hace que se considere su falencia principal GRADO ALTO, de NO CONFORMIDAD en su construcción.



ITEM	DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	VR. UNITARIO	VR. TOTAL
16	No conformidades referentes a diseño estructural				
16,1	Acelerógrafo	Un	1	20.000.000	20.000.000
16,2	Supervisión técnica	Mes	24	4.000.000	96.000.000
16,3	Tratamiento junta de separación estructural	Un	55	2.506.500	137.857.500
16,4	Plataforma	Global	1	635.105.350	635.105.350
16,5	Junta portería	Un	1	3.019.020	3.019.020
16,6	Junta Torre 1 - administración	Un	1	2.519.020	2.519.020
16,7	Cambio de cerámica piso - afectado junta	m2	228	126.000	28.728.000
					923.228.890

**NO CONFORMIDADES CON PARTE DE LOS BIENES COMUNES DE LA OBRA EJECUTADA
POR LA FIRMA ARRECIFE**

ítem	Actividad	Unidad	Cantidad	Valor Unitario	Valor Total
1	Metros cuadrados adicionales vendidos por constructor	M2	43,50	\$ 3.000.000,00	\$ 130.500.000,00
2	Eléctricos	Global	1,00	\$ 4.000.000,00	\$ 4.000.000,00
3	Red contra incendio	Global	1,00	\$ 403.865.000,00	\$ 403.865.000,00
4	Tanque de reserva red contra incendio	Un	1,00	\$ 93.920.000,00	\$ 93.920.000,00
5	Insonorización cuarto de bombas	Un	1,00	\$ 45.000.000,00	\$ 45.000.000,00
6	Encamisados	Global	1,00	\$ 5.000.000,00	\$ 5.000.000,00
7	Afectación por piscina. No cumplimiento normas	Un	1,00	\$ 292.185.900,00	\$ 292.185.900,00
8	Pasamanos en escaleras	M1	483,20	\$ 120.000,00	\$ 57.984.000,00
9	Menor área construida	M2	42,22	\$ 4.000.000,00	\$ 168.880.000,00
10	Ventana en aluminio en descansos escalera	M2	55,00	\$ 190.000,00	\$ 10.450.000,00
11	Ventilación mecánica sótano	M2	9914,00	\$ 40.000,00	\$ 396.560.000,00
12	Radio de giro	Global	1,00	\$ 105.000.000,00	\$ 105.000.000,00
13	Cuarto para basuras	Un	5,00	\$ 600.000,00	\$ 3.000.000,00
14	Modificación instalaciones de servicios públicos para cumplir NSR-98	Junta	55,00	\$ 1.800.000,00	\$ 99.000.000,00
15	No conformidades referentes a diseño estructural	Global	1,00	\$ 923.228.890,00	\$ 923.228.890,00
16	Reposicionamiento de argollas.	Un	224,00	\$ 350.000,00	\$ 78.400.000,00
TOTAL COSTOS DIRECTOS					\$ 3.380.368.548,00

TABLA RESUMEN
PRESUPESTO DE OBRAS REQUERIDAS
PARA CORREGIR LAS NO CONFORMIDADES ENCONTRADAS
CONJUNTO RESIDENCIAL CAICÚ -PH-

1016

107

CAPITULO - 13 -

13. TASACIÓN TÉCNICA DE DAÑOS Y PERJUICIOS OCASIONADOS AL CONJUNTO RESIDENCIAL CAICU -PH-

10/18

En el presente capítulo, se hace una breve reseña de algunos conceptos básicos que es preciso tomar en consideración a la hora de tasar los **PERJUICIOS MATERIALES** causados al **CONJUNTO RESIDENCIAL CAICÚ -PH-**, con ocasión del incumplimiento de las normas constructivas, técnicas y/o sismo resistentes; incumplimiento con la Licencia otorgada (planos y diseños), en lo que tiene que ver con los bienes en zonas y áreas comunes; incumplimiento con la normatividad acerca de incendios, prevención de incendios, por parte de la Sociedad Comercial **CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.**

PERJUICIOS MATERIALES.

Los perjuicios de orden material son aquellos que atentan contra bienes o intereses de naturaleza económica, es decir, medibles o mesurables en dinero.

En derecho colombiano, quizás por la presencia de los artículos 1613 y 1614 del Código Civil⁵ la sub clasificación establecida ha sido la de **DAÑO EMERGENTE** y **LUCRO CESANTE**. La jurisprudencia también ha señalado que los daños materiales “se clasifican como emergentes y como lucro cesante [...] conceptos (que) son objeto de reparación en el sistema legal colombiano, tanto en el campo contractual como en el extracontractual (arts. 1613 y 1614 del C.C.)”

DAÑO EMERGENTE

Se entiende por **DAÑO EMERGENTE**, el perjuicio o la pérdida que proviene de no haberse cumplido la obligación o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado su cumplimiento.

Encontramos que hay daño emergente cuando un bien económico (dinero, cosas, servicios) salió o saldrá del patrimonio de la víctima, lo que equivale a decir que en el daño emergente se produce un “desembolso” Por lo tanto, es inexacto identificar el daño emergente con los perjuicios pasados y el lucro cesante con los futuros, pues uno y otro pueden gozar de ambas características. La Corte Suprema de Justicia ha dicho: *“El daño emergente involucra la pérdida misma de elementos patrimoniales, los desembolsos que hayan sido menester o que en el futuro sean necesarios y el advenimiento de pasivo, causados por los hechos de los cuales trata de deducirse la responsabilidad”* De otra parte, el Consejo de Estado manifiesta: *“El daño emergente supone, por tanto, una pérdida sufrida, con la consiguiente necesidad – para el afectado – de efectuar un desembolso si lo que quiere es recuperar aquello que ha perdido. El daño emergente conlleva que algún bien económico salió o saldrá del patrimonio de la víctima”*.

⁵ Artículo 1613 del Código Civil: “La indemnización de perjuicios comprende el daño emergente y el lucro cesante, ya provenga de no haberse cumplido la obligación, o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado su cumplimiento. Exceptúense los casos en que la ley la limita expresamente al daño emergente”; a su turno el artículo 1614:” Entiéndase por daño emergente el perjuicio o la pérdida que proviene de no haberse cumplido la obligación o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado su cumplimiento; y por lucro cesante, la ganancia o provecho que deja de reportarse a consecuencia de no haberse cumplido la obligación, o cumpliéndola imperfectamente, o retardado su cumplimiento

El daño emergente puede ser pasado (o consolidado), es decir el que se configura antes de la fecha de liquidación, o futuro que, como su nombre lo indica, se materializa con posterioridad.

Daño Emergente consolidado o pasado. - La afectación patrimonial consolidada o pasada puede consistir en una erogación única o en varias erogaciones periódicas. La indemnización por concepto de daño emergente consolidado o pasado, más que una indemnización es un reintegro de gastos efectuados.

INDEXACIÓN

La indexación es una institución jurídica que permite mantener el valor intrínseco del dinero. Este concepto ha sido ampliamente desarrollado en el derecho de obligaciones a fin de evitar que a causa del fenómeno inflacionario se genere un perjuicio al acreedor, ya que entre el período en que se contrae la obligación y aquel en que se cumple, la suma debida pierde gran parte de su poder adquisitivo.

La Corte Constitucional, el Consejo de Estado y la Corte Suprema de Justicia, en diferentes pronunciamientos al ordenar la reparación integral del daño y del pago justo y equitativo de las obligaciones han admitido la aplicación de la figura de la indexación.

De los pronunciamientos jurisprudenciales en esta materia, la entidad consultante infiere:

"(...) la indexación tiene las siguientes características:

- ✓ Es un proceso objetivo al que se le aplican índices de público conocimiento, como por ejemplo el Índice de Precios al Consumidor, certificado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas (DANE).
- ✓ Es un proceso que garantiza la efectividad del derecho sustantivo.
- ✓ Permite que el pago de una obligación sea total y no parcial por la pérdida del poder adquisitivo de la moneda en el tiempo.
- ✓ Desarrolla la justicia y la equidad.
- ✓ Cuando se indexa una suma de dinero pasada no se condena en el presente a un mayor valor, sino exactamente al mismo valor pasado, pero en términos presentes."

LUCRO CESANTE

Podemos decir que hay lucro cesante cuando un bien económico que debía ingresar en el curso normal de los acontecimientos, no ingreso ni ingresara en el patrimonio de la víctima es decir, a diferencia con el daño emergente, en el lucro cesante se produce un "no embolso" o una "pérdida sufrida" o una "ganancia frustrada"; también podemos decir del lucro cesante, que está constituido por las ganancias concretas que el damnificado se vio privado de percibir, como bien lo afirma la jurisprudencia colombiana cuando expresa que "el lucro cesante corresponde a la GANANCIA FRUSTRADA, a los intereses no

percibidos o a la utilidad esperada y no obtenida”⁶ En consecuencia, el Lucro Cesante no se presume, razón por la cual quien reclama la indemnización debe probar fehacientemente su existencia, es así que este rubro indemnizatorio no puede concebirse como un ítem hipotético o eventual, pues por su naturaleza es un daño cierto que solo puede ser reconocido cuando su existencia y cuantía se acredita mediante prueba directa, extremo que se logra demostrando la imposibilidad de realizar una determinada actividad o la disminución transitoria de la misma

1020

En primera instancia, para la cuantificación se debe tomar siempre en consideración un principio de razonabilidad; esto significa que el lucro cesante es aquello que razonablemente se dejó de recibir, con lo que se evita dar cabida a pretensiones desmedidas producto de la fantasía y de especulaciones remotas de ganancias imaginarias, como por ejemplo “*las cuentas alegres que la lechera hace con su cántaro*”.

Resulta de mucha utilidad recordar la opinión de De Ángel Yaguez la cual manifiesta: “la estimación del Lucro Cesante es una operación intelectual en la que se contienen juicios de valor y que de ordinario exige la reconstrucción hipotética de lo que podría haber ocurrido”. Desde luego que existe una notable diferencia entre aquellos supuestos en que la fuente de ganancia y la ganancia existían con anterioridad al daño y es éste último el que la impide (por ejemplo, se incendia una casa que estaba alquilada y ello determina la extinción del contrato de arrendamiento) sobre los que además puede establecerse el límite temporal de los lucros frustrados en el período estricto que media entre la producción del daño y el pago efectivo de la indemnización; y aquellos otros, lógicamente mucho más difíciles de establecer, que son supuestos de ganancias estrictamente futuras que dependen de múltiples factores (ejemplo, un incendio impide la iniciación de una empresa hotelera).

PRIMER PERJUICIO MATERIAL OCASIONADO AL C.R. CAICÚ -PH-

DEFICIENCIAS DE DIFÍCIL REPARACIÓN

En el presente caso el primer perjuicio material está representado en todo lo que tiene que ver con las INCONFORMIDADES y/o DEFECTOS que a criterio del CONJUNTO RESIDENCIAL CAICÚ -PH-, no son susceptibles de ser reparados o subsanados, entre estos se encuentran:

- ⇒ Reducción de metros cuadrados convertidos en áreas privadas: 43.50 mts.
- ⇒ Menor Área construida en escaleras: 42.22
- ⇒ Afectación por piscina, no cumplimiento de normas.
- ⇒ Radio de giro.

Las anteriores inconformidades o deficiencias de difícil reparación, se hallan representadas en la suma de **OCHOCIENTOS TREINTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL PESOS M/CTE (\$ 835'879.080,00)**, así:

La Columna ITEM: representa el número de ítems que surgieron por este concepto.

⁶ Consejo de Estado col., Sección Tercera, 20 de septiembre de 1990, C.P.: Dr. De Greiff Restrepo, actor: Olga Ruth Tabares vda. De García, exp. 5759

1021

La Columna FECHA: se refiere a la fecha en la cual el Juzgado Cuarenta y Ocho (48) Civil del Circuito de Bogotá, ACEPTÓ la DEMANDA, del Conjunto Residencial CAICÚ -PH-, interpuesta contra CONSTRUCTORA ARRECIFE S.A.

La Columna ACTIVIDAD: relaciona las actividades de difícil reparación.

La Columna VER ANEXO: enseña el número del Anexo en el cual se hallan descritas las:

- NO CONFORMIDADES CON PARTE DE LOS BIENES COMUNES DE LA OBRA EJECUTADA POR LA FIRMA CONSTRUCTORA ARRECIFE S.A.
- CONSECUENCIAS.
- CORRECCIÓN DE LA NO CONFORMIDAD.
- NORMAS QUE SE DEBEN CUMPLIR.

La Columna UNIDAD: registra las unidades en las cuales se presenta la inconformidad, ya sea en M2; unidades o global.

La Columna CANTIDAD: representa a cuánto asciende ya sea en M2, Unidades o Global, cada ítem de la inconformidad.

La Columna VALOR UNITARIO: relaciona el valor unitario por cada ítem de inconformidad.

La Columna VALOR TOTAL: enseña el valor total al cual asciende cada una de las inconformidades.

JUZGADO CUARENTA Y OCHO (48) CIVIL DEL CIRCUITO							
PROCESO ORDINARIO No. 2014 - 0542							
DEFICIENCIAS DE DIFÍCIL REPARACIÓN							
ITEM	FECHA	ACTIVIDAD	VER ANEXO	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	15/01/2015	Metros cuadrados adicionales vendidos por constructor	1	M2	43,50	\$ 3.600.000	\$ 156.600.000
2	15/01/2015	Afectación por piscina. No cumplimiento normas	7	Un	1,00	\$ 350.623.080	\$ 350.623.080
3	15/01/2015	Menor área construida	9	M2	42,22	\$ 4.800.000	\$ 202.656.000
4	15/01/2015	Radio de giro	12	Global	1,00	\$ 126.000.000	\$ 126.000.000
VALOR TOTAL DEFICIENCIAS DIFÍCIL REPARACIÓN							\$ 835.879.080

1022

Estos valores por concepto de deficiencias de difícil reparación, por OCHOCIENTOS TREINTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL PESOS M/CTE (\$ 835'879.080,00), se deben INDEXAR, teniendo en cuenta el IPC certificado por el DANE, valores que ascienden a **MIL MILLONES CIENTO TRES MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS M/Cte (\$ 1.103'442.244 M/Cte)**, así:

JUZGADO CUARENTA Y OCHO (48) CIVIL DEL CIRCUITO					
PROCESO ORNINARIO No. 2014 - 0542					
VALOR INDEXADO por DEFICIENCIAS DE DIFÍCIL REPARACIÓN					
FECHA	VALOR	IPC FINAL o ACTUAL (agosto 2019)	IPC INICIAL o ANTERIOR	FACTOR	VALOR INDEXADO
15/01/2015	\$ 156.600.000	103,03000	78,04724	1,32010	\$ 206.727.336
15/01/2015	\$ 350.623.080	103,03000	78,04724	1,32010	\$ 462.856.802
15/01/2015	\$ 202.656.000	103,03000	78,04724	1,32010	\$ 267.525.766
15/01/2015	\$ 126.000.000	103,03000	78,04724	1,32010	\$ 166.332.339
VALOR TOTAL INDEXADO DEFICIENCIAS DIFÍCIL REPARACIÓN					\$ 1.103.442.244

A continuación, se determina (I), como la Tasa de Interés Puro, la cual se aplicará para la obtención del Lucro Cesante: Respecto a esta variable se precisa que "el problema de determinar cuál ha de ser la tasa de interés que deberá aplicarse en materia de obligaciones dinerarias actualizadas...NO PUEDE SER OTRA QUE LA TASA ESTABLECIDA PARA ÉPOCAS NORMALES, ESTO ES LA LLAMADA TASA DE INTERÉS PURO, QUE ES DE APROXIMADAMENTE UN 6% ANUAL"

(⁷). Esta opinión de la Corte Suprema de Justicia es consecuente con lo apreciado en el código Civil que en su Artículo 2232 establece el monto de este interés legal en un 6% anual.

Una vez efectuados los cálculos, y en aplicación del interés del 6% e.a., se tiene que el Lucro Cesante Consolidado por DEFICIENCIAS DE DIFÍCIL REPARACIÓN, asciende a: **MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL VEINTICINCO PESOS M/Cte (\$ 1.456'478.025 M/Cte)**, así:

⁷ Art. 2232 Código Civil.

1025

JUZGADO CUARENTA Y OCHO (48) CIVIL DEL CIRCUITO PROCESO ORNINARIO No. 2014 - 0542 LUCRO CESANTE CONSOLIDADO por DEFICIENCIAS DE DIFICIL REPARACIÓN								
DESDE	HASTA	CAPITAL	DIAS	MESES	INTERÉS TÉCNICO	INTERÉS MENSUAL	VALOR INTERESES	VALOR TOTAL
15/01/2015	26/09/2019	\$ 206.727.336	1.715	57,17	6%	0,004867551	\$ 66.140.432	\$ 272.867.768
15/01/2015	26/09/2019	\$ 462.856.802	1.715	57,17	6%	0,004867551	\$ 148.086.603	\$ 610.943.405
15/01/2015	26/09/2019	\$ 267.525.766	1.715	57,17	6%	0,004867551	\$ 85.592.308	\$ 353.118.074
15/01/2015	26/09/2019	\$ 166.332.339	1.715	57,17	6%	0,004867551	\$ 53.216.440	\$ 219.548.779
VALOR TOTAL CAPITAL + INTERESES DEFICIENCIAS DIFICIL REPARACIÓN								\$ 1.456.478.025

SEGUNDO PERJUICIO MATERIAL OCASIONADO AL C.R. CAICÚ –PH-

ADOQUIN E IMPERMEABILIZACIÓN CUBIERTA LOBBY

Este perjuicio está relacionado con las reparaciones y obras que ha tenido que sufragar el Conjunto Residencial CAICÚ –PH- ante el incumplimiento de la Sociedad Anónima CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A., según se desprende del CONTRATO CIVIL DE OBRA –CRC – 001, el cual reza:

“Entre los suscritos a saber, por una parte ALEJANDRO REYES, ciudadano colombiano, mayor de edad, domiciliado en Bogotá e identificado como aparece al pie de su firma, obrando como Representante Legal del Conjunto Residencial CAICU con NIT 900.208.854-2, empresa que en adelante se llamará EL CONTRATANTE, y por la otra, EDILSON GUILLERMO CASTIBLANCO RODRIGUEZ, ciudadano colombiano, mayor de edad domiciliado en Bogotá e identificado como aparece al pie de su firma, obrando como Representante Legal de la CONSTRUCTORA INNOVAR CS SAS, con NIT 900.311.542-1 que en adelante se llamará EL CONTRATISTA, han convenido celebrar el presente contrato con las siguientes cláusula:

ACUERDO

1. OBJETO:

EL CONTRATISTA en su calidad se obliga con EL CONTRATANTE a realizar las actividades necesarias para ejecutar las obras de la construcción de 50 M2 de adoquín y de la impermeabilización de la cubierta del Lobby, según cotización No. Cl-461-050711 con fecha julio 05 de 2011, documento que hace parte integral de este contrato, del proyecto denominado CONJUNTO RESIDENCIAL CAICU, ubicado en la Calle 25 No. 68ª – 52 de la ciudad de Bogotá.

7. VALOR DEL CONTRATO:

1029

EL CONTRATANTE se obliga a pagarle a EL CONTRATISTA, por concepto de la totalidad del contrato la suma fija de CATORCE MILLONES SETECIENTOS VEINTISEIS MIL PESOS M/CTE (\$14'726.000 M/CTE), no reajutable.

En constancia de lo anterior se firma el presente contrato ante testigos, en Bogotá, a los 06 días del mes de Julio de 2011”

Visto lo anterior, se tiene que los valores cancelados por el CONJUNTO RESIDENCIAL CAICU -PH- a la CONSTRUCTORA INNOVAR CS SAS, fueron de \$ 14'726.000,00 M/CTE así:

JUZGADO CUARENTA Y OCHO (48) CIVIL DEL CIRCUITO						
PROCESO ORDINARIO No. 2014 - 0542						
REPARACIÓN ADOQUÍN e IMPERMEABILIZACIÓN CUBIERTA LOBBY						
ITEM	FECHA	ACTIVIDAD	CONTRATISTA	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR TOTAL
1	15/01/2015	Adoquín e Impermeabilización cubierta Lobby	Constructora INNOVAR	M2	50,00	\$ 14.726.000
VALOR TOTAL REPARACIÓN ADOQUÍN e IMPERMEABILIZAR LOBBY						\$ 14.726.000

Las indexaciones de estos dineros por concepto de la reparación de los 50M2 de adoquín ascienden a la suma de DIECINUEVE MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS SESENTA Y DOS PESOS M/CTE (\$ 19'439.762 M/CTE) así:

JUZGADO CUARENTA Y OCHO (48) CIVIL DEL CIRCUITO					
PROCESO ORDINARIO No. 2014 - 0542					
VALOR INDEXADO por REPARACIÓN 50 M2 ADOQUÍN					
FECHA	VALOR	IPC FINAL o ACTUAL (agosto 2019)	IPC INICIAL o ANTERIOR	FACTOR	VALOR INDEXADO
15/01/2015	\$ 14.726.000	103,03000	78,04724	1,32010	\$ 19.439.762
VALOR TOTAL INDEXADO REPARACIÓN 50 M2 ADOQUÍN					\$ 19.439.762

El Lucro Cesante Consolidado por concepto de la reparación de los 50M2 de adoquín arroja un valor de VEINTICINCO MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS VEINTIOCHO PESOS M/CTE (\$ 25'659.328,00 M/CTE), así:

1025

JUZGADO CUARENTA Y OCHO (48) CIVIL DEL CIRCUITO PROCESO ORNINARIO No. 2014 - 0542 LUCRO CESANTE CONSOLIDADO por REPARACIÓN ADOQUÍN								
DESDE	HASTA	CAPITAL	DIAS	MESES	INTERÉS TÉCNICO	INTERÉS MENSUAL	VALOR INTERESES	VALOR TOTAL
15/01/2015	26/09/2019	\$ 19.439.762	1.715	57,17	6%	0,004867551	\$ 6.219.566	\$ 25.659.328
VALOR TOTAL CAPITAL + INTERESES por REPARACIÓN 50 M2 ADOQUÍN								\$ 25.659.328

TERCER PERJUICIO MATERIAL OCASIONADO AL C.R. CAICÚ -PH-

GASTOS POR SERVICIOS DE ABOGADOS Y PERITOS

El tercer perjuicio material ocasionado al Conjunto Residencial CAICU -PH- está representado por las sumas por concepto de costos y honorarios sufragados por dicha copropiedad a los peritos y a los abogados, cifras que ascienden a CUARENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$ 45'000.000,00 M/CTE), valores que al ser indexados y en aplicación del interés técnico del 6% e.a., ascienden a SETENTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS DIEZ MIL DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS M/CTE (78'410.278 M/CTE), así:

JUZGADO CUARENTA Y OCHO (48) CIVIL DEL CIRCUITO PROCESO ORDINARIO No. 2014 - 0542 GASTOS POR SERVICIOS DE ABOGADOS Y PERITOS			
ITEM	FECHA	ACTIVIDAD	VALOR TOTAL
1	15/01/2015	Servicios Abogados y Peritos	\$ 45.000.000
VALOR TOTAL GASTOS POR SERVICIOS DE ABOGAGOS Y PERITOS			\$ 45.000.000

JUZGADO CUARENTA Y OCHO (48) CIVIL DEL CIRCUITO PROCESO ORNINARIO No. 2014 - 0542 VALOR INDEXADO por SERVICIOS ABOGADOS y PERITOS					
FECHA	VALOR	IPC FINAL o ACTUAL (agosto 2019)	IPC INICIAL o ANTERIOR	FACTOR	VALOR INDEXADO
15/01/2015	\$ 45.000.000	103,03000	78,04724	1,32010	\$ 59.404.407
VALOR TOTAL INDEXADO POR ABOGADOS Y PERITOS					\$ 59.404.407

1026

JUZGADO CUARENTA Y OCHO (48) CIVIL DEL CIRCUITO PROCESO ORNINARIO No. 2014 - 0542 LUCRO CESANTE CONSOLIDADO por SERVICIOS DE ABOGADOS Y PERITOS								
DESDE	HASTA	CAPITAL	DIAS	MESES	INTERÉS TÉCNICO	INTERÉS MENSUAL	VALOR INTERESES	VALOR TOTAL
15/01/2015	26/09/2019	\$ 59.404.407	1.715	57,17	6%	0,004867551	\$ 19.005.871	\$ 78.410.278
VALOR TOTAL CAPITAL + INTERESES SERVICIOS ABOGADOS Y PERITOS								\$ 78.410.278

CUARTO PERJUICIO MATERIAL OCASIONADO AL C.R. CAICÚ –PH-

OBRAS, ADECUACIONES, REPARACIONES, ELIMINACIÓN DEFICIENCIAS

Finalmente, el cuarto perjuicio material ocasionado al Conjunto Residencial CAICU –PH- por parte de CONSTRUCCIONES ARRECIFE, está representado por el valor de las OBRAS, ADECUACIONES, REPARACIONES DE DEFICIENCIAS, en lo que se relaciona con:

- La red de Eléctricos.
- Red contra incendio.
- Tanque de reserva red contra incendio.
- Insonorización del cuarto de bombas.
- Encamisados.
- Pasamanos en escaleras.
- Ventana en aluminio en descanso de escaleras.
- Ventilación mecánica del sótano.
- Cuarto para basuras.
- Modificación instalaciones de servicios públicos para cumplir NSR – 98.
- No conformidades referentes a diseño estructural.
- Reposicionamiento de argollas.

Estas cifras ascienden a DOS MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS M/CTE (\$ 2.544'489.468,00 M/CTE), valores que al ser indexados y en aplicación del interés técnico del 6% e.a., ascienden a CUATRO MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS M/CTE (4.433'647.264 M/CTE), así:

7027

JUZGADO CUARENTA Y OCHO (48) CIVIL DEL CIRCUITO PROCESO ORDINARIO No. 2014 - 0542 VALOR OBRAS, ADECUACIONES, REPARACIONES, ELIMINACIÓN DEFICIENCIAS.							
ITEM	FECHA	ACTIVIDAD	VER ANEXO	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	15/01/2015	Eléctricos	2	Global	1,00	\$ 4.800.000	\$ 4.800.000
2	15/01/2015	Red contra Incendio	3	Global	1,00	\$ 484.638.000	\$ 484.638.000
3	15/01/2015	Tanque de reserva red contra incendio	4	Un	1,00	\$ 112.704.000	\$ 112.704.000
4	15/01/2015	Insonorización cuarto de bombas	5	Un	1,00	\$ 54.000.000	\$ 54.000.000
5	15/01/2015	Encamisados	6	Global	1,00	\$ 6.000.000	\$ 6.000.000
6	15/01/2015	Pasamanos en escaleras	8	MI	483,20	\$ 144.000	\$ 69.580.800
7	15/01/2015	Ventana en aluminio en descansos escalera	10	M2	55,00	\$ 228.000	\$ 12.540.000
8	15/01/2015	Ventilación mecánica sótano	11	M2	9.914,00	\$ 48.000	\$ 475.872.000
9	15/01/2015	Cuarto para basuras	13	Un	5,00	\$ 720.000	\$ 3.600.000
10	15/01/2015	Modificación instalaciones de servicios públicos para cumplir NSR-98	14	Junta	55,00	\$ 2.160.000	\$ 118.800.000
11	15/01/2015	No conformidades referentes a diseño estructural	15	Global	1,00	\$ 1.107.874.668	\$ 1.107.874.668
12	15/01/2015	Reposicionamiento de argollas	16	Un	224,00	\$ 420.000	\$ 94.080.000
VALOR TOTAL ADECUACIONES, REPARACIONES, ELIMINACIÓN DEFICIENCIAS							\$ 2.544.489.468

020

JUZGADO CUARENTA Y OCHO (48) CIVIL DEL CIRCUITO					
PROCESO ORNINARIO No. 2014 - 0542					
VALOR INDEXADO por OBRAS, ADECUACIONES, REPARACIONES, DEFICIENCIAS.					
FECHA	VALOR	IPC FINAL o ACTUAL (agosto 2019)	IPC INICIAL o ANTERIOR	FACTOR	VALOR INDEXADO
15/01/2015	\$ 4.800.000	103,03000	78,04724	1,32010	\$ 6.336.470
15/01/2015	\$ 484.638.000	103,03000	78,04724	1,32010	\$ 639.769.621
15/01/2015	\$ 112.704.000	103,03000	78,04724	1,32010	\$ 148.780.317
15/01/2015	\$ 54.000.000	103,03000	78,04724	1,32010	\$ 71.285.288
15/01/2015	\$ 6.000.000	103,03000	78,04724	1,32010	\$ 7.920.588
15/01/2015	\$ 69.580.800	103,03000	78,04724	1,32010	\$ 91.853.470
15/01/2015	\$ 12.540.000	103,03000	78,04724	1,32010	\$ 16.554.028
15/01/2015	\$ 475.872.000	103,03000	78,04724	1,32010	\$ 628.197.642
15/01/2015	\$ 3.600.000	103,03000	78,04724	1,32010	\$ 4.752.353
15/01/2015	\$ 118.800.000	103,03000	78,04724	1,32010	\$ 156.827.634
15/01/2015	\$ 1.107.874.668	103,03000	78,04724	1,32010	\$ 1.462.503.056
15/01/2015	\$ 94.080.000	103,03000	78,04724	1,32010	\$ 124.194.813
VALOR TOTAL INDEXADO ADECUACIONES, REPARACIONES, ELIMINACIÓN DEFICIENCIAS					\$ 3.358.975.281

029

JUZGADO CUARENTA Y OCHO (48) CIVIL DEL CIRCUITO

PROCESO ORDINARIO No. 2014 - 0542

LUCRO CESANTE CONSOLIDADO por OBRAS, ADECUACIONES, REPARACIONES, DEFICIENCIAS

DESDE	HASTA	CAPITAL	DIAS	MESES	INTERÉS TÉCNICO	INTERÉS MENSUAL	VALOR INTERESES	VALOR TOTAL
15/01/2015	26/09/2019	\$ 6.336.470	1.715	57,17	6%	0,004867551	\$ 2.027.293	\$ 8.363.763
15/01/2015	26/09/2019	\$ 639.769.621	1.715	57,17	6%	0,004867551	\$ 204.688.165	\$ 844.457.786
15/01/2015	26/09/2019	\$ 148.780.317	1.715	57,17	6%	0,004867551	\$ 47.600.838	\$ 196.381.155
15/01/2015	26/09/2019	\$ 71.285.288	1.715	57,17	6%	0,004867551	\$ 22.807.046	\$ 94.092.334
15/01/2015	26/09/2019	\$ 7.920.588	1.715	57,17	6%	0,004867551	\$ 2.534.116	\$ 10.454.704
15/01/2015	26/09/2019	\$ 91.853.470	1.715	57,17	6%	0,004867551	\$ 29.387.638	\$ 121.241.108
15/01/2015	26/09/2019	\$ 16.554.028	1.715	57,17	6%	0,004867551	\$ 5.296.303	\$ 21.850.331
15/01/2015	26/09/2019	\$ 628.197.642	1.715	57,17	6%	0,004867551	\$ 200.985.821	\$ 829.183.464
15/01/2015	26/09/2019	\$ 4.752.353	1.715	57,17	6%	0,004867551	\$ 1.520.470	\$ 6.272.822
15/01/2015	26/09/2019	\$ 156.827.634	1.715	57,17	6%	0,004867551	\$ 50.175.500	\$ 207.003.134
15/01/2015	26/09/2019	\$ 1.462.503.056	1.715	57,17	6%	0,004867551	\$ 467.913.851	\$ 1.930.416.908
15/01/2015	26/09/2019	\$ 124.194.813	1.715	57,17	6%	0,004867551	\$ 39.734.942	\$ 163.929.755
VALOR TOTAL CAPITAL + INTERESES ADECUACIONES, REPARACIONES, ELIMINACIÓN DEFICIENCIAS								\$ 4.433.647.264

CUADRO RESUMEN DE PERJUICIOS OCASIONADOS AL CONJUNTO RESIDENCIAL CAICU – PH- POR CAUSA DEL INCUMPLIMIENTO POR PARTE DE CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.

1038

JUZGADO 48o. CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA

Dr. SAÚL PACHÓN JIMENEZ

Proceso DECLARATIVO ORDINARIO No. 2014 – 00542

DICTAMEN PERICIAL

Perito Responsable:

Ing. Civil VALENTIN CASTELLANOS RUBIO¹



Conjunto Residencial CAICU -PH-

Carrera 68 A No. 25 - 40
SALITRE OCCIDENTAL

Septiembre 26 de 2019

DEFICIENCIAS DE DIFICIL REPARACIÓN:	\$ 1.456'478.025,00
OBRAS; ADECUACIONES; REPARACIONES:	\$ 4.433'647.264,00
ADOQUIN 50 M2; IMPERMEABILIZACIÓN CUBIERTA LOBBY:	\$ 25'659.328,00
SERVICIOS ABOGADO Y PERITOS:	\$ 78'410.278,00
VALOR TOTAL PERJUICIOS MATERIALES C.R. CAICU –PH-	\$ 5.994'194.895,00

1031

CAPITULO - 14 -

14. CONSIDERACIONES TÉCNICAS FINALES DEL PERITO

1032

Los estudios e investigaciones desarrollados por el perito a lo largo del presente Dictamen Pericial, permiten dilucidar las siguientes Consideraciones y Conclusiones técnicas y económicas finales:

- El Dictamen Pericial presentado, versa sobre el Conjunto Residencial CAICÚ -PH-, localizado en la KR 68 A BIS A No. 25 – 40 / CL 25 No. 68 A 52, de la Urbanización Ciudad Salitre Primera Etapa, de la nomenclatura urbana de Bogotá D. C., y corresponde a una Agrupación de Apartamentos (131) desarrollados en cinco (5) torres cada una de diez (10) pisos, y sótano.
- Que la sociedad CONSTRUCTORA ARRECIFE S. A. presentó para la protocolización de la Propiedad Horizontal, la Licencia aprobada de Construcción No. 06-4-1209 con un presupuesto de obra de \$ 73.350'000.000 y valor aproximado de venta de M2 a \$ 3'170.000 en una de construcción igual a 40.557 M2, en una edificabilidad constructiva en cinco (5) edificios de diez (10) pisos habitables cada uno, y sótano, en un desarrollo en una (1) etapa, bajo la responsabilidad civil y penal de sus titulares. Mediante Licencia de Modificación del 17 de julio de 2007 Curaduría 4, el área de construcción pasa a 40.613,26 M2
- Que entre las obligaciones del Titular de la Licencia (Decreto 564 Art. 32, literal 6), se obliga al constructor a “Someterse a una *supervisión técnica* en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistentes, siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de tres mil (3.000) metros cuadrados de área”. Supervisión que el perito no pudo constatar.
- Que entre las obligaciones del Titular de la Licencia se obliga al Constructor a cumplir las Normas de Construcción urbanísticas generales, entre las cuales emerge con autoridad el Acuerdo 20 de 1995 conocido por el gremio constructor como el CÓDIGO DE CONSTRUCCIÓN DE BOGOTÁ, y todas las demás normatividades conocidas tales como: Código de Fontanería, Red contra incendio, la Norma Eléctrica RETIE, La Norma del GAS, etc.
- Que igualmente el titular de la licencia tiene responsabilidades de CONSTRUCTOR - VENDEDOR en aspectos tales como VICIOS APARENTES, Garantías de Calidad, y Eficiencia del producto.
- Que la inscripción matrícula del proyecto en la Secretaría del HABITAT igualmente lo compromete en cuanto a la oferta mercantil, y en el cumplimiento de unos estándares mínimos, que para el caso es el Código de Construcción de Bogotá y demás Normas Técnicas Colombianas (NTC) elaboradas para unas mejores (alto grado de calidad) y más seguras (confiables) obras de construcción.

- Que el Reglamento de Propiedad Horizontal especifica con claridad los BIENES PRIVADOS y los BIENES COMUNES, pero siempre dentro de unos parámetros de ESPECIFICACIONES de CONSTRUCCIÓN y Condiciones de Seguridad y Salubridad, en total cumplimiento de la Licencia de Construcción y sus Normas de Construcción obligatorias.
- Que el Reglamento de Propiedad Horizontal es muy tajante con respecto a la entrega por parte del constructor de las ZONAS COMUNES, cuando advierte que *“Los bienes comunes de uso y goce general ubicados en el conjunto, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se entregarán a la persona o personas designadas por la Asamblea General o en su defecto al Administrador Definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el 51% de los coeficientes de copropiedad”*.
- Que el estudio por parte del perito de las Licencias, Planos arquitectónicos, Planos estructurales, estudio de suelos, memorias estructurales, etc., permite al perito confrontar las solicitudes de NO CONFORMIDAD de las obras recibidas por la copropiedad, y cuyo estado no llena las expectativas técnicas de normatividad, seguridad y salubridad ofrecidas en el RPH, en un listado de NO CONFORMIDADES sectorizadas para facilitar la labor pericial.
- Que las NO CONFORMIDADES presentadas al perito abarcan temas desde: disminución de áreas de bienes comunes, no entrega de MEMORIAS y DISEÑOS a la copropiedad, pobres diseños eléctricos, diseños hidrosanitarios y redes contra incendio por debajo de las especificaciones técnicas, zonas húmedas que incumplen la normatividad, no conformidad con los diseños urbanísticos y arquitectónicos aprobados, Servicios públicos (gas), no conformidad con los procesos constructivos ni los diseños estructurales, etc.
- Que, en apoyo de los estudios analizados, el perito exploró las Actas de Visitas y los informes de verificación de hechos practicados por el HABITAT al Conjunto Residencial CAICÚ, informes de la DPAAE, del Cuerpo de Bomberos, y Resoluciones del Hábitat, para establecer un marco de situaciones que requerían verificación de campo.
- A través de visitas programadas a las diferentes temas de la NO CONFORMIDADES de las ZONAS COMUNES, el perito tuvo la oportunidad de indagar cada uno de los temas, de tomar las notas y medidas correspondientes, que permitieran confrontar con la normatividad la realidad de los hechos de campo, desde repasar las zonas comunes (descritas en el RPH) desde el SÓTANO de la Agrupación, hasta el paso a paso por las TORRES 1 a 5, subiendo en los ascensores hasta el piso décimo, y descendiendo por las escaleras con sus medidas NO CONFORMES de acuerdo con las anotaciones muy precisas de los copropietarios.

1034

- Finalmente, el perito, con metro y normatividad técnica en mano, inspeccionó en directo cada una de las NO CONFORMIDADES planteadas en la pericia, encontrando que:
 - ✓ Con respecto a la disminución en el ÁREA de las ZONAS COMUNES, se encontró que efectivamente hubo una reducción en 43,50 M2 convertidas en áreas privadas
 - ✓ Con respecto a los Diseños Eléctricos y Complementarios, es notoria las filtraciones en los fosos de los ascensores, y visita a las instalaciones eléctricas y equipos complementarios se encontró que sólo cumple parcialmente.
 - ✓ Caso especial corresponde a la Planta Eléctrica que no cumple las normas del Código de Construcción, en cuanto a instalación, operación y sitio de operación,
 - ✓ Los Diseños hidrosanitarios y la red contra incendio (en trabajos de reinstalación y readecuación a la normativa por ordenamiento del HABITAT), presentan un desconocimiento de la normatividad imperante, de tal forma en el momento actual la red contra incendio está siendo remodelada, y otros temas como los TANQUES de AGUA siguen siendo intocables, las tuberías que cruzan muros y placas (no encamisadas), y los cuartos de BOMBAS y EQUIPOS con notorias falencias constructivas.
 - ✓ En las ZONAS HÚMEDAS sobresale el tema de la PISCINA que por desconocimiento total de la normatividad incumple el tema de la seguridad estructural al tener sus bordes a menos de 1.80 metros de los muros, obligando a que sea trasladada (o suprimida) a otro lugar.
 - ✓ Igual acontece con el poco cuidado técnico al construir el turco, el sauna. El cuarto de máquinas, etc., incumpliendo las normas técnicas en su construcción.
 - ✓ Con respecto al cumplimiento del diseño urbanístico y arquitectónico, se evaden normas tan sencillas como el giro apertura de las puertas, el ancho de las escaleras, la obligatoria presencia de pasamanos a ambos lados de las escaleras, la ausencia de batientes en las ventanas de los pasillos, ventilación en los sótanos, y recirculación de aire, radios de giro menores a los ordenados que inutilizan parqueaderos, incumplimiento en las normas del gas domiciliario (tuberías, sin ventilación, etc.), cuarto de basuras incumpliendo las normas, etc.
 - ✓ Finalmente, los procesos constructivos también muestran falencias en fachadas, adoquín de pisos, resanes impropios, presencia de argollas anclajes en terrazas privadas, etc.
- Por todo lo anterior, el perito presenta un presupuesto de obras por mejorar, rehacer y otras por pagar iguales a la suma de \$ 3.380'368.548,00⁸ a precios del año 2012, fecha en la cual se presentaron las primera INCONFORMIDADES respaldadas por estudios, por parte de la ADMINISTRACION del Conjunto Residencial CAICÚ.

⁸ Cifra que corresponde a la suma \$835'879.080 (deficiencias de difícil reparación) + \$2.544'489.468 (obras)

- 2035
- En cuanto a los **PERJUICIOS MATERIALES** el suscrito perito, en desarrollo del presente Dictamen Pericial encontró que estos están representados en primer lugar por aquellos que NO SON SUSCEPTIBLES DE SER REPARADOS O SUBSANADOS tales como los 43,50 metros cuadrados que fueron convertidos en áreas privadas.
 - Otra inconformidad constructiva encontrada que NO es SUSCEPTIBLE DE SER REPARADA está representada por la afectación a la cual se vió sometida la piscina ante el incumplimiento de algunas normas constructivas vitales por parte de CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.
 - Una labor más NO SUSCEPTIBLE DE SER REPARADA tuvo que ver como quedó demostrado en este Dictamen Pericial, con la menor área construida en escaleras, la cual está representada por 42,22 M2.
 - El perito logró identificar que otra labor NO SUSCEPTIBLE DE SER REPARADA, tuvo que ver con la omisión por parte de CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A., en la construcción del radio de giro en la rampa que comunica con el sótano del C.R. CAICU -PH-.
 - De acuerdo con los cálculos realizados, todas estas deficiencias de difícil reparación encontradas, ascendieron a \$ 835'879.080, M/Cte, cuyos valores con sus respectivos intereses, fueron del orden de \$ 1.456'478.025,00 M/Cte.
 - Continuando con los perjuicios materiales hallados y causados por CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A., al C.R. CAICU -PH-, fueron encontradas otras obras, adecuaciones, reparaciones, eliminación de deficiencias, que de acuerdo con los cálculos realizados se estiman en \$ 2.544'489.468,00 M/Cte, cifras que una vez actualizadas y con sus respectivos cálculos de intereses, ascendieron a \$ 4.433'647.264,00, M/Cte.
 - Así mismo se encontró que el CONJUNTO RESIDENCIAL CAICÚ -PH-, debió sufragar reparaciones relacionadas con adecuaciones de 50 M2 de adoquín e impermeabilización de la cubierta del lobby, por un valor de \$ 14'726.000,00 M/Cte, cifras que con intereses ascendieron a \$ 25'659.328,00 M/Cte.
 - Continuando, el C. R. CAICU -PH-, incurrió en gastos adicionales representados en Honorarios por servicios prestados de Abogados y Peritos por causa del incumplimiento de la CONSTRUCTORA ARRECIFE S.A., valores que ascendieron aproximadamente a \$ 45'000.000,00 M/Cte, valores finales que con intereses ascienden a \$78'410.278,00 M/Cte.
 - Finalmente, el valor total calculado en el presente estudio por **PERJUICIOS MATERIALES** causados al C.R. CAICU -PH- por todos los conceptos, asciende a \$ 5.994'194.895,00 M/CTE.

1036

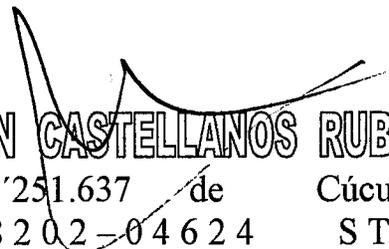
De esta manera, el suscrito perito Ingeniero Civil, dejo rendido los conceptos Técnicos periciales solicitados por la Copropiedad CONJUNTO RESIDENCIAL CAICU -PH-, con respecto a las OBRAS básicas requeridas, estado constructivo y obras faltantes investigadas al interior de la Copropiedad CONJUNTO RESIDENCIAL CAICU -PH-, localizado en la nomenclatura oficial KR 68 A BIS A No. 25 - 40, sector SALITRE OCCIDENTAL, objeto de la LITIS, Dictamen Pericial que coloco a consideración de la parte solicitante Conjunto Residencial CAICU - Propiedad Horizontal-, y de cada una de las partes interesadas en los conceptos periciales emitidos, esperando haber podido contestar e interpretar detalladamente el Dictamen Pericial encomendado.

En el desarrollo e investigación de la presente pericia, se contó con la colaboración técnica contable, de la Economista y Calculista Actuarial Dra., SANDRA CAMACHO LABRADOR, Matrícula Profesional No. 20.602 del Consejo Nacional Profesional de Economía y RAA No. AVAL 51 760 192 de A. N. A., quien además funge como auxiliar de la justicia para este tipo de actividades técnicas judiciales.

Del Sr. Juez,

Atentamente,

Ing. Civil


VALENTIN CASTELLANOS RUBIO
C. C. 13'251.637 de Cúcuta
M. P. 68202-04624 STD
R.A.A. No. AVAL 13 251 637 de A.N.A.
Teléfonos: 6 96 42 55 - 310 343 19 12
email: pruebapericial2016@gmail.com

1037

ANEXO

CUMPLIMIENTO del PERITO
Art. 226 del Código General del Proceso

EXPLICACIÓN DE LA FORMA EN QUE LOS PERITOS CUMPLEN CON EL Art. 226 del CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO (CGP)

1038

“El perito deberá manifestar bajo juramento que se entiende prestado por la firma del dictamen que su opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional. El dictamen deberá acompañarse de los documentos que le sirven de fundamento y de aquellos que acrediten la idoneidad y la experiencia del perito”.

Respuesta del Perito

El suscrito perito ejecutor del presente Dictamen Pericial, declaro bajo la gravedad del juramento que no estoy incurso en las causales contenidas en el Artículo 50 del código General del Proceso, y que dejo rendido de manera profesional y con carácter independiente el concepto técnico solicitado, manifestando que mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional.

En cumplimiento de las diez (10) declaraciones e informaciones, que como mínimo debe contener el - Dictamen Pericial, de conformidad con el Artículo 226 del Código General del Proceso, manifiesto lo siguiente:

1. *La identidad de quien rinde el Dictamen y de quien participó en su elaboración:*

Respuesta del Perito

El presente Dictamen Pericial está rendido por el Ingeniero Civil VALENTÍN CASTELLANOS RUBIO, Cédula de Ciudadanía No. 13'251.637, y Matricula Profesional No. 68202-04624 STD,

2. *La dirección, el número de teléfono, y los demás datos que faciliten la localización de los peritos:*

Respuesta del Perito

→ La dirección y datos de notificaciones son los siguientes:

Calle 126 No. 52 A 96 Oficina 209, Bogotá
Teléfonos fijos: 2 70 00 49 - 6 96 42 55
Celulares: 310 343 19 12 (Ing. VCR) y 311 287 79 65 (Econ. SCL)
Correo electrónico: pruebapericial2016@gmail.com

3. *La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.*

1039

Respuesta del Perito

El Perito VALENTÍN CASTELLANOS RUBIO, es Ingeniero Civil constructor, consultor y diseñador especializado en Cartografía, Estructuras y Geotecnia, aplicados en 20 años de actividad profesional, y en 20 años en dictámenes periciales para Tribunales, Juzgados Administrativos y del Circuito (Cundinamarca, Bogotá) en casos contra ISS, METROVIVIENDA, IDU, EAAB, FERROVÍAS, INVIAS, CAR, SECRETARÍA DEL HABITAT, ALCALDÍA DE BOGOTÁ, Departamento de CUNDINAMARCA, CODENSA, EAAB, PLANEACION DISTRITAL, BRITISH PETROLEUM., e INGENIESA S. A., GAYCO S. A., INSTITUTO NACIONAL DE VÍAS -INVIAS-, CORPORACIÓN AUTONOMO REGIONAL DE CUNDINAMARCA (CAR), INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO -IDU-, EMPRESAS PÚBLICAS DE CUNDINAMARCA, CODENSA, EAAB-ESP, COLPATRIA, SEGUROS LIBERTY, SEGUROS DEL ESTADO, etc., 2000 - 2016, con carnet vigente hasta diciembre de 2019.

Se aportan las respectivas fotocopias de las Tarjetas Profesionales (COPNIA), Licencias como Perito Avaluadores, y material pertinente acerca de la vigencia como Auxiliar de la Justicia.

4. La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere.

Respuesta del Perito

Las publicaciones realizadas durante este período por el Ingeniero Civil VALENTÍN CASTELLANOS RUBIO son las siguientes:

Método Fotogramétrico Electrónico para el Diseño de Vías Terrestres, CIAF, 120 Páginas, Bogotá, 1.981

Cálculo analítico de Fallas Planares y en Cuña en una Masa Rocosa, CIAF, 30 páginas, Bogotá, 1.983

FOTOINTERPRETACIÓN PRACTICA para INGENIEROS, coautor, CIAF, 120 Páginas, Bogotá, 1.984

Determinación de Datos de Terreno para la Estimación de Movimiento de Tierras, fase I, CIAF, 25 páginas, Bogotá, 1.985

Fotografías Aéreas en Estimación de Obras de Drenaje, Fases I y II, 25 páginas, Bogotá, 1.986

DICTAMENES PERICIALES, en aspectos de AVALUOS TÉCNICOS, CONCEPTOS TECNICOS DE INGENIERÍA CIVIL, y CONSULTORÍA en Estructuras, Suelos, geología y geotecnia, para Entes Privados y Públicos, Juzgados Civiles del Circuito de Bogotá, Juzgados Administrativos y Tribunal de Cundinamarca, desde 1996 hasta la fecha 2018.

1040

MEMORIA DESCRIPTIVA de DOS MIL VEINTICINCO (21820) AVALUOS de Predios Inmuebles Urbanos y Rurales, y de Bienes Muebles (Equipos) desarrollados en todo el territorio nacional, desde el año 1990 hasta el año 2018, algunos publicados en scribe.com, avaluos24horas.com, y otros No publicados, perteneciendo al archivo personal físico y digital, en formato word y .pdf.

5. La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.

Respuesta del Perito

En los últimos quince (15) años, el suscrito peritos Ingeniero Civil VALENTÍN CASTELLANOS RUBIO he sido designado o coparticipado como perito entre otros procesos, los siguientes:

MAGISTRADO: **Dr. LEONARDO TORRES CALDERON**
No. de Proceso: 2009 - 00100
Tipo de Proceso: ACCIÓN CONTRACTUAL / REPARACIÓN DIRECTA
Demandante: SAC Estructuras Metálicas -Transmilenio Las Américas
Demandados: Instituto de Desarrollo urbano -IDU-
Dictamen Pericial: Ing. Valentín Castellanos R. / Econ. Sandra Camacho Labrador
Fecha: 21 - 06 - 2012
Consulta: 25000232600020090010001

MAGISTRADO: **Dr. JUAN CARLOS GARZÓN MARTINEZ**
No. de Proceso: 2009 - 00909
Tipo de Proceso: ACCIÓN REPARACIÓN DIRECTA
Demandante: LIBERTY Seguros S. A. y OTROS
Demandados: Instituto de Desarrollo urbano -IDU-
Dictamen Pericial: Ing. Valentín Castellanos R. /Econ. Sandra Camacho Labrador
Fecha: 09 - 07 - 2013
Consulta: 25000232600020090090901

MAGISTRADO: **Dr. CARLOS ENRIQUE MORENO RUBIO**
No. de Proceso: 2012 - 00301
Tipo de Proceso: Nulidad y Restablecimiento del Derecho
Demandante: ISCATÁ S. A.
Demandados: Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca - CAR -
Dictamen Pericial: Ing. Valentín Castellanos R. / Econ. Sandra Camacho Labrador
Fecha: 15 - 02 - 2013
Consulta: 25000232400020120030100

MAGISTRADO: **Dr. LEONARDO TORRES CALDERON**

104 f

No. de Proceso: 2010 - 00709
Tipo de Proceso: ACCIÓN CONTRACTUAL
Demandante: Consorcio Mejoramiento Superintendencia 2009
Demandados: Superintendencia de Industria y Comercio y OTROS
Dictamen Pericial: Ing. Valentín Castellanos R. / Econ. Sandra Camacho Labrador
Fecha: 22 - 05 - 2013
Consulta: 25000232600020100070901

MAGISTRADO: Dra. LAURA HALINA LIÉVANO JIMENEZ
No. de Proceso: 2011 - 00203
Tipo de Proceso: ACCIÓN CONTRACTUAL
Demandante: Sociedad RMR Construcciones S. A. y OTROS
Demandados: Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá -EAAB-
Dictamen Pericial: Ing. Valentín Castellanos R. / Econ. Sandra Camacho Labrador
Fecha: 11 - 04 - 2013
Consulta: 25000232600020110020301

MAGISTRADO: Dr. LUIS ALFONSO SARMIENTO CASTRO
No. de Proceso: 2012 - 00724
Tipo de Proceso: ACCIÓN CONTRACTUAL
Demandante: Constructora CANAAN
Demandados: Secretaría de Educación del Distrito
Dictamen Pericial: Ing. Valentín Castellanos R.
Fecha: 30 - 07 - 2013
Consulta: 25000233600020120072400

MAGISTRADO: Dr. CARLOS ALBERTO VARGAS BAUTISTA
No. de Proceso: 2012 - 01162
Tipo de Proceso: ACCIÓN REPARACIÓN DIRECTA
Demandante: Consultores INGENIERÍA y ARQUITECTURA Ltda y Otros
Demandados: EMPRESAS PÚBLICAS DE CUNDINAMARCA E.S.P.
Dictamen Pericial: Ing. Valentín Castellanos R. / Econ. Sandra Camacho Labrador
Fecha: 07 - 04 - 2014
Consulta: 25000232600020120116200

MAGISTRADO: Dra. CLAUDIA ELIZABETH LOZZI MORENO
No. de Proceso: 2011 - 00235
Tipo de Proceso: Nulidad y Restablecimiento con Suspensión Provisional
Demandante: EQUION ENERGIA LIMITED
Demandados: Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo
Dictamen Pericial: Ing. Héctor Páez Villamil / Ing. Valentín Castellanos R.
Fecha: 18 - 09 - 2014
Consulta: 25000232400020110023501

MAGISTRADO: Dra. CLAUDIA ELIZABETH LOZZI MORENO
No. de Proceso: 2011 - 00564
Tipo de Proceso: Nulidad y Restablecimiento con Suspensión Provisional
Demandante: ECOPETROL S. A.
Demandados: Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo

Dictamen Pericial: Ing. Héctor Páez Villamil / Ing. Valentín Castellanos R.
Fecha: 05 - 12 - 2014
Consulta: 25000232400020110056401

1042

MAGISTRADO: Dr. FREDDY HERNANDO IBARRA MARTINEZ
No. de Proceso: 2012 - 00739
Tipo de Proceso: ACCIÓN POPULAR -Puente FUNZA/MOSQUERA
Demandante: ESSO DE OCCIDENTE S.A.S.
Demandados: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURAS
Dictamen Pericial: Ing. Valentín Castellanos R. / Econ. Sandra Camacho Labrador
Fecha: 29 - 07 - 2014
Consulta: 25000232400020120073900

MAGISTRADO: Dr. FREDDY HERNANDO IBARRA MARTINEZ
No. de Proceso: 2013 - 01660 ORALIDAD
Tipo de Proceso: Nulidad y Restablecimiento del Derecho
Demandante: Promotora La Glorieta S.A.S.
Demandados: BOGOTÁ D. C.
Dictamen Pericial: Ing. Valentín Castellanos R. / Econ. Sandra Camacho Labrador
Fecha: 22 - 08 - 2014
Consulta: 25000234100020130166000

MAGISTRADO: Dra. CLAUDIA ELIZABETH LOZZI MORENO
No. de Proceso: 2013 - 01679 ORALIDAD
Tipo de Proceso: Nulidad y Restablecimiento con Suspensión Provisional
Demandante: INVERSIONES NUEVO SOTAVENTO S.A.S.
Demandados: BOGOTÁ D. C.
Dictamen Pericial: Ing. Valentín Castellanos R. / Econ. Sandra Camacho Labrador
Fecha: 25 - 07 - 2014
Consulta: 25000234100020130167900

MAGISTRADO: Dra. BERTHA LUCY CEBALLOS POSADA
No. de Proceso: 2013 - 001769 ORALIDAD
Tipo de Proceso: ACCIÓN CONTRACTUAL
Demandante: TRAIINGFER Sociedad Trabajos de Ingeniería
Demandados: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO -IDU-
Dictamen Pericial: Ing. Héctor Páez Villamil / Ing. Valentín Castellanos R.
Fecha: 02 - 02 - 2015
Consulta: 25000233600020130176900

MAGISTRADO: Dra. BERTHA LUCY CEBALLOS POSADA
No. de Proceso: 2014 - 000486 ORALIDAD
Tipo de Proceso: ACCIÓN CONTRACTUAL
Demandante: HYH ARQUITECTURA S. A.
Demandados: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO -IDU-
Dictamen Pericial: Ing. Baudilio Castiblanco B / Ing. Valentín Castellanos R.
Fecha: 05 - 11 - 2015
Consulta: 25000233600020140048600

(043)

MAGISTRADO: **Dra. CLAUDIA ELIZABETH LOZZI MORENO**
 No. de Proceso: 2010 - 00656
 Tipo de Proceso: ACCIÓN POPULAR
 Demandante: Clímaco Pinilla Poveda y OTRO
 Demandados: Asociación de Usuarios -ASOBOSQUES de PASCA-
 Dictamen Pericial: Ing. Héctor Páez Villamil / Ing. Valentín Castellanos R.
 Fecha: 24 - 11 - 2015
 Consulta: 25000232400020100065601

MAGISTRADO: **Dr. JUAN CARLOS GARZÓN MARTINEZ**
 No. de Proceso: 2013 - 01349 ORALIDAD
 Tipo de Proceso: ACCIÓN CONTRACTUAL
 Demandante: EMPRESAS PÚBLIAS DE CUNDINAMARCA E.S.P.
 Demandados: GranColombiana de Ingeniería y Construcciones S. A.
 Dictamen Pericial: Ing. Valentín Castellanos R. / Econ. Sandra Camacho Labrador
 Fecha: 13 - 04 - 2016
 Consulta: 25000233600020130134900

MAGISTRADO: **Dr. LEONARDO AUGUSTO TORRES CALDERON**
 No. de Proceso: 2014 - 00851 ORALIDAD
 Tipo de Proceso: ACCIÓN CONTRACTUAL
 Demandante: CONSORCIO PANTANO DE ARCE II
 Demandados: EMPRESAS PÚBLIAS DE CUNDINAMARCA E.S.P.
 Dictamen Pericial: Ing. Valentín Castellanos R. / Econ. Sandra Camacho Labrador
 Fecha: 20 - 09 - 2016
 Consulta: 25000233600020140085100

6. *Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.*

Respuesta del Perito

NO

7. *Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50.*

Respuesta del Perito: El suscrito Perito Ingeniero Civil VALENTÍN CASTELLANOS RUBIO, me permito comunicar que no me encuentro incurso en las causales contenidas en el Artículo 50 del Código General del Proceso.

8. *Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.*

Respuesta del Perito

1044

El suscrito perito Ingeniero Civil VALENTÍN CASTELLANOS RUBIO, me permito comunicar que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones, utilizados en este dictamen Pericial NO son diferentes a los que he utilizado en procesos anteriores que versan sobre la misma materia.

9. *Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar.*

Respuesta del Perito

El suscrito Ingeniero Civil VALENTÍN CASTELLANOS RUBIO, me permito comunicar que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones, utilizados en este estudio, NO son diferentes a los que utilizamos en el ejercicio regular de mi profesión.

10. *Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen”.*

Todo el material investigado, consultado, analizado y peritado, hace parte del material obrante en el EXPEDIENTE, y el material consultado en Notarías, Archivo de Planeación, Curadurías, Revista Construdata, etc., se adjunta en cada capítulo correspondiente especificando la fuente. . Para mayor información de Hoja de Vida y Procesos totales en que ha intervenido el Perito Ing. VALENTIN CASTELLANOS RUBIO, se puede consultar la página web particular de los peritos, reconocida en redes como: www.dictamenespericiales.blogspot.com⁹

Atentamente,

Ing. Civil


VALENTIN CASTELLANOS RUBIO
C. C. 13'251.637 de Cúcuta
M. P. 68202-04624 STD
Teléfonos: 696 42 55 - 310 343 19 12
email: pruebapericial2016@gmail.com

⁹ Cumplimiento del Artículo 226 del Código General del Proceso (CGP), Ley 1564 de julio 12 de 2012. La Hoja de Vida completa del Perito Ingeniero Civil VALENTIN CASTELLANOS RUBIO, puede leerse o descargarse del link: <https://drive.google.com/file/d/1F4QBYflmvS8yx-0J3jJAqhH2dFexHd0i/view>

1045

REPUBLICA DE COLOMBIA
**CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE INGENIERIA
 Y SUS PROFESIONES AUXILIARES**



MATRICULA No. 68202046245TD
 INGENIERO CIVIL
 DE FECHA 15/07/1981
 APELLIDOS
CASTELLANOS RUBIO
 NOMBRES
VALENTIN
 C.C. 13.251.637
 UNIVERSIDAD
 INDUSTRIAL DE S/DER.

Valentin Castellanos Rubio
 Presidente del Consejo

**REGISTRO NACIONAL DE
 AVALUADOR PROFESIONAL**

SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO
 RNA No 01052056 DECRETO 215086 Y 142086

LONJANAP
 LONJA NACIONAL DE
 AVALUADORES
 PROFESIONALES

CORPOLONJAS
 CORPORACION NACIONAL
 DE LONJAS Y REGISTROS

S0014598



**VALENTIN
 CASTELLANOS RUBIO**
 C.C.13.251.637 DE CUCUTA
 REGISTRO MATRICULA ASOCIADO No.
R.N.A. /C-01-319
 VENCE : DICIEMBRE 30 /2019

Esta Credencial es personal e intransferible. Identifica a los asociados de la Lonja Nacional de Avaluadores Profesionales "LONJANAP" y La Corporacion Nacional de Lonjas y Registros "CORPOLONJAS" obligandose así al titular al Cumplimiento de las normas estatutarias a los principios éticos y reglamentos inherentes al desarrollo y ejercicio de la actividad Valuatoria.
 El manejo y uso de la presente credencial es responsabilidad exclusiva del titular.

Cualquier irregularidad favor comunicarla a la Sede Nacional
 Calle 150 N. 16 - 56 Of. 2025 C.C. Cedritos
 PBX: 5279798 - 4820888
 Móvil: 312 4794638- 3124797168
 Bogotá D.C. Colombia

Valentin Castellanos Rubio
 1326913 DN

genciam@corpolygonas.com
 VENCE: DICIEMBRE 30 /2019

Apoyo Ciudad y Profesional
 www.corpolygonas.com



13.251.637

Detalle Auxiliar

1046



10000000000000000000	
Numero de Documento 13254537	Tipo de Documento CEDULA DE CIUDADANIA
Nombres VALENTIN	Apellidos CASTELLANOS RUBIO
Departamento Inscripción BOGOTA	Municipio Inscripción BOGOTA
Fecha de Nacimiento 04/09/1953	Dirección Oficina CALLE 126 NO. 52 A - 96 APTO 209
Ciudad Oficina BOGOTA	Teléfono F 8054250
Celular 3109431912	Correo Electrónico VALENTIN24HORAS@HOTMAIL.COM
Estado: AUXILIAR ACTIVO	

PROFESION	LISTA GENERAL DE AUXILIARES	ESTADO	FECHA VENCIMIENTO
PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo	
PERITO AVALUADOR DE BIENES MUEBLES	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo	
INGENIERO CIVIL	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo	
INGENIERO EN VIAS Y TRANSPORTES	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo	
TOPOGRAFO	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo	
TECNOLOGO EN OBRAS CIVILES	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo	
TECNICO CONSTRUCTOR	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo	
ESPECIALISTA EN MEDIO AMBIENTE	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo	

PROFESION	LISTA GENERAL DE AUXILIARES	ESTADO	FECHA VENCIMIENTO
PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo	
PERITO AVALUADOR DE BIENES MUEBLES	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo	
INGENIERO CIVIL	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo	
INGENIERO EN VIAS Y TRANSPORTES	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo	
TOPOGRAFO	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo	
TECNOLOGO EN OBRAS CIVILES	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo	
TECNICO CONSTRUCTOR	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo	
ESPECIALISTA EN MEDIO AMBIENTE	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo	

PROFESION	LISTA GENERAL DE AUXILIARES	ESTADO	FECHA VENCIMIENTO
Demás oficios		Activo	01/04/2017

PROFESION	LISTA GENERAL DE AUXILIARES	ESTADO	FECHA VENCIMIENTO
Demás oficios		Activo	01/04/2019

1047

PROFESION	LISTA GENERAL DE AUXILIARES DE JUSTICIA	ESTADO	FECHA DE INGRESO
PERITO AVALUADOR DE BIENES MUEBLES	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo	
PERITO AVALUADOR DE BIENES MUEBLES	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo	
INGENIERO CIVIL	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo	
INGENIERO EN VIAL Y TRANSPORTES	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo	
TOPOGRAFO	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo	
TECNOLOGO EN OBRAS CIVILES	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo	
TECNICO CONSTRUCTOR	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo	
ESPECIALISTA EN MEDIO AMBIENTE	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo	

PROFESION	LISTA GENERAL DE AUXILIARES DE JUSTICIA	ESTADO	FECHA DE INGRESO
PERITO AVALUADOR DE BIENES MUEBLES	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo	
PERITO AVALUADOR DE BIENES MUEBLES	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo	
INGENIERO CIVIL	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo	
INGENIERO EN VIAL Y TRANSPORTES	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo	
TOPOGRAFO	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo	
TECNOLOGO EN OBRAS CIVILES	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo	
TECNICO CONSTRUCTOR	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo	
ESPECIALISTA EN MEDIO AMBIENTE	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo	

PROFESION	LISTA GENERAL DE AUXILIARES DE JUSTICIA	ESTADO	FECHA DE INGRESO					
BOGOTA	BOGOTA	Juzgado 014 Civl de Circulo de Bogota S.C.	Activo	11001410004	2006	0011	00	PERITO AVALUADOR BIENES MUEBLES
BOGOTA	BOGOTA	Juzgado 004 Civl de Circulo de Bogota S.C.	Activo	11001410006	2015	0035	00	TOPOGRAFO
BOGOTA	BOGOTA	Juzgado 041 Civl Circulo de Bogota S.C.	Activo	11001410005	2015	0014	00	INGENIERO CIVIL
BOGOTA	BOGOTA	Juzgado 004 Civl de Circulo de Bogota S.C.	Activo	11001410004	2015	0015	00	PERITO AVALUADOR BIENES MUEBLES
BOGOTA	BOGOTA	Juzgado 045 Sociedad Segunda - Del Administracion de Bogota S.C.	Activo	11001410007	2015	0034	00	INGENIERO CIVIL
BOGOTA	BOGOTA	Juzgado 002 Civl Circulo de Bogota S.C.	Activo	11001410002	2015	0012	00	TOPOGRAFO
BOGOTA	BOGOTA	Juzgado 011 Civl Circulo de Bogota S.C. ORAL	Activo	11001410001	2015	000	00	INGENIERO EN VIAL Y TRANSPORTES
BOGOTA	BOGOTA	Juzgado 019 Civl Circulo de Bogota S.C.	Activo	11001410003	2015	0018	00	PERITO AVALUADOR BIENES MUEBLES
BOGOTA	BOGOTA	Juzgado 009 Civl Circulo de Bogota	Activo	11001410008	2015	0009	00	INGENIERO CIVIL

1048



Fecha Validación: 04/03/2024



https://www.raa.org.co



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) VALENTIN CASTELLANOS RUBIO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 13251637, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 18 de Enero de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-13251637.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) VALENTIN CASTELLANOS RUBIO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales
- Obras de Infraestructura
- Inmuebles Especiales
- Inmuebles Especiales. Restringido a (Avances de obras).
- Inmuebles Especiales. Restringido a (Centros comerciales, Hoteles, Colegios, Hospitales y Clínicas).
- Inmuebles Especiales. Restringido a (Incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores).

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 126 NO. 52 A 96 IN 5 AP 209

Teléfono: 3103431912

Correo Electrónico: valentin24horas@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencia en Avalúos - Centro de Estudios Derecho y Propiedad S.A.

Ingeniero Civil - Universidad Industrial de Santander.

Especialista en Foto Interpretación Aplicada a : Ingeniería Civil - El Centro Interamericano de Fotointerpretación.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) VALENTIN CASTELLANOS RUBIO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 13251637.

El(la) señor(a) VALENTIN CASTELLANOS RUBIO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

1049



PIN de validación: b97d0b24



PIN DE VALIDACIÓN

b97d0b24

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los veintinueve (29) días del mes de Agosto del 2019 y tiene vigencia de 90 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

2014-542
1060

Recurso de reposición y en subsidio queja - Proceso No. 2014-542

 Juzgado 48 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C.
Mié 01/07/2020 23:23
Para: Luis Guillermo Umaña Herrera

 RECURSO DE REPOSICIÓN Y ...
586 K.B

    ...

Responder | Reenviar

De: Notificación Litigios <notificacionlitigios@pgplegal.com>
Enviado: miércoles, 1 de julio de 2020 13:36
Para: radicaciondememorialsjuzgado48civilcircuito@cendoj.ramajudicial.gov.co
<radicaciondememorialsjuzgado48civilcircuito@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Juzgado 48 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C.
<j48cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co>
Cc: Oscar Javier Martínez Correa <omartinez@pgplegal.com>; romuloperdomo@gmail.com <romuloperdomo@gmail.com>; Andrea Lucia Ariza
<Aariza@arrecife.com.co>
Asunto: Recurso de reposición y en subsidio queja - Proceso No. 2014-542

Señor
JUEZ CUARENTA Y OCHO (48) CIVIL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.
E. S. D.

REFERENCIA: PROCESO DECLARATIVO NO. 2014-542 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CAICÚ P.H. CONTRA CONSTRUCCIONES
ARRECIFE S.A.

Señor

JUEZ CUARENTA Y OCHO (48) CIVIL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

E. S. D.

REFERENCIA: PROCESO DECLARATIVO NO. 2014-542 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CAICÚ P.H. CONTRA CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.

ASUNTO: RECURSO DE REPOSICIÓN Y, EN SUBSIDIO, EL DE QUEJA EN CONTRA DEL AUTO DE FECHA 12 DE MARZO DE 2020, MEDIANTE EL CUAL SE NEGÓ EL RECURSO DE APELACIÓN

Respetado Señor Juez:

OSCAR JAVIER MARTÍNEZ CORREA, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, actuando en condición de apoderado judicial de **CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S.** de forma respetuosa me dirijo a Ustedes para interponer **RECURSO DE REPOSICIÓN** y en subsidio, **RECURSO DE QUEJA** en contra del auto de fecha **12 de marzo de 2020**, por medio del cual se decidió no conceder el recurso de apelación interpuesto en contra del auto de fecha **12 de febrero de 2020**, con fundamento en lo siguiente:

I. PROCEDENCIA Y OPORTUNIDAD

El recurso de reposición es procedente, pues el artículo 318 del Código General del Proceso señala que *"Salvo norma en contrario, el recurso de reposición procede contra los autos que dicte el juez"*.

Por su parte, el recurso de queja es procedente en virtud de lo señalado en el artículo 352 del Código General del Proceso, norma según la cual el recurso de queja procede *cuando el juez de primera instancia deniegue el recurso de apelación*, circunstancia configurada en el presente caso.

Los recursos son igualmente oportunos, toda vez que el auto recurrido fue notificado mediante anotación en estados de fecha **13 de marzo de 2020**, por lo que el término de la ejecutoria de tres (3) días para impugnarlo, correría en las fechas **16, 17 y 18 de marzo 2020**.

1062

Sin embargo, el Consejo Superior de la Judicatura dispuso por medio del Acuerdo PCSJA20-11517 de 2020, suspender los términos judiciales en todo el país a partir del 16 y hasta el 20 de marzo de 2020, medida prorrogada por los Acuerdos PCSJA20-11521, PCSJA20-11526, PCSJA20-11532, PCSJA20-11546, PCSJA20-11549 y PCSJA20-11556, PCSJA20-11567; todos de 2020, resaltando que éste último determinó que la suspensión iría hasta el **30 de junio de 2020 (inclusive)**.

Por lo anterior, el término de ejecutoria del auto objeto de censura corre los días **1, 2 y 3 de julio de 2020**, término dentro del cual se radica el presente escrito.

II. FUNDAMENTOS DE LA SOLICITUD

3.1. LA PROVIDENCIA RECURRIDA

La providencia objeto de censura, contiene la decisión de "**SEGUNDO: Negar por improcedente el recurso subsidiario de apelación**", determinación frente a la cual, de entrada debemos expresar nuestro respetuoso disenso, pues como se pasará a explicar, existen varias razones que permiten derribar la presunción de legalidad y acierto de la providencia y concluir el carácter de apelable que tiene el auto objeto de recurso, en resumen, por cuanto el mismo está negando el decreto y práctica de pruebas, decisiones que por expreso mandato legal son apelables.

3.2. MOTIVOS DE CENSURA

3.2.1. CON RELACIÓN A LA NEGATIVA DEL DECRETO DE LA PRUEBA DE OFICIAR A TERCEROS COMO MECANISMO DE CONTRADICCIÓN EJERCIDO DURANTE EL TRASLADO DERIVADO DE LA EXHIBICIÓN DE DOCUMENTOS:

Inicialmente, debe ponerse de presente, que el auto sobre el cual se interpuso en debida forma el recurso de apelación, proferido el **12 de febrero de 2020**, dispuso: "(...) respecto a la solicitud de oficiar a la Superintendencia Financiera de Colombia, se indicar (sic) que la misma se niega dado que la etapa procesal para solicitar pruebas se encuentra precluida".

Así, es menester destacar que por medio de memorial radicado el pasado 29 de octubre de 2019, se le solicitó al Despacho que en virtud de la exhibición de documentos presentada de manera irregular por la parte demandante, se oficiara a las aseguradoras autorizadas por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia, para que

1063

informara a este Despacho la existencia de pólizas de seguro en las cuales el Conjunto Residencial Caicú P.H figurara en calidad de tomador, asegurado o beneficiario.

Teniendo en cuenta que la exhibición efectuada por la representante legal del Conjunto Residencial Caicú P.H. se hizo de manera irregular e incompleta, se solicitaron pruebas de contradicción que más allá de atacar un trámite procesal específico, tienen como finalidad llegar al convencimiento del juez y a la verdad del proceso que hoy nos ocupa.

Por lo anterior, se elevó la solicitud probatoria al Despacho de conocimiento, teniendo en cuenta que el artículo 266 del Código General del Proceso le ha conferido al Juez de Conocimiento, amplias facultades para adelantar el trámite de la exhibición de documentos y de hecho, señala la norma: "(...) *Si la solicitud reúne los anteriores requisitos el juez ordenará que se realice la exhibición en la respectiva audiencia y **señalará la forma en que deba hacerse***".

Por consiguiente, en audiencia celebrada el **24 de octubre de 2019**, el juez determinó correr traslado de los documentos exhibidos por el demandante a la parte interesada, esto es, Construcciones Arrecife S.A.S., por el término de tres (3) días, para que la misma ejerciera su derecho de defensa y contradicción, por lo que ahora no encontramos sustento jurídico ni fáctico para que se niegue la práctica de una prueba que fue solicitada en el término otorgado por el juez para precisamente, ejercer el derecho de defensa y contradicción, que en este caso consiste en solicitar que terceros aporten al proceso la información que la Propiedad Horizontal se negó a aportar voluntariamente.

Sin perjuicio de lo anterior, no puede olvidarse también que el artículo 228 de la Constitución Política, y la Corte Constitucional en reiterada jurisprudencia, ha ordenado que en el marco de las actuaciones judiciales, los operadores siempre deben propender por la prevalencia del derecho sustancial sobre las formalidades, y como se puede apreciar, estas pruebas se hacen necesarias en el marco del proceso para ejercer el derecho a la prueba. Tanto es así, que las solicitudes probatorias elevadas, cumplen todos los requisitos para el decreto de pruebas, por lo cual no puede negarse su decreto y práctica.

También debe tenerse en cuenta que si este Despacho no accede a la solicitud probatoria efectuada el **29 de octubre de 2019**, es claro que en virtud del artículo 170 del Código General del Proceso, el juez tiene el deber legal de decretar las pruebas en las oportunidades que sean necesarias, en aras de esclarecer los hechos objeto de la

1067

controversia, que al no haber sido resuelta a la fecha permite que se cumplan los deberes impuestos.

Ahora bien, frente a la manifestación del Despacho de que de acceder a la solicitud probatoria efectuada por el suscrito se estaría violando la igualdad de armas, nada se encuentra más alejado de la realidad. Pues de hecho, si tenemos que el demandante exhibió los documentos de manera irregular y los mismos fueron aportados al plenario para consulta tanto del juez como de la parte que represento, mal haría el juzgador de no otorgar la oportunidad de controvertirlos, violando más allá de la igualdad de armas, el debido proceso consagrado en el artículo 29 de la Constitución Política que reza: *“que toda persona tiene derecho a presentar pruebas y a controvertir las que se alleguen en su contra”*.

También, en el auto objeto de censura, el Despacho invocó el artículo 117 del Código General del Proceso, el cual dispone:

*“Artículo 117. Perentoriedad de los términos y oportunidades procesales. **Los términos señalados en este código para la realización de los actos procesales de las partes y los auxiliares de la justicia, son perentorios e improrrogables, salvo disposición en contrario. (...) A falta de término legal para un acto, el juez señalará el que estime necesario para su realización de acuerdo con las circunstancias,** y podrá prorrogarlo por una sola vez, siempre que considere justa la causa invocada y la solicitud se formule antes del vencimiento”*.

Como se puede apreciar, en primera medida, el artículo precitado hace referencia a que los términos son perentorios, hecho que no se discute ni planea discutirse en el recurso que nos ocupa. Sin embargo, el inciso final de la misma disposición ha establecido en el juez una facultad de señalar los términos que estime necesarios a falta de estipulación del legislador. Fue así como el juez, en ejercicio de tal facultad, en audiencia del 24 de octubre de 2019 le otorgó a la parte que represento el término de tres (3) días para ejercer el derecho de defensa y de contradicción, elevando solicitudes probatorias para esclarecer los hechos del proceso.

Por lo anterior, puede arribarse a la conclusión de que el Despacho negó las solicitudes probatorias efectuadas sin que tuviera sustento jurídico y fáctico para ello, violando así, entre otros, el derecho de defensa de mi prohijada, decisión que es a todas luces apelable, pues es el propio Despacho el que ha señalado su decisión de negar un decreto probatorio.

1063

3.2.1. CON RELACIÓN A LA NO PRÁCTICA DE LA PRUEBA PERICIAL, AL NEGARSE EL DESPACHO A TENER EN CUENTA LA VERSIÓN FINAL DEL DICTAMEN PESE A HABER SIDO APORTADA DENTRO DEL TÉRMINO OTORGADO PARA EL EFECTO:

Teniendo en cuenta que en audiencia del **24 de octubre de 2019**, el Despacho otorgó el término de cuarenta y cinco (45) días hábiles para la presentación del dictamen pericial de contradicción, el mismo correría, en principio, los días: 25, 28, 29, 30, 31 de octubre; 1, 5, 6, 7, 8, 12, 13, 14, 15, 18, 19, 20, 25, 26, 28, 29 de noviembre; 2, 3, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 18 y 19 de diciembre; 13, 14, 15, 16, 17, 20, 21, 22, 23, 24, 27 y 28 de enero; término dentro del cual fue radicado un primer dictamen pericial, del cual nos reservamos la facultad de modificar, ampliar o sustituir.

De la anterior contabilización de términos se excluyeron los días 21, 22, 27 de noviembre y 4 de diciembre de 2019, en razón a que en dichas fechas no corrieron términos con ocasión al cese de actividades de la Rama Judicial.¹

Adicionalmente deberá tenerse en cuenta que el anterior término estuvo suspendido los días 9, 10, 11, 12, 13, 16, 18 y 19 de diciembre de 2019; 13, 14, 15, 16, 17, 20, 21, 22, 23, 24, 27, 28, 29, 30, 31 de enero, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 11, 12, 13 de febrero; y 11, 12 y 13 de marzo de 2020; en virtud del artículo 118 del Código General del Proceso, por lo que en estos días señalados deberán excluirse del término inicial.

Por lo anterior, el término concedido para la presentación del dictamen pericial realmente transcurrió los días: 25, 28, 29, 30, 31 de octubre; 1, 5, 6, 7, 8, 12, 13, 14, 15, 18, 19, 20, 25, 26, 28, 29 de noviembre; 2, 3, 5, 6 de diciembre de 2019; 14, 17, 18, 19, 20, 21, 24, 25, 26, 27, 28 de febrero de 2020; 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 16 y 17 de marzo de la presente anualidad.

Finalmente, el pasado **13 de marzo de 2020** fue radicado ante el Despacho la versión final del dictamen pericial, dentro de los cuarenta (45) días otorgados para tal efecto, **es más faltando dos (2) días para el vencimiento del término**, por lo anterior, es este el documento del cual debe correrse traslado a la contraparte para que en caso de considerarlo oportuno, ejerza la contradicción del mismo por medio del mecanismo señalado en la normativa aplicable a este medio probatorio en particular.

¹ República de Colombia. Corte Constitucional. Sentencia SU-498 de 2016. Referencia: Expediente T-5.490.721. M.P.: Gloria Stella Ortiz Delgado.

informara a este Despacho la existencia de pólizas de seguro en las cuales el Conjunto Residencial Caicú P.H figurara en calidad de tomador, asegurado o beneficiario.

Teniendo en cuenta que la exhibición efectuada por la representante legal del Conjunto Residencial Caicú P.H. se hizo de manera irregular e incompleta, se solicitaron pruebas de contradicción que más allá de atacar un trámite procesal específico, tienen como finalidad llegar al convencimiento del juez y a la verdad del proceso que hoy nos ocupa.

Por lo anterior, se elevó la solicitud probatoria al Despacho de conocimiento, teniendo en cuenta que el artículo 266 del Código General del Proceso le ha conferido al Juez de Conocimiento, amplias facultades para adelantar el trámite de la exhibición de documentos y de hecho, señala la norma: "(...) Si la solicitud reúne los anteriores requisitos el juez ordenará que se realice la exhibición en la respectiva audiencia y **señalará la forma en que deba hacerse**".

Por consiguiente, en audiencia celebrada el **24 de octubre de 2019**, el juez determinó correr traslado de los documentos exhibidos por el demandante a la parte interesada, esto es, Construcciones Arrecife S.A.S., por el término de tres (3) días, **para que la misma ejerciera su derecho de defensa y contradicción**, por lo que ahora no encontramos sustento jurídico ni fáctico para que se niegue la práctica de una prueba que fue solicitada en el término otorgado por el juez para precisamente, ejercer el derecho de defensa y contradicción, que en este caso consiste en solicitar que terceros aporten al proceso la información que la Propiedad Horizontal se negó a aportar voluntariamente.

Sin perjuicio de lo anterior, no puede olvidarse también que el artículo 228 de la Constitución Política, y la Corte Constitucional en reiterada jurisprudencia, ha ordenado que en el marco de las actuaciones judiciales, los operadores siempre deben propender por la prevalencia del derecho sustancial sobre las formalidades, y como se puede apreciar, estas pruebas se hacen necesarias en el marco del proceso para ejercer el derecho a la prueba. Tanto es así, que las solicitudes probatorias elevadas, cumplen todos los requisitos para el decreto de pruebas, por lo cual no puede negarse su decreto y práctica.

También debe tenerse en cuenta que si este Despacho no accede a la solicitud probatoria efectuada el **29 de octubre de 2019**, es claro que en virtud del artículo 170 del Código General del Proceso, el juez tiene el **deber** legal de decretar las pruebas en las oportunidades que sean necesarias, en aras de esclarecer los hechos objeto de la

Página 3 de 7

controversia, que al no haber sido resuelta a la fecha permite que se cumplan los deberes impuestos.

Ahora bien, frente a la manifestación del Despacho de que de acceder a la solicitud probatoria efectuada por el suscrito se estaría violando la igualdad de armas, nada se encuentra más alejado de la realidad. Pues de hecho, si tenemos que el demandante exhibió los documentos de manera irregular y los mismos fueron aportados al plenario para consulta tanto del juez como de la parte que represento, mal haría el juzgador de no otorgar la oportunidad de controvertirlos, violando más allá de la igualdad de armas, el debido proceso consagrado en el artículo 29 de la Constitución Política que reza: "que toda persona tiene derecho a presentar pruebas y a controvertir las que se alleguen en su contra".

También, en el auto objeto de censura, el Despacho invocó el artículo 117 del Código General del Proceso, el cual dispone:

"Artículo 117. Perentoriedad de los términos y oportunidades procesales. **Los términos** señalados en este código para la realización de los actos procesales de las partes y los auxiliares de la justicia, son perentorios e improrrogables, salvo disposición en contrario. (...) A falta de término legal para un acto, **el juez señalará el que estime necesario para su realización de acuerdo con las circunstancias**, y podrá prorrogarlo por una sola vez, siempre que considere justa la causa invocada y la solicitud se formule antes del vencimiento".

Como se puede apreciar, en primera medida, el artículo precitado hace referencia a que los términos son perentorios, hecho que no se discute ni planea discutirse en el recurso que nos ocupa. Sin embargo, el inciso final de la misma disposición ha establecido en el juez una facultad de señalar los términos que estime necesarios a falta de estipulación del legislador. Fue así como el juez, en ejercicio de tal facultad, en audiencia del 24 de octubre de 2019 le otorgó a la parte que represento el término de tres (3) días para ejercer el derecho de defensa y de contradicción, elevando solicitudes probatorias para esclarecer los hechos del proceso.

Por lo anterior, puede arribarse a la conclusión de que el Despacho negó las solicitudes probatorias efectuadas sin que tuviera sustento jurídico y fáctico para ello, violando así, entre otros, el derecho de defensa de mi prohijada, decisión que es a todas luces apelable, pues es el propio Despacho el que ha señalado su decisión de negar un decreto probatorio.

Página 4 de 7

1056

3.2.1. CON RELACIÓN A LA NO PRÁCTICA DE LA PRUEBA PERICIAL, AL NEGARSE EL DESPACHO A TENER EN CUENTA LA VERSIÓN FINAL DEL DICTAMEN PESE A HABER SIDO APORTADA DENTRO DEL TÉRMINO OTORGADO PARA EL EFECTO:

Teniendo en cuenta que en audiencia del **24 de octubre de 2019**, el Despacho otorgó el término de cuarenta y cinco (45) días hábiles para la presentación del dictamen pericial de contradicción, el mismo correría, en principio, los días: 25, 28, 29, 30, 31 de octubre; 1, 5, 6, 7, 8, 12, 13, 14, 15, 18, 19, 20, 25, 26, 28, 29 de noviembre; 2, 3, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 18 y 19 de diciembre; 13, 14, 15, 16, 17, 20, 21, 22, 23, 24, 27 y 28 de enero; término dentro del cual fue radicado un primer dictamen pericial, del cual nos reservamos la facultad de modificar, ampliar o sustituir.

De la anterior contabilización de términos se excluyeron los días 21, 22, 27 de noviembre y 4 de diciembre de 2019, en razón a que en dichas fechas no corrieron términos con ocasión al cese de actividades de la Rama Judicial.¹

Adicionalmente deberá tenerse en cuenta que el anterior término estuvo suspendido los días 9, 10, 11, 12, 13, 16, 18 y 19 de diciembre de 2019; 13, 14, 15, 16, 17, 20, 21, 22, 23, 24, 27, 28, 29, 30, 31 de enero, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 11, 12, 13 de febrero; y 11, 12 y 13 de marzo de 2020; en virtud del artículo 118 del Código General del Proceso, por lo que en estos días señalados deberán excluirse del término inicial.

Por lo anterior, el término concedido para la presentación del dictamen pericial realmente transcurrió los días: 25, 28, 29, 30, 31 de octubre; 1, 5, 6, 7, 8, 12, 13, 14, 15, 18, 19, 20, 25, 26, 28, 29 de noviembre; 2, 3, 5, 6 de diciembre de 2019; 14, 17, 18, 19, 20, 21, 24, 25, 26, 27, 28 de febrero de 2020; 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 16 y 17 de marzo de la presente anualidad.

Finalmente, el pasado **13 de marzo de 2020** fue radicado ante el Despacho la versión final del dictamen pericial, dentro de los cuarenta (45) días otorgados para tal efecto, **es más faltando dos (2) días para el vencimiento del término**, por lo anterior, es este el documento del cual debe correrse traslado a la contraparte para que en caso de considerarlo oportuno, ejerza la contradicción del mismo por medio del mecanismo señalado en la normativa aplicable a este medio probatorio en particular.

¹ República de Colombia. Corte Constitucional. Sentencia SU-498 de 2016. Referencia: Expediente T-5.490.721. M.P.: Gloria Stella Ortiz Delgado.

En efecto, es claro que el Juzgado otorgó un término único para aportar el Dictamen Pericial, dentro del cual, el extremo peticionario de la prueba presentó dos escritos emanados de los peritos, un primer informe del **28 de enero de 2020** (*en el que se advertía que dentro del plazo restante podría ser presentada una versión más completa*), y un segundo informe definitivo, que además de transcribir la totalidad del primero, adicionó algunas manifestaciones y elementos de soporte adicionales, esté último radicado el **13 de marzo de 2020**, es decir, antes de vencer el 45 días otorgados por el Despacho.

Pese a la claridad de esta situación procesal, el Juzgado de conocimiento ha decidido no tener en cuenta el informe final, bajo una interpretación restrictiva y antigarantista, según la cual, aunque el término fuera de 45 días, solamente se puede tener como dictamen la primera versión, sin importar que el segundo documento sea complementario y oportuno.

En este sentido, es claro que la decisión del Despacho implica la negativa a tener en cuenta un documento pericial, implica de suyo la negativa de la práctica de esta prueba aportada y obrante en el expediente, decisión que también es susceptible de apelación.

2.2.2. PROCEDENCIA DEL RECURSO DE APELACIÓN INTERPUESTO

Ahora bien, en la parte considerativa del auto objeto de censura, se denegó el recurso de apelación formulado en subsidio el pasado **18 de febrero de 2020**, alegando erradamente que los puntos atacados no son objeto de alzada conforme a las previsiones del 321 del Código General del Proceso.

Sin embargo, contrario a lo considerado por el Despacho el recurso de apelación es procedente, en virtud de lo señalado en el numeral tercero (3°) del artículo 321 del Código General del Proceso, norma según la cual el recurso de apelación procede contra los siguientes autos: "(...) 3. *El que niegue el decreto o la práctica de pruebas*".

Debe tenerse en cuenta, por un lado, que la solicitud probatoria que fue elevada en su oportunidad, y negada por este Despacho en el auto del **12 de febrero de 2020**, recayó sobre un asunto relacionado con el decreto de pruebas, por lo que resulta procedente el recurso de alzada.

Al respecto, basta con advertir que es el propio texto del auto fechado **12 de febrero de 2020**, el que advierte la negativa de la prueba, al decir "*Respecto de la solicitud de*

1057

oficiar a la Superintendencia Financiera de Colombia, se indicar que **la misma se niega** dado que la etapa procesal para solicitar pruebas se encuentra **prelucida**" (énfasis añadida), luego se cae de su propio peso que el auto es apelable.

Adicionalmente, contra la decisión adoptada por el Despacho en el sentido de correr traslado antes de que se cumpliera el término de cuarenta y cinco (45) días concedido para la presentación del dictamen de contracción, también procede el recurso de alzada, pues el mismo impide la práctica de dicha prueba, máxime cuando los propios peritos advirtieron que harían uso de la totalidad del término para aportar una versión complementada del dictamen, lo cual efectivamente hicieron.

Por las razones que se han señalado a lo largo de este escrito, resulta procedente que su Señoría revise la decisión adoptada y acoja la petición de revocatoria que aquí se ha efectuado, concediendo el correspondiente recurso de apelación.

III. SOLICITUD

Teniendo en cuenta las razones expuestas anteriormente, ruego al Despacho de forma respetuosa se sirva acoger la presente impugnación y **REVOQUE** la decisión acogida en el numeral segundo (2°) del auto de fecha **12 de marzo de 2020** y, en su lugar, **CONCEDA** el correspondiente recurso de apelación.

De otro lado, y subsidiariamente, solicito que en caso que el Despacho determine que el recurso de reposición no está llamado a prosperar, se ordene la expedición de las copias necesarias para tramitar el **RECURSO DE QUEJA** ante la Sala Civil del Honorable Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 353 *ejusdem*.

Respetuosamente,

OSCAR JAVIER MARTÍNEZ CORREA
C. C. No. 80.282.282 de Villeta
T. P. No. 208.392 del C. S. de la J.

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
**JUZGADO CUARENTA Y OCHO CIVIL
DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, D.C.**

ENTRADA AL DESPACHO

Al despacho del Sr. Juez (a), hoy **3 AUG 2020**

COARTEL TRAMITE

Observaciones: _____

Secretario (a): [Signature]

Bogotá, Julio 24 de 2020

D.
1058

Señor

JUEZ CUARENTA Y OCHO (48) CIVIL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

E. S. D.

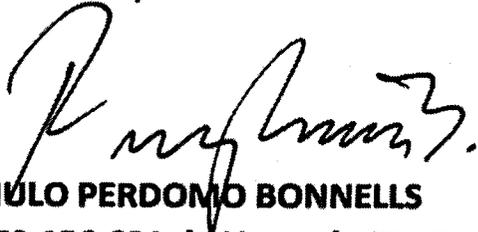
**REF: PROCESO DECLARATIVO NO. 2014-542 DEL CONJUNTO
RESIDENCIAL CAICÚ P.H. CONTRA CONSTRUCCIONES ARRECIFE
S.A.**

**ASUNTO: DICTAMEN PERICIAL PRESENTADO POR CONSTRUCCIONES
ARRECIFE – DEMANDADA -**

Señor Juez:

ROMULO PERDOMO BONNELLS, identificado con la C.C. 79.156.691 de Usaquén, con TP. 53.300 del C.S. de la J. actuando en condición de apoderado judicial de la parte demandante, de ser procedente la admisión y traslado de la prueba pericial aportada por CONSTRUCCIONES ARRECIFE, respetuosamente solicito haga comparecer al perito a la audiencia de que trata el artículo 228 del Código General del Proceso a fin de interrogarlo.

Cordialmente,



ROMULO PERDOMO BONNELLS

C.C. 79.156.691 de Usaquén TP. 53.300 del C.S. de la J.

Email. romuloperdomo@gmail.com



1059

Juzgado Cuarenta y Ocho (48) Civil del Circuito de Bogotá
Carrera 10 No. 14-33 piso 15 Teléfono 2823911
Edificio Hernando Morales Molina
J48cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., **05 ENE. 2021**

Ref: Proceso No. 11001310301520140054200

Visto el informe secretarial y en atención al curso procesal, el Despacho DISPONE:

1. Tener en cuenta que la demandada estando dentro del término legal aportó un dictamen pericial con la finalidad de controvertir la experticia aportada por su contra parte.

Por tal razón, se citará en su momento procesal al perito Rubio Valentin Castellanos para que comparezca, para efectos de interrogarlo, a la audiencia de instrucción de que trata el art. 373 del C.G.P., que se programará en providencia.

2. Ordenar a secretaría que proceda con el traslado del escrito de sustentación del recurso de reposición y en subsidio queja interpuesto por el mandatario judicial de Construcciones Arrecife S.A. contra el auto de 12 de marzo de 2020, en la forma y por el término del art. 110 en concordancia con lo dispuesto en el Decreto 806 de 2020.
3. Advertir a la parte interesada que una vez se resuelva el recurso indicado en el numeral anterior, se continuará con el trámite procesal correspondiente.

NOTIFÍQUESE,
El Juez,

SAÚL PACHÓN JIMÉNEZ

JUZGADO CUARENTA Y OCHO CIVIL DEL CIRCUITO DE
BOGOTÁ D.C.

La presente providencia fue notificada en ESTADO No.

de **08 FEB 2021**

GINA NORBELY ZERÓN QUIROGA
Secretaria

1066

En efecto, es claro que el Juzgado otorgó un término único para aportar el Dictamen Pericial, dentro del cual, el extremo peticionario de la prueba presentó dos escritos emanados de los peritos, un primer informe del **28 de enero de 2020** (*en el que se advertía que dentro del plazo restante podría ser presentada una versión más completa*), y un segundo informe definitivo, que además de transcribir la totalidad del primero, adicionó algunas manifestaciones y elementos de soporte adicionales, este último radicado el **13 de marzo de 2020**, es decir, antes de vencer el 45 días otorgados por el Despacho.

Pese a la claridad de esta situación procesal, el Juzgado de conocimiento ha decidido no tener en cuenta el informe final, bajo una interpretación restrictiva y antigarantista, según la cual, aunque el término fuera de 45 días, solamente se puede tener como dictamen la primera versión, sin importar que el segundo documento sea complementario y oportuno.

En este sentido, es claro que la decisión del Despacho implica la negativa a tener en cuenta un documento pericial, implica de suyo la negativa de la práctica de esta prueba aportada y obrante en el expediente, decisión que también es susceptible de apelación.

2.2.2. PROCEDENCIA DEL RECURSO DE APELACIÓN INTERPUESTO

Ahora bien, en la parte considerativa del auto objeto de censura, se denegó el recurso de apelación formulado en subsidio el pasado **18 de febrero de 2020**, alegando erradamente que los puntos atacados no son objeto de alzada conforme a las previsiones del 321 del Código General del Proceso.

Sin embargo, contrario a lo considerado por el Despacho el recurso de apelación es procedente, en virtud de lo señalado en el numeral tercero (3°) del artículo 321 del Código General del Proceso, norma según la cual el recurso de apelación procede contra los siguientes autos: "(...) 3. *El que niegue el decreto o la práctica de pruebas*".

Debe tenerse en cuenta, por un lado, que la solicitud probatoria que fue elevada en su oportunidad, y negada por este Despacho en el auto del **12 de febrero de 2020**, recayó sobre un asunto relacionado con el decreto de pruebas, por lo que resulta procedente el recurso de alzada.

Al respecto, basta con advertir que es el propio texto del auto fechado **12 de febrero de 2020**, el que advierte la negativa de la prueba, al decir "*Respecto de la solicitud de*

1067

oficiar a la Superintendencia Financiera de Colombia, se indicar que **la misma se niega** dado que la etapa procesal para solicitar pruebas se encuentra **prelucida**" (énfasis añadida), luego se cae de su propio peso que el auto es apelable.

Adicionalmente, contra la decisión adoptada por el Despacho en el sentido de correr traslado antes de que se cumpliera el término de cuarenta y cinco (45) días concedido para la presentación del dictamen de contracción, también procede el recurso de alzada, pues el mismo impide la práctica de dicha prueba, máxime cuando los propios peritos advirtieron que harían uso de la totalidad del término para aportar una versión complementada del dictamen, lo cual efectivamente hicieron.

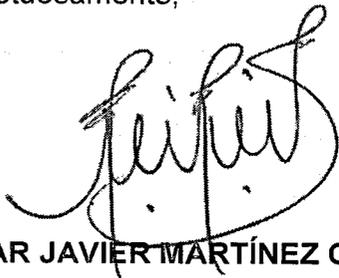
Por las razones que se han señalado a lo largo de este escrito, resulta procedente que su Señoría revise la decisión adoptada y acoja la petición de revocatoria que aquí se ha efectuado, concediendo el correspondiente recurso de apelación.

III. SOLICITUD

Teniendo en cuenta las razones expuestas anteriormente, ruego al Despacho de forma respetuosa se sirva acoger la presente impugnación y **REVOQUE** la decisión acogida en el numeral segundo (2°) del auto de fecha **12 de marzo de 2020** y, en su lugar, **CONCEDA** el correspondiente recurso de apelación.

De otro lado, y subsidiariamente, solicito que en caso que el Despacho determine que el recurso de reposición no está llamado a prosperar, se ordene la expedición de las copias necesarias para tramitar el **RECURSO DE QUEJA** ante la Sala Civil del Honorable Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 353 *ejusdem*.

Respetuosamente,



OSCAR JAVIER MARTÍNEZ CORREA

C. C. No. 80.282.282 de Villeta

T. P. No. 208.392 del C. S. de la J.

2014-542 1068

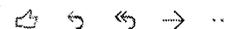
Solicitud de traslado de dictamen pericial - Proceso No. 2014-542



Juzgado 48 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C.

Mié 01/07/2020 23:25

Para: Luis Guillermo Umaña Herrera



 Petición de traslado de prueb...
377 KB

Responder Reenviar

De: Notificación Litigios <notificacionlitigios@pgplegal.com>

Enviado: miércoles, 1 de julio de 2020 13:43

Para: Juzgado 48 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <j48cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co>;

radicaciondememorialsjuzgado48civilcircuito@cendoj.ramajudicial.gov.co

<radicaciondememorialsjuzgado48civilcircuito@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cc: Oscar Javier Martinez Correa <omartinez@pgplegal.com>; romuloperdomo@gmail.com <romuloperdomo@gmail.com>

Asunto: Solicitud de traslado de dictamen pericial - Proceso No. 2014-542

Señor

JUEZ CUARENTA Y OCHO (48) CIVIL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

E. S. D.

REFERENCIA: PROCESO DECLARATIVO NO. 2014-542 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CAICÚ P.H. CONTRA CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.

1069

Señor

JUEZ CUARENTA Y OCHO (48) CIVIL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

E. S. D.

REFERENCIA: PROCESO DECLARATIVO NO. 2014-542 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CAICÚ P.H. CONTRA CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.

ASUNTO: SOLICITUD DE TRASLADO DEL DICTAMEN PERICIAL RADICADO EL **13 DE MARZO DE 2020**

Respetado Señor Juez:

OSCAR JAVIER MARTÍNEZ CORREA, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, actuando en condición de apoderado judicial de **CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S.** de forma respetuosa me dirijo a Ustedes para **SOLICITAR QUE SE DÉ TRÁMITE Y TRASLADO A LA PRUEBA PERICIAL DE PARTE QUE FUE APORTADA DENTRO DEL TÉRMINO LEGAL OTORGADO POR EL DESPACHO, ESTO ES, LA RADICADA EL PASADO 13 DE MARZO DE 2020.**

En efecto, es claro que en audiencia del **24 de octubre de 2019**, el Despacho otorgó el término de cuarenta y cinco (45) días hábiles para la presentación del dictamen pericial de contradicción, el mismo correría, en principio, los días: 25, 28, 29, 30, 31 de octubre; 1, 5, 6, 7, 8, 12, 13, 14, 15, 18, 19, 20, 25, 26, 28, 29 de noviembre; 2, 3, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 18 y 19 de diciembre; 13, 14, 15, 16, 17, 20, 21, 22, 23, 24, 27 y 28 de enero; término dentro del cual fue radicado un primer dictamen pericial, del cual nos reservamos la facultad de modificar, ampliar o sustituir.

De la anterior contabilización de términos se excluyeron los días 21, 22, 27 de noviembre y 4 de diciembre de 2019, en razón a que en dichas fechas no corrieron términos con ocasión al cese de actividades de la Rama Judicial.¹

Adicionalmente deberá tenerse en cuenta que el anterior término estuvo suspendido los días 9, 10, 11, 12, 13, 16, 18 y 19 de diciembre de 2019; 13, 14, 15, 16, 17, 20, 21, 22, 23, 24, 27, 28, 29, 30, 31 de enero; 3, 4, 5, 6, 7, 10, 11, 12, 13 de febrero; y 11, 12 y 13 de marzo de 2020; en virtud del artículo 118 del Código General del Proceso, por lo que en estos días señalados deberán excluirse del término inicial.

Por lo anterior, el término concedido para la presentación del dictamen pericial realmente transcurrió los días: 25, 28, 29, 30, 31 de octubre; 1, 5, 6, 7, 8, 12, 13, 14, 15, 18, 19, 20, 25,

¹ República de Colombia. Corte Constitucional. Sentencia SU 498 de 2016. Referencia: Expediente T-5.490.721. M.P.: Gloria Stella Ortiz Delgado.

1070

26, 28, 29 de noviembre; 2, 3, 5, 6 de diciembre de 2019; 14, 17, 18, 19, 20, 21, 24, 25, 26, 27, 28 de febrero de 2020; 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 16 y 17 de marzo de la presente anualidad.

Finalmente, el pasado **13 de marzo de 2020** fue radicado ante el Despacho la versión final del dictamen pericial, dentro de los cuarenta (45) días otorgados para tal efecto, **es más faltando dos (2) días para el vencimiento del término**, por lo anterior, es este el documento del cual debe correrse traslado a la contraparte para que en caso de considerarlo oportuno, ejerza la contradicción del mismo por medio del mecanismo señalado en la normativa aplicable a este medio probatorio en particular.

Al respecto debe señalarse que el Juzgado otorgó un término único para aportar el Dictamen Pericial, dentro del cual, el extremo peticionario de la prueba presentó dos escritos emanados de los peritos, un primer informe del **28 de enero de 2020** (*en el que se advertía que dentro del plazo restante podría ser presentada una versión más completa*), y un segundo informe definitivo, que además de transcribir la totalidad del primero, adicionó algunas manifestaciones y elementos de soporte adicionales, éste último radicado el **13 de marzo de 2020**, es decir, antes de vencer el 45 días otorgados por el Despacho.

La anterior situación procesal impone el deber de dar trámite a esta prueba aportada en legal y debida forma, dentro del término otorgado por el Despacho y cumpliendo los requisitos establecido en el estatuto procesal.

De no accederse a esta solicitud, se estaría violando flagrantemente el derecho fundamental al debido proceso, toda vez que se estaría dejando de practicar una prueba solicitada y decretada.

Respetuosamente,



OSCAR JAVIER MARTÍNEZ CORREA

C. C. No. 80.282.282 de Villeta

T. P. No. 208.392 del C. S. de la J.

ACOSO RECIBIDO
UNA EMBL. EL SIR

Señor

JUEZ CUARENTA Y OCHO (48) CIVIL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

E. S. D.



REFERENCIA: PROCESO DECLARATIVO NO. 2014-542 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CAICÚ
P.H. CONTRA CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.

ASUNTO: SOLICITUD DE TRASLADO DEL DICTAMEN PERICIAL RADICADO EL 13 DE MARZO
DE 2020

Respetado Señor Juez:

OSCAR JAVIER MARTÍNEZ CORREA, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, actuando en condición de apoderado judicial de **CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S.** de forma respetuosa me dirijo a Ustedes para **SOLICITAR QUE SE DÉ TRÁMITE Y TRASLADO A LA PRUEBA PERICIAL DE PARTE QUE FUE APORTADA DENTRO DEL TÉRMINO LEGAL OTORGADO POR EL DESPACHO, ESTO ES, LA RADICADA EL PASADO 13 DE MARZO DE 2020.**

En efecto, es claro que en audiencia del **24 de octubre de 2019**, el Despacho otorgó el término de cuarenta y cinco (45) días hábiles para la presentación del dictamen pericial de contradicción, el mismo correría, en principio, los días: 25, 28, 29, 30, 31 de octubre; 1, 5, 6, 7, 8, 12, 13, 14, 15, 18, 19, 20, 25, 26, 28, 29 de noviembre; 2, 3, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 18 y 19 de diciembre; 13, 14, 15, 16, 17, 20, 21, 22, 23, 24, 27 y 28 de enero; término dentro del cual fue radicado un primer dictamen pericial, del cual nos reservamos la facultad de modificar, ampliar o sustituir.

De la anterior contabilización de términos se excluyeron los días 21, 22, 27 de noviembre y 4 de diciembre de 2019, en razón a que en dichas fechas no corrieron términos con ocasión al cese de actividades de la Rama Judicial.¹

Adicionalmente deberá tenerse en cuenta que el anterior término estuvo suspendido los días 9, 10, 11, 12, 13, 16, 18 y 19 de diciembre de 2019; 13, 14, 15, 16, 17, 20, 21, 22, 23, 24, 27, 28, 29, 30, 31 de enero, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 11, 12, 13 de febrero; y 11, 12 y 13 de marzo de 2020; en virtud del artículo 118 del Código General del Proceso, por lo que en estos días señalados deberán excluirse del término inicial.

Por lo anterior, el término concedido para la presentación del dictamen pericial realmente transcurrió los días: 25, 28, 29, 30, 31 de octubre; 1, 5, 6, 7, 8, 12, 13, 14, 15, 18, 19, 20, 25,

¹ República de Colombia. Corte Constitucional. Sentencia SU 498 de 2016. Referencia: Expediente T-5.490.721. M.P.: Gloria Stella Ortiz Delgado.

26, 28, 29 de noviembre; 2, 3, 5, 6 de diciembre de 2019; 14, 17, 18, 19, 20, 21, 24, 25, 26, 27, 28 de febrero de 2020; 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 16 y 17 de marzo de la presente anualidad.

Finalmente, el pasado **13 de marzo de 2020** fue radicado ante el Despacho la versión final del dictamen pericial, dentro de los cuarenta (45) días otorgados para tal efecto, **es más faltando dos (2) días para el vencimiento del término**, por lo anterior, es este el documento del cual debe correrse traslado a la contraparte para que en caso de considerarlo oportuno, ejerza la contradicción del mismo por medio del mecanismo señalado en la normativa aplicable a este medio probatorio en particular.

Al respecto debe señalarse que el Juzgado otorgó un término único para aportar el Dictamen Pericial, dentro del cual, el extremo petionario de la prueba presentó dos escritos emanados de los peritos, un primer informe del **28 de enero de 2020** (*en el que se advertía que dentro del plazo restante podría ser presentada una versión más completa*), y un segundo informe definitivo, que además de transcribir la totalidad del primero, adicionó algunas manifestaciones y elementos de soporte adicionales, éste último radicado el **13 de marzo de 2020**, es decir, antes de vencer el 45 días otorgados por el Despacho.

La anterior situación procesal impone el deber de dar trámite a esta prueba aportada en legal y debida forma, dentro del término otorgado por el Despacho y cumpliendo los requisitos establecido en el estatuto procesal.

De no accederse a esta solicitud, se estaría violando flagrantemente el derecho fundamental al debido proceso, toda vez que se estaría dejando de practicar una prueba solicitada y decretada.

Respetuosamente,

OSCAR JAVIER MARTÍNEZ CORREA

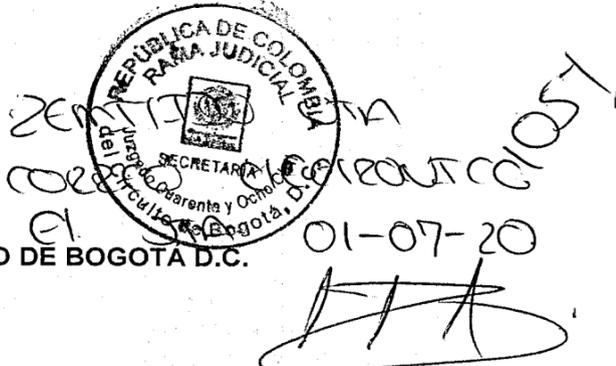
C. C. No. 80.282.282 de Villeta

T. P. No. 208.392 del C. S. de la J.

Señor

JUEZ CUARENTA Y OCHO (48) CIVIL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

E. S. D.



REFERENCIA: PROCESO DECLARATIVO NO. 2014-542 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CAICÚ P.H. CONTRA CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.

ASUNTO: RECURSO DE REPOSICIÓN Y, EN SUBSIDIO, EL DE QUEJA EN CONTRA DEL AUTO DE FECHA 12 DE MARZO DE 2020, MEDIANTE EL CUAL SE NEGÓ EL RECURSO DE APELACIÓN

Respetado Señor Juez:

OSCAR JAVIER MARTÍNEZ CORREA, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, actuando en condición de apoderado judicial de **CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S.** de forma respetuosa me dirijo a Ustedes para interponer **RECURSO DE REPOSICIÓN** y en subsidio, **RECURSO DE QUEJA** en contra del auto de fecha **12 de marzo de 2020**, por medio del cual se decidió no conceder el recurso de apelación interpuesto en contra del auto de fecha **12 de febrero de 2020**, con fundamento en lo siguiente:

I. PROCEDENCIA Y OPORTUNIDAD

El recurso de reposición es procedente, pues el artículo 318 del Código General del Proceso señala que *"Salvo norma en contrario, el recurso de reposición procede contra los autos que dicte el juez"*.

Por su parte, el recurso de queja es procedente en virtud de lo señalado en el artículo 352 del Código General del Proceso, norma según la cual el recurso de queja procede **cuando el juez de primera instancia deniegue el recurso de apelación**, circunstancia configurada en el presente caso.

Los recursos son igualmente oportunos, toda vez que el auto recurrido fue notificado mediante anotación en estados de fecha **13 de marzo de 2020**, por lo que el término de la ejecutoria de tres (3) días para impugnarlo, correría en las fechas **16, 17 y 18 de marzo 2020**.

Página 1 de 7

Sin embargo, el Consejo Superior de la Judicatura dispuso por medio del Acuerdo PCSJA20-11517 de 2020, suspender los términos judiciales en todo el país a partir del 16 y hasta el 20 de marzo de 2020, medida prorrogada por los Acuerdos PCSJA20-11521, PCSJA20-11526, PCSJA20-11532, PCSJA20-11546, PCSJA20-11549 y PCSJA20-11556, PCSJA20-11567; todos de 2020, resaltando que éste último determinó que la suspensión iría hasta el **30 de junio de 2020 (inclusive)**.

Por lo anterior, el término de ejecutoria del auto objeto de censura corre los días **1, 2 y 3 de julio de 2020**, término dentro del cual se radica el presente escrito.

II. FUNDAMENTOS DE LA SOLICITUD

3.1. LA PROVIDENCIA RECURRIDA

La providencia objeto de censura, contiene la decisión de **"SEGUNDO: Negar por improcedente el recurso subsidiario de apelación"**, determinación frente a la cual, de entrada debemos expresar nuestro respetuoso disenso, pues como se pasará a explicar, existen varias razones que permiten derribar la presunción de legalidad y acierto de la providencia y concluir el carácter de apelable que tiene el auto objeto de recurso, en resumen, por cuanto el mismo está negando el decreto y práctica de pruebas, decisiones que por expreso mandato legal son apelables.

3.2. MOTIVOS DE CENSURA

3.2.1. CON RELACIÓN A LA NEGATIVA DEL DECRETO DE LA PRUEBA DE OFICIAR A TERCEROS COMO MECANISMO DE CONTRADICCIÓN EJERCIDO DURANTE EL TRASLADO DERIVADO DE LA EXHIBICIÓN DE DOCUMENTOS:

Inicialmente, debe ponerse de presente, que el auto sobre el cual se interpuso en debida forma el recurso de apelación, proferido el **12 de febrero de 2020**, dispuso: *"(...) respecto a la solicitud de oficiar a la Superintendencia Financiera de Colombia, se indicar (sic) que la misma se niega dado que la etapa procesal para solicitar pruebas se encuentra precluida"*.

Así, es menester destacar que por medio de memorial radicado el pasado 29 de octubre de 2019, se le solicitó al Despacho que en virtud de la exhibición de documentos presentada de manera irregular por la parte demandante, se oficiara a las aseguradoras autorizadas por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia, para que

Página 2 de 7

REPUBLICA DE COLOMBIA



Rama Judicial del Poder Público

CONSTANCIA DE FIJACIÓN DE TRASLADOS ART. 110 DEL C. G DEL P.

TRASLADO RECURSO DE REPOSICIÓN ART. 319 DEL C. G. DEL P.

Fecha de Fijación	17 de Marzo de 2021
Fecha de Inicio	18 de Marzo de 2021
Fecha de Finalización	23 de Marzo de 2021


GINA NORBELY CERON QUIROGA
SECRETARIA

*Acto
Estados
13-marzo*

0320 MAR 13'20 PM 4:48

1077

Señor

JUEZ CUARENTA Y OCHO (48) CIVIL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

E. S. D.

*Pr
2 R*

REFERENCIA: PROCESO DECLARATIVO NO. 2014-542 DE CONJUNTO RESIDENCIAL CAICÚ
P.H. CONTRA CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.

ASUNTO: ALLEGO DICTAMEN PERICIAL DE CONTRADICCIÓN ELABORADO POR LA
SOCIEDAD GL CONSULTING

Respetado señor Juez:

OSCAR JAVIER MARTÍNEZ CORREA, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, actuando en calidad de apoderado judicial de la demandada, **CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S.**, de forma respetuosa, por medio del presente escrito, me permito aportar el dictamen pericial de contradicción, en los términos del artículo 228 del Código General del Proceso.

I.OPORTUNIDAD

La presentación del dictamen pericial de contradicción es oportuna, en atención a que es presentado dentro del término otorgado por el Despacho para tal efecto, de acuerdo con la siguiente contabilización de términos:

- En audiencia del 24 de octubre de 2019, el Despacho otorgó el término de cuarenta y cinco (45) días hábiles para la presentación del dictamen pericial de contradicción.
- En principio, el término concedido transcurriría los días: 25, 28, 29, 30, 31 de octubre; 1, 5, 6, 7, 8, 12, 13, 14, 15, 18, 19, 20, 25, 26, 28, 29 de noviembre; 2, 3, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 18 y 19 de diciembre; 13, 14, 15, 16, 17, 20, 21, 22, 23, 24, 27 y 28 de enero; término dentro del cual fue radicado un primer dictamen pericial, del cual nos reservamos la facultad de modificar, ampliar o sustituir.

1052

- De la anterior contabilización de términos deberán exceptuarse los días 21, 22, 27 de noviembre y 4 de diciembre de 2019, en razón a que en dichas fechas no corrieron términos con ocasión al cese de actividades de la Rama Judicial.¹

- Adicionalmente deberá tenerse en cuenta que el anterior término estuvo suspendido los días 9, 10, 11, 12, 13, 16, 18 y 19 de diciembre de 2019; 13, 14, 15, 16, 17, 20, 21, 22, 23, 24, 27, 28, 29, 30, 31 de enero, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 11, 12, 13 de febrero; y 11, 12 y 13 de marzo de 2020; en virtud del artículo 118 del Código General del Proceso, por lo que en estos días señalados deberán excluirse del término inicial.

Por lo anterior, el término concedido para la presentación del dictamen pericial transcurre los días: 25, 28, 29, 30, 31 de octubre; 1, 5, 6, 7, 8, 12, 13, 14, 15, 18, 19, 20, 25, 26, 28, 29 de noviembre; 2, 3, 5, 6 de diciembre de 2019; 14, 17, 18, 19, 20, 21, 24, 25, 26, 27, 28 de febrero de 2020; 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 16 y 17 de marzo de la presente anualidad, término dentro del cual se radica el dictamen pericial definitivo, y del cual se solicita que este Honorable Despacho correr traslado a la contraparte conforme a la normatividad procesal aplicable.

Respetuosamente,



OSCAR JAVIER MARTÍNEZ CORREA

C. C. No. 80.282.282 de Villeta

T. P. No. 208.392 del C. S. de la J.

¹ República de Colombia. Corte Constitucional. Sentencia SU 498 de 2016. Referencia: Expediente T-5.490.721. M.P.: Gloria Stella Ortiz Delgado.