

MEMORIAL PARA REGISTRAR DR. ZAMUDIO MORA RV: RECURSOS DE REPOSICION Y, EN SUBSIDIO, QUEJA - RADICAD No. 2020-00127-01

Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota

<secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Lun 01/08/2022 12:26

Para: 2 GRUPO CIVIL <2grupocivil@cendoj.ramajudicial.gov.co>

MEMORIAL PARA REGISTRAR DR. ZAMUDIO MORA

Cordial Saludo,

OSCAR FERNANDO CELIS FERREIRA

Secretario Sala Civil

Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá

Avenida Calle 24 N° 53-28 Torre C Oficina 305

Teléfono 423 33 90 Extensión 8349

Email: secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co

De: PEDRO ELIAS MORALES VELASCO <pedromoralesv@hotmail.com>

Enviado: lunes, 1 de agosto de 2022 12:20 p. m.

Para: Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota

<secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Camila Tenorio Cárdenas. <marcelavalerolegal@gmail.com>

Asunto: RECURSOS DE REPOSICION Y, EN SUBSIDIO, QUEJA - RADICAD No. 2020-00127-01



Pedro E. Morales Velasco

Abogado

PM Consultores Asociados

E-mail pmconsultoresasociados@hotmail.com

Calle 16 No. 10 – 21, oficinas 01 – 02, segundo piso

Tel. (571) 566 6761 – Cel. 310 222 8029

Bogotá D.C. – Colombia

**Imprime este e-mail solo si es realmente necesario.
"Proteger el medio ambiente es responsabilidad de todos"**

ATENCIÓN: Los mensajes enviados por correo electrónico son susceptibles de ser interceptados por terceros, por lo tanto usted debe asumir ese riesgo al comunicarse con PM CONSULTORES ASOCIADOS por esta vía. El remitente de esta comunicación de buena fe cree que este mensaje y todos sus anexos están libres de virus y cualquier dispositivo, código o elemento que puedan afectar al destinatario. Sin embargo, este mensaje y sus anexos pudieron haber sido infectados durante su transmisión. Al leer este mensaje y abrir cualquiera de sus anexos, el destinatario asume absoluta responsabilidad por tomar las medidas de protección necesarias contra virus y otros defectos de transmisión. PM CONSULTORES ASOCIADOS no responderá en ningún caso por pérdidas, daños o perjuicios derivados de este mensaje o sus anexos. Este mensaje y todos sus anexos son confidenciales e interesan solamente a su destinatario. Si usted ha recibido este mensaje por error, debe borrarlo en su totalidad de su sistema y notificar ese hecho a la dirección de correo electrónico del remitente. Cualquier divulgación, copia, distribución, reproducción o difusión de este mensaje y sus anexos está prohibida. Cualquier opinión, asesoría o consejo contenidos en este mensaje, proviene del remitente, excepto cuando el mensaje establezca que ello no es así y el remitente este autorizado para emitir dichas opiniones, consejo o asesoría en nombre de PM CONSULTORES ASOCIADOS. En ningún caso este mensaje de datos constituirá o podrá ser interpretado como aceptación de términos contractuales, órdenes de compra ni ningún tipo de contrato.

***** Messages sent by email may not be secure and may be intercepted by third parties; therefore you should be aware of this risk while communicating with PM CONSULTORES ASOCIADOS through email. Sender of this message believes that that this E-mail and any attachments were free of any virus, worm, Trojan horse, and/or malicious code when sent. This message and its attachments could have been infected during transmission. By reading the message and opening any attachments, the recipient accepts full responsibility for taking protective and remedial action about viruses and other defects. PM CONSULTORES ASOCIADOS is not liable for any loss or damage arising in any way from this message or its attachments. This email and its attachments are confidential and are intended solely for the addressee. If you receive this email by mistake, please delete it and its copies from your system immediately and notify the sender. Any disclosure, copying, distribution or communication of this message and its attachments is prohibited. Any opinion or advice contained in this message comes from the sender, except when the message establishes the contrary and the sender has been authorized to issue opinions on behalf of PM CONSULTORES ASOCIADOS In no case should this email be interpreted as acceptance of contractual agreements, purchase orders and not any kind of contract.

Honorables Magistrados
TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ D.C. – SALA CIVIL
secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co
marcelavalerolegal@gmail.com
E. S. D.

Recursos de reposición y, en subsidio, queja

Radicación No. 110013103004-2020-00127-01

Proceso verbal de WELLNESS CENTER MDI MARINO S.A.S. – EN REORGANIZACIÓN - contra LUIS ERNESTO CABRERA MEJÍA y YANIBE CABRERA MEJÍA

Su Señoría,

El suscrito, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, como apoderado de LUIS ERNESTO CABRERA MEJÍA y YANIBE CABRERA MEJÍA, mediante el presente interpongo recursos de reposición y, en subsidio, queja contra el auto notificado el 27 de julio de 2022, como sigue:

1. Motivos de inconformidad

1.1. El Magistrado Sustanciador negó la concesión del recurso, en síntesis, porque “actualizados los montos a que se refiere la parte motiva de la sentencia (\$279.041,876 y \$58.742.466, para un total de \$337.784.342), a julio de 2022, se obtiene un total de \$360.963.926, que ciertamente luce insuficiente de cara a la concesión del recurso extraordinario de casación” (subrayado de ahora, para cuestionar), **argumento errado, como paso a demostrar:**

1.1.1. En primer lugar, yerra el auto al considerar que son los montos contenidos en la motivación de la sentencia los que determinan el interés para recurrir, **eso no lo dice ni la ley ni el precedente, mucho menos la doctrina.**

El art. 338 del CGP dice claramente que el interés se configura por “*el valor actual de la resolución desfavorable al recurrente*”.

1.1.2. Para clarificar, es pertinente referir lo resuelto por la Corte en auto de 23 de octubre de 2013, Magistrado Ponente Dr. Fernando Giraldo Gutiérrez en un asunto de contornos fácticos similares al de ahora, así:

“Uno de los factores a indagar para la concesión de esta impugnación extraordinaria, corresponde al *quantum* del perjuicio que irroga la sentencia al recurrente, estimado para la fecha en que esta se profiere, advirtiendo que **para tal efecto inciden la calidad de la parte, los reclamos del libelo, las defensas propuestas por los contradictores, las actuaciones adicionales que delimiten el alcance del pleito y las decisiones de fondo.**

(...)

Sobre el particular tiene dicho la Corte que “***el quantum del perjuicio que legitima para acudir a esta senda, es aquel que supera los topes de ley para el momento en que se profiere la providencia de la cual se deriva, pero dentro de los límites establecidos por las partes en sus escritos (...)*** Adicionalmente, a pesar de que la cuantificación del interés corresponde al fallador, el artículo 370 *ibidem* posibilita que, en aquellos casos en que no aparece determinado con claridad, proceda a su elucidación apoyándose en informe idóneo rendido por perito” (auto del 20 de abril de 2012, exp. 2000-00313, reiterado en el del 8 de marzo de 2013, exp. 2003-00110).

(...)

Esta Sala manifestó en auto de 15 de febrero de 2011, exp. 2011-00109, reiterado el 25 de julio de 2013, exp. 00045-02, respecto de circunstancias parecidas a las aquí advertidas, que *“cuando el agravio pueda depender del avalúo de un bien inmueble, en orden a conocer a cuánto asciende el memorado interés se impone el decreto y práctica del peritaje aludido en el artículo 370 citado, toda vez que, **por las vicisitudes relativas a la ley de la oferta y la demanda, producidas por los vaivenes en los que naturalmente se mueve la economía, esa es la forma objetiva más adecuada en orden a conocer cuál es el valor actual de una especie de esa naturaleza, las que, por esas mismas circunstancias económicas, por la volatilidad de los mercados y por los efectos propios del paso del tiempo, tienen la probabilidad no solo de aumentar de valor, sino que también pueden depreciarse (...)** En este sentido la Corporación tiene sentado que el tribunal procede ‘de manera precipitada’ cuando, ‘a pesar de que en el expediente no hay elementos idóneos y suficientes para determinar el interés para recurrir’, omite ‘la imperativa obligación de decretar un dictamen pericial para establecerlo, pues, el mecanismo de actualizar un antiguo peritaje...a la fecha de la sentencia de segunda instancia..., no se acomoda a la fijación concreta y específica de dicho interés que está determinado por el agravio o perjuicio que a dicha calenda haya sufrido la parte recurrente, que en este caso se refleja según sea el valor comercial del inmueble y que tiene que ser verificada y confrontada por los expertos y no por una simple operación matemática que prescinde por completo del examen físico y material del mismo para conocer su estado de mejora o deterioro. En otros términos, el perjuicio al momento de la sentencia recurrida no consiste en la revaloración del bien aplicada a un avalúo antiguo, sino en el propio valor actual y real del predio disputado, según como sean su estado y situación presentes’ (auto de 27 de noviembre de 2003, expediente 22952-01)”* (negrita fuera del original).

Entonces, el interés para recurrir está dado por varios factores que determinan la cuantía económica de la decisión desfavorable al recurrente.

1.1.3. Por si fuera poco el yerro anterior, que no lo es, el auto recurrido en queja cita en su respaldo el auto AC2336-2019 de 19 de junio de 2019, **de sustancial dis-analogía porque se refiere a un caso de responsabilidad civil médica.**

Pero, aún en gracia de discusión, en dicha providencia expresamente se precisa que *“el interés para recurrir **no debe determinarse necesariamente con miras en las sumas contenidas en las pretensiones***¹” (radicación 11001-02-03-000-2019-00200-00, negrita fuera del original).

Es decir, aún el auto que cita el Magistrado **contradice la decisión recurrida en queja.**

1.1.4. Finalmente, llama la atención cómo el Magistrado niega la casación con base en que condenó en la sentencia recurrida en casación a reconocer a la parte demandada \$337.784.342, **pero lo que no dice es que la demandante hábilmente acudió a la reorganización para burlar sus obligaciones, situación que fue puesta en conocimiento del Tribunal pese a lo cual no hizo nada, y por si fuera poco impone una condena pírrica como si de limosna se tratara.**

No, no es limosna lo que concedió el Tribunal mediante la sentencia recurrida en casación, se trata de administrar justicia y fallar en derecho.

1.2. En segundo lugar, el auto recurrido en queja desestima el dictamen sin más análisis y sólo atina a decir dizque porque *“en su elaboración se incluyeron rubros que no fueron ordenados en*

¹ Auto 213 del 7 de octubre del 2004, Exp. 00353, reiterado en auto del 11 de diciembre del 2009, Exp. 00445.

la sentencia, tales como “valor del inmueble, cláusula penal y lucro cesante””, invoca el auto AC757-2020 y nuevamente incurre en yerro.

1.2.1. Frente a este segundo argumento, bastan los sub-argumentos expuestos en el punto **1.1.** que precede, acerca de que la parte considerativa de la sentencia no es límite para determinar el interés para recurrir en casación.

1.2.2. En segundo lugar, el auto que cita el Magistrado en la providencia recurrida en queja tampoco es precedente para el caso de ahora, porque se refiere a un caso sobre reivindicación de un porcentaje de un establecimiento de comercio en que no se aportó el dictamen requerido por el art. 339 del CGP (radicación 11001-02-03-000-2020-00358-00), **aquí pasó lo contrario.**

1.2.3. Finalmente, el Magistrado no le mereció la más mínima valoración el dictamen, cuyos presupuestos fueron:

“Así las cosas, el objeto del proceso es el contrato de promesa de compraventa sobre el inmueble de la referencia. Aunque la demanda no especifica la cuantía, según los anexos de la misma se tienen los siguientes datos:

- i. El contrato se suscribió el 1º de julio de 2011.
- ii. Las partes pactaron un precio de CUATROCIENTOS OCHENTA MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y TRES MIL PESOS (\$480.663.000).
- iii. La firma de la escritura pública prometida se pactó para el 27 de diciembre de 2012.
- iv. La cláusula penal se estipuló en el diez por ciento (10%) del precio del inmueble”.

A continuación, el dictamen sustenta técnicamente el interés para recurrir, más nada dijo el Magistrado.

2. Solicitudes

2.1. Como petición principal, revocar el auto que negó la concesión del recurso extraordinario de casación.

2.2. En subsidio, expedir copias de la demanda, su contestación, las solicitudes probatorias realizadas ante el Tribunal, las sentencias de primera y segunda instancia, y remitir a la Corte conjuntamente con este escrito que contiene el recurso de queja.

Con el respeto acostumbrado,



PEDRO ELÍAS MORALES VELASCO

C.C. N°. 79.424.133

T.P. N°. 223.466 del C. S. de la J.

e-mail: pedromoralesv@hotmail.com

MEMORIAL PARA REGISTRAR DRA. GARCIA SERRANO RV: SUSTENTACIÓN APELACIÓN 2020 420 01

Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota

<secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Lun 23/05/2022 9:50

Para: **GRUPO CIVIL** <grupocivil@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (102 KB)

SUSTENTACIÓN 2020.420 (1).pdf;

MEMORIAL PARA REGISTRAR DRA. GARCIA SERRANO

Cordial Saludo,

OSCAR FERNANDO CELIS FERREIRA

Secretario Sala Civil

Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá

Avenida Calle 24 N° 53-28 Torre C Oficina 305

Teléfono 423 33 90 Extensión 8349

Email: secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co

De: Secretaria Sala Civil Tribunal Superior -Seccional Bogota <secsctribsupbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Enviado: lunes, 23 de mayo de 2022 9:37 a. m.

Para: Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota <secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cc: federicodiazjuridico@hotmail.com <federicodiazjuridico@hotmail.com>

Asunto: RV: SUSTENTACIÓN APELACIÓN 2020 420 01

Cordial saludo,

Se remite por competencia al doctor OSCAR CELIS FERREIRA - SECRETARIO JUDICIAL DE LA SALA CIVIL, cualquier inquietud sobre su proceso debe dirigirla al correo secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co

Margarita Mendoza Palacio

Secretaria Administrativa de la Sala Civil

Tribunal Superior de Bogotá

(571) 423 33 90 Ext. 8352

Fax Ext.: 8350 – 8351

secsctribsupbta@cendoj.ramajudicial.gov.co

Avenida Calle 24A No. 53-28, Of. 305 C

Bogotá D.C.

De: FEDERICO DIAZ ABOGADO <federicodiazjuridico@hotmail.com>

Enviado: lunes, 23 de mayo de 2022 9:33

Para: Secretaria Sala Civil Tribunal Superior -Seccional Bogota <secsctribsupbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cc: federicodiazjuridico@hotmail.com <federicodiazjuridico@hotmail.com>

Asunto: SUSTENTACIÓN APELACIÓN 2020 420 01

Proceso: restitución de inmueble

Radicado: 11001310301820200042001

Demandante: RAMON QUINTERO

Demandada: SANDRA QUINTERO

Señores

TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTA

SALA CIVIL

En mi calidad de apoderado judicial de la parte demandada dentro del proceso arriba referenciado, me permito radicar memorial por medio del cual se precisan los puntos de reparo que motivan el recurso de apelación

Cordialmente,

FEDERICO DÍAZ QUINTERO

T.P. 82761

APODERADO

Get [Outlook for iOS](#)

Respetado
TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ
Sala Civil

REF: Proceso: verbal No. 11001310301820200042001

Demandante: RAMÓN ARMANDO QUINTERO QUINTERO.

Demandante: SANDRA PATRICIA QUINTERO QUINTERO.

Asunto: precisión de los reparos que motivan el recurso apelación de sentencia.

FEDERICO DÍAZ QUINTERO, persona mayor de edad identificado con la c.c. n. 19446036, abogado en ejercicio con la tarjeta profesional n. 827861 del C.S.J., actuando en calidad de apoderado judicial de la demandada dentro del proceso arriba referenciado, acudo a su distinguido despacho con el fin de sustentar los reparos en contra de la sentencia dictada de forma oral en la audiencia del 21 de abril de 2022 a las 9:30 a.m. por el Juzgado 18 Civil del Circuito de Bogotá. Nos ratificamos en el escrito de exposición de los motivos de la apelación presentado ante el a quo, pero adicionalmente procedemos a ampliar y a explicar punto a punto los reparos concretos.

PROCEDENCIA

El artículo 321 del C.G.P. establece que: *son apelables las sentencias de primera instancia, salvo las que se dicten en equidad*. En concordancia, el artículo 20 del mismo Código prescribe que: *Los jueces civiles del circuito conocen en primera instancia de los siguientes asuntos: 1. De los contenciosos de mayor cuantía, incluso los originados en relaciones de naturaleza agraria (...)*. Por lo tanto, al ser un asunto de mayor cuantía, la sentencia es apelable.

OPORTUNIDAD

Teniendo en cuenta que la sentencia que se recurre fue proferida en oralidad en audiencia celebrada el 21 de abril de 2022 a partir de las 9.30 hasta la 1 p.m, fue notificada en estrados. El recurso fue interpuesto de forma oral en la misma audiencia, y según grabación, La Juez 18 del Circuito confirió dicho recurso con efecto diferido. Mediante este memorial, me permito precisar y sustentar los reparos concretos que sustentan el recurso de apelación.

SUSTENTACIÓN

1.- PRIMER REPARO EN CONCRETO: FALTA DE APRECIACIÓN DE LA PRUEBA DE CONFESIÓN DE LA PARTE ACTORA: la apoderada de la parte demandante confesó en su demanda que el supuesto contrato de comodato en realidad no existe; a través de la figura de la reforma a la demanda trató de revertir esta declaración, pero de conformidad con el principio de permanencia de la prueba las evidencias pertenecen al proceso y no a las partes. Un juez riguroso debe valorar esta prueba de confesión y solo desestimarla si hay otras pruebas sólidas y convincentes que indiquen lo contrario, pero tal como se argumenta en nuestro recurso, no hay pruebas suficientes en ese sentido.

La Juez 18 del Circuito de Bogotá tuvo por cierto que entre RAMÓN ARMANDO QUINTERO y SANDRA QUINTERO existe un contrato de comodato precario respecto del inmueble en la Avenida Calle 19# 13 A-43, local l02, de Bogotá, identificado con la matrícula inmobiliaria 50C-1428966. Aquí surge el primer reparo a la Sentencia, puesto que no tuvo en cuenta las pruebas documentales aportadas por el suscrito y la prueba de confesión proveniente de la apoderada de la parte demandante. De manera concreta, no se valoró de manera correcta y precisa estas pruebas, las cuales sí se decretaron y obran en el expediente.

Respecto a la confesión, la apoderada del demandante afirmó de manera clara y espontánea que tal contrato de comodato no existe. Sin embargo, su Señoría desestimó esta confesión sin argumentos de peso, y teniendo en cuenta que esta confesión por sí misma es capaz de servir de sustento para haber desestimado las pretensiones de la demanda.

2.- SEGUNDO REPARO: INTERVERSIÓN DEL TÍTULO, POSESIÓN ACTUAL DE

LA DEMANDADA: Por otro lado, y suponiendo que el supuesto contrato de comodato precario sí existió, la Juez de primera instancia pasó totalmente por alto nuestros alegatos en el sentido de que la demandada es actualmente una poseedora, es más, el *a quo* en el correspondiente interrogatorio precisa dicha aclaración teniendo en cuenta que explicó a la demandada en qué consistía la tenencia y en qué consistía la posesión y muy claramente la señora SANDRA QUINTERO en su respuesta y dada las pruebas, manifestó que era legítima poseedora ya que desde el año 1999 ejercía dicho acto tal como se demostró con los testimonios y con el ánimo de señor y dueño que ha tenido la señora SANDRA QUINTERO. En efecto, independientemente de si existió o no tal contrato de comodato, lo que se sostiene en la contestación y fundamentó con las pruebas documentales y testimoniales, es que hubo una **interversión del título**, ya que actualmente, y desde hace 20 años, la señora SANDRA QUINTERO es poseedora y no una mera tenedora.

Además, no es necesario u obligatorio que la señora SANDRA QUINTERO inicie un proceso de declaración de pertenencia ya que acá no se está pretendiendo obtener un título, por lo tanto no debe ser pretexto para darle la razón al demandante. Es decir, el hecho de que aún no se haya iniciado proceso de pertenencia, no quiere decir necesariamente que se le esté dando la razón al demandante o que se reconozca su dominio. La simple posesión por parte de SANDRA QUINTERO por sí misma debe ser suficiente para desvirtuar la existencia del

contrato de comodato, ya que esto implica una interversión del título como se mencionó arriba.

Cabe resaltar al despacho que la honorable juez, con el fin de darle la razón a la parte demandante, validó como prueba las declaraciones extraprocesales sin tener en cuenta el contenido de las mismas y argumentando y dando aplicabilidad a la sentencia T- 247 de 2016, la tomó como prueba. Esta sentencia se refiere a la jurisdicción contencioso administrativa, por lo que no se aplicaría al caso en concreto. Por lo tanto desconoció lo plasmado en el art. 384 del C.G.P. en donde la prueba del contrato de comodato bien sería una prueba documental o en su defecto un interrogatorio de parte que se le debió realizar a SANDRA QUINTERO, el cual no se le aplicó. Además, en las mismas declaraciones extraprocesales, el señor DIEGO ARMANDO QUINTERO dice que no se otorgó el local a título gratuito, elemento esencial del contrato de comodato (gratuidad), por lo tanto, no se valoraron estas pruebas a fondo y de manera detallada, solo se tuvo en cuenta lo aducido por la apoderada del demandante sobre lo que supuestamente estas declaraciones arrojaban.

3.- TERCER REPARO: AUSENCIA DEL DEBIDO TRASLADO DE LA REFORMA

A LA DEMANDA: Según consta en el expediente, en repetidos memoriales se solicitó a la señora Juez y al personal del Juzgado que se efectuara el debido traslado de la reforma a la demanda, según lo reglamenta el Decreto 806 de 2020, es decir, fijándolo en la página web del Juzgado. No obstante, jamás se hizo tal traslado y no tuvimos la oportunidad de contestar la demanda reformada ni de contradecir las pruebas solicitadas en ella. A pesar de que se alegó esta causal de nulidad de manera oportuna, el a quo desechó rápidamente esta solicitud e indicó que el Juzgado no estaba obligado a efectuar el traslado como lo exige el Decreto

806 de 2020. Ante esta irregularidad procesal, que afecta la legalidad de este fallo, lo que procede en derecho es revocar la sentencia que se impugna.

SOLICITUD DE NUEVA PRUEBA

Invocando el artículo 327 del C.G.P., y teniendo en cuenta que no tuvimos la oportunidad de controvertir las pruebas presentadas por la demandante en su reforma a la demanda ante la ausencia de traslado por parte del Juzgado, solicito el decreto y práctica del interrogatorio a las siguientes personas (testigos) con el fin de controvertir e indagar lo declarado por ellos en declaraciones extraprocesales, las cuales fueron aportadas por el demandante:

1.- MARIA OTILIA RODRÍGUEZ QUIROGA c.c. 33369782

2.- LEONIR ADAIME RODRÍGUEZ CASTAÑO c.c. 80248884

3.- ADAIME RODRÍGUEZ BAENA c.c. 4503839

4.- FRANCA ELINA VÁSQUEZ DÍAZ c.c. 20492444

5.- DIEGO ARMANDO QUINTERO VÁSQUEZ c.c. 1018458930 de Bogotá

Lo anterior teniendo en cuenta de que no tuvimos la oportunidad como parte demandada, de contradecir esta prueba, toda vez que no se realizó el traslado de la reforma a la demanda, y el derecho de contradicción es indispensable para dictar una sentencia justa.

SOLICITUD

Solicito a la Sala Civil del Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá, que REVOQUE en su integridad la sentencia emitida en primera instancia por el Juzgado 18 Civil del Circuito de Bogotá dentro del proceso en referencia, y en su lugar DENIEGUE todas las pretensiones de la demanda y proceda a condenar en costas a la parte actora.

De los Magistrados,

FEDERICO DÍAZ QUINTERO

T.P. 82761

federicodíazjuridico@hotmail.com

**MEMORIAL PARA REGISTRAR DRA. LIZARAZO VACA RV: PROCESO
11001310302420180020403. PARTE DTE SUSTENTA APELACIÓN. GRANADA VS AMARILO.**

Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota

<secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mar 26/07/2022 16:58

Para: 2 GRUPO CIVIL <2grupocivil@cendoj.ramajudicial.gov.co>

MEMORIAL PARA REGISTRAR DRA. LIZARAZO VACA

Cordial Saludo,

OSCAR FERNANDO CELIS FERREIRA

Secretario Sala Civil

Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá

Avenida Calle 24 N° 53-28 Torre C Oficina 305

Teléfono 423 33 90 Extensión 8349

Email: secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co

De: Roberto Vergara <robertovergaramonte@gmail.com>

Enviado: martes, 26 de julio de 2022 4:53 p. m.

Para: Secretaria Sala Civil Tribunal Superior -Seccional Bogota <secsctribsupbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>;
Relatoria Tribunal Superior Sala Civil Familia Laboral - Seccional Bogota <reltsscflbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>;
Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota <secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>;
Despacho 08 Sala Civil Tribunal Superior - Bogota - Bogota D.C. <des08ctsbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>; maria
fernanda vergara <mariavermont@outlook.com>; Roberto Vergara <robertovergaramonte@gmail.com>;
Conjunto Granada Club Etapa IV <granadaclubetapa4@gmail.com>; Jose Hernan Arias Arango (Amarilo)
<josehernan.arias@amarilo.com>

Asunto: PROCESO 11001310302420180020403. PARTE DTE SUSTENTA APELACIÓN. GRANADA VS AMARILO.

Bogotá D.C., julio de 2022.

Señor.

TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ D.C. SALA CIVIL DE DECISIÓN.

M.P. LIANA AIDA LIZARAZO V.

E. S. D.

**REFERENCIA. DEMANDA DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL Y
SUBSIDIARIAMENTE CONTRACTUAL.**

RADICADO: 11001310302420180020403.

DEMANDANTE: GRANADA CLUB RESIDENCIAL ETAPA IV.

DEMANDADO: AMARILO S.A.S.

**ASUNTO: SUSTENTACIÓN DE LA APELACIÓN CONTRA LA SENTENCIA DEL 14 DE MAYO DE
2021.**

**ADICIONO PRUEBAS YA PREVIAMENTE APORTADAS AL PROCESO, PARA SUSTENTO DE LO QUE
ESTABLEZCO Y FACILIDAD DE LA HONORABLE MAGISTRADA AL REVISAR EL CASO.**



Bogotá D.C., julio de 2022.

Señor.

TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ D.C. SALA CIVIL DE DECISIÓN.

M.P. LIANA AIDA LIZARAZO V.

E. S. D.

REFERENCIA. DEMANDA DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL Y SUBSIDIARIAMENTE CONTRACTUAL.

RADICADO: 11001310302420180020403.

DEMANDANTE: GRANADA CLUB RESIDENCIAL ETAPA IV.

DEMANDADO: AMARILO S.A.S.

ASUNTO: SUSTENTACIÓN DEL APELACIÓN CONTRA LA SENTENCIA DEL 14 DE MAYO DE 2021.

ROBERTO VERGARA, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 1.102.804.081 de Sincelejo y Tarjeta Profesional número 217.821 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi calidad de Apoderado de la **PARTE DEMANDANTE**, a través de este escrito, **PRESENTO Y ADICIONO EL RECURSO DE APELACIÓN INTERPUESTO CONTRA LA SENTENCIA DEL 14 DE MAYO DE 2021, DE CONFORMIDAD CON LO SIGUIENTES 5 PUNTOS:**

I. SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE APELACIÓN.

PRIMERO. EQUIVOCACIÓN DE HECHO Y DE DERECHO DE LA JUEZ 24 CIVIL DEL CIRCUITO, QUE NO DA POR PROBADOS LOS VICIOS CONSTRUCTIVOS EN FACHADAS Y CUBIERTAS, PORQUE EN LA DEMANDA EL DICTAMEN PERICIAL NO APORTÓ EVIDENCIA TÉCNICA O CIENTÍFICA QUE DEMUESTRE LO DICHO POR EL PERITO EN EL DICTAMEN.



1.A. ADICIONALMENTE, ERROR AL INOBSERVAR PRUEBA EXISTENTE EN EL PROCESO, DE DOS CONCEPTOS DEL FABRICANTE EN LA INSTALACIÓN DE LAS FACHADAS:

-CONCEPTO DE LADRILLERA SANTE FE

-CONCEPTO DE HYDROS,

QUE CON FUNDAMENTO EN SUS PROPIAS FICHAS TÉCNICAS, EVIDENCIAN QUE FUERON MAL CONSTRUIDAS LAS FACHADAS. LO CUAL SON 2 PRUEBAS OMITIDAS POR EL DESPACHO.

1.B. ERRA EL JUZGADO 24 CIVIL CIRCUITO DE BOGOTÁ, POR DARLE PREVALENCIA AL DERECHO PROCEDIMENTAL SOBRE EL SUSTANCIAL, SOBRE LAS FACHADAS Y CUBIERTAS.

SEGUNDO. ERROR DE HECHO Y DE DERECHO AL MANIFESTAR LA JUEZ, QUE NO DA POR PROBADOS EL MONTO DE LOS VICIOS CONSTRUCTIVOS EN FACHADAS Y CUBIERTAS, PORQUE NO SE ALLEGÓ COTIZACIÓN AL PROCESO. SIN EMBARGO, LA PROPIA CONTRAPARTE ACEPTA Y ESTABLECE EL MONTO DE LOS PERJUICIOS, SOBRE LOS CUALES SE SOLICITARÁ QUE SE FALLE SOBRE ESTOS.

2.1. LO PRECEDENTE A PESAR, Y DEBE TENERLO EN CUENTA EL TRIBUNAL, QUE EL DESPACHO ERRO EN EL TRÁMITE DEL JURAMENTO ESTIMATORIO; AL NO DARLE LA OPORTUNIDAD A LA PARTE DEMANDANTE MEDIANTE AUTO, PARA QUE CONTESTARA LA OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO, PARA SOLICITAR O ADICIONAR PRUEBAS.

TERCERO. ERROR DE HECHO Y DE DERECHO POR PARTE DEL JUEZ, AL NO CONSIDERAR PROBADOS LOS VICIOS CONSTRUCTIVOS EN CABEZA DEL CONSTRUCTOR, SEÑALIZACIÓN DE PUERTAS VIDRIADAS PARA CIEGOS Y MINÚSVALIDOS Y DISCAPACITADOS EN GENERAL, INCUMPLIMIENTO DE AMBOS PASAMANOS EN SALÓN SOCIAL Y RECONOCIMIENTO DE VICIOS CONSTRUCTIVOS CON LA RED DE SUMINISTRO, PERO NO RECONOCIMIENTO POR NO ACREDITAR SU CUANTÍA. RECORDEMOS CONTRAPARTE ACREDITÓ Y ACEPTÓ CUANTÍA EN LA OBJECCIÓN DEL JURAMENTO ESTIMATORIO, LO CUAL HACE DE PRUEBA DE CONFESIÓN, PARA CONDENAR POR DICHO MONTO.



CUARTO. EL DESPACHO NO SE PRONUNCIA SOBRE LA PRETENSIÓN SUBSIDIARIA DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL. AUNQUE LA JUEZ AL INICIO DE SU INTERVENCIÓN, LO ANUNCIA QUE SE PRONUNCIARÁ SOBRE LA RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL; EN CASO DE NO DARLE PROSPERIDAD A LA EXTRA CONTRACTUAL, NO SE TERMINA PRONUNCIANDO SOBRE LA PRETENSIÓN SUBSIDIARIA DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL, MENOS SUS FUNDAMENTOS. CON LO QUE SE ROMPE CON EL DEBIDO PROCESO DEL RECURSO DE APELACIÓN EN SEGUNDA INSTANCIA, AL DESCONOCER LA PARTE ACTORA LOS FUNDAMENTOS QUE CONLLEVARON LA NO PROSPERIDAD DE LA PRETENSIÓN SUBSIDIARIA.

QUINTO. EL DESPACHO INCURRE EN YERRO, POR INSISTIR EN OBSERVAR LA ÓPTICA DE RESPONSABILIDAD CIVIL EN EL PRESENTE ASUNTO A LA LUZ DE LAS GARANTÍAS DEL ESTATUTO DEL CONSUMIDOR; Y NO DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 2060 NÚMERAL 3 Y POR CONFUNDIR EL CONCEPTO DE RUINA.

II. DESARROLLO.

PRIMERO. EQUIVOCACIÓN DE HECHO Y DE DERECHO DE LA JUEZ 24 CIVIL DEL CIRCUITO, QUE NO DA POR PROBADOS LOS VICIOS CONSTRUCTIVOS EN FACHADAS Y CUBIERTAS, PORQUE EN LA DEMANDA EL DICTAMEN PERICIAL NO APORTÓ EVIDENCIA TÉCNICA O CIENTÍFICA QUE DEMUESTRE LO DICHO POR EL PERITO EN EL DICTAMEN.

Con todo respeto, pero el argumento de la Juez, **o no leyó el dictamen o desconoce cómo se prueba la responsabilidad del constructor.**

Dice la Juez, que el dictamen no tiene valor probatorio porque no se aportó literatura para la prueba de este. Nada más alejado de la realidad.

En los dictámenes periciales médicos se aporta la *lex artis* del tratamiento o diagnóstico, porque no está codificado; **pero situación distinta acontece en los dictámenes periciales de ingenieros. Como está codificado como construir, con la NSR 98, NSR 10, Ley de propiedad horizontal (Ley**



675 de 2001), las NTC, etc. no se requiere el aporte de literatura. ¿Para qué?, qué sentido tiene si todo está codificado como construir. Que valor probatorio tendría una literatura cuando una norma establece como construir; ¡sencillamente ninguno!

Compendio normativo, DE NORMAS DE CÓMO CONSTRUIR, que está codificado y que basta mencionarlo de manera genérica y copiar la norma aplicable, tal como lo hace el dictamen pericial, como se prueba a continuación:

1. INTRODUCCION

Granada Club Residencial IV fue construido y vendido por Constructora Amarillo S.A y está ubicado en la Diagonal 77 B N 116B- 42 de la ciudad de Bogotá, D.C. Consta de tres torres de 12 pisos y semisótano de parqueaderos. Sus bienes comunes están conformados por estructura, fachadas, cubiertas, punto fijo, halles comunales de acceso a los consultorios, recepción, equipamiento comunal, zonas de circulación vehicular, redes eléctricas, hidráulicas, sanitarias, de comunicaciones, ascensores, cuartos de disposición de residuos, cuarto de bombas de suministro y contra incendio con sus respectivos equipos de bombeo, sistema eyector con sus respectivas bombas, cuartos para transformador, sub estación eléctrica, tableros y transferencias eléctricas, cuarto de planta de generación eléctrica de emergencia con la respectiva planta, salón social, baños sociales y de portería, salón de fiestas, fosos de ascensores con sus respectivos cuartos de máquinas y equipos y demás.

La copropiedad contrato los servicios de Concreate Diseño y Construcción Ltda con el objeto de prestar asesoría en el recibo de los bienes comunes que la conforman y de realizar el diagnóstico completo de su estado actual. Este informe presenta los puntos que no están de acuerdo con las normas técnicas, urbanísticas, legales o de buenas prácticas constructivas, caso en el cual, en consideración de quien lo elabora deben ser corregidos por el constructor. También se presentan los temas que deben ser corregidos por mantenimiento por parte de la copropiedad. Cada una de estas observaciones viene con el respectivo registro fotográfico y su ubicación puntual. En algunos casos no tiene objeto mostrar la totalidad de los puntos de una misma observación ya que es recurrente y se debe entender que su corrección debe abarcar la totalidad de los bienes afectados. De igual manera se presentan las posibles causas y sugerencias para su corrección pero se debe aclarar que la supervisión se hace únicamente sobre el resultado desde los puntos de vista de eficiencia, calidad, estética y legalidad, por lo cual la determinación del método de trabajo y su resultado es responsabilidad exclusiva del constructor.

Los hallazgos encontrados se hicieron por inspección directa y se determinó la coincidencia del proyecto con los planos aprobados o si existen puntos que no estén de acuerdo con las características ofrecidas a los copropietarios con base en el proyecto aprobado por la curaduría urbana, el reglamento de propiedad horizontal, las condiciones comerciales ofrecidas, así como también con base en las normas técnicas y las buenas prácticas constructivas, especificaciones técnicas de materiales utilizados, normatividad vigente como son la ley 675 de 2.001, norma NSR 98, normas NTC, normas RAS 2000, normas RETIE, Código de Construcciones de Bogotá o acuerdo 20 de 1995, normas urbanísticas expedidas por autoridad distrital, decreto 159 de 2.004 de normas comunes a las UPZ y demás. La entrega de este informe no implica que durante el desarrollo del proceso de recibo de bienes comunes no se vayan a tener en cuenta nuevos hallazgos que no hayan sido incluidos en este primer informe.

Carrera 47 N° 123A - 26 TEL 6082662 CEL 3118113762-3156068973-3204052982
E-mail Concreate@hotmail.es

CONCREARTE



Lo anterior, evidencia la referencia las normas que se aplicaron, y DENTRO DEL DICTAMEN SE CITA LA NORMA INCUMPLIDA.

EMPECEMOS CON LAS CUBIERTAS.

Así, en lo que respecta a las cubiertas, se inspecciona directamente el sitio y se evidencia el incumplimiento normativo.

LUEGO ENTONCES, ¿PARA QUÉ SE REQUIERE LA JUEZ 24 CIVIL DEL CIRCUITO, LITERATURA TÉCNICA Y CIENTÍFICA EN ESTO, SI EXISTE NORMA APLICABLE?. Por lo menos la parte Demandante desconoce la importancia de la literatura en este asunto. ¿O CÓMO PODRÍA UNA LITERATURA PASAR POR ENCIMA DE LA NORMA?.

Más bien, lo que no demostró la Juez, en la sentencia del 14 de mayo de 2021, ni la contraparte, es con fundamento en que norma o literatura científica o técnica, se motiva para desacreditar los vicios constructivos de cubierta y fachada evidenciados en el dictamen pericial aportados por el extremo actor. (FAVOR VERIFICAR SEÑOR TRIBUNAL DICTAMEN PERICIAL CUBIERTA Y FACHADA, JUNTO A DECLARACIÓN DEL PERITO).

Luego entonces en las cubiertas, se reclama que sobre las mismas:

1. NO SE PUEDE IMPERMEABILIZAR POR LA PROPIEDAD HORIZONTAL LUEGO DE ENTREGADAS POR EL CONSTRUCTOR. Porque se construyó mal la superficie de la cubierta. La construyó rugosa. Debe ser lisa y esta rugosa con punzonamientos en la superficie de la cubierta que impiden la impermeabilización. Agravada con la filtración de agua por los empozamientos derivados de la ausencia en la construcción de rejillas de conformidad con la norma y la falta de construcción de pendiente en la superficie de la cubierta, para que el agua drene, lo cual afecta daños de humedades en la zona de la cubierta, parte estructural de la edificación y adicionalmente afecta a los últimos pisos de apartamentos con humedades.



MÉTODO DEL PERITO: INSPECCIÓN DIRECTA DEL PERITO, donde constata la rugosidad de la superficie de la cubierta.

PRUEBAS DEL MÉTODO DEL PERITO Y DEL VICIO CONSTRUCTIVO. Dictamen pericial página de la 6 -40 verificar registro fotográfico, evidencia no tachada de falsa por el extremo pasivo, con lo que constituye plena prueba y donde se evidencia:

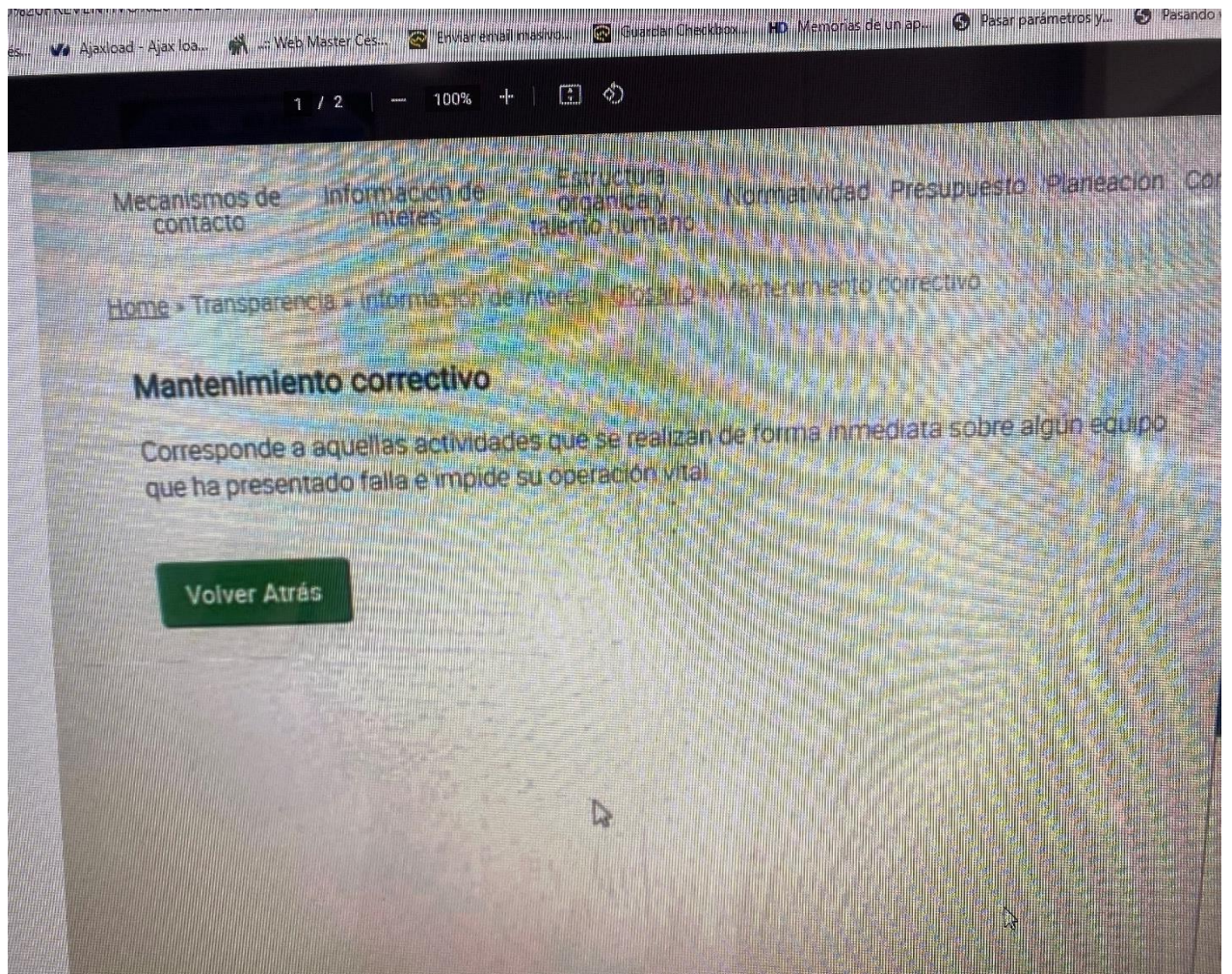
- * la rugosidad en la cubierta.
- * Con punzonamientos en la superficie de la cubierta.
- * Ausencia en la construcción de rejillas, que genera filtración de agua y empozamiento de agua.
- * Falta de construcción de pendiente en la superficie de la cubierta.

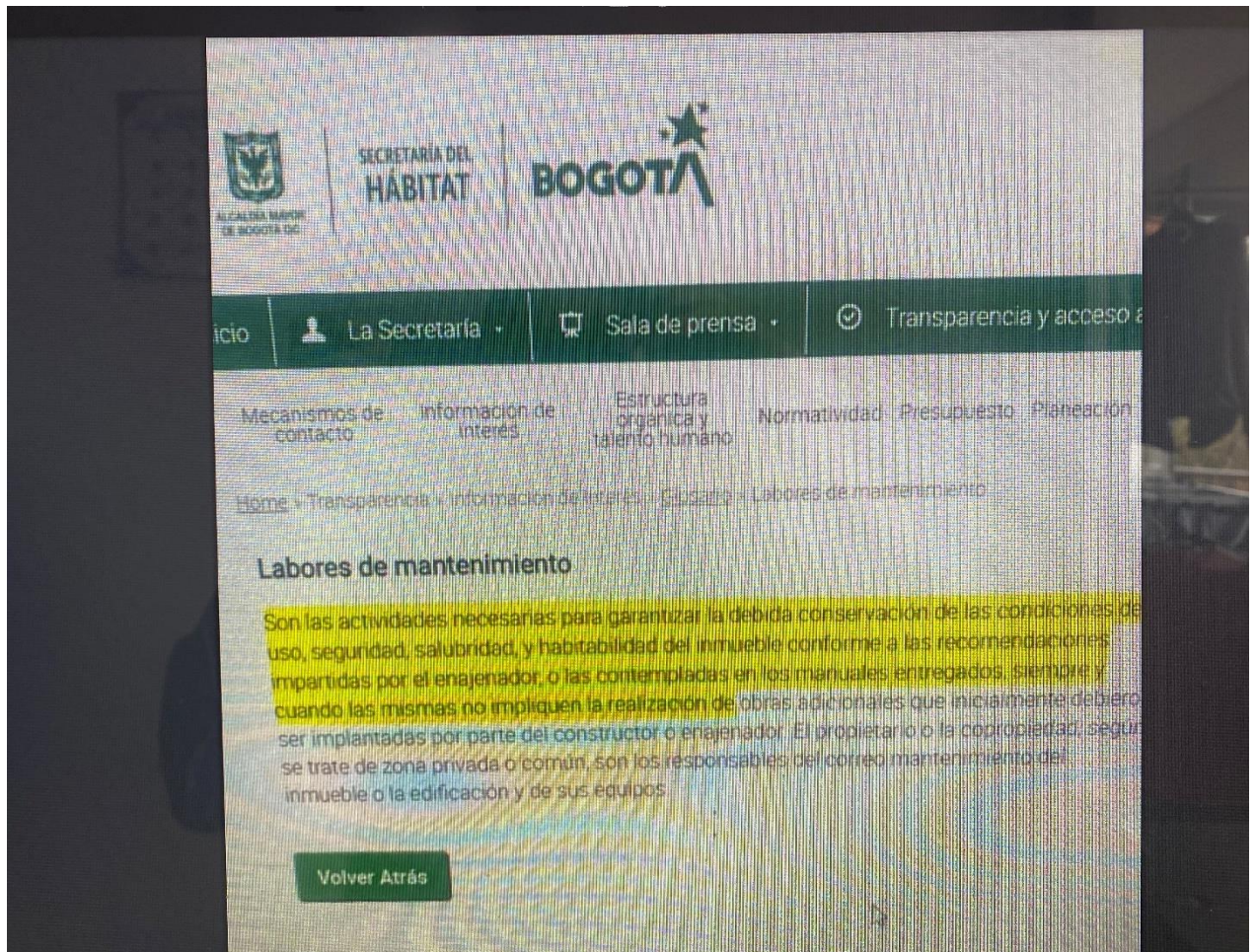
DE ENTREGADA LA EDIFICACIÓN, NO SE HA PODIDO HACER NADA EN LA CUBIERTA POR TALES VICIOS CONSTRUCTIVOS. NO SE PROBÓ POR EL EXTREMO PASIVO, QUE DICHOS VICIOS CONSTRUCTIVOS, HAYAN SIDO PRODUCTO DE UNA SITUACIÓN DISTINTA A ESTOS VICIOS CONSTRUCTIVOS DESDE SU ENTREGA POR EL CONSTRUCTOR. NO EXISTE OTRA REALIDAD PROCESAL, QUE ESTE VICIO CONSTRUCTIVO PROBADO POR EL DICTAMEN PERICIAL.

SOLUCIÓN. Vicio constructivo del constructor, pues el conjunto no lo ha podido impermeabilizar por dicho vicio constructivo. Debe ser INDEMNIZADO por el constructor. Su arreglo implica LA REALIZACIÓN DE una OBRA ADICIONAL DE CONSTRUCCIÓN, LO QUE DEMUESTRA QUE ES UN VICIO CONSTRUCTIVO, PUES IMPLICA CONSTRUIR UNA SUPERFICIE LISA, CONSTRUCCIÓN DE REGILLAS CON SUS RESPECTIVAS PENDIENTES PARA QUE EVACUE EL AGUA EMPOZADA Y DRENE; con lo que no es mantenimiento PREVENTIVO (PORQUE SU ARREGLO IMPLICA REALIZAR OBRAS CONSTRUCTIVAS ADICIONALES A ALGO QUE NUNCA HA FUNCIONADO), ni tampoco es mantenimiento CORRECTIVO (PORQUE NO HA FUNCIONADO NUNCA, Y NO ES ASIMILABLE A UN EQUIPO QUE FUNCIONA Y LUEGO SE DAÑA Y LA COPROPIEDAD DEBE ARREGLARLO, PUES SE EMPOZA AGUA, SE FILTRA, REQUIERE DE OBRAS ADICIONALES SU ARREGLO Y ESO INDICA QUE NO ES MANTENIMIENTO SINO VICIO CONSTRUCTIVO CONFORME AL 2060 DEL CÓDIGO CIVIL, COMO UN VICIO EN LA CONSTRUCCIÓN CON GARANTÍA DECENAL, DE 10 AÑOS. (VER DECLARACIÓN PERITO, SOLUCIÓN AL VICIO CONSTRUCTIVO).



ADJUNTO, DEFINICIONES DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO CONFORME A LA SECRETARIA DEL HÁBITAT.





CUANTÍA. La propia contraparte acepta en la objeción al juramento estimatorio, **estimando su cuantía para su indemnización, (VER CONSTESTACIÓN DE LA DEMANDA, ESTIMACIÓN DEL PROPIO CONSTRUCTOR DEMANDADO, ACEPTADO LA CUANTÍA ESTABLECIDA EN SU PROPIA OBJECIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO).** PRUEBA IRREFUTABLE DE LA CUANTÍA.

Por lo que, aunque no se cotizó porque la juez nunca dio traslado de la objeción al Juramento estimatorio, **debe tenerse por cuantía ACREDITADA E IRREFUTABLE,** la establecida por el propio



constructor aquí demandado, de lo equivalente al arreglo para su indemnización. Establecida en la propia contestación de la demanda, en objeción al juramento estimatorio.

De la página 6 -40 del DICTAMEN PERICIAL, SE ENCUENTRAN LA EVIDENCIA DE LA INSPECCIÓN DIRECTA, CON LA RUGOSIDAD DE LA CUBIERTA QUE IMPIDE SU IMPERMEABILIZACIÓN, LA AUSENCIA DE REGILLAS Y PENDIENTES DE LAS MISMAS, QUE GENERAN HUMEDAD, EMPOZAMIENTO DE AGUA Y FILTRACIONES.



Loza plana adyacente al vacío occidente. La reparación de la impermeabilización se realizó sin reparar el afinado de la superficie por lo cual se espera que en el corto plazo falle nuevamente.

Loza plana adyacente al vacío occidente de la torre . Detalle de mala aplicación del material de la impermeabilización.



jector=1&message&artid=0.10

ad - Ajax loa... Web Master Cés... Enviar email masivo... Guardar Checkbox... HD Memori

aligerada en concreto. La impermeabilización de las placas de concreto de cubierta se realizó con un impermeabilizante a base de poliuretano SISTEMA SONOGUARD de BASF química. A continuación se detallan los pendientes de construcción encontrados y que deben ser corregidos por el constructor.

3.1 CUBIERTA EN PLACA DE CONCRETO

Como se dijo anteriormente, estas zonas están impermeabilizadas con SISTEMA SONOGUARD de BASF química, el cual es un impermeabilizante elástico a base poliuretano. Este tipo de impermeabilización implica la preparación de la superficie de manera que esté adecuadamente afinada y no presente aristas o hendiduras por rugosidad que generen punzonamiento en la impermeabilización, ya que se provocan esfuerzos puntuales en ésta que terminan por romperla. El remate de la impermeabilización contra el muro ya se observa desprendido en una importante longitud y en el corto plazo permitirá filtración de agua por la unión entre la impermeabilización y el muro.

De igual manera se evidencian empozamientos de agua en las placas de concreto debido a que la pendiente de piso no es suficiente para direccionar el agua lluvia hacia los desagües. Estas aguas provienen de la teja en fibrocemento y del agua que cae directamente sobre esta superficie.

Los desagües de las cubiertas se encuentran protegidos por rejillas tipo cúpula, sin embargo de evidencia que durante su instalación no se tomó la previsión de respetar el área de entrada adyacente a la rejilla tal y como se solicita en el norma NTC 1500, donde el artículo 12.1.11.3 cita: "Todos los desagües de cubierta y reboses deberán ser equipados con rejillas que se extiendan un radio mínimo de 100 mm sobre la superficie de la cubierta inmediatamente adyacente al desagüe. Las rejillas deben tener un área de entrada sobre el nivel de la cubierta adyacente mínima de 1,5 veces el diámetro del tubo al cual están conectadas". La consecuencia de esta omisión es que el anillo inferior de la rejilla tipo cúpula retiene el agua alrededor de la rejilla provocando deterioro acelerado de la impermeabilización. Se solicita al constructor corregir todas las rejillas instaladas en las torres 1, 2 y 3.



AQUÍ EL PERITO, CITA LA NORMA INCUMPLIDA.

***RUGOSIDAD DE LAS CUBIERTAS** = CITA SISTEMA SONOGUARD, IMPERMEABILIZANTE QUE REQUIERE UNA SUPERFICIE LISA, PARA SU APLICACIÓN (CONCEPTO TÉCNICO DEL PERITO, DE BUENAS PRÁCTICAS CONSTRUCTIVAS, FICHA DEL PRODUCTO). AL SER RUGOSA LA CUBIERTA NO SE HA PODIDO IMPERMEABILIZAR.

***EN AUSENCIA DE REGILLAS Y FALTA DE PENDIENTE**= INCUMPLIMIENTO NORMA NTC 1500. ARTÍCULO 12.1.11.3. “Desagües de cubierta en radio mínimo de 100mm (...) ver cita de la NORMA EN LA IMAGEN DE ARRIBA, CONTENIDA EN EL DICTAMEN PERICIAL.

CONCLUSIÓN. BASTA LA INSPECCIÓN DIRECTA DEL PERITO EN LA CUBIERTA, PROBADO POR SU REGISTRO FOTOGRÁFICO Y SU CONCEPTO TÉCNICO APOYADO EN EL VICIO DE LA SUPERFICIE RUGOSA DE LA CUBIERTA EN LA FICHA TÉCNICA, SISTEMA SONOGUARD, Y EN EL AUSENCIA DE REGILLAS Y PENDIENTES, CONTRASTADOS CON LA NORMA NTC 1500 YA CITADA.

CONFORME LO PRECEDENTE, QUEDA EVIDENCIA DE LOS VICIOS CONSTRUCTIVOS DE CUBIERTA DESCRITOS, NO DESACREDITADA POR EL EXTREMO PASIVO; NI POR LA JUEZ.

RECORDEMOS QUE CUMPLIR CON LA NORMA Y LAS BUENAS PRÁCTICAS CONSTRUCTIVAS, AL ENTREGAR UNA EDIFICACIÓN POR UN CONSTRUCTOR, ES UNA EXIGENCIA OBLIGATORIA AL MOMENTO DE OTORGARSE UNA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, Y SU INCUMPLIMIENTO GENERA AUTOMÁTICAMENTE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL DERIVADA DE LOS VICIOS CONSTRUCTIVOS.

<<LUEGO ENTONCES, ¿PARA QUÉ, ES NECESARIA LA LITERATURA EXIGIDA POR LA JUEZ EN EL DICTAMEN PERICIAL?. Es irrelevante, al menos la propia Juez no motivó para el caso específico su relevancia, de evidenciar algo distinto en la literatura, si tienes ficha técnica de construcción y norma obligatoria. Porque en este asunto es suficiente “LA INSPECCIÓN DIRECTA DEL PERITO EN LA CUBIERTA, PROBADO POR SU REGISTRO FOTOGRÁFICO Y SU CONCEPTO TÉCNICO APOYADO EN EL VICIO DE LA SUPERFICIE RUGOSA DE LA CUBIERTA EN LA FICHA TÉCNICA, SISTEMA SONOGUARD, Y EN EL AUSENCIA DE REGILLAS Y PENDIENTES, CONTRASTADOS CON LA NORMA NTC 1500 YA CITADA”, para probar los vicios constructivos en la cubierta descritos.



CONTINUEMOS CON LAS FACHADAS.

Con respecto a las FACHADAS, acontece lo siguiente:

Torre 1. Se observa que las mangueras y las válvulas de 2 ½" para conexión de bomberos cumplen con lo establecido en la NTC 169 son las únicas que cumplen con la norma NTC 1669 en cuanto a que son listadas, tienen certificación UL y aprobación FM.

A diferencia de la torre 1, las torres 2 y 3 no cumplen con la NTC 1669 ya que en los gabinetes se observa que las válvulas no cumplen con la obligación de ser listadas. El constructor debe presentar las certificaciones en donde se haga constancia de que todas las conexiones, estos es, tuberías, accesorios y mangueras son listadas, entendiéndose por listado que estén incluidos en una lista de una entidad competente dedicada a la evaluación e inspección periódica de estos elementos.

6. FACHADAS

En las fachadas del conjunto se identifican tres problemas típicos como son la meteorización en la superficie del ladrillo, eflorescencias marrón y tipo velo blanco y ausencia de construcción de gotero.

PATOLOGÍA DE FACHADAS DE LADRILLO

GOTERO

En las visitas realizadas a las torres y salón comunal se evidencia que ninguna de las ventanas correspondientes a estas edificaciones cuenta con un gotero que impida la filtración de agua al interior. Situación que genera afectación en los muros y techos de los bienes comunes y privados del conjunto. El código de construcciones de Bogotá en su capítulo de impermeabilización menciona en su "PARÁGRAFO B.5.4.6.4. Marquesinas, viseras o elementos salientes. En todo elemento saliente debe preverse un elemento rompeaguas en su cara inferior, bien formando un goterón de 2 x 2 cm o un goterón metálico." La omisión de este elemento constructivo permite filtraciones de agua al interior de los departamentos afectando los acabados de los inmuebles. Razón por la cual se le exige al constructor realizar este pendiente constructivo.

Carrera 47 N° 123A - 26 TEL 6082662 CEL 3118113762-3156068973-3204052982
E-mail Concrearte@hotmail.es



Luego entonces en las FACHADAS, se reclama que sobre las mismas:

QUE NO SE PUEDE IMPERMEABILIZAR POR LA PROPIEDAD HORIZONTAL, TODA VEZ QUE LUEGO DE ENTREGADAS POR EL CONSTRUCTOR SE HIZO MAL, NO SE IMPERMEABILIZÓ DE MODO CORRECTO, LA CUAL DEBÍA DURAR CONFORME A LOS CONCEPTOS DEL PROPIO LADRILLERO 7 AÑOS, Y AL AÑO 3 DE INSPECCIONADA POR EL PERITO YA SE ENCONTRABA EN MAL ESTADO. AÚN MÁS EN EL AÑO 3 SE APORTARON 2 CONCEPTOS DE LADRILLERAS, LA SANTA FE E HYDROS CHÍA DONDE COINCIDEN EN LA MALA INSTALACIÓN DE LA FACHADA POR UN PÉSIMO PROCESO DE LAVADO, LO QUE CONLLEVÓ A UN DETERIORO PREMATURO DEL LADRILLO, CON METEORIZACIÓN EN LA SUPERFICIE, EFLORECENCIAS MARRÓN Y TIPO VELO BLANCO.

AIDICONALMENTE, SE EVIDENCIA UN VICIO CONSTRUCTIVO, CON LA AUSENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE GOTERO.

LA PREGUNTA AQUÍ ES, ¿Por qué debe la propiedad horizontal, debe correr con los gastos de arreglo de fachada, por un mal proceso constructivo efectuado por parte de la constructora al momento de entregar la fachada a la propiedad horizontal?.

A continuación, CONCEPTO DEL PROPIO FABRICANTE DEL LADRILLO, LADRILLERA SANTA FE, FABRICANTE DEL PROPIO LADRILLO EN EDIFICIO GRANADA CLUB ETAPA IV, QUE AL AÑO 3 CONSTATA QUE DESDE LA ENTREGA FUE MAL INSTALADO EL LADRILLO DE LA FACHADA EN SU PROCESO CONSTRUCTIVO.

“ÁREAS CON MANCHAS BLANCUZCA Y ESCURRIMIENTOS”. Son típicas de procesos irregulares de lavado, por falta de enjuague de solución de lavado en el área tratada, residuos de ácidos y áreas que no fueron restregadas de manera uniforme”.

Ahora su señoría, no se deje llevar que lavado de fachada es como lavar ropa y ya, eso hace parte del proceso constructivo de entrega en debida forma de la fachada. Dura 7 a 10 años conforme se probó en el proceso su mantenimiento. Y su costo es altísimo. Luego entonces, ¿Porqué la



copropiedad debe arreglar la impermeabilización de la fachada, dejada mal por la constructora, evidenciada al cumplimiento del año 3 de entregado el conjunto?.

Santafé

Bogotá D.C,
Junio 29 de 2016.

Señores:
GRANADA CLUB RESIDENCIAL IV
Atención: Sr. Rafael Aguirre Valderrama.
Ciudad

Referencia: Manchas en la fachada.

Apreciados Señores:

Damos respuesta a su derecho de petición el cual ingresó y fue registrado en nuestro sistema el día 17 de Junio de 2016, en donde solicita visita y concepto técnico respecto a algunas patologías presentadas en la fachada. Al respecto tenemos los siguientes comentarios:

De acuerdo a las visitas realizadas por Personal del área comercial el 20 de Junio de 2016 y el área Técnica de Ladrillera Santafé el 22 de Junio de 2016, relacionamos los siguientes aspectos observados durante los recorridos.

1. Áreas con manchas de apariencia "blancuzca" y escurrimientos. Estas manchas son típicas de procesos irregulares en el lavado, por falta de enjuague de la solución de lavado en el área tratada, residuos de ácidos y áreas que no fueron restregadas de manera uniforme.



TO.MANT .pdf IMG-4018.jpg PARTE DTE RECUR .pdf



Download - Ajax loa... Web Master Cés... Enviar email masivo... Guardar Checkbox... HD Memorias de c

Santafé®

2. **Pérdida de Mortero de pega.** Áreas con ausencia de mortero, piezas fracturadas, y fisuras por asentamiento, las cuales permiten la filtración de humedad al interior de la vivienda. Ver fotos adjuntas.

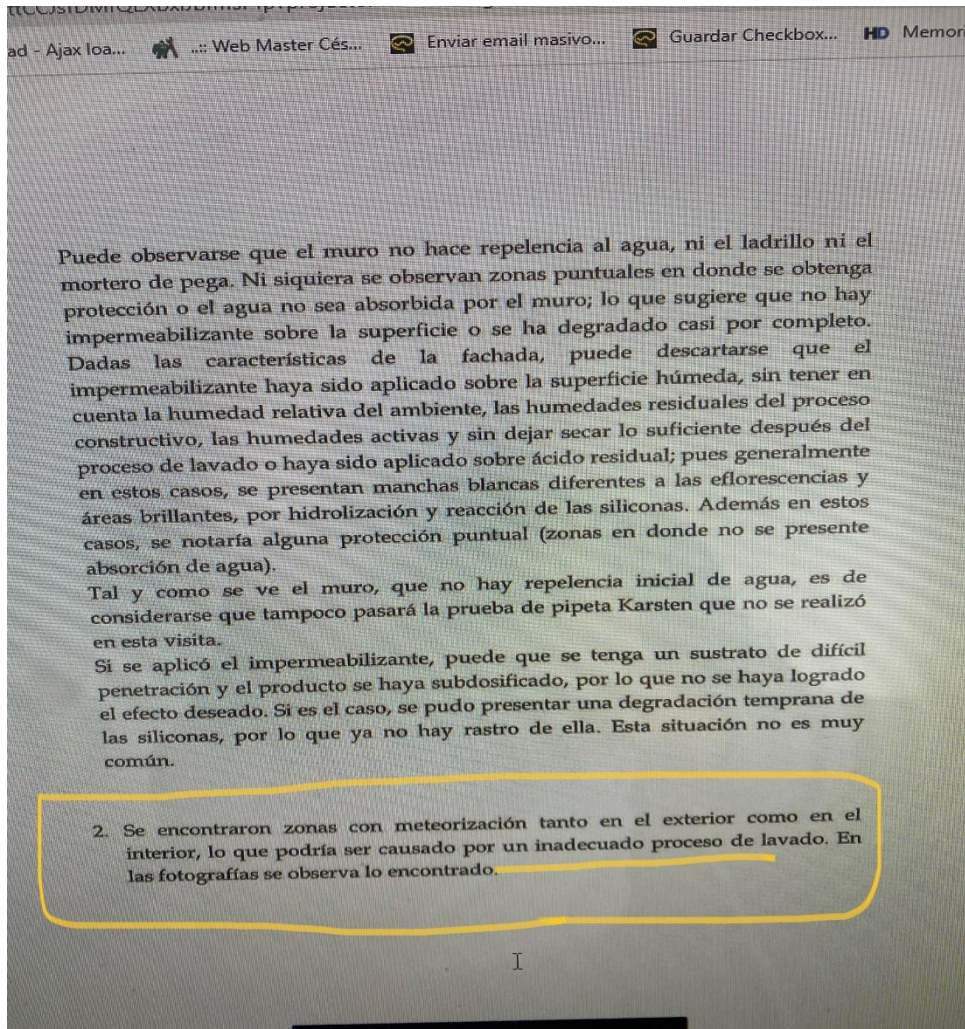


3. **Manchas Rojizas.** Este tipo de manchas es característico del uso de soluciones de lavado con concentraciones altas de ácidos, retiro deficiente o usos de ácidos no recomendados los cuales queman las piezas.



1 edificio Santa Fe S. A.

IMG-4018.jpg PARTE DTE RECUR.pdf



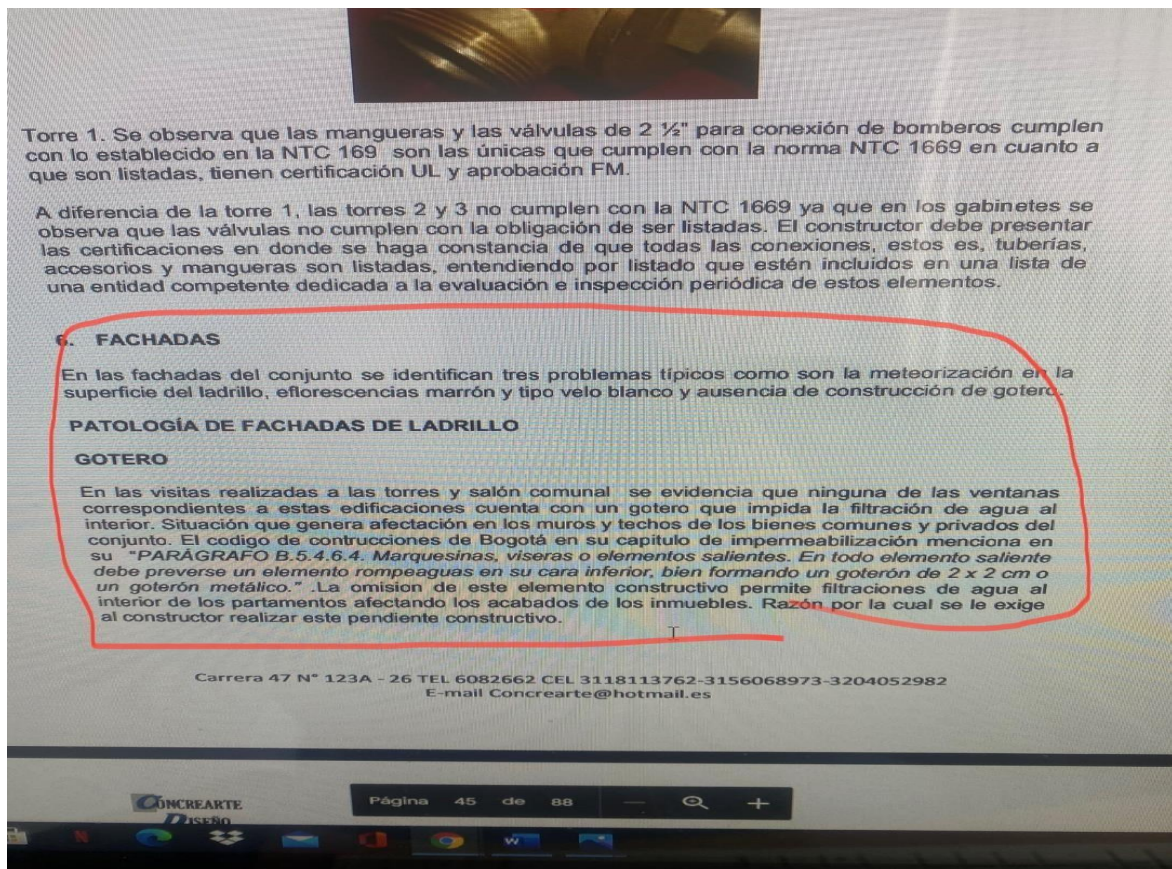
EN ESTA IMAGEN, SE OBSERVA EL CONCEPTO DE HYDROS, OTRA EMPRESA DE LADRILLOS QUE COINCIDE CON EL CONCEPTO DE LADRILLERA SANTA FÉ Y EL PERITO. INADECUADO PROCESO DE LAVADO POR PARTE DEL CONSTRUCTOR.



LA PROPIEDAD HORIZONTAL, LE TOCA LA IMPERMEABILIZACIÓN AL AÑO 7 AL 10; Y AL AÑO 3, 2 EMPRESAS, INCLUIDO EL PROPIO FABRICANTE, DICE QUE EL LADRILLO EN SU PROCESO DE INSTALACIÓN Y LAVADO FUE MAL EJECUTADO POR EL CONSTRUCTOR.

POR LO QUE, DEBE RESPONDER EL CONSTRUCTOR, Y LAVARLO COMO SE DEBE. SINO INDEMNIZAR EL RUBRO EQUIVALENTE.

FINALMENTE, EI PERITO, EN SU INFORME LO EVIDENCIA DE LA PÁGINA 45-60.





PROBLEMAS MISMOS EVIDENCIADOS POR LADRILLERA SANTA FÉ E HYDROS, AIDICIONANDO LA EVIDENCIA DE LA AUSENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE GOTERO, LO CUAL GENERA POROSIDAD Y HUMEDAD.

Luego entonces,

MÉTODO DEL PERITO: INSPECCIÓN DIRECTA DEL PERITO, REGISTRO FOTOGRÁFICO, RESULTADO DE ENSAYO TÉCNICO, PÁGINA 52-62 DEL DICTAMEN, EVIDENCIA DE LO PRECEDENTE, MISMO EVIDENCIADO EN CONCEPTO DEL PROPIO FABRICANTE LADRILLERA SANTA FE Y DE HYDROS:

Afectación del ladrillo de fachada posterior torre 3 por meteorización acelerada, media y lenta por ácido remanente.

6.4 RESULTADO ENSAYO DE PERMEABILIDAD EN FACHADAS TUBO EN L O TUBO RILEM

El ensayo de permeabilidad en fachadas de ladrillo se realiza con el tubo L o Rilem. Este ensayo permite conocer el grado de permeabilidad del ladrillo o mortero en función del agua que penetra en un lapso de 10 minutos. Las muestras para este ensayo fueron realizadas en las tres torres del conjunto y para su resultado se tuvo en cuenta la presente tabla.

PENETRACIÓN EN CM3 EN DIEZ MINUTOS	ESTIMACIÓN
Más de 3.0	Permeabilidad muy alta
De 2,4 a 3,0	Permeabilidad alta
De 1,0 a 2,4	Mediana permeabilidad

Carrera 47 N° 123A - 26 TEL 6082662 CEL 3118113762-3156068973-3204052982
E-mail Concreate@hotmail.es

CONCREARTE
DISEÑO
CONSTRUCCIÓN

De 0,4 a 1,0	Baja permeabilidad
De 0,2 a 0,4	Impermeabilidad relativa
De 0,1 a 0,2	Impermeable
Menos de 0,1	Sin actividad capilar



PRUEBAS DEL MÉTODO DEL PERITO Y DEL VICIO CONSTRUCTIVO. Dictamen pericial página de la 45 -62, evidencia no tachada de falsa por el extremo pasivo, con lo que constituye plena prueba y donde se evidencia:

- * **AUSENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE GOTERO. VICIO CONSTRUCTIVO PRESENTE EN LA FACHADA DESDE LA ENTREGA DEL CONSTRUCTOR.**
- * **DETERIORO DEL LADRILLO POR UN MAL PROCESO DE LAVADO EN EL PROCESO CONSTRUCTIVO DE LA IMPERMEABILIZACIÓN DE LA FACHADA, METEORIZACIÓN MARRÓN Y BLANCO.**

DE ENTREGADA LA EDIFICIACIÓN, NO SE HA PODIDO HACER NADA EN LA FACHADA POR TALES VICIOS CONSTRUCTIVOS. NO SE PROBÓ POR EL EXTREMO PASIVO, QUE DICHS VICIOS CONSTRUCTIVOS, HAYAN SIDO PRODUCTO DE UNA SITUACIÓN DISTINTA A ESTOS VICIOS CONSTRUCTIVOS DESDE SU ENTREGA POR EL CONSTRUCTOR. NO EXISTE OTRA REALIDAD PROCESAL, QUE ESTE VICIO CONSTRUCTIVO PROBADO POR EL DICTAMEN PERICIAL, INCLUSO ANTES POR EL CONCEPTO DEL PROPIO FABRICANTE DEL LADRILLO, LADRILLERA SANTA FE y el OTRA EMPRESA HYDROS.

SOLUCIÓN. Vicio constructivo del constructor, pues el conjunto no TIENE PORQUÉ ARREGLAR LA AUSENCIA DE CONSTRUCCIÓN DEL GOTERO, LO CUAL ES UNA OMISIÓN CONSTRUCTIVA DEL CONSTRUCTOR DEMANDADO, QUE SE INCLUYE DENTRO DEL VICIO CONSTRUCTIVO, EL CUAL GENERA POROSIDAD Y HUMEDAD, JUNTO A UN PROCESO CONSTRUCTIVO PÉSIMAMENTE EJECUTADO DE IMPERMEABILIZACIÓN QUE NUNCA FUNCIONÓ Y DETERIORÓ EL LADRILLO PREVIO A LOS 7 AÑOS QUE YA LE CORRESPONDE A LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

Sin duda, que los vicios constructivos en la fachada, deben ser INDEMNIZADOS por el constructor. Su arreglo implica LA REALIZACIÓN DE una OBRA ADICIONAL DE CONSTRUCCIÓN, QUE ES:

-CONSTRUIRLE EL GOTERO.

-IMPERMEABILIZAR ANTES DE LOS 7 AÑOS, SOLUCIONANDO EL DETERIORO DEL LADRILLO.



LO QUE DEMUESTRA QUE ES UN VICIO CONSTRUCTIVO, PUES IMPLICA HACER CONSTRUCTIVAMENTE UNA OBRA ADICIONAL; lo que descarta un mantenimiento. Aquí el mantenimiento ha debido hacerse al año 7; y no al año 2 o 3 de entregado.

No es tampoco mantenimiento CORRECTIVO (PORQUE NO HA FUNCIONADO NUNCA, Y NO ES ASIMILABLE A UN EQUIPO QUE FUNCIONA Y LUEGO SE DAÑA Y LA COPROPIEDAD DEBE ARREGLARLO, ESO INDICA QUE NO ES MANTENIMIENTO; SINO VICIO CONSTRUCTIVO CONFORME AL 2060 DEL CÓDIGO CIVIL, COMO UN VICIO EN LA CONSTRUCCIÓN CON GARANTÍA DECENAL, DE 10 AÑOS. (VER DECLARACIÓN PERITO, SOLUCIÓN AL VICIO CONSTRUCTIVO)).

CONCLUSIÓN:

- LA OMISIÓN EN LA CONSTRUCCIÓN DE GOTERO EN LA FACHADA TIENE SU FUNDAMENTO NORMATIVO EN EL CÓDIGO DE CONSTRUCCIONES DE BOGOTÁ, PARÁGRAFO B.5.4.6.4. *En todo elemento saliente debe proveerse de un elemento rompeaguas en su cara interior (...).* La evidencia de porosidad en el ladrillo, el deterioro de este y la filtración de agua a las casas, genera la configuración de un VICIO CONSTRUCTIVO.
- LA MALA IMPERMEABILIZACIÓN DEL LADRILLO, QUE DEBE DURAR 7 AÑOS, SE DETERIORÓ AL AÑO 2 Y 3 DE CONSTRUIDA POR EL CONSTRUCTOR. Su fundamento técnico constructivo se amparó en las pruebas hechas por el perito y los conceptos del propio fabricante LADRILLERA SANTA FE E HYDROS. La evidencia de porosidad en el ladrillo, el deterioro de este y la filtración de agua a las casas, genera la configuración de un VICIO CONSTRUCTIVO.

FINALMENTE, DEBE INDEMNIZARSE

Cómo se observa, en el dictamen, está la norma citada y existen fotos de la inspección directa que sentencian la omisión constructiva en las fachas sobre la omisión de construcción del



gotero. ¿PARA QUE ES NECESARIA LA LITERATURA EXIGIDA POR LA JUEZ?. Para nada. Resulta irrelevante, ante la norma obligatoria aplicable.

RECORDEMOS QUE CUMPLIR CON LA NORMA Y LAS BUENAS PRÁCTICAS CONSTRUCTIVAS, AL ENTREGAR UNA EDIFICACIÓN POR UN CONSTRUCTOR, ES UNA EXIGENCIA OBLIGATORIA AL MOMENTO DE OTORGARSE UNA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, Y SU INCUMPLIMIENTO GENERA AUTOMÁTICAMENTE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL DERIVADA DE LOS VICIOS CONSTRUCTIVOS.

CUANTÍA. La propia contraparte acepta en la objeción al juramento estimatorio, estimando su cuantía para su indemnización, (VER CONSTESTACIÓN DE LA DEMANDA, ESTIMACIÓN DEL PROPIO CONSTRUCTOR DEMANDADO, ACEPTADO LA CUANTÍA ESTABLECIDA EN SU PROPIA OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO). PRUEBA IRREFUTABLE DE LA CUANTÍA.

Por lo que, aunque no se cotizó porque la juez nunca dio traslado de la objeción al Juramento estimatorio, debe tenerse por cuantía ACREDITADA E IRREFUTABLE, LA ESTABLECIDA POR EL PROPIO CONSTRUCTOR AQUÍ DEMANDADO, DE LO EQUIVALENTE A LA INDEMNIZACIÓN. ESTABLECIDA EN LA PROPIA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA, EN OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO.

1.B. ERROR DE HECHO Y DE DERECHO DE LA JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA, POR DARLE PREVALENCIA AL DERECHO PROCEDIMENTAL SOBRE EL SUSTANCIAL.

En efecto. Agarrarse de desconocer el dictamen pericial porque no se aportó literatura conforme al artículo 226 del CGP; **TENIENDO LAS NORMAS INCUMPLIDAS POR INSPECCIÓN DIRECTA EN LAS CUBIERTAS Y FACHADAS Y EL PROPIO CONCEPTO DE LOS FABRICANTES DEL MATERIAL QUE LE ATRIBUYE RESPONSABILIDAD A UN MAL PROCESO DE CONSTRUCCIÓN,**



es una vulneración a la máxima del derecho que establece que el derecho sustancial prevalecerá sobre el procedimental.

Porque las normas y el propio concepto de los fabricantes, están por encima de cualquier literatura.

El propio artículo 11 del Código General del Proceso, indica la prevalencia del derecho sustancial sobre el procedimental:

Artículo 11. Interpretación de las normas procesales. **Al interpretar la ley procesal el juez deberá tener en cuenta que el objeto de los procedimientos es la efectividad de los derechos reconocidos por la ley sustancial. (...) EL JUEZ SE ABSTENDRÁ DE EXIGIR Y DE CUMPLIR FORMALIDADES INNECESARIAS.**

Y por formalidad innecesaria está exigir que se aporte literatura, PORQUE ESTÁ VULNERANDO EL DERECHO SUSTANCIAL DE LA PARTE DEMANDANTE, PORQUE DENTRO DEL PROCESO SE PROBÓ CON NORMAS Y CONCEPTO DEL FABRICANTE, AUNADO CON INSPECCIÓN DIRECTA DEL SITIO QUE CON FOTOS QUE EVIDENCIAN EL VICIO CONSTRUCTIVO. LUEGO ENTONCES, ¿PARA QUE ERA IMPORTANTE LA LITERATURA EN ESTE ASUNTO? SI ESTÁ PROBADO CON NORMAS INCUMPLIDAS, CONCEPTO DEL FABRICANTE, INSPECCIÓN DIRECTA AL SITIO CON FOTOS, CONCEPTO TÉCNICO DEL PERITO, DEPENDIENDO SI CON LA INSPECCIÓN DIRECTA ES SUFICIENTE CON NORMAS, COMO EN CUBIERTAS O SUMÁNDOLE A LO ANTERIOR ENSAYOS PARA DETERMINAR EL PROBLEMA DEL LADRILLO EN LAS FACHADAS. Esto último sin duda, prevalece sobre cualquier literatura.

ADICIONALMENTE, para que exigir literatura, si el dictamen pericial fue controvertido por la contraparte, no logrando probar una situación distinta a la plasmada en los hallazgos constructivos del dictamen pericial, en fotos y norma.



Para que exigir literatura, si el dictamen pericial se fundamentó en la inspección directa de los desperfectos constructivos contrarrestados con la norma. Y la literatura no puede ir en contra de la norma.

Para que exigir literatura, si existe un concepto del propio fabricante de la fachada y otro adicional, que corrobora el vicio constructivo de la fachada hallado en el dictamen pericial.

Para que exigir literatura, si la realidad procesal con todas las pruebas practicadas no conduce a otra conclusión distinta a los hallazgos de vicios constructivos relacionados en el dictamen pericial.

Para que exigir literatura, si el propio perito, en su extenso interrogatorio, manifestó como había llegado a las conclusiones de los vicios constructivos y esto no fue tachado de falso por la contraparte.

Para que exigir literatura, si usted señora Juez de primera instancia, omitió interrogar al perito, sobre las dudas que tenía en el dictamen pericial ha podido aclarar en su declaración; y no fallar absurdamente.

Para que exigir literatura, si usted señora Juez, no nos evidencia que la literatura hubiese establecido una realidad probatoria distinta a la establecida en el dictamen pericial con los vicios constructivos, hallados por norma e inspección directa.

SEGUNDO. **ERROR DE HECHO Y DE DERECHO AL MANIFESTAR LA JUEZ, QUE NO DA POR PROBADOS EL MONTO DE LOS VICIOS CONSTRUCTIVOS EN FACHADAS Y CUBIERTAS, PORQUE NO SE ALLEGÓ COTIZACIÓN AL PROCESO. SIN EMBARGO, LA PROPIA CONTRAPARTE ACEPTA Y**



ESTABLECE EL MONTO DE LOS PERJUICIOS, SOBRE LOS CUALES SE SOLICITARÁ QUE SE FALLE SOBRE ESTOS.

CUANTÍA. La propia contraparte acepta en la objeción al juramento estimatorio, estimando su cuantía para su indemnización, DE CADA UNO DE LOS VICIOS CONSTRUCTIVOS PRETENDIDOS (VER CONSTESTACIÓN DE LA DEMANDA, ESTIMACIÓN DEL PROPIO CONSTRUCTOR DEMANDADO, ACEPTADO LA CUANTÍA ESTABLECIDA EN SU PROPIA OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO). PRUEBA IRREFUTABLE DE LA CUANTÍA.

Por lo que, aunque no se cotizó porque la juez nunca dio traslado de la objeción al Juramento estimatorio, **debe tenerse por cuantía ACREDITADA E IRREFUTABLE, LA ESTABLECIDA POR EL PROPIO CONSTRUCTOR AQUÍ DEMANDADO, DE LO EQUIVALENTE A LA INDEMNIZACIÓN DE LOS VICIOS CONSTRUCTIVOS OBJETO DE PRETENSIONES, CUBIERTA, FACHADA, ACCESIBILIDAD Y RED DE SUMINISTRO Y CONTRAINCENDIO. ESTABLECIDA EN LA PROPIA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA, EN OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO.**

2.1. LO PRECEDENTE A PESAR, Y DEBE TENERLO EN CUENTA EL TRIBUNAL, QUE EL DESPACHO ERRÓ EN EL TRÁMITE DEL JURAMENTO ESTIMATORIO; AL NO DARLE LA OPORTUNIDAD A LA PARTE DEMANDANTE MEDIANTE AUTO, PARA QUE CONTESTARA LA OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO, PARA SOLICITAR O ADICIONAR PRUEBAS.

Adicional a que **Nunca se tuvo acceso al expediente virtual**, a pesar de habérselo solicitado en más de una ocasión a la Juez, desde la audiencia inicial.

Segundo, **se relacionaron los valores en el juramento estimatorio. Y solicite nulidad, porque la contraparte aduce que objetó el juramento estimatorio, y si esto es así, el Despacho omitió el traslado de ley para pronunciarme sobre la objeción del juramento estimatorio.**

CONCLUSIÓN. En todo caso, falle SU SEÑORÍA, SOBRE **la cuantía de los valores** ADMITIDOS POR LA PROPIA CONTRAPARTE, EN LA OBJECCIÓN DEL JURAMENTO ESTIMATORIO. PUES ACEPTA Y RECONOCE LOS VALORES PARA CADA PRETENSIÓN.



.....

TERCERO. ERROR DE HECHO Y DE DERECHO POR PARTE DEL JUEZ, AL NO CONSIDERAR PROBADOS LOS VICIOS CONSTRUCTIVOS EN CABEZA DEL CONSTRUCTOR, DE ACCESIBILIDAD, EN LA SEÑALIZACIÓN DE PUERTAS VIDRIADAS PARA CIEGOS Y MINÚSVÁLIDOS Y DISCAPACITADOS EN GENERAL, ASÍ COMO PASAMANOS EN AMBOS COSTADOS EN SALÓN SOCIAL Y RECONOCIMIENTO DE VICIOS CONSTRUCTIVOS CON LA RED DE SUMINISTRO, PERO NO RECONOCIMIENTO POR NO ACREDITAR SU CUANTÍA. RECORDEMOS CONTRAPARTE ACREDITÓ Y ACEPTÓ CUANTÍA EN LA OBJECCIÓN DEL JURAMENTO ESTIMATORIO, LO CUAL HACE DE PRUEBA DE CONFESIÓN, PARA CONDENAR POR DICHO MONTO.

Es ridícula esta manifestación, como se verá a continuación. **DE LA PÁGINA 65 A LA 69 DEL DICTAMEN SE EVIDENCIAN LOS PROBLEMAS DE ACCESIBILIDAD.**

-EN CUANTO A LA CUBIERTA, SE PROBRÓ EN EL PROCESO, EL ACCESO AL SEGUNDO PISO DE LOS MINISVÁLIDOS.

-PERO NO SE PROBÓ, LA SEÑALIZACIÓN DE PUERTAS VIDRIADAS PARA CIEGOS Y MINÚSVÁLIDOS Y DISCAPACITADOS EN GENERAL. LA CUAL ESTÁ EVIDENCIADA EN EL DICTAMEN DE LA PÁGINA 66 Y 67. CON SU FUNDAMENTO NORMATIVO E INSPECCIÓN DIRECTA, LO CUAL A CONTINUACIÓN SE EXTRAE DEL DICTAMEN PERICIAL.

*De acuerdo a la norma NTC 4960 en el numeral 3.7 sobre señalización de puertas determina que:
“... para facilitar la identificación de las puertas a las personas con discapacidad visual, se debe pintar el marco y la hoja de la puerta de la puerta con colores contrastantes con la pared adjunta.*



En el caso de aberturas acristaladas, se debe disponer una señalización visual. (Véase la NTC 4144)...". La norma NTC 4144 determina que las señales visuales ubicadas en las paredes deberán estar a alturas comprendidas entre 140 y 170 centímetros. Adicionalmente las puertas de evacuación del salón social abren en sentido contrario de la evacuación por norma de accesibilidad.

Decreto 1538 del año 2005 artículo 9 Cita "Las puertas principales de acceso a toda construcción, sea esta pública o privada, se deberán abrir hacia el exterior o en ambos sentidos, deberán así mismo contar con manijas automáticas al empujar. En ningún caso, pueden invadir las áreas de circulación peatonal".

- TAMPOCO SE INSTALARON AMBOS PASAMANOS EN EL SALÓN COMUNAL. LO CUAL ES OBLIGATORIO CONFORME A LA SIGUIENTE NORMA Y EVIDENCIAS CONFORME A LA PÁGINA 68 A 69 DEL DICTAMEN PERICIAL:

"9.3 PASAMANOS

Las normas NTC 4145 y 4201, determinan que se deben instalar pasamanos a ambos costados de las escaleras de evacuación de las torres y escaleras de salón social. La instalación de estos elementos son de carácter obligatorio para eliminar las barreras arquitectónicas según lo exige el decreto 1538 del año 2005 en su artículo 9."

RECORDEMOS QUE CUMPLIR CON LA NORMA Y LAS BUENAS PRÁCTICAS CONSTRUCTIVAS, AL ENTREGAR UNA EDIFICACIÓN POR UN CONSTRUCTOR, ES UNA EXIGENCIA OBLIGATORIA AL MOMENTO DE OTORGARSE UNA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, Y SU INCUMPLIMIENTO GENERA AUTOMÁTICAMENTE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL DERIVADA DE LOS VICIOS CONSTRUCTIVOS.

RECORDEMOS QUE ESTA OBLIGACIÓN CONTRACTUAL DERIVADA DE LA OBLIGACIÓN EMANADA DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN SON 10 AÑOS, Y QUE, POR LO TANTO, DEBE INDEMNIZARSE.



CUANTÍA. La propia contraparte acepta en la objeción al juramento estimatorio, estimando su cuantía para su indemnización, (VER CONSTESTACIÓN DE LA DEMANDA, ESTIMACIÓN DEL PROPIO CONSTRUCTOR DEMANDADO, ACEPTADO LA CUANTÍA ESTABLECIDA EN SU PROPIA OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO). PRUEBA IRREFUTABLE DE LA CUANTÍA.

Por lo que, aunque no se cotizó porque la juez nunca dio traslado de la objeción al Juramento estimatorio, debe tenerse por cuantía ACREDITADA E IRREFUTABLE, LA ESTABLECIDA POR EL PROPIO CONSTRUCTOR AQUÍ DEMANDADO, DE LO EQUIVALENTE A LA INDEMNIZACIÓN. ESTABLECIDA EN LA PROPIA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA, EN OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO.

- FINALMENTE, EN CUANTO A LA RED DE SUMINISTRO,

EL DESPACHO RECONOCIÓ EN LA SENTENCIA QUE EXISTÍAN VICIOS CONSTRUCTIVOS; PERO NO CONDENÓ POR NO ESTAR ACREDITADA SU CUANTÍA.

PARA NO ENTRAR A DEBATIR LO QUE YA RECONOCIÓ EL DESPACHO, CUYO FUNDAMENTO DE LOS VICIOS CONSTRUCTIVOS EN LA RED DE SUMINISTRO CONSISTÍAN EN “las derivaciones de la flauta de succión hacia las bombas de suministro deberán realizarse mediante una copa excéntrica para evitar la formación de bolsas de aire y minimizar las pérdidas en la succión. “Se deberán efectuar las gestiones respectivas para poner en un funcionamiento todas las bombas del sistema de suministro, con el propósito de siempre garantizar el líquido en caso tal de fallo de una bomba.

Adicionalmente, el funcionamiento de todas las bombas garantizaría un desgaste continuo de las mismas. “Se debe efectuar los cambios necesarios para garantizar el funcionamiento de la válvula reductora de presión para los pisos bajos, puesto que se observa que esta no cumple función alguna, debido a que la configuración existente comunica las dos columnas de suministro, a través de un bypass sin válvula de corte”. Concepto del dictamen pericial CONCREARTE CONSTRUCCIÓN Y DISEÑO.



CENTRÉMONOS EN EL CUANTÍA.

Y DEBE CONDENARSE CON LA CONFESIÓN, ACEPTACIÓN Y ACREDITACIÓN DE LAS CUANTÍAS DE LA CONTRAPARTE EN LA OBJECCIÓN DEL JURAMENTO ESTIMATORIO PARA CADA RUBRO.

CUANTÍA. La propia contraparte acepta en la objeción al juramento estimatorio, estimando su cuantía para su indemnización, (VER CONSTESTACIÓN DE LA DEMANDA, ESTIMACIÓN DEL PROPIO CONSTRUCTOR DEMANDADO, ACEPTADO LA CUANTÍA ESTABLECIDA EN SU PROPIA OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO). PRUEBA IRREFUTABLE DE LA CUANTÍA.

Por lo que, aunque no se cotizó porque la juez nunca dio traslado de la objeción al Juramento estimatorio, debe tenerse por cuantía ACREDITADA E IRREFUTABLE, LA ESTABLECIDA POR EL PROPIO CONSTRUCTOR AQUÍ DEMANDADO, DE LO EQUIVALENTE A LA INDEMNIZACIÓN. ESTABLECIDA EN LA PROPIA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA, EN OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO.

CON LO QUE DEBE CONDENARSE POR LA CUANTÍA ACEPTADA, CONFESADA Y RECONOCIDA POR LA CONTRAPARTE EN LA OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO PARA ESTE RUBRO.

CUARTO. EL DESPACHO NO SE PRONUNCIA SOBRE LA PRETENSIÓN SUBSIDIARIA DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL. AUNQUE LA JUEZ AL INICIÓ DE SU INTERVENCIÓN, LO ANUNCIA QUE SE PRONUNCIARÁ SOBRE LA RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL; EN CASO DE NO DARLE PROSPERIDAD A LA EXTRA CONTRACTUAL, NO SE TERMINA PRONUNCIANDO SOBRE LA PRETENSIÓN SUBSIDIARIA DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL, MENOS SUS FUNDAMENTOS. CON LO QUE SE ROMPE CON EL DEBIDO PROCESO DEL RECURSO DE APELACIÓN EN SEGUNDA INSTANCIA, AL DESCONOCER LA PARTE ACTORA LOS FUNDAMENTOS QUE CONLLEVARON LA NO PROSPERIDAD DE LA PRETENSIÓN SUBSIDIARIA.



En efecto, el Despacho de primera instancia, **jamás en la sentencia se pronunció sobre las pretensiones subsidiarias de responsabilidad civil contractual**. Por lo tanto, **debe adicionar la sentencia, conforme a la solicitud de adición de sentencia y los puntos que la componen, radicados en el término de ejecutoria de esta**. Donde no basta simplemente con negar las pretensiones de responsabilidad civil contractual subsidiarias; **sino que las motive dando cumplimiento al artículo 280 del C.G.P. “Artículo 280. Contenido de la sentencia. La motivación de la sentencia deberá limitarse al examen crítico de las pruebas con explicación razonada de las conclusiones sobre ellas, y a los razonamientos constitucionales, legales, de equidad y doctrinarios estrictamente necesarios para fundamentar las conclusiones, exponiéndolos con brevedad y precisión, con indicación de las disposiciones aplicadas”, junto con los puntos de adiciones radicados en la solicitud de adición de la sentencia.**

Fundo lo anterior, en el artículo 287 del código general del proceso: **“Artículo 287 C.G.P. Adición. Cuando la sentencia omita resolver sobre cualquiera de los extremos de la litis o sobre cualquier otro punto que de conformidad con la ley debía ser objeto de pronunciamiento, deberá adicionarse por medio de sentencia complementaria, dentro de la ejecutoria”.**

Por lo tanto, **debía pronunciarse sobre la pretensión subsidiaria como lo exige el artículo 281 del CGP. Artículo 281. Congruencias. La sentencia deberá estar en consonancia con los hechos y las pretensiones aducidos en la demanda”.**



QUINTO. EL DESPACHO INCURRE EN YERRO, POR INSISTIR EN OBSERVAR LA ÓPTICA DE RESPONSABILIDAD CIVIL EN EL PRESENTE ASUNTO A LA LUZ DE LAS GARANTÍAS DEL ESTATUTO DEL CONSUMIDOR; Y NO DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 2060 NÚMERAL 3 Y POR CONFUNDIR EL CONCEPTO DE RUINA.

A pesar de habersele adjuntado la **Sentencia del 5 de marzo de 2019, de responsabilidad civil contractual, proceso 110013103032201600391** del Tribunal Superior de Bogotá D.C., y haber citado éstas en numerosas oportunidades en los alegatos, cuyo considerando en la página 7 y 8 de la mencionada sentencia, **la Juez de primera instancia hace caso omiso de lo manifestados por el tribunal superior de Bogotá**, bajo los siguientes fundamentos:

“Es viable también, imponer la obligación de reparar los daños causados con su conducta, previa declaración de responsabilidad civil a quienes participan en el proceso constructivo. Responsabilidad que está regulada por el artículo 2060 numeral 3 (...)

Entonces, la persona natural o jurídica que asume la construcción del edificio y luego procede a vender las unidades que lo componen, también es responsable acorde lo previsto por el numeral 3 del artículo 2060, (...) de ahí que la responsabilidad que gobierna esta controversia ES LA CONTRACTUAL QUE SE RIGE POR LA TAN CITADA NORMA, MÁS NO LA EXTRA CONTRACTUAL (...) porque en ésta, la obligación del constructor es indemnizar los daños causados a terceros con los que no se ha celebrado contrato alguno”.

Luego entonces, la Juez de primera instancia, hace caso omiso a tal fundamento del Tribunal Superior de Bogotá en la sentencia descrita, Y VENTILA EL PROCESO POR LA RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL; CUANDO ERA LA CONTRACTUAL.



AÚN MÁS, NO HAY CLARIDAD EN LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA EN EL FUNDAMENTO DE RESPONSABILIDAD CIVIL PARA HACER EL ESTUDIO DE RESPONSABILIDAD, TENIENDO EN CUENTA QUE LA JUEZ CITA PARA ATRIBUIR RESPONSABILIDAD LA LEY DEL ESTATUTO DEL CONSUMIDOR, MEZCLADOS CON EL ARTÍCULO 2060 NUMERAL 3; CUANDO LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA SON DIRIGIDAS ÚNICAMENTE A ESTABLECER LA RESPONSABILIDAD CIVIL DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 2060 NUMERAL 3, por VICOS CONSTRUCTIVOS.

Aún más, a pesar de habersele adjuntado la **SENTENCIA DEL 5 DE MARZO DE 2019, DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL, PROCESO 110013103032201600391 DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ D.C.**, y haber citado estas en numerosas oportunidades en los alegatos, cuyo considerando en la página 8, 11 y 12 de la mencionada sentencia aclara el concepto de ruina del numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil, **la Juez de primera instancia hace caso omiso de los fundamentos manifestados por el tribunal superior de Bogotá.**

La citada sentencia, dice lo siguiente:

Página 8. “Por otra parte, cumple decir que, como lo expone el doctrinante Tamayo Jaramillo, *no SOLO LA RUINA COMPROMETE AL CONSTRUCTOR, PUES SUBSISTEN DAÑOS QUE PUEDEN NO PROVENIR NECESARIAMENTE DE LA RUINA O AMENAZA DE ELLA, COMO PUEDE ACONTECER, A TÍTULO DE EJEMPLO, CON “UNAS ESCALERAS QUE SIN AMENAZAR DERRUMBARSE PRESENTA UN DEFECTO EN LA CONSTRUCCIÓN QUE LAS HAGA INSERVIBLES”.*

Y agrega en la página 12. “Conforme la doctrina, no existe razón para que no pueda hacerse extensiva la garantía decenal A DAÑOS DIFERENTES A LA RUINA, PUES ES CLARO QUE EL LEGISLADOR QUISO OBLIGAR A LOS CONSTRUCTORES A EDIFICAR DE FORMA ADECUADA”.



“(...) lo que significa que CUALQUIER DEFECTO O VICIO DE LA CONSTRUCCIÓN QUE COMPROMETA LA ESTABILIDAD DE LA EDIFICACIÓN, EN TODO O EN PARTE, AL PUNTO QUE IMPIDA SU USO NATURAL, ESTA SUBSUMIDO POR ESTA NORMA”.

Luego entonces, **SE DESPRENDE QUE EL DAÑO GENERADO POR UN VICIO CONSTRUCTIVO ESTA SUBSUMIDO EN LA GARANTÍA DECENAL. QUE CONLLEVA UN INCUMPLIMIENTO AL DEBER LEGAL.**

Y debe responder conforme a lo siguiente:

Página 8. “Por otra parte, cumple decir que, como lo expone el doctrinante Tamayo Jaramillo, no solo la ruina compromete al constructor, pues subsisten daños que pueden no provenir necesariamente de la ruina o amenaza de ella, como puede acontecer, a título de ejemplo, con “Unas escaleras que sin amenazar derrumbarse presenta un defecto en la construcción que las haga inservibles”.

II. SOLICITUD.

PRIMERO. SÍRVASE SEÑORA MAGISTRADA, RESPETUOSAMENTE TENER COMO SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE APELACIÓN EL PRESENTE ESCRITO, SUSTENTADO CADA PUNTO, PARA QUE CONDENE A LA CONTRAPARTE SOBRE ESTOS VICIOS CONSTRUCTIVOS SOPORTADOS CON PRUEBAS, CONFORME A LA CUANTÍA ADMITIDA Y CONFESADA DE LA CONTRAPARTE EN LA OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO.



DEL SEÑOR MAGISTRADO, CON DISTINCIÓN Y RESPETO.

ATENTAMENTE,

**ROBERTO JOSÉ VERGARA
C.C. 1.102.804.081
T.P. 217.821 DEL C.S.J.**

ROBERTO VERGARA ABOGADOS.

Julio 12 de 2015

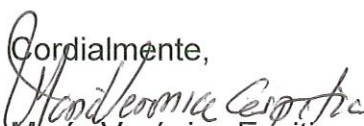
Señores
Amarilo S.A
Administración
Bogotá D.C

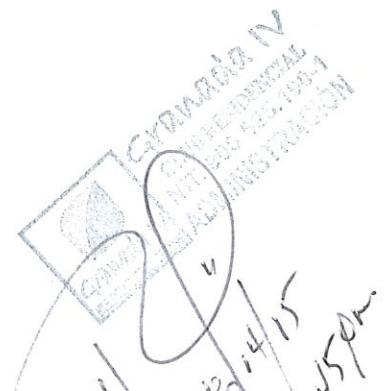
Estimados señores

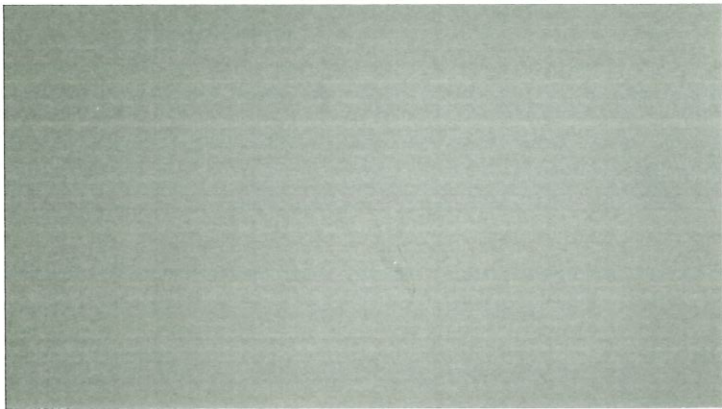
Por medio de la siguiente carta, quisiera notificarles una avería en el apartamento ubicado en el Interior 4, torre 2, apto 704. Hace aproximadamente un mes, empezaron a salir unas manchas en el techo del baño social, el cual hacen referente a una humedad. Además de esto, el daño empezó a sobresalir en la pared exterior del pasillo.

Esperamos su pronta y valiosa colaboración para darle solución lo más pronto posible y evitar daños mayores.

*Anexo en el documento fotos del daño

Cordialmente,

María Verónica Espitia
CC. 51'581.511 Btá
Tel: 354 16 23


1/ Julio 14/15
Hors 12:45 pm



8

8

6 DE JULIO 2015, BOGOTA D.C.

Señores:

AMARILO S.A.S.

Atte.: Administración – GRANADA CLUB RESIDENCIAL
ETAPA 4

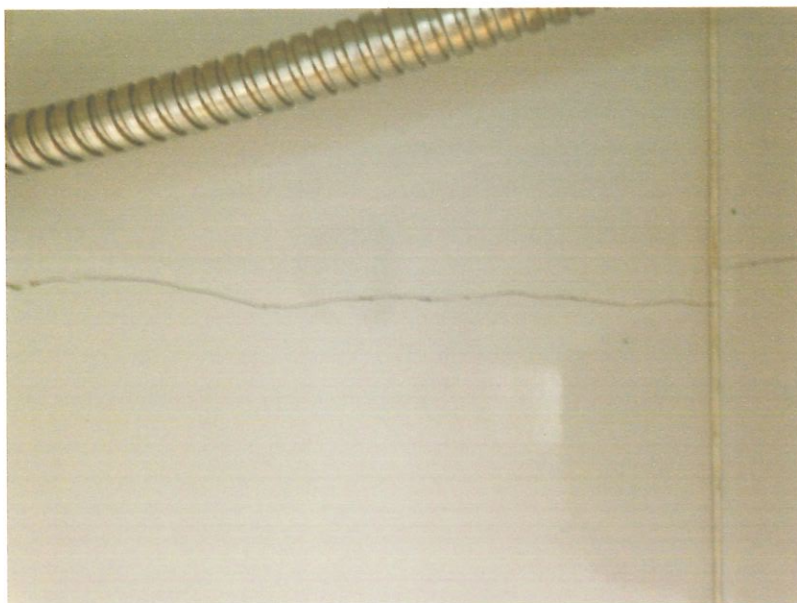
Yo ALICIA CASTRILLON como propietaria del apartamento 102 de la Torre 2, me dirijo a ustedes para comentarles los daños que hay actualmente en el apartamento, encontramos que hay varias tabletas de los baños agrietadas y las ventanas del apartamento tienen dañado el cierre y presentan aberturas en los marcos por donde se entra el viento directamente, hemos tenido que poner periódico para solucionar los malos acabados de la constructora, también el seguro de la puerta del balcón se encuentra inservible desde que llegue. En la habitación principal una de las paredes se encuentra bastante agrietada y las otras habitaciones también presentan grietas. Espero me den solución a dichos problemas, ya que pague \$160.000.000 millones por un apartamento que entregaron en mal estado.

Agradezco la atención prestada y espero recibir pronta respuesta de ustedes.

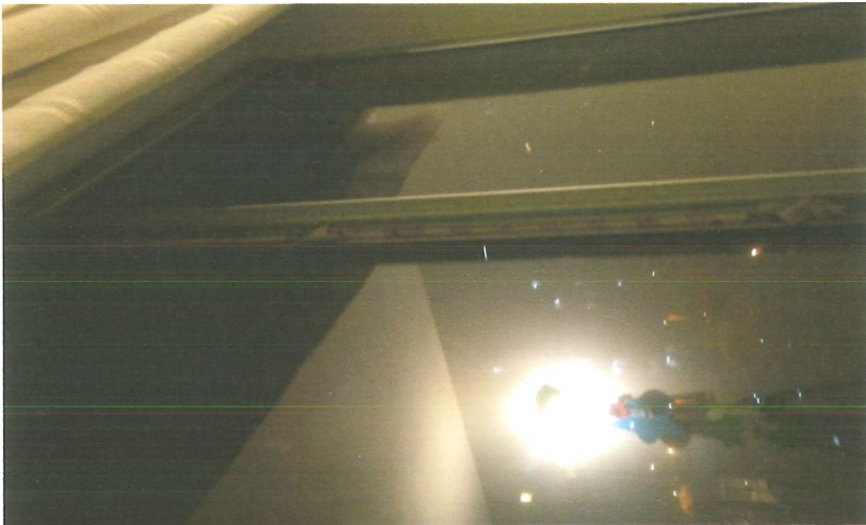
Atte.:

ALICIA CASTRILLON CARDONA

C.C. 41419061 DE BOGOTA









Bogotá D.C.,

Señores

ADMINISTRACIÓN

AMARILO S.A. GRANADA CLUB RESIDENCIAL ETAPA 4

Y/P FIDUCIARIA BOGOTÁ Y MARÍA CAROLINA MORALES ROSO,
CLAUDIA GARCÍA ARANGO, CARRERA 19 No. 90 – 12 BOGOTÁ D.C.

REF. DERECHO DE PETICIÓN Y SOLICITUD REQUERIMIENTO DAÑOS LOCATIVOS, IMPERFECCIONES, FISURAS, ALFOMBRAS EN MAL ESTADO, VISIBLES ACTUALMENTE Y DEMÁS DAÑOS CAUSADOS, POR INESTABILIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN Y FALTA DE CALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN DEL INMUEBLE (APARTAMENTO, ASÍ COMO EL CUMPLIMIENTO DE LAS GARANTÍAS OBJETO DEL CONTRATO 1202 TORRE 3 APTO, UBICADO TORRE 3 – DIAGONAL 77B No. 116 B-42 y GARAJE 3 UNIDAD 105 UBICADO DIAGONAL 77 B No. 116 B-42 BOGOTÁ D.C.

Respetados Señores (ras)

ISMAEL SILVA, identificado con cédula de ciudadanía número 4.206.548 expedida en paz de Río (Boyacá) y MARÍA NATIVIDAD ROJAS GÓMEZ, identificada con cédula de ciudadanía número 23.912.225 de Paz de Río, mayores de edad, cónyuges entre sí, con sociedad conyugal vigente, con domicilio y residencia en la Calle 13 No. 16-58 Municipio de Duitama (Boyacá), obrando en nuestra calidad de copropietarios del bien (inmuebles), identificados en la referencia con fundamento en el Art. 23 de la Constitución Política de Colombia, Código Civil y Procedimiento Civil, y en concordancia con el C.C.A. y La Ley 1437 de 2011, contrato promesa de compraventa 1202 Torre 3 debidamente firmado por los intervinientes, por medio de la presente, comedidamente acudimos ante su Despacho para solicitarles la ejecución de las reparaciones locativas y demás relacionados en la referencia, **así como el cumplimiento** de las garantías establecidas en el contrato 1202 debidamente firmado el día 8 de septiembre de 2012 por los que intervinieron teniendo en cuenta los siguientes:

HECHOS

1. Que la construcción de la obra edificación (apartamento) antes mencionado se han venido presentando de manera constante daños, inconsistencias, fisuras en la construcción de la edificación de obra así como el mal estado del alfombrado existente generando deterioro en la edificación, la cual no garantiza la estabilidad de la obra y carece de garantías establecidas dentro del contrato promesa de compraventa y calidad en la construcción de la edificación (apartamento), así como las garantías que operan en la Ley 1480 de 2011, la cual presenta incumplimiento en estos aspectos por parte de la Sociedad Amarilo S.A. de

acuerdo a las cláusulas pactadas dentro del contrato inicial como se puede observar y demostrar el deterioro en la calidad de la construcción de la obra edificada (apto).

2. Que la construcción del inmueble (apartamento), ubicado en la Torre 3 Granada Club Residencial etapa 4 Diagonal 77 B No. 116 B- 42 en la actualidad presenta daños, fisuras e imperfecciones en la construcción de la edificación del apartamento, así como el mal estado de la calidad de alfombrado, generando inestabilidad en la construcción y condiciones inhabitables, la cual se ha venido reclamando de manera verbal por parte del Copropietario ante la Administración de Amarilo Granada, Club Residencial para que ejecuten las respectivas reparaciones locativas del apartamento de acuerdo a las garantías pactadas en el contrato 1202 firmado el día 8 de septiembre de 2012, la cual se hace necesario que la administración de Amarilo S.A. ordene ejecutar las correspondientes reparaciones locativas de acuerdo con daños previstos dando cumplimiento a las garantías pactadas dentro de contrato promesa de compraventa así como el cumplimiento de las garantías de estabilidad de obra conforme lo establecido en el Art. 8 de la 1480 de 2011 y demás disposiciones concordantes para los efectos pertinentes.

3. Que el acta de entrega de fecha noviembre 16 de 2012 no se encuentra debidamente firmada por el representante legal o quien haga sus veces de AMARILO S.A., la cual no se encuentra debidamente formalizada y en su defecto caree de legalidad de formalismo en mismo orden el contrato promesa de compraventa 1202 no se encuentra debidamente firmado por la apoderada, Dra. MARÍA CAROLINA MORALES ROSO, quien actúa en el presente contrato como Apoderada de AMARILO S.A. por lo tanto se encuentran vicios de procedimiento, formalismo y voluntad de consentimiento con sujeción a la observancia a las formalidades legales.

4. Que el acta de entrega del inmueble (Apartamento) carece de formalismo legal, así como el contrato promesa de compraventa 1202 presenta incumplimiento a los términos de garantía legal conforme lo establece el Art. 8 de la Ley 1480 de 2011 y demás disposiciones pertinentes respecto al bien inmueble (apartamento), la cual operan las garantías de la estabilidad de la obra construida por un término de 10 años contados a partir de la entrega, la cual la presente sociedad Amarilo S.A. está obligada legalmente a cumplir con el término de garantía la obra conforme lo establece La Ley 1480 de 2011 para efectos de legalidad términos de la garantía previstos en la presente ley.

PETICIONES

1. Por lo anteriormente expuesto le solicitamos de manera respetuosa a la administración AMARILO S.A. y su Representante Legal ó quien haga sus veces se dignen adelantar oportunamente los procedimientos, actuaciones, trámites y diligencias de carácter administrativo a fin de ordenar las reparaciones locativas, imperfecciones, daños causados por inestabilidad de la construcción de obra edificación del apartamento y la operatividad de de los términos de la obra construida (apartamento) para tales efectos.

2. Requerir a la administración de la sociedad AMARILO S.A. y/o su Representante Legal o quien haga sus veces, se digne ordenar a quien corresponda llevar a cabo la práctica de la visita técnica ocular, con el fin de evaluar los daños, imperfecciones y reparaciones locativas causados por la inestabilidad de la obra construida, edificación (apartamento), dando cumplimiento al término de la garantía legal establecida en la Ley 1480 de 2011 para los efectos pertinentes que operan las garantías de estabilidad de la obra construida edificación (apartamento).

3. Solicitarles y requerirles a la administración SOCIEDAD AMARILO S.A. y su Representante legal o quien haga sus veces se ordene ejecutar las reparaciones locativas por daños causados en la obra edificación (apartamento) sin perjuicio a la condición adquisitiva del derecho adquirido por compraventa legal del bien inmueble, sin causar perjuicios a los compradores de buena fe y la entrega y el saneamiento de la cosa vendida. En efecto amparar a los compradores en dominio y posesión pacífica de la cosa vendida.

4. Solicitarles y requerirlos con igual comedimento a la administración de AMARILO S.A y su Representante Legal o quien haga sus veces, decidir y resolver de manera oportuna llevar a cabo la ejecución de las reparaciones necesarias a la construcción de obra edificación (apartamento), la cual está causando deterioro en la edificación y por ende se dé cumplimiento y aplicación a las garantías establecidas en el contrato, la calidad en la construcción de la obra edificada (apartamento) así como a la Ley 1480 de 2011, Art. 8 y demás disposiciones concordantes para tales efectos.

5. Solicitarles y requerirles a la administración Sociedad Amarilo S.A. resolver y decidir las peticiones y requerimientos invocados dentro de los términos previstos en C.C.A y la Ley 1437 de 2011 para los efectos pertinentes advirtiendo que la omisión a las peticiones y requerimientos presentados a partir de la presente comunicación conlleva tácitamente su responsabilidad con las consecuencias eventuales, daños y perjuicios que puedan irrogarse por lo que les rogamos evitar este molesto procedimiento.

Rogamos de manera comedida tener en cuenta los siguientes documentos.

ANEXOS:

- Fotocopia contrato promesa de compraventa 1202 de Septiembre 8 de 2012
- Fotocopia acta de entrega de fecha 16 de Noviembre de 2012
- Fotocopia de cédula de ciudadanía de los Copropietarios.

Las notificaciones las recibiremos en la Calle 13 No. 16-58, municipio de Duitama (Boyacá). Celular: 314 384 24 56.

De antemano agradeceremos su atención prestada a la presente, en espera de una pronta y positiva respuesta.

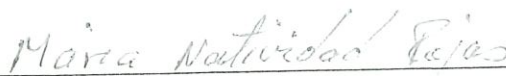
Cordialmente:



ISMAEL SILVA

C.C. 4.206.548 de Paz de Rio

Copropietario



MARIA NATIVIDAD ROJÁS

C.C. 23.912.225

Copropietaria

Recibi.

Cordia Bernal.

23-sep-2013.



AMARILO

GRANADA CLUB RESIDENCIAL ETAPA IV

ACTA DE ENTREGA

En la ciudad de Bogotá, D. C. a los Dieciséis (16) días del mes de Noviembre de dos mil Doce (2012), asiste (n) Ismael Silva y Maria Natividad Rojas Gomez identificado(a) (s) como aparece al pie de su(s) firma(s), en calidad de comprador(a) (es) del(los) apartamento No. 1202, Interior 3, garaje (s) 105, depósito — que hace parte del Conjunto Residencial Granada Club Residencial Etapa IV, con el objeto de recibir de Amarilo S.A.S. constructor del proyecto **GRANADA CLUB RESIDENCIAL ETAPA IV** el (los) inmueble (s) de su propiedad.

El (los) comprador (es) declara (n) conocer y aceptar, que en los términos del artículo 24 de la ley 675 de 2001, la entrega de su inmueble comprende la entrega de los bienes comunes esenciales del Conjunto.

Hace(n) constar el (la) (los) comprador(a) (es) que recibe(n) a entera satisfacción y en perfecto estado de funcionamiento el apartamento mencionado, el cual se encuentra en óptimas condiciones para ser habitado y cumple con las especificaciones ofrecidas por AMARILO S.A.S.

El (los) comprador (es) declara(n) recibir las llaves correspondientes a su apartamento y todos los elementos y equipos que figuran en el respectivo inventario, el cual suscriben en señal de recepción, se considera incorporado a esta acta y hace parte integral de la misma.

Para efectos de la garantía que otorga AMARILO S.A.S. sobre el inmueble que se entrega, el (los) comprador (es) deberá(n) atender los siguientes aspectos:

1. DAÑOS O IMPERFECCIONES QUE SEAN VISIBLES AL MOMENTO DE ENTREGAR EL INMUEBLE. EL(LA)/(LOS) COMPRADOR(A)(ES) deberá(n) dejar constancia en el acta de entrega de reparaciones locativas, de todo daño o imperfección que sea visible al momento de la entrega de(l)(los) inmueble(s), para el constructor del proyecto responda por ellas.
2. TÉRMINO DE LA GARANTÍA LEGAL: Conforme lo establece el artículo 8° de la Ley 1480 de 2011, respecto de los bienes inmuebles operan las

siguientes garantías: a) de estabilidad de la obra por un término de diez (10) años contado a partir de la entrega de (l)(los) inmueble(s) y b) la garantía de acabados por un lapso de un (1) año contado a partir de la entrega de (l)(los) inmueble(s). Los plazos determinados en los literales a) y b) no se suspenderán por la falta de uso que EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A) (ES) haga(n) del(los) inmueble(s), entendiendo que la garantía expirará para EL (LA)(LOS)) COMPRADOR(A)(ES) vencido este término.

3. La garantía respecto a fisuras de muros se efectuará por una vez a los doce (12) meses contados a partir de la entrega de (l) (los) inmueble(s). El(los) propietario(s) deberá(n) llenar el formato de reparaciones locativas, solicitando la reparación de las fisuras. Este plazo no se suspenderá por la falta de uso de (l) (los) inmueble(s) por parte de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES), entendiendo que la garantía expirará vencido el plazo de doce (12) meses calendario contados a partir de la entrega de (l)(los) inmueble(s). De ahí en adelante EL (LA)(LOS)) COMPRADOR(A)(ES) deberá(n) efectuar a su costa todos los actos necesarios para un correcto mantenimiento del inmueble adquirido.

El comprador se compromete a consultar el MANUAL DEL PROPIETARIO para garantizar el buen manejo y funcionamiento de su inmueble y para realizar cuando corresponda, las labores de mantenimiento a que haya lugar.

Para constancia se firma en Bogotá, a los Dieciséis (16) días del mes de Noviembre de dos mil Doce (20 12).

COMPRADOR


C.C. 4206548

COMPRADOR


C.C. 23/912.228

COMPRADOR

C.C.

Autorizado
AMARILO S.A.S.



Bogotá, 27 de Junio de 2016

Señores:

GRANADA CLUB RESIDENCIAL ETAPA IV

Atn. Sr. Rafael Aguirre

Bogotá D.C

Referencia: Concepto técnico

En la visita del día 24 de Junio, solicitada por ustedes, se revisó la apariencia general de las fachadas y se encontró:

1. Se realizó una prueba de observación que consiste en adicionar agua sobre el muro, con el fin de verificar si el impermeabilizante (hidrófugo) está cumpliendo su función. En las fotografías se muestran los resultados obtenidos.



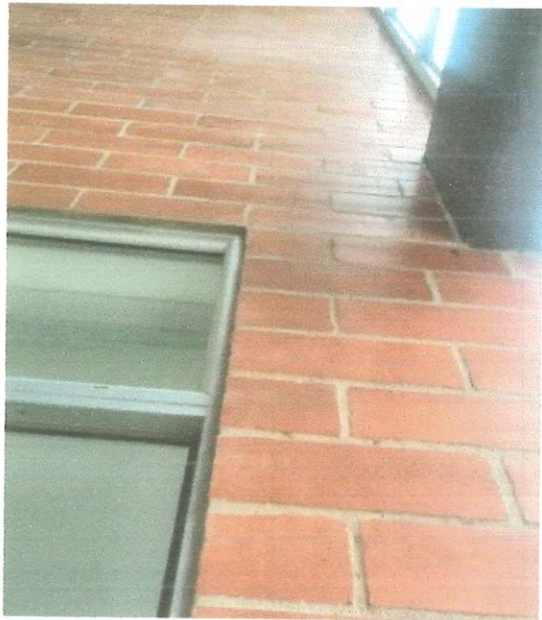
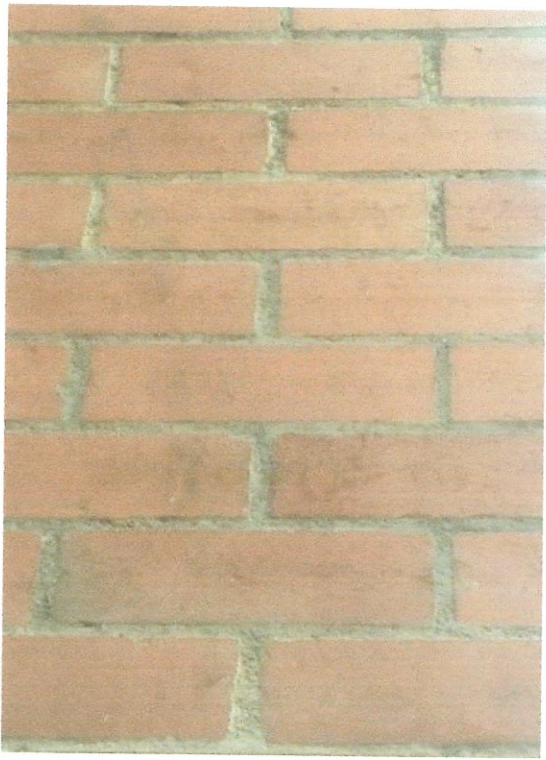
Puede observarse que el muro no hace repelencia al agua, ni el ladrillo ni el mortero de pega. Ni siquiera se observan zonas puntuales en donde se obtenga protección o el agua no sea absorbida por el muro; lo que sugiere que no hay impermeabilizante sobre la superficie o se ha degradado casi por completo. Dadas las características de la fachada, puede descartarse que el impermeabilizante haya sido aplicado sobre la superficie húmeda, sin tener en cuenta la humedad relativa del ambiente, las humedades residuales del proceso constructivo, las humedades activas y sin dejar secar lo suficiente después del proceso de lavado o haya sido aplicado sobre ácido residual; pues generalmente en estos casos, se presentan manchas blancas diferentes a las eflorescencias y áreas brillantes, por hidrolización y reacción de las siliconas. Además en estos casos, se notaría alguna protección puntual (zonas en donde no se presente absorción de agua).

Tal y como se ve el muro, que no hay repelencia inicial de agua, es de considerarse que tampoco pasará la prueba de pipeta Karsten que no se realizó en esta visita.

Si se aplicó el impermeabilizante, puede que se tenga un sustrato de difícil penetración y el producto se haya subdosificado, por lo que no se haya logrado el efecto deseado. Si es el caso, se pudo presentar una degradación temprana de las siliconas, por lo que ya no hay rastro de ella. Esta situación no es muy común.

2. Se encontraron zonas con meteorización tanto en el exterior como en el interior, lo que podría ser causado por un inadecuado proceso de lavado. En las fotografías se observa lo encontrado.

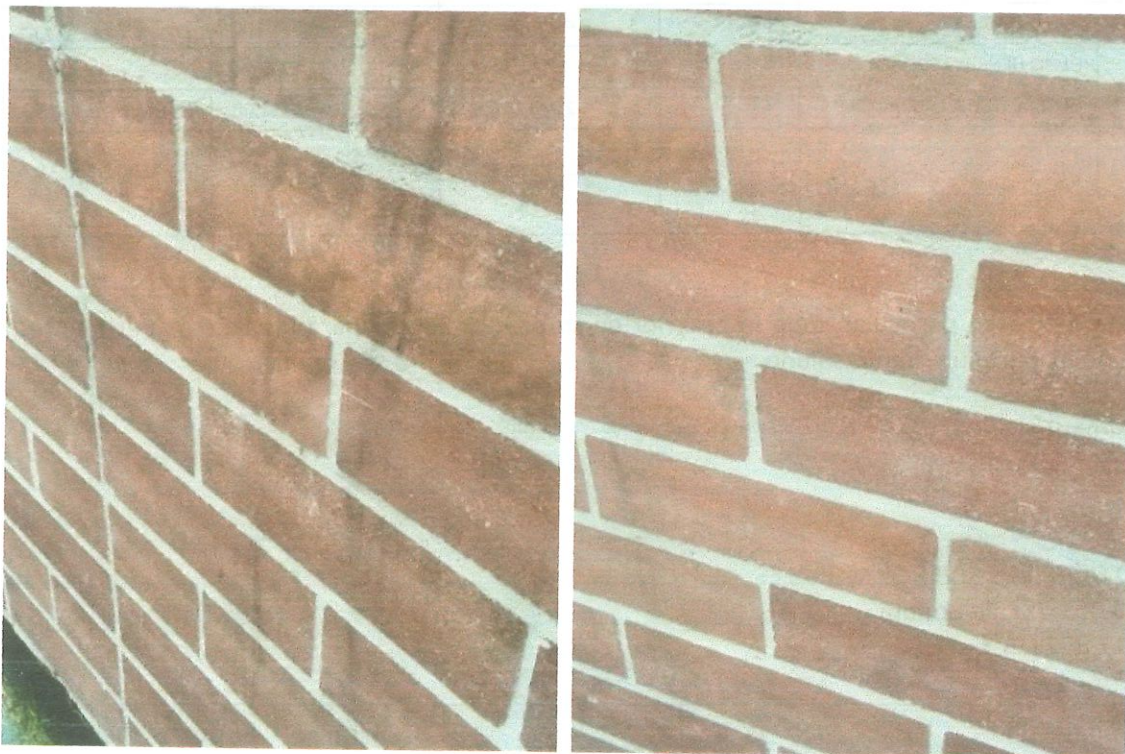




Estas áreas que han iniciado proceso de meteorización no pueden regresarse a su estado inicial y pueden generar mayor presencias de agua en el poro del ladrillo por lo que cuando se realice nuevamente el proceso de impermeabilización, se puede disminuir el rendimiento del mismo. El deterioro puede detenerse mediante el uso de un consolidante mineralizante, para así evitar el reemplazo de la pieza. Esta situación, en una obra tan nueva, es causada generalmente por el uso inadecuado de ácidos, muy concentrados o muy poco enjuague. Además, si la meteorización fuera ocasionada por falta de impermeabilizante, las zonas internas como las escaleras, no habrían sufrido este problema.

Es de aclarar, que algunas veces, puede presentarse evaporación del agua contenida en el ácido, aumentando su concentración y que sea absorbido por el ladrillo con mayor rapidez causando un efecto residual que puede provocar meteorización en el sustrato.

3. Los velos blancos, parecen indicar desgaste de la arcilla del ladrillo, ya sea por el uso de ácido muy concentrado, fricción ocasionada por fuerza mecánica o manual durante el lavado, o el uso de Hidrolavadora a alta presión. Si este es el caso, no hay solución alguna para mejorar la apariencia de la fachada. En las fotografías se muestra lo observado.



Además, se notan escurridos oscuros que pueden ser causados por efectos de uso inadecuado de ácidos, el cual se deja caer sobre la superficie y seca maltratando el ladrillo. La única manera de realizar esto, es realizar un proceso de lavado y observar si aún quedan las manchas, pues si es consecuencia de los ácidos no saldrá, pero si solo es por la contaminación de las aguas lluvias, saldrá con el proceso de lavado.

Nota 1. Hidroprotección S.A, brinda acompañamiento y asesoría durante el proceso cuando sea necesario. Además proporciona capacitación sobre el manejo de los productos a las personas que realizarán la operación.

Nota 2: Si el ladrillo está quemado, erosionado o ha perdido algo de la capa esmaltada, productos como los impermeabilizantes, no podrán mejorar esta situación.

Gracias por la atención prestada.

Cordialmente,

Ing. Viviana Cortés R
Hidroprotección S.A

Bogotá D.C,
Junio 29 de 2016.

Señores:
GRANADA CLUB RESIDENCIAL IV
Atención: Sr. Rafael Aguirre Valderrama.
Ciudad

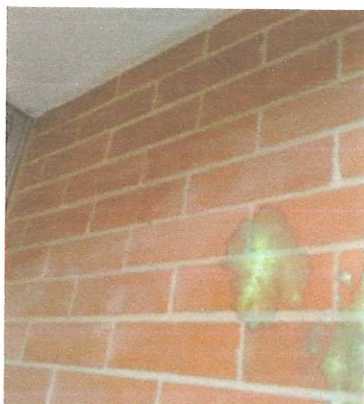
Referencia: Manchas en la fachada.

Apreciados Señores:

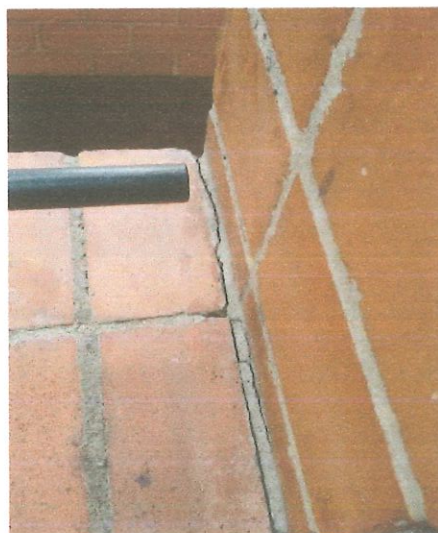
Damos respuesta a su derecho de petición el cual ingresó y fue registrado en nuestro sistema el día 17 de Junio de 2016, en donde solicita visita y concepto técnico respecto a algunas patologías presentadas en la fachada. Al respecto tenemos los siguientes comentarios:

De acuerdo a las visitas realizadas por Personal del área comercial el 20 de Junio de 2016 y el área Técnica de Ladrillera Santafé el 22 de Junio de 2016, relacionamos los siguientes aspectos observados durante los recorridos.

1. **Áreas con manchas de apariencia “blancuzca” y escurrimientos.** Estas manchas son típicas de procesos irregulares en el lavado, por falta de enjuague de la solución de lavado en el área tratada, residuos de ácidos y áreas que no fueron restregadas de manera uniforme.



2. **Pérdida de Mortero de pega.** Áreas con ausencia de mortero, piezas fracturadas, y fisuras por asentamiento, las cuales permiten la filtración de humedad al interior de la vivienda. Ver fotos adjuntas.



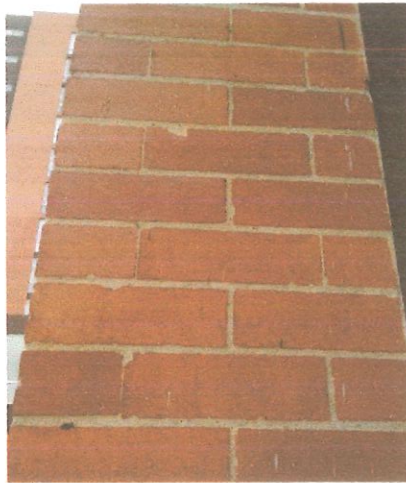
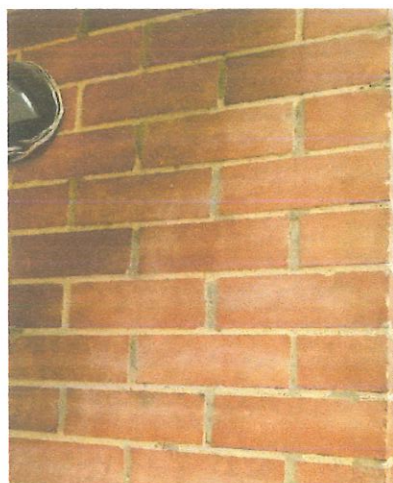
3. **Manchas Rojizas.** Este tipo de manchas es característico del uso de soluciones de lavado con concentraciones altas de ácidos, retiro deficiente o usos de ácidos no recomendados los cuales queman las piezas.



4. **Porosidad en las piezas.** En el caso de las piezas prensadas esta porosidad es inherente a la fabricación del producto y se presenta durante el proceso de prensado; dicha condición, con un tratamiento adecuado, no afecta la apariencia ni la estabilidad del ladrillo pero sí se incrementa cuando se utilizan soluciones de lavado con alta concentración de ácido o ácidos fuertes, o por el uso de Hidrolavadoras con procedimientos inadecuados.



5. **Variación de color en mortero de pega y residuos de pintura en la fachada.** Se detallan algunas áreas en donde se utilizó mortero de pega de color diferente al que inicialmente se usó.



6. **Áreas Hidrofugadas.** Posible aplicación poco homogénea del hidrófugo o falta del mismo. Se observa que al aplicar agua sobre la superficie ésta es absorbida con mayor rapidez, tanto en el mortero de pega como en la pieza de ladrillo, adicional no se observó efecto perlado propio de las áreas hidrofugadas, durante la aplicación de la misma.



RECOMENDACIONES.

- Se aconseja verificar y controlar cualquier fuente de humedad que pueda existir.
- Se debe emboquillar las áreas de muro que presentan pérdida de mortero.
- Retirar el hidrófugo con un rinse especializado como el "Rinse Combi" de Hidroprotección de Colombia o similar.
- Si las manchas persisten se aconseja utilizar aditivos especializados de lavado, si se utiliza ácido nítrico es conveniente seguir las recomendaciones de documento "almacenamiento, aplicación y lavado" de Ladrillera Santafé el cual se anexa.
- Se deben seguir las recomendaciones del fabricante del producto.
- Realizar ensayos previos.
- Una vez el muro se encuentre limpio y seco aplicar nuevamente el hidrófugo de forma homogénea, este debe cubrir el mortero de pega.
- En las áreas de remate de muro aplicar 2 o 3 capas de hidrófugo, se anexa documento "tratamiento manchas y parapetos".
- El mercado existen productos especializados de marca tales como *HIDROPROTECCION DE COLOMBIA, SIKA, TOXEMENT, PINTUCO, ZYCOL, BASF QUIMICA COLOMBIANA, REQUIM LTDA.* Etc.

Cordialmente,

LADRILLERA SANTAFE S.A.



NIT 860 000 762-4

Arq. Carolina Marín N.
Área Técnica

[Mecanismos de contacto](#)

[Información de interés](#)

[Estructura orgánica y talento humano](#)

[Normatividad](#)

[Presupuesto](#)

[Planeación](#)

[Control](#)

[Home](#) » [Transparencia](#) » [Información de Interés](#) » [Glosario](#) » [Mantenimiento correctivo](#)

Mantenimiento correctivo

Corresponde a aquellas actividades que se realizan de forma inmediata sobre algún equipo que ha presentado falla e impide su operación vital.

[Volver Atrás](#)



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT



Inicio



La Secretaría ▾



Sala de prensa ▾



Transparencia y acceso a

Mecanismos de
contacto

Información de
interés

Estructura
orgánica y
talento humano

Normatividad Presupuesto Planeación

[Home](#) » [Transparencia](#) » [Información de Interés](#) » [Glosario](#) » [Labores de mantenimiento](#)

Labores de mantenimiento

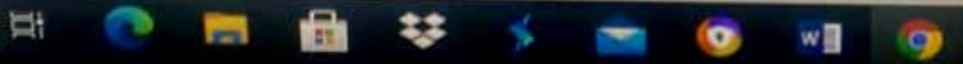
Son las actividades necesarias para garantizar la debida conservación de las condiciones de uso, seguridad, salubridad, y habitabilidad del inmueble conforme a las recomendaciones impartidas por el enajenador, o las contempladas en los manuales entregados, siempre y cuando las mismas no impliquen la realización de obras adicionales que inicialmente debieron ser implantadas por parte del constructor o enajenador. El propietario o la copropiedad, según se trate de zona privada o común, son los responsables del correo mantenimiento del inmueble o la edificación y de sus equipos.

Volver Atrás

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ

SECTOR HÁBITAT

GOBIERNO EN LÍNEA



**CONJUNTO GRANADA
CLUB RESIDENCIAL ETAPA IV
INFORME DIAGNOSTICO**



BOGOTA, D.C., MARZO DE 2016

**CONJUNTO GRANADA
CLUB RESIDENCIAL ETAPA IV
INFORME DIAGNOSTICO**

ELABORADO POR:

CONCREARTE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN LTDA

**ESTE INFORME SE HACE A SOLICITUD DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN CONJUNTO
RESIDENCIAL GRANADA CLUB RESIDENCIAL ETAPA IV**

Carrera 47 N° 123A - 26 TEL 6082662 CEL 3118113762-3156068973-3204052982
E-mail Concreate@hotmail.es

INDICE

1.	Introducción
2.	Revisión de documentos
3.	Cubierta
3.1	Cubierta en placa de concreto
3.1.1	Torre 1
3.1.2	Torre 2
3.1.3	Torre 3
3.2	Muros de cerramiento
3.3	Escombros de obra
4	Puntos fijos
4.1	Punto fijo torre 1
4.2	Punto fijo torre 2
4.3	Punto fijo torre 3
5	Accesibilidad al punto fijo
5.1	Señalización de puertas vidriadas
5.2	Pasamanos
5.3	Acceso a salón social
5.4	Cubiertas
5.4.1	Cubierta salón comunal
5.4.2	Cubierta cuarto de maquinas
6	Plataforma parqueaderos exteriores primer piso
6.1	Plataforma primer piso
6.2	Rejillas metálicas
7	Cerramiento
8	Sótanos de parqueaderos
8.1	Fisuras en placa de contrapiso
8.2	Fosos eyectores
9	Equipamiento comunal
10	Fachadas
10.1	Patología de fachadas de ladrillo
10.1.1	Meteorización
10.2	Ensayo de Rilem
11	Pendientes Graniplast
12	Conclusiones
12.1	Documentos
12.2	Impermeabilización cubierta

1. INTRODUCCION

Granada Club Residencial IV fue construido y vendido por Constructora Amarillo S.A y está ubicado en la Diagonal 77 B N 116B- 42 de la ciudad de Bogotá, D.C. Consta de tres torres de 12 pisos y semisótano de parqueaderos. Sus bienes comunes están conformados por estructura, fachadas, cubiertas, punto fijo, halles comunales de acceso a los consultorios, recepción, equipamiento comunal, zonas de circulación vehicular, redes eléctricas, hidráulicas, sanitarias, de comunicaciones, ascensores, cuartos de disposición de residuos, cuarto de bombas de suministro y contra incendio con sus respectivos equipos de bombeo, sistema eyector con sus respectivas bombas, cuartos para transformador, sub estación eléctrica, tableros y transferencias eléctricas, cuarto de planta de generación eléctrica de emergencia con la respectiva planta, salón social, baños sociales y de portería, salón de fiestas, fosos de ascensores con sus respectivos cuartos de máquinas y equipos y demás.

La copropiedad contrato los servicios de Concrearte Diseño y Construcción Ltda con el objeto de prestar asesoría en el recibo de los bienes comunes que la conforman y de realizar el diagnóstico completo de su estado actual. Este informe presenta los puntos que no están de acuerdo con las normas técnicas, urbanísticas, legales o de buenas prácticas constructivas, caso en el cual, en consideración de quien lo elabora deben ser corregidos por el constructor. También se presentan los temas que deben ser corregidos por mantenimiento por parte de la copropiedad. Cada una de estas observaciones viene con el respectivo registro fotográfico y su ubicación puntual. En algunos casos no tiene objeto mostrar la totalidad de los puntos de una misma observación ya que es recurrente y se debe entender que su corrección debe abarcar la totalidad de los bienes afectados. De igual manera se presentan las posibles causas y sugerencias para su corrección pero se debe aclarar que la supervisión se hace únicamente sobre el resultado desde los puntos de vista de eficiencia, calidad, estética y legalidad, por lo cual la determinación del método de trabajo y su resultado es responsabilidad exclusiva del constructor.

Los hallazgos encontrados se hicieron por inspección directa y se determinó la coincidencia del proyecto con los planos aprobados o si existen puntos que no estén de acuerdo con las características ofrecidas a los copropietarios con base en el proyecto aprobado por la curaduría urbana, el reglamento de propiedad horizontal, las condiciones comerciales ofrecidas, así como también con base en las normas técnicas y las buenas prácticas constructivas, especificaciones técnicas de materiales utilizados, normatividad vigente como son la ley 675 de 2.001, norma NSR 98, normas NTC, normas RAS 2000, normas RETIE, Código de Construcciones de Bogotá o acuerdo 20 de 1995, normas urbanísticas expedidas por autoridad distrital, decreto 159 de 2.004 de normas comunes a las UPZ y demás. La entrega de este informe no implica que durante el desarrollo del proceso de recibo de bienes comunes no se vayan a tener en cuenta nuevos hallazgos que no hayan sido incluidos en este primer informe.

2. REVISION DE DOCUMENTOS

RELACION DE DOCUMENTOS ENTREGADOS

El proyecto Conjunto Granada Club Residencial IV fue aprobado mediante licencias de construcción N° LC 11 – 4 -0060 expedida el 17 de Enero de 2011 por la curaduría urbana N° 4 de la ciudad de Bogotá y dos modificaciones de la licencia realizadas el 27 de Enero de 2012. Curaduría urbana N° 4 de la ciudad de Bogotá. El proyecto inicialmente aprobado consta de un semisótano y tres torres de doce (12) pisos de altura con 121 parqueaderos privados y 16 de visitantes. Sin embargo esta licencia fue modificada a sótano y se aumentaron los parqueaderos a 130 privados y bicicleteos 21, adicionalmente se aumentó la capacidad del tanque de agua lluvias.

A continuación se detalla la documentación del proyecto entregada por el constructor:

PH 03 DE 04	PLANTA PARQUEADEROS DE PRIMER PISO
CU – 000	PLANTA GENERAL LOTE SUPERMANZANA 8
CI – 0001	LOCALIZACION Y CUADRO DE AREAS
CU – 002	PLANTA GENERAL SEMISOTANO
CU – 002	PLANTA GENERAL SOTANO
CU – 003	PLANTA GENERAL PRIMER PISO
CU – 001	LOCALIZACION Y CUADRO DE AREAS
CU – 004	PLANTA GENERAL PISO TIPO
CU – 004	PLANTA GENERAL PISO TIPO
CU – 005	PLANTA GENERAL CUBIERTA
CU – 005	PLANTA GENERAL CUBIERTA
CU – 006	CORTES GENERALES
CU – 007	CORTES GENERALES
CU – 009	PLANTAS SALON COMUNAL
CU – 010	FACHADAS Y CORTE SALON COMUNAL

3. CUBIERTAS

Las cubiertas de las torres 1, 2 y 3 del conjunto están construidas en teja de fibrocemento y placa aligerada en concreto. La impermeabilización de las placas de concreto de cubierta se realizó con un impermeabilizante a base de poliuretano SISTEMA SONOGUARD de BASF química. A continuación se detallan los pendientes de construcción encontrados y que deben ser corregidos por el constructor.

3.1 CUBIERTA EN PLACA DE CONCRETO

Como se dijo anteriormente, estas zonas están impermeabilizadas con SISTEMA SONOGUARD de BASF química, el cual es un impermeabilizante elástico a base poliuretano. Este tipo de impermeabilización implica la preparación de la superficie de manera que esté adecuadamente afinada y no presente aristas o hendiduras por rugosidad que generen punzonamiento en la impermeabilización, ya que se provocan esfuerzos puntuales en ésta que terminan por romperla. El remate de la impermeabilización contra el muro ya se observa desprendido en una importante longitud y en el corto plazo permitirá filtración de agua por la unión entre la impermeabilización y el muro.

De igual manera se evidencian empozamientos de agua en las placas de concreto debido a que la pendiente de piso no es suficiente para direccionar el agua lluvia hacia los desagües. Estas aguas provienen de la teja en fibrocemento y del agua que cae directamente sobre esta superficie.

Los desagües de las cubiertas se encuentran protegidos por rejillas tipo cúpula, sin embargo de evidencia que durante su instalación no se tomó la previsión de respetar el área de entrada adyacente a la rejilla tal y como se solicita en el norma NTC 1500, donde el artículo 12.1.11.3 cita: “*Todos los desagües de cubierta y reboses deberán ser equipados con rejillas que se extienda un radio mínimo de 100 mm sobre la superficie de la cubierta inmediatamente adyacente al desagüe. Las rejillas deben tener un área de entrada sobre el nivel de la cubierta adyacente mínima de 1,5 veces el diámetro del tubo al cual están conectadas*”. La consecuencia de esta omisión es que el anillo inferior de la rejilla tipo cúpula retiene el agua alrededor de la rejilla provocando deterioro acelerado de la impermeabilización. Se solicita al constructor corregir todas las rejillas instaladas en las torres 1, 2 y 3.

3.1.1 TORRE 1

IMPERMEABILIZACIÓN DE LA LOSA:

La superficie de la losa no tiene condiciones de afinado de superficie exigidas por el fabricante para garantizar su estabilidad.



Torre 1 costado occidental. La superficie de la placa no cumple con las condiciones mencionadas en las fichas técnicas del material para aplicar el material de la impermeabilización, debido a la alta rugosidad que genera aristas y hendiduras.



Detalle de reparación de filtraciones por punzonamiento de la impermeabilización debido a rugosidades y hendiduras



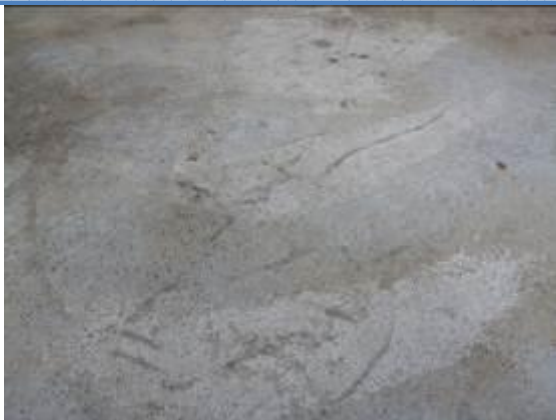
Torre 1 costado sur. Acabado deficiente del mortero de la media caña que genera aristas y hendiduras en la impermeabilización con el consecuente rompimiento de la misma.



Media caña ubicada al costado norte torre 1 presenta rugosidades en la superficie donde se aplicó la impermeabilización, situación no permitida en las fichas técnicas del material utilizado.



Detalle típico de placa torre 1 costado norte. Impermeabilización de placa sobre hendiduras y rugosidades



Costado norte torre 1



Costado sur torre 1

Estas reparaciones se realizaron de manera puntual por rompimiento de la impermeabilización en hendiduras y aristas.



Detalle de canal entre vacío occidental y cubierta norte torre 1. Superficie de canal y media caña con superficie rugosa no apta para aplicar la impermeabilización



Junto al vacío occidental torre 1. Reparación del constructor, media caña mal terminada y empozamiento de agua por deficiencias en las pendientes.



Frente a los medidores de gas por el costado sur torre 1. Alta rugosidad de la superficie de la losa.



Placa plana sobre el costado oriental torre 1. Se puede observar que han sido continuas las fallas de la impermeabilización por punzonamiento en las aristas o rompimiento en las hendiduras. No obstante, los arreglos no incluyen el mejoramiento del afinado de la superficie por lo tanto se espera que estos problemas se sigan presentando.



Placa plana sobre el costado oriental torre 1. Rugosidades muy prominentes que van a generar en el corto plazo fatiga del material y el consecuente rompimiento de la impemeabilización.



Detalle de una reparación en placa plana sobre el costado oriental torre 1. Se observa que ya está fallando nuevamente y la causa es la deficiencia de afinado de la losa.



Entre los medidores de gas y el vacío del costado oriental torre 1. Impermeabilización aplicada sobre broza de concreto y una superficie muy mal preparada.



Detalle de nueva fisura adyacente a medidores de gas costado oriental torre 1. Esto indica que el material impermeabilizante no está haciendo puente en las fisuras menores.



Frente a medidores de gas costado occidente torre 1 también se hicieron reparaciones por falla de la impermeabilización. Se espera que en el corto plazo estas áreas fallen nuevamente debido a la alta rugosidad de la superficie por deficiente afinado.



Entre medidores de gas y vacío por el costado occidente. La superficie sobre la cual se aplicó el impermeabilizante es muy rugosa y es evidente que ya está fallando nuevamente.



Cubierta junto al vacío occidente en la cubierta del costado sur. Se observa el deficiente estado de la superficie dispuesta para aplicar el impermeabilizante.



Impermeabilización sobre el cuarto de máquinas torre 1. La superficie rugosa no es apta para la aplicación del impermeabilizante.



Detalle de deficiencias en el remate de la impermeabilización de la placa del cuarto de máquinas con el muro de cerramiento. Se evidencian restos de mortero con aristas y hendiduras sobre el cual se instaló la impermeabilización y por donde se espera que en el corto plazo falle la impermeabilización.

3.1.2 PLACA EN CONCRETO TORRE 2

IMPERMEABILIZACIÓN

La impermeabilización presenta deficiencias en casi toda su extensión. Dentro de las fallencias destacan las numerosas rugosidades, filtraciones y rompimientos del recubrimiento.



Costado occidental torre 2. Se observan numerosas reparaciones que ya comenzaron a fallar.



Costado occidental torre 2. El material fue aplicado sobre una superficie no apta por hendiduras y rugosidades que presenta.



Media caña por el costado sur torre 2. También estas media cañas tienen acabados muy deficientes por la alta rugosidad. Adicionalmente se observa que la impermeabilización no alcanza a cubrir la media caña y menos el muro.



Media caña por el costado occidente torre 2 con presencia de hendiduras y restos de mortero sobre el cual se instaló la impermeabilización.



Loza plana adyacente al vacío occidente. La reparación de la impermeabilización se realizó sin reparar el afinado de la superficie por lo cual se espera que en el corto plazo falle nuevamente.



Loza plana adyacente al vacío occidente de la torre . Detalle de mala aplicación del material de la impermeabilización.



Loza plana adyacente al vacío occidente de la torre .Reparación fallada.



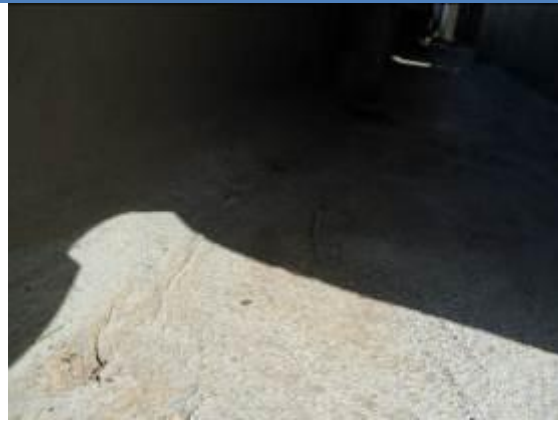
Reparación sobre el costado adyacente al vacío occidente. En esta área también se registran fallas de la impermeabilización por deficiencias de afinado de la losa.



Reparaciones que se han hecho alrededor de los sifones falladas.



Loza plana adyacente al vacío occidente. Fisura que no ha sido puentada por el material impermeabilizante; existe una alta posibilidad de que esté produciendo filtraciones.



Loza plana adyacente al vacío occidental. Rugosidad de la placa. La impermeabilización tiene pliegues los cuales son puntos débiles por los cuales se va a presentar falla por fatiga del material y en el corto plazo se van a romper y van a permitir filtrar agua. El constructor debe recortar estos pliegues y hacer la reparación respectiva.



Entre la teja y el vacío occidental por el costado norte. Rugosidad de la placa. Superficie con afinado deficiente, especialmente en media cañas y adicionalmente se observan también pliegues que deben ser recortados y reparados.



Media caña frente a los medidores de gas torre 2. Material aplicado con pliegues y sobre una superficie rugosa.



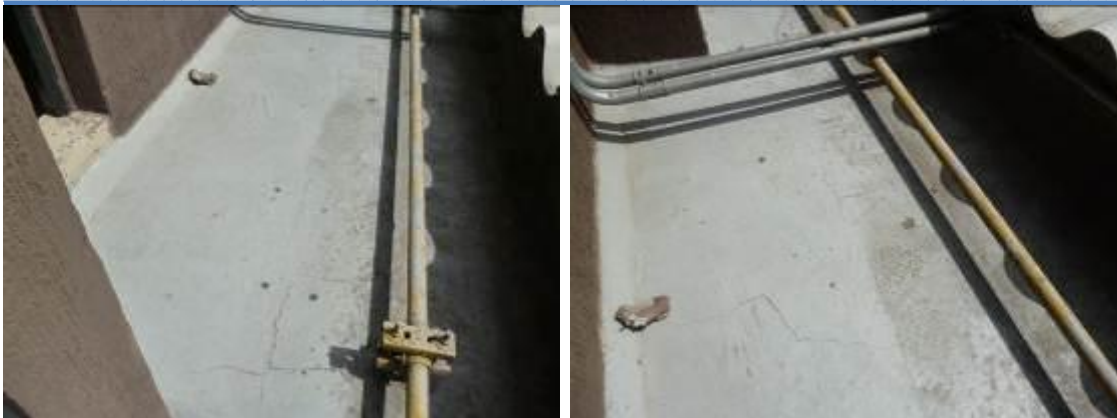
Reparación en la media caña de los medidores de gas. Es evidente la deficiente aplicación del impermeabilizante incluso sobre piedras. El material debe ser aplicado sobre superficies bien afinadas y estas condiciones no garantizan la estabilidad de la impermeabilización.



Espacio ubicado entre la cubierta en fibrocemento y muro del vacío occidental. Tuberías de ventilación en donde se observa que no fue emboquillada ni sellada. Seguramente es una causa de filtraciones a través de la placa.



Loza adyacente al vacío costado oriental. Reparaciones. Estado de la superficie sobre la cual se aplicó el material de la impermeabilización. También se observan fallas por preparación de la superficie. Las reparaciones que se observan son generalizadas en estas cubiertas y la causa es la misma, punzonamiento y rotura por aristas y hendiduras respectivamente.



Fisuras no puenteadas por el material de impermeabilización utilizado, ubicadas en el piso frente a la puerta de acceso costado sur torre 2. Se observa que en repetidas ocasiones se han realizado reparaciones al material.



Desagüe del patio del costado occidente torre 2. Media caña y superficie en mal estado de afinado. Se observa como a pesar de las reparaciones ejecutadas se repite la falla por punzonamiento.



Vista general de la placa de cubierta de cuarto de máquinas. La situación es la misma de las demás cubiertas por deficiencias de afinado de la losa y reparaciones que se han ejecutado.



Cubierta cuarto de máquinas Acercamientos para mostrar el mal estado por hendiduras, pliegues y rugosidades.



Cubierta cuarto de máquinas. Desagüe en el costado norte muy alto comparado con el nivel de la placa. Situación que permite empozamientos de agua y deterioro acelerado de la impermeabilización.



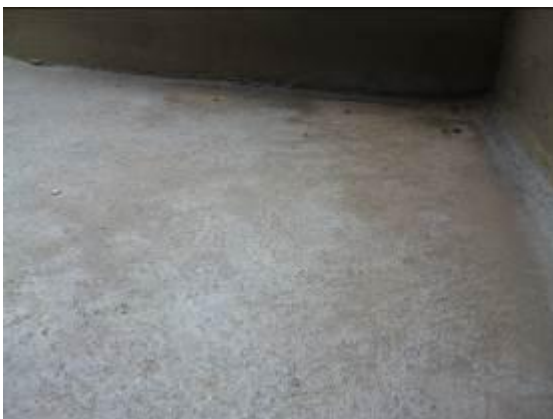
Segundo desagüe por el costado sur sin pendiente para direccionar el agua al desagüe.

3.1.3 PLACA EN CONCRETO TORRE 3

IMPERMEABILIZACIÓN



Frente a la puerta de salida por el costado norte torre 3. Fotos generales. Se evidencia la mala preparación de la superficie donde se aplicó la impermeabilización.



Acercamientos de la impermeabilización donde es evidente que el material se aplicó sobre superficies demasiado rugosas, sobre aristas cortantes y sobre hendiduras, incluso sobre piedras sueltas.



Placa adyacente a los medidores del gas. Pliegues del material. Esta es una deficiencia de aplicación que disminuye la estabilidad de la impermeabilización al aumentar los esfuerzos en la arista del pliegue. Estos pliegues deben ser recortados y reparados.



Frente a los medidores de gas por el costado norte torre 3. El piso es rugoso y se evidencian pliegues en la impermeabilización. El material ya se está rompiendo.



Entre el vacío y los medidores de gas. Se observa que se han hecho varias reparaciones al material pero se observa que al igual que en todas las reparaciones hechas, no tuvo el alcance de mejorar el afinado de la superficie por lo cual se espera que fallen nuevamente.



Placa entre el vacío y los medidores de gas Se observa la mala calidad del acabado de la placa donde se aplicó la impermeabilización y la formación de pliegues por deficiente instalación.

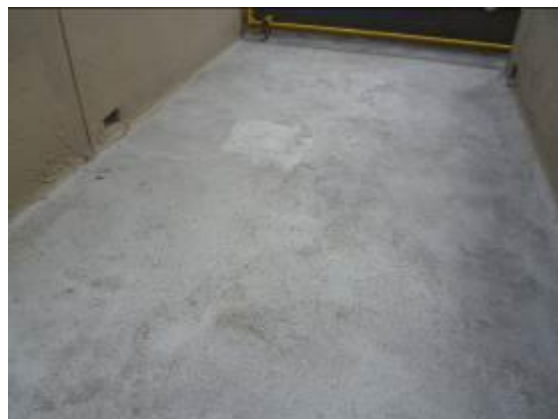




Fallas en la impermeabilización torre 3. En estas fotos se observa como ya en los pliegues se rompió la impermeabilización.



Costado norte del vacío torre 3. Especialmente en la media caña se observa demasiada rugosidad en la superficie sobre la cual se aplicó la impermeabilización.



Placa por el costado oriental de la torre 3. En este sector de la cubierta se observa rugosidad, hendiduras y bastantes pliegues de la impermeabilización por deficiente aplicación de la impermeabilización.



Placa por el costado oriental de la torre 3. Acercamientos a pliegues y rugosidades de la superficie, roturas del material, desprendimientos y reparaciones que deterioran el material aceleradamente causando fallos en la misma.



Frente al sifón costado oriental torre 3. La superficie donde se aplicó el material de impermeabilización presenta rugosidades y piedras sobre puestas. En el corto plazo este material se va a romper y generar filtraciones.



Frente a los medidores del gas en el costado sur torre 3. Se evidencian pliegues en el material de impermeabilización.



Losa en el costado suroccidental torre 3. Presencia de pliegues, material que se está empezando a romper debido a una inapropiada preparación de la superficie y reparaciones de la impermeabilización.

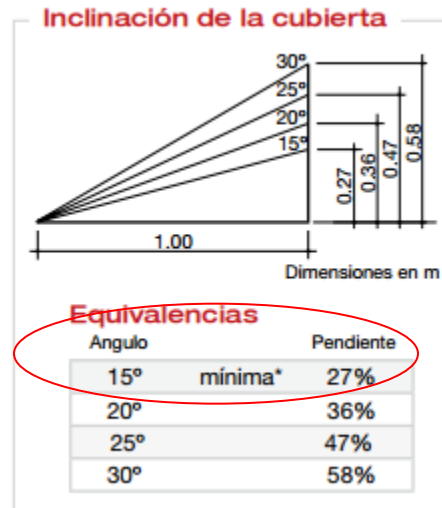
La impermeabilización instalada en las cubiertas del edificio consiste en el sistema de impermeabilización Sonoguard. El resultado de esta impermeabilización no fue bueno puesto que se presentaron continuos problemas de filtración de agua y a pesar de las correcciones ejecutadas por el constructor, las filtraciones persisten.

Los problemas de la impermeabilización de cubiertas del Conjunto Residencial Granada IV son los siguientes:

- 1- El afinado de la placa no es uniforme y la rugosidad es alta generando aristas y hendiduras pronunciadas en toda el área de cubierta que generan esfuerzos puntuales y por lo tanto rotura y fisuras en la impermeabilización.
- 2- Las uniones de la placa no son puentiadas por el material de impermeabilización
- 3- Las capas instaladas con Sonoguard no cumplieron con las especificaciones técnicas en cuanto al tipo de superficie que debería tener la cubierta según el proveedor del material.

3.2 CUBIERTA EN FIBROCEMENTO

Por información de la documentación entregada por Amarilo se define como proveedor de la teja en fibrocemento referencia P1000 a la firma Eternit, por lo anterior las cubiertas en fibrocemento debe seguir las especificaciones técnicas de este proveedor. Sin embargo se verifica que la pendiente de cubierta en fibrocementos tiene una pendiente entre 13% y 14% de pendiente y la ficha técnica del material instalado pide una pendiente mínima de 27%.



Por lo anterior el constructor no cumple con los requisitos mínimos establecidos por el fabricante en cuanto a la pendiente de las cubiertas de fibrocemento de las torres 1,2 y 3 dado que la pendiente mínima para la teja según el fabricante es de 27%.

Adicionalmente en las visitas técnicas realizadas a las cubiertas se evidencian pendientes de construcción los cuales se detallan a continuación.

3.2.1 TORRE 1



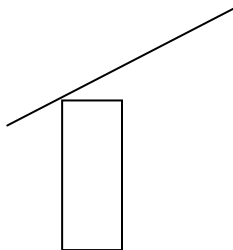
Frente a los medidores de gas. Se observan dos tejas curadas con epoxico por el personal del constructor.



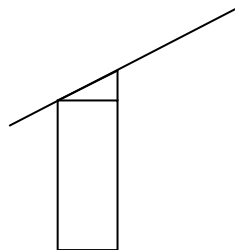
Detalles de las tejas rotas ubicadas frente a los medidores de gas torre 1.



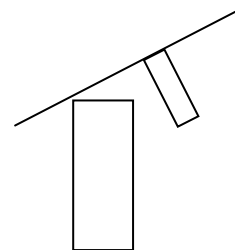
El apoyo final de las tejas en su parte más baja se hace directamente sobre el muro que confina la canal y no sobre un perfil metálico. El acabado de este muro en su parte superior, donde recibe la teja, no guarda linealidad por lo cual no ofrece apoyo continuo a las tejas quedando parcialmente en falso, razón por la cual se exponen a torsiones que terminan fisurando las tejas, como se observa de manera generalizada en esta última hilada. Adicionalmente, la teja descansa sobre la arista del muro generando un esfuerzo puntual sobre estas tejas.



Situación actual



Condición mínima requerida



Condición ideal especificada



Tejas fisuradas y rotas frente al vacío del costado oriente torre 1.



Los desniveles en apoyo de las tejas causa su rompimiento en las cubiertas de fibrocemento torre 1.



Costado sur torre 1. Tejas rotas y tejas que han sido objeto de reparaciones.



Apoyos de la teja son continuos y el pañete va del roblón a la canal.



Teja rota frente a los medidores del gas por el costado sur. El apoyo en la cubierta deja de ser homogéneo frente al vacío.



El apoyo de la cubierta no es homogéneo frente al vacío torre 1. Se observa como en este tramo no se lleva el acabado del muro hasta la teja y como la teja no se apoya de manera homogénea sobre este muro



Teja fisurada frente a los medidores del gas por el costado occidental torre 1. El apoyo de la teja no es continuo. Adicionalmente se observa una perforación no sellada en el muro para instalar un tubo y probablemente está filtrando agua hacia el interior.



Costado occidental. El relleno entre el roblón y el muro es demasiado deficiente como se observa. Se aplicó en estos espacios una combinación de desperdicios de obra y mortero sin seguir ningún

tipo de lineamiento y menos con criterio de brindar un adecuado acabado. Esta es la causa de las fisuras de las tejas en esta zona puesto que el apoyo no es continuo por lo cual la teja está expuesta a torsiones que la fisuras. Vale la pena aclarar que las fisuras no se deben a tránsito de personas sobre la teja, las fisuras se deben al peso propio de la teja y a las deformaciones que pueden generar la exposición a la intemperie por cambios de temperatura y humedad.



Frente al vacío occidental torre 1. Reparación ya desprendida de una teja. Son generalizadas las reparaciones que se han ejecutado sobre las tejas de la primera hilada y como se observa, estas reparaciones no tuvieron buenos resultados.



Tramo occidental torre 1. Deficiente apoyo de la teja.

3.2.2 TORRE 2



Teja costado noroccidental frente al vacío torre 1. Como consecuencia del apoyo discontinuo de las tejas, se generan espacios entre tejas adyacentes y para solucionar esta situación el constructor optó por juntarlas mediante un tornillo que atraviesa las dos tejas. Esto provoca esfuerzos puntuales que seguramente van a romper las tejas.



Frente a medidores de gas por el costado norte torre 1. Teja rota.





Frente a los medidores de gas por el costado norte torre 1. Muy deficientes las condiciones de apoyo de las tejas lo que explica la rotura de estas en dicho apoyo.. Se llenó el espacio del roblón de la teja con desperdicios de obra y mortero lo que no garantiza ni un buen apoyo ni el sello eficiente que evite entrada de agua y viento



Costado norte frente al vacío oriental torre 1. Misma situación de apoyos no homogéneos y deficientes sellos del roblón de las tejas.



Tramo entre el vacío de oriente y la puerta de acceso a los medidores de gas del costado sur torre 1. El apoyo de la teja no es continuo y el sellamiento de los roblones no es el adecuado.



Vacío oriente. Reparaciones de tejas frente al vacío ya deterioradas; en el corto plazo la fisura quedará expuesta trayendo consigo filtraciones de agua.





Frente a los medidores de gas del costado sur. Nuevamente se encuentra una reparación en la teja que ya se está desprendiendo. En las próximas lluvias la fisura provocará filtración de agua al interior del apartamento.



Frente a los medidores de gas y puerta de acceso a la cubierta por el costado sur. El apoyo de la teja no es continuo y los roblones no fueron debidamente sellados causa de fisuras en la teja.



Costado sur. Detalle de reparaciones de teja ya deterioradas como consecuencia de las deficiencias de los apoyos.

3.2.3 TORRE 3



Tramo de teja frente a la escalera de salida por el costado sur de la torre. El remate del roblón no está técnicamente instalado debido a que permite que el agua que se desliza por la teja se filtre hacia el interior de los apartamentos. Se sugiere instalar un flanche de manera que se proyecte el agua fuera de la teja.

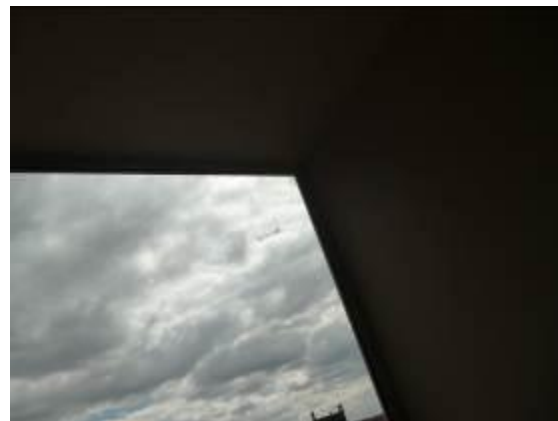
3.2 ACCESO A CUBIERTA DE CUARTO DE MÁQUINAS DE ASCENSORES



En las tres torres el acceso a las cubiertas se hace mediante estas escaleras. Para este acceso se debe cumplir con lo establecido en la resolución 1209 de Trabajo seguro en alturas para lo cual se debe instalar una línea de vida vertical con las características allí establecidas.

4. PUNTOS FIJOS

4.1 TORRE 3



Humedad por ventana ubicada junto al apartamento 1204 la cual actualmente afecta los acabados de techo y muros de esta zona común. La causa es la falta de sello entre perfiles de ventanas y muro.



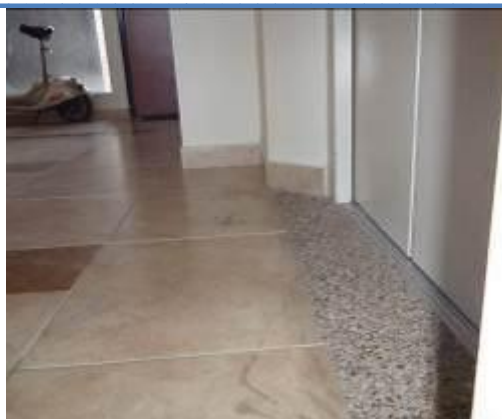
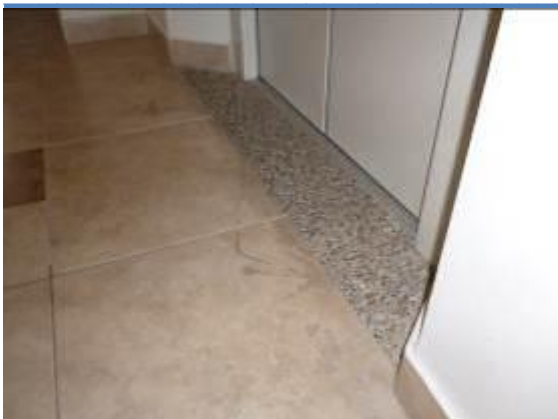
Ventanas sin gotero que permiten la filtración de agua al interior de la torre 3



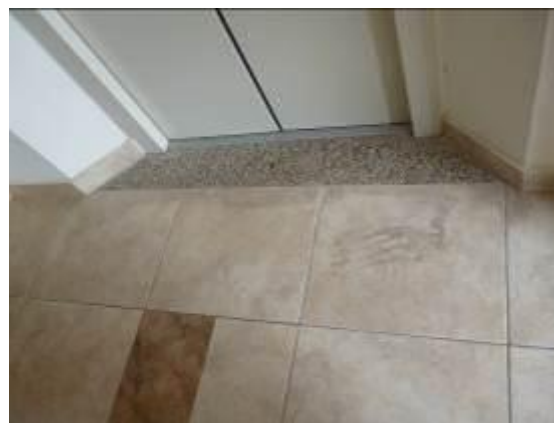
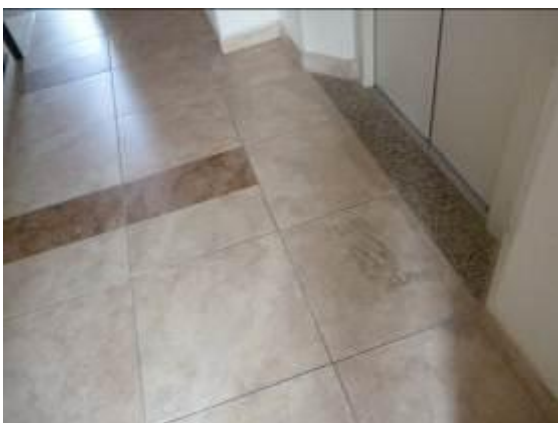
Afectación por humedad causada por filtración de agua al interior de la torre 3 junto apartamento 1203



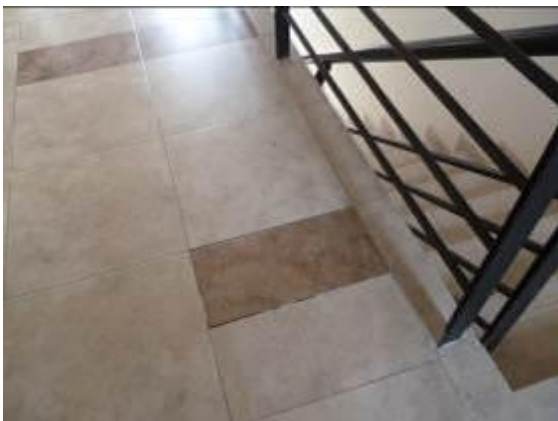
Piso quemado por ácido frente al ascensor piso 10



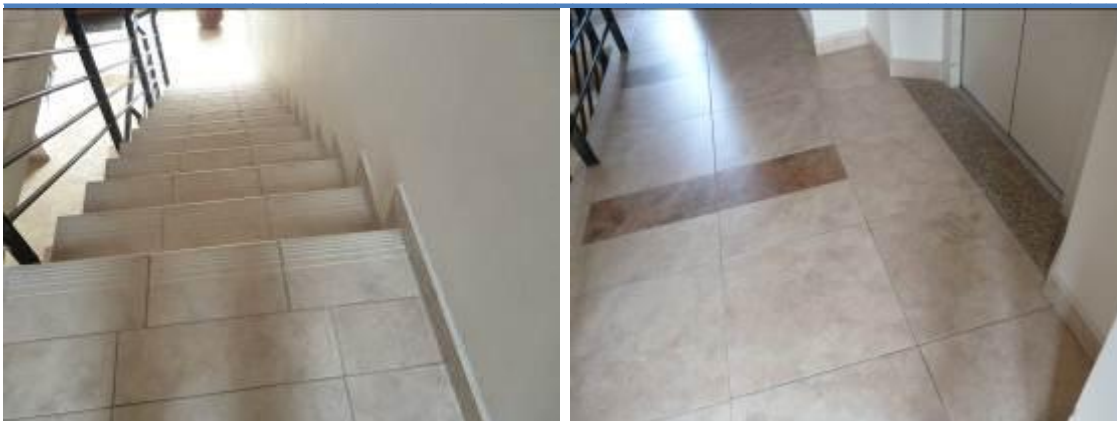
Acabado de piso quemado por ácido torre 3 piso 5



Acabado de piso de 4 piso de la torre afectado por ácido



Faltante de emboquillado frente a apartamento 402 torre 3



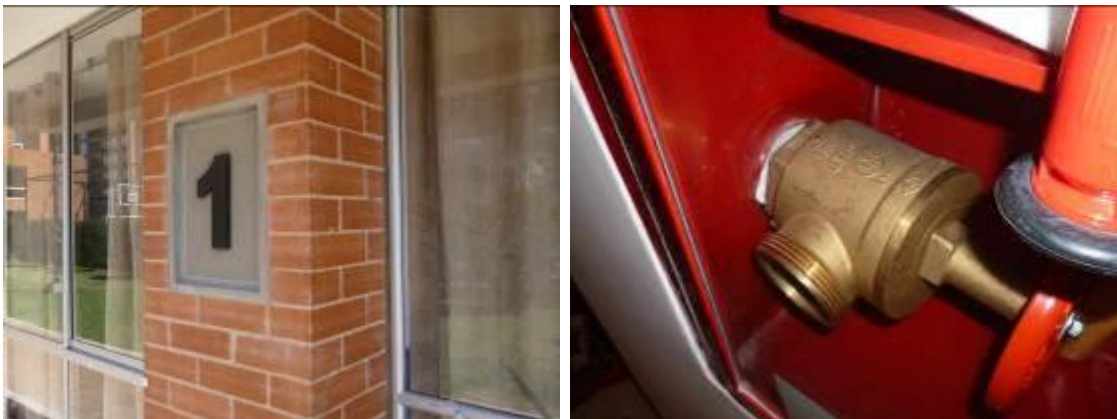
Piso 3 torre 3 corredor de acceso a apartamentos y escalera afectado por ácido.

5. GABINETES CONTRA INCENDIO

El conjunto residencial Granada IV fue construido bajo lineamiento de la NSR – 98, norma que tiene un menor alcance en temas de protección contra el fuego si se compara con la NSR – 10. Para el Conjunto Residencial Granada IV, es obligatorio el cumplimiento de la NTC – 1669, Norma para la instalación de mangueras contra incendio, la cual es básicamente traducción de la NFPA 14.

El siguiente es un aparte literal de la NTC 1669:

“...4.1.2. Todos los dispositivos y materiales usados en sistemas para conexión de mangueras contra incendios, deben ser listados, exceptuando lo permitido en el numeral 4.1.3 ...”





Torre 1. Se observa que las mangueras y las válvulas de 2 ½" para conexión de bomberos cumplen con lo establecido en la NTC 169 son las únicas que cumplen con la norma NTC 1669 en cuanto a que son listadas, tienen certificación UL y aprobación FM.

A diferencia de la torre 1, las torres 2 y 3 no cumplen con la NTC 1669 ya que en los gabinetes se observa que las válvulas no cumplen con la obligación de ser listadas. El constructor debe presentar las certificaciones en donde se haga constancia de que todas las conexiones, estos es, tuberías, accesorios y mangueras son listadas, entendiéndose por listado que estén incluidos en una lista de una entidad competente dedicada a la evaluación e inspección periódica de estos elementos.

6. FACHADAS

En las fachadas del conjunto se identifican tres problemas típicos como son la meteorización en la superficie del ladrillo, eflorescencias marrón y tipo velo blanco y ausencia de construcción de gotero.

PATOLOGÍA DE FACHADAS DE LADRILLO

GOTERO

En las visitas realizadas a las torres y salón comunal se evidencia que ninguna de las ventanas correspondientes a estas edificaciones cuenta con un gotero que impida la filtración de agua al interior. Situación que genera afectación en los muros y techos de los bienes comunes y privados del conjunto. El código de construcciones de Bogotá en su capítulo de impermeabilización menciona en su "PARÁGRAFO B.5.4.6.4. Marquesinas, viseras o elementos salientes. En todo elemento saliente debe preverse un elemento rompeaguas en su cara inferior, bien formando un goterón de 2 x 2 cm o un goterón metálico." La omisión de este elemento constructivo permite filtraciones de agua al interior de los departamentos afectando los acabados de los inmuebles. Razón por la cual se le exige al constructor realizar este pendiente constructivo.

METEORIZACION

Esta patología se destaca principalmente por la de laminación del ladrillo en sus caras exteriores. Cuando el ladrillo es sometido a ataque químico por ácidos remanes utilizados en el lavado de la fachada, al mezclarse con las sales del ladrillo generan una fuerza expansiva que termina "descascarando" las laminillas que constituyen las arcillas que componen cada pieza de ladrillo.

El proceso de meteorización química puede ser acelerado o lento. Este proceso es acelerado cuando se combinan la acción del ácido remanente en la fachada y exposición a humedad constante. La meteorización es lenta cuando se encuentra en la superficie del ladrillo ácido remanente del lavado y nula exposición al agua.

En el caso del Conjunto Granada Club Residencial IV, el problema más grave que actualmente tienen las fachadas de las torres 1, 2 y 3 es meteorización del ladrillo por erosión química presente en sus formas acelerado y lento. El ácido de lavado no retiró adecuadamente durante el proceso de lavado quedando remanentes en todas las superficies de las fachadas.

Al realizar la inspección directa de las torres se evidencia presencia de meteorización en toda el área de las fachadas, donde se destaca una meteorización en las zonas de remate de las fachadas de cubiertas. Este proceso es causado por la filtración de agua lluvia por las dilataciones entre las piezas del ladrillo de la cara horizontal del ladrillo hacia las caras internas desprotegidas de impermeabilizante y la correspondiente reacción química en presencia de ácido remanente. La meteorización lenta es generalizada en las demás áreas de fachada.

El resultado final de los dos tipos de meteorización es el mismo, la diferencia consiste en el tiempo en el cual la afectación se presenta. En el caso de la meteorización lenta el proceso se puede detener mediante el tratamiento adecuado. En la meteorización rápida el proceso de deterioro se hace evidente cuando el daño es irreversible.

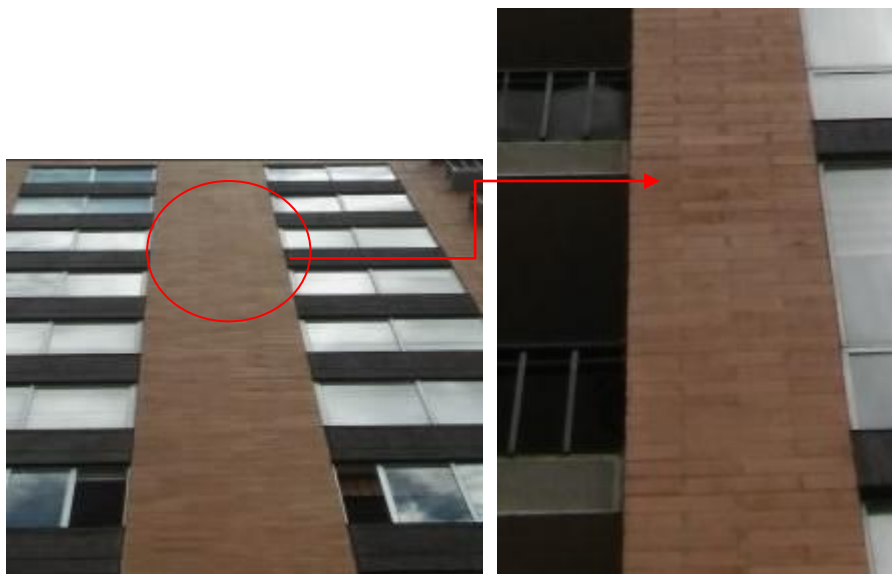
A continuación se detallan las áreas de afectación:

6.1 TORRE 1

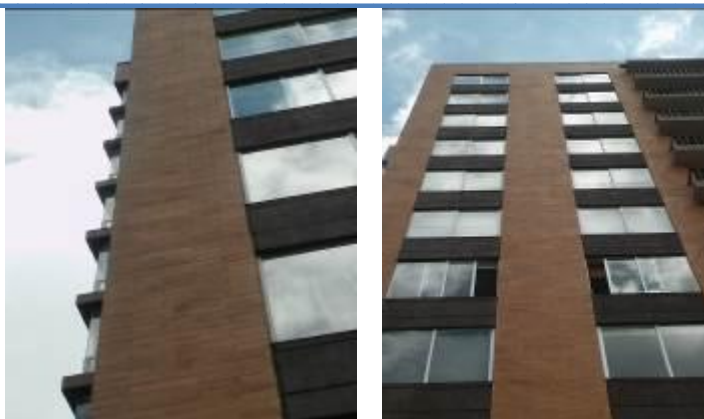
FACHADA PRINCIPAL



Ladrillo fachada occidental torre 1 piso 5 a piso 12 deterioro por meteorización acelerada



Tramo de ladrillo ubicado en la fachada principal torre 1 costado occidental, se evidencia presencia de meteorización acelerada y delaminación del esmalte natural del ladrillo.



Tramo de ladrillo ubicado al costado occidental torre 1 fachada principal, con deterioro acelerado por meteorización acelerada.



Fachada en ladrillo ubicada al costado oriental de la fachada principal torre 1. Meteorización acelerada y media.

FACHADA POSTERIOR TORRE 1



Detalle de meteorización acelerada con delaminación de ladrillo en la fachada posterior costado norte de la torre 1

6.2 TORRE 2

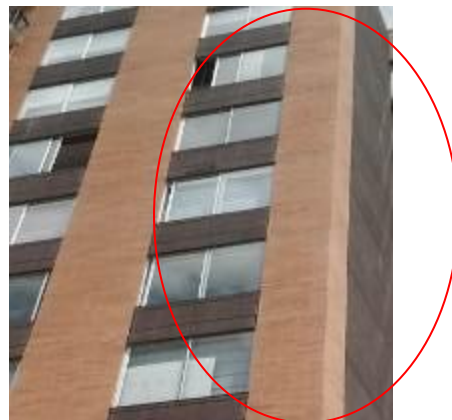


Meteorización acelerada y delaminación del ladrillo en la fachada principal de la torre 2.

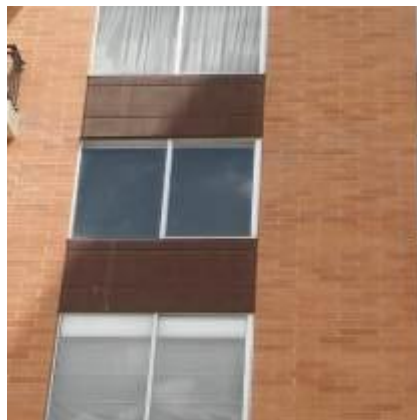


Remate de cubierta de la fachada principal torre 2 evidencia desgaste acelerado del material del ladrillo causado por ácido remanente en la superficie del ladrillo.

FACHADA POSTERIOR TORRE 2



La fachada posterior de la torre 2 se encuentra afectada por meteorización acelerada y media en el área de muro de remate de cubierta y esquinas de fachada como se evidencia en las fotografías.



Se evidencia deterioro del ladrillo por meteorización acelerada y media en gran parte de la fachada posterior torre 2.

6.3 TORRE 3



Se evidencia afectación por meteorización acelerada y media en gran parte de la fachada principal torre 3

FACHADA POSTERIOR TORRE 3



Deterioro acelerado en el acabado de ladrillo por meteorización acelerada y media.



Meteorización acelerada en el ladrillo de la fachada posterior y lateral torre 3



Afectación del ladrillo de fachada posterior torre 3 por meteorización acelerada, media y lenta por ácido remanente.

6.4 RESULTADO ENSAYO DE PERMEABILIDAD EN FACHADAS TUBO EN L O TUBO RILEM

El ensayo de permeabilidad en fachadas de ladrillo se realiza con el tubo L o Rilem. Este ensayo permite conocer el grado de permeabilidad del ladrillo o mortero en función del agua que penetra en un lapso de 10 minutos. Las muestras para este ensayo fueron realizadas en las tres torres del conjunto y para su resultado se tuvo en cuenta la presente tabla.

PENETRACIÓN EN CM3 EN DIEZ MINUTOS	ESTIMACIÓN
Más de 3,0	Permeabilidad muy alta
De 2,4 a 3,0	Permeabilidad alta
De 1,0 a 2,4	Mediana permeabilidad

De 0,4 a 1,0	Baja permeabilidad
De 0,2 a 0,4	Impermeabilidad relativa
De 0,1 a 0,2	Impermeable
Menos de 0,1	Sin actividad capilar

FACHADA PRINCIPAL TORRE 1

El ensayo es realizado en un espacio de un metro cuadrado (1M2) y se instalan cuatro tubos L en ladrillo y mortero en esta área.



Sitio de toma del ensayo muestra uno.

Detalle de la instalación de las muestras ubicadas en la torre 1 fachada principal

MUESTRAS FACHADA PRINCIPAL TORRE 1

Ubicadas las muestras se procede a realizar la numeración y la ubicación detallando si es mortero o ladrillo de la siguiente manera:

Muestra 1: Mortero

Muestra 2: Ladrillo

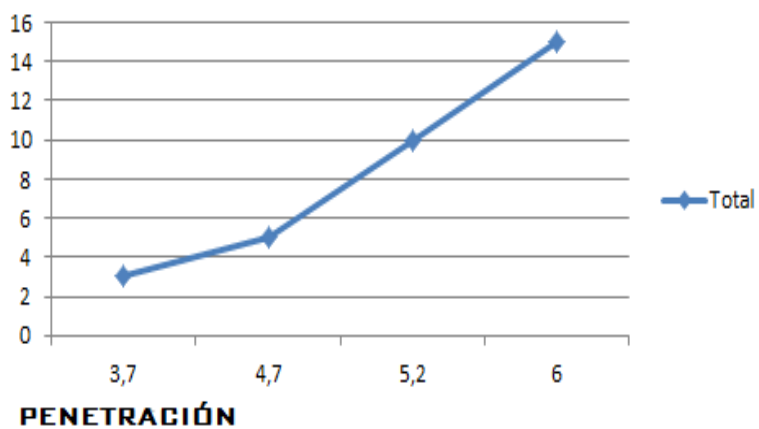
RESULTADO MUESTRA 1 FACHADA PRINCIPAL



Detalle de muestra 1 mortero fachada principal torre 1

TIEMPO

Total



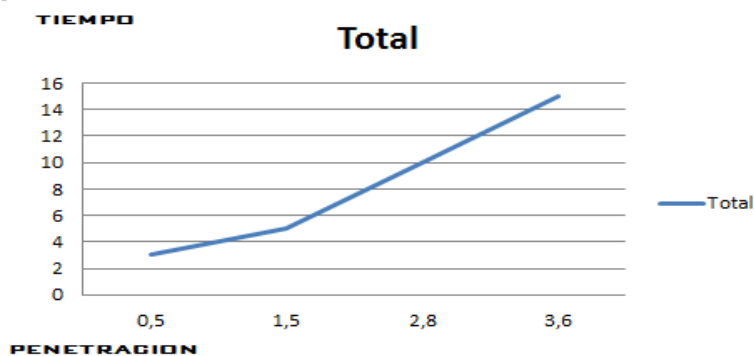
TIEMPO	ABSORCIÓN
4 min	3,7 cm3
6 min	4,8 cm3
10 min	6,2 cm3

Permeabilidad muy alta

RESULTADO MUESTRA 2 FACHADA PRINCIPAL



Detalle de muestra 2 ladrillo fachada principal torre 1



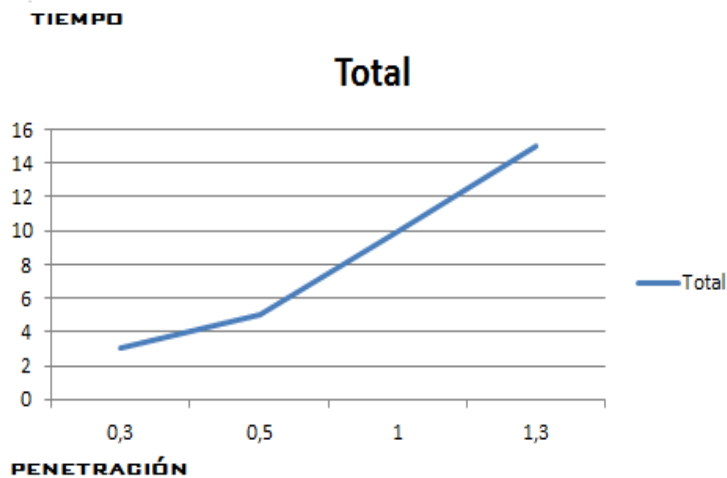
TIEMPO	ABSORCIÓN
3 min	0,5 cm3
5 min	1,5 cm3
7 min	2,8 cm3
8 min	3,6 cm3

Permeabilidad muy alta

RESULTADO MUESTRA 3 FACHADA PRINCIPAL



Muestra en ladrillo



TIEMPO	ABSORCIÓN
4 min	0,3 cm ³
8 min	0,5 cm ³
10 min	1 cm ³

Mediana permeabilidad

FACHADA PRINCIPAL TORRE 2



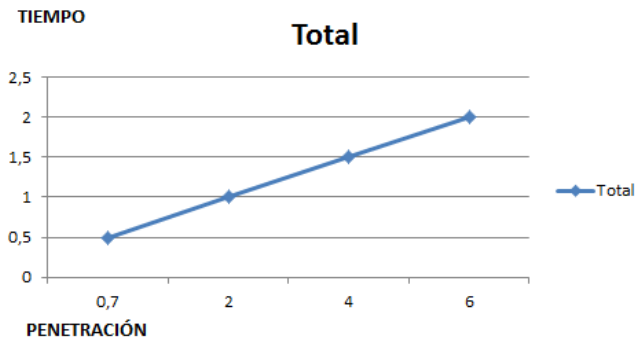
Sitio de toma del ensayo muestra uno.

Detalle de la instalación de las muestras ubicadas en la torre 2 fachada principal

RESULTADO MUESTRA 1 FACHADA PRINCIPAL TORRE 2



Muestra mortero 1



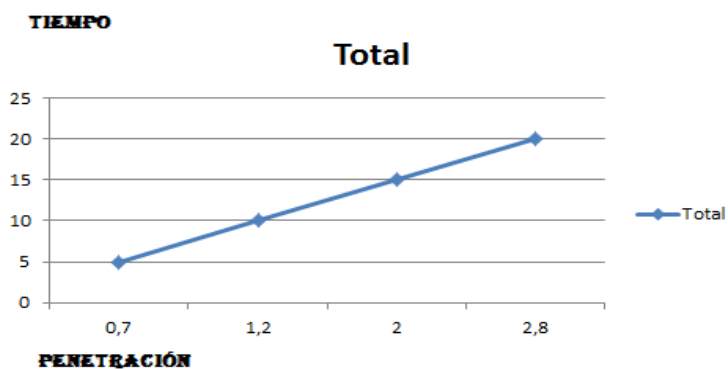
TIEMPO	ABSORCIÓN
5 seg	0,7
6seg	2.5
7 seg	4.8
10seg	6,7

Permeabilidad muy alta

RESULTADO MUESTRA 2 FACHADA PRINCIPAL TORRE 2



En menos de un minuto la muestra absorbió 7cm³ de agua demostrando que es alta la penetración. Adicionalmente se evidencia filtración de agua en ladrillos cercanos donde se realizó la prueba.



TIEMPO	ABSORCIÓN
5 seg	5 cm ³
7 seg	6cm ³
8 seg	7 cm ³

Permeabilidad muy alta

TORRE 3



Sitio de toma del ensayo muestra uno.

Torre 2 fachada principal

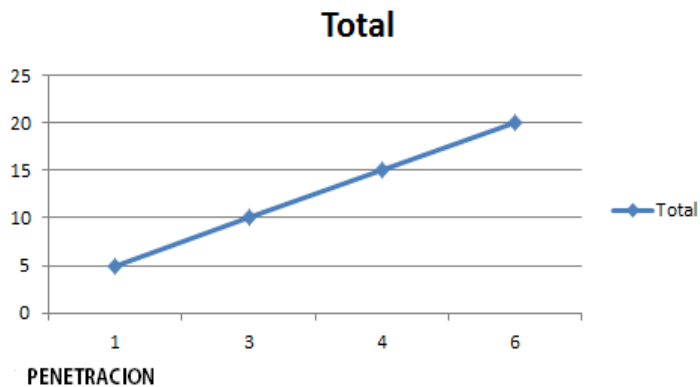
El ensayo es realizado en un espacio de un metro cuadrado (1M2) y se instalan cuatro tubos L en ladrillo y mortero de esta área.



Detalle de muestra 1 mortero fachada lateral torre 3

RESULTADO MUESTRA 1 FACHADA LATERAL

TIEMPO



TIEMPO	ABSORCIÓN
5seg	1
10seg	3,4
15 seg	4,3
20seg	6

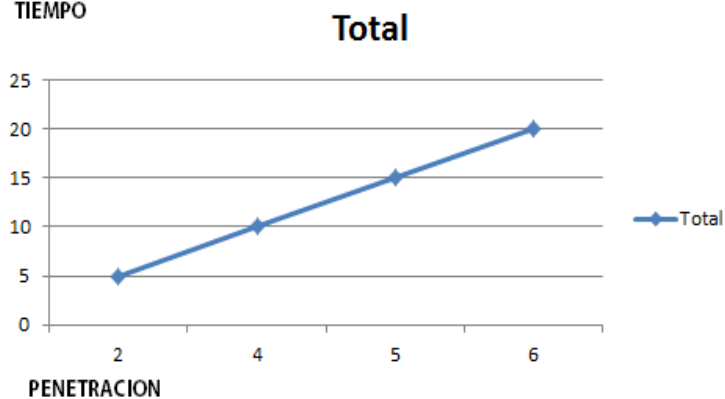
Permeabilidad muy alta

RESULTADO MUESTRA 2 FACHADA LATERAL



Detalle de muestra 2 ladrillo fachada principal torre 2

TIEMPO



TIEMPO	ABSORCIÓN
5 min	2 cm3
10 min	4 cm3
15 min	5 cm3
20 min	6 cm3

Permeabilidad muy alta

RESUMEN DE RESULTADOS		
Torre 1 fachada principal	muestra	resultado
Torre 1 fachada principal	1	Permeabilidad muy alta
Torre 1 fachada principal	2	Permeabilidad muy alta
Torre 1 fachada principal	3	Mediana permeabilidad
Torre 2 fachada principal	muestra	resultado
Torre 1 fachada oriental	1	Permeabilidad muy alta
Torre 1 fachada oriental	2	Permeabilidad muy alta
Torre 3 fachada lateral	muestra	resultado
Torre 2 fachada principal	1	Permeabilidad muy alta
Torre 2 fachada principal	2	Permeabilidad muy alta

De los anteriores resultados se concluye que las fachadas del conjunto tienen permeabilidad muy alta que no es consecuente con el producto impermeabilizante, el Sika 10, el cual en condiciones normales mantiene la fachada con baja permeabilidad al menos por un lapso de 7 años. La causa de la actual permeabilidad del ladrillo es la porosidad que se genera por de delaminación o meteorización de las capas externas del ladrillo. A su vez, la delaminación del ladrillo se genera por acción del ácido remanente producto del deficiente proceso de lavado. Todo este proceso conlleva a la meteorización del ladrillo, proceso que se acelera ante la presencia de agua.

La meteorización afecta el ladrillo desde el punto de vista estético y de su estabilidad. La estética de la fachada porque como ya es visible, se generan parches de características opacas y diferentes al resto del ladrillo. Por otra parte, la afectación más grave de la meteorización del ladrillo es la desestabilización de la fachada por la progresiva erosión del ladrillo, proceso que no se detiene mientras se tenga ácido remanente en el ladrillo y se acelera con la presencia de agua.

7. EDIFICIO EQUIPAMIENTO COMUNAL

7.1 ACCESO A CUBIERTA

La cubierta del salón comunal no cuenta con un acceso para realizar el mantenimiento de esta área incumpliendo el artículo B.10.2.6 del acuerdo 20 de 1995, cuyo tema es el acceso a techos intransitables. Señala que cuando un techo no disponga de obras fijas de acceso, debe proveerse de escaleras verticales o debe exigirse la colocación de ganchos u otros puntos fijos de apoyo, con el fin de permitir el acceso al techo para desarrollar labores de mantenimiento y limpieza.

7.2 LADRILLO DE FACHADAS

Las fachadas del salón social presentan el mismo problema en el ladrillo que las torres de apartamentos en cuanto a meteorización media y alta en el ladrillo.

FACHADA PRINCIPAL SALON COMUNAL



Se evidencia meteorización baja y media en el ladrillo de la fachada principal que con el tiempo va laminando las piezas de ladrillo por ácido remanente.

FACHADA LATERAL SALÓN COMUNAL



Meteorización acelerada en el muro de remate de cubierta

ESCALERAS CUARTO DE MAQUINAS



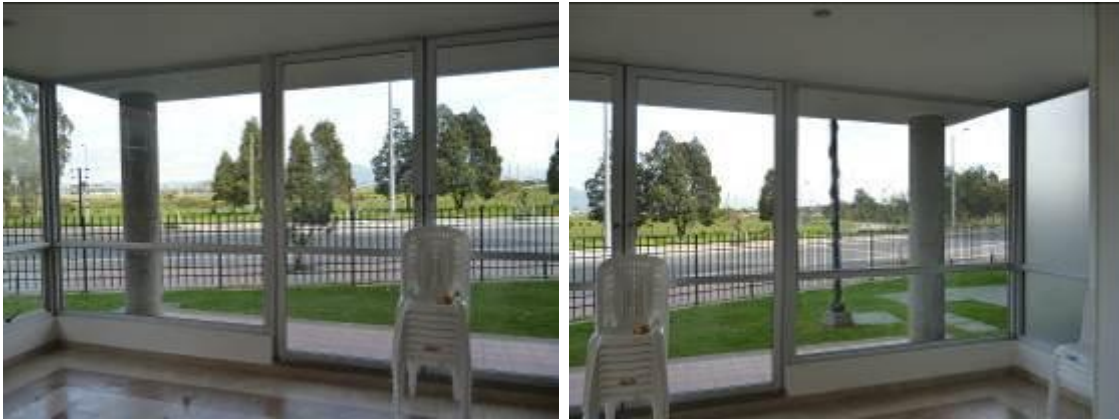
Vista general del ladrillo ubicado junto a la escalera del cuarto de máquinas, donde se evidencia afectación por filtración debido a que la junta del edificio comunal y el muro de la escalera no fueron técnicamente dilatados generando afectación al acabado de ladrillo.



Afectación en el ladrillo por humedad

7.3 VENTANAS

PRIMER NIVEL SALON SOCIAL



SEGUNDO NIVEL SALON SOCIAL



Las ventanas del salón comunal del primer y segundo piso del edificio de equipamiento comunal se construyeron con marco en aluminio y vidrio. El antepecho lo conforma un muro de mampostería de 20 centímetros de altura.

En el numeral K.4.3.2 se determina que se deben utilizar vidrios laminados o templados cuando como en el caso de estas fachadas, existe peligro de causar heridas en caso de rotura y están expuestos a esfuerzos mecánicos. EL constructor debe suministrar especificaciones técnicas de los vidrios exteriores usados en las fachadas del edificio de equipamiento comunal.

8. ZONAS VERDES Y JARDINERAS

DESAGÜES

Las aguas lluvias que caen a las zonas verdes no son recogidas por el sistema evector ni por el sistema de aguas lluvias o negras, estas aguas se infiltran al terreno. No obstante, especialmente en las fachadas posteriores, estas aguas se infiltran adyacentes a la estructura y en algunos casos se observan empozamientos importantes. En el numeral H.4.1.11.2 de la NSR – 98 determina que para suelos arcillosos como el de este caso, se debe tener cuidado de no permitir el cambio de humedad en el suelo de soporte de la cimentación debido a agentes externos. En este caso, el agua que se infiltra al terreno por la fachada posterior puede determinar cambios en la humedad de los suelos que sustentan la cimentación, razón por la cual debe ser recogida y dispuesta de manera que no afecte la cimentación y el suelo que la soporta. La construcción de todo sistema de impermeabilización debe garantizar la menor permeabilidad posible.

Por otra parte, las jardineras adyacentes a las fachadas principales no tienen ubicados los desagües. Las aguas lluvias y de riego arrastran suelo orgánico a las rejillas por lo cual deben ser objeto de mantenimiento constante lo cual no es posible debido a que no se encuentra señalización de ubicación de los desagües.

A continuación se muestran las zonas verdes que presenta inundación cuando se presentan lluvias.



Zonas verdes sin presencia de desagües ni filtros



Jardineras ubicadas junto a las torres sin desagües ni filtros

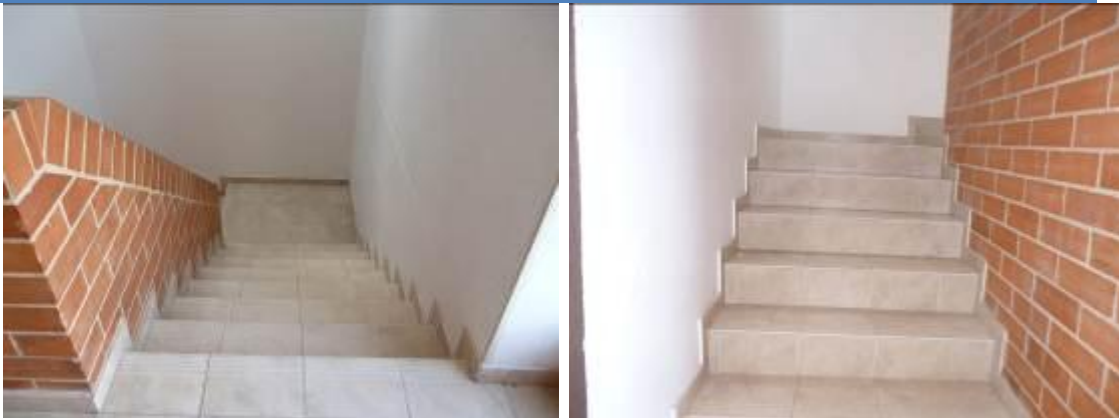
Las zonas verdes y jardines ubicados dentro del conjunto presentan empozamientos de agua debido a que no se conoce la ubicación de los filtros y desagües para realizar el mantenimiento a la red de desagüe.

9. ACCESIBILIDAD

El constructor debe garantizar la accesibilidad a todas las personas con movilidad limitada en los términos de la ley 361 de 1997 mediante la cual se establece que el estado debe proteger especialmente a aquellas personas que por su condición económica, física o mental, se encuentren en circunstancia de debilidad manifiesta y sancionará los abusos o maltratos que contra ellas se cometan. Esta ley se reglamentó parcialmente por el decreto 1538 de 2.005 mediante el cual entre otras obligaciones, es necesario eliminar las barreras arquitectónicas para permitir el acceso a cualquier espacio o ambiente interior y exterior, el fácil y seguro desplazamiento de la población en general, el uso en forma confiable y segura de los servicios instalados en estos ambientes, la eliminación de las barreras arquitectónicas para tal fin, requerimientos que son obligatorios para construcciones públicas y privadas. También se dan los lineamientos técnicos para cumplir con estos objetivos los cuales están condensados en normas NTC. A continuación se enumeran una serie de deficiencias en cuanto a accesibilidad que deben ser corregidas por el constructor.

9.1 ACCESO AL SEGUNDO PISO DEL SALON SOCIAL

El salón social está ubicado en el segundo piso del edificio de equipamiento comunal. La única manera de acceso a este salón es mediante las escaleras que se muestran en las fotos siguientes, escaleras que son barrera arquitectónica para el acceso a personas con movilidad limitada. El constructor debe suministrar un medio alternativo de acceso para eliminar esta barrera arquitectónica.



No existe medio físico para el ingreso o salida de personas con movilidad limitada.

9.2 SEÑALIZACIÓN DE PUERTAS VIDRIADAS

Las puertas de acceso a las torres se fabricaron en vidrio transparente sin ningún tipo de señalización. De acuerdo a la norma NTC 4960 en el numeral 3.7 sobre señalización de puertas determina que: *“... para facilitar la identificación de las puertas a las personas con discapacidad visual, se debe pintar el marco y la hoja de la puerta de la puerta con colores contrastantes con la pared adjunta.*

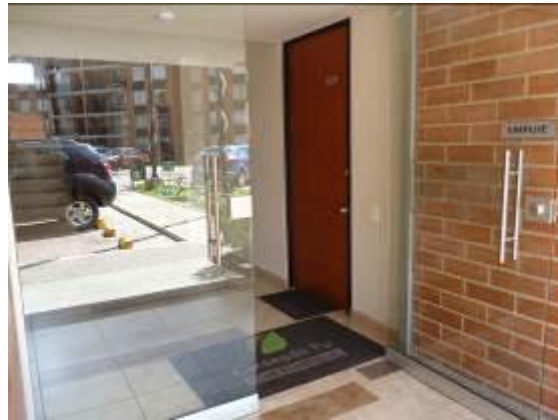
En el caso de aberturas acristaladas, se debe disponer una señalización visual. (Véase la NTC 4144)...”. La norma NTC 4144 determina que las señales visuales ubicadas en las paredes deberán estar a alturas comprendidas entre 140 y 170 centímetros. Adicionalmente las puertas de evacuación del salón social abren en sentido contrario de la evacuación por norma de accesibilidad. Decreto 1538 del año 2005 artículo 9 Cita *“Las puertas principales de acceso a toda construcción, sea esta pública o privada, se deberán abrir hacia el exterior o en ambos sentidos, deberán así mismo contar con manijas automáticas al empujar. En ningún caso, pueden invadir las áreas de circulación peatonal”*. Por lo anterior se le solicita al constructor realizar las obras correspondientes para que esta norma se cumpla.



Acceso al salón social primer y segundo nivel con puerta en sentido contrario a la evacuación.



Puerta de acceso a la torre 1 sin señalización



No existe señalización de las puertas de acceso a la torre 2



No fue suministrada la señalización de la puerta de acceso a la torre 3

Las puertas deben abrir en sentido de la evacuación, es decir, hacia el exterior.

9.3 PASAMANOS

Las normas NTC 4145 y 4201, determinan que se deben instalar pasamanos a ambos costados de las escaleras de evacuación de las torres y escaleras de salón social. La instalación de estos elementos son de carácter obligatorio para eliminar las barreras arquitectónicas según lo exige el decreto 1538 del año 2005 en su artículo 9

SALON COMUNAL



No existen pasamanos en las escaleras de evacuación del salón comunal

TORRE 1 PASAMANOS



Falta la construcción de unos pasamanos contra el muro en todo el punto fijo de la torre 1

TORRE 2 PASAMANOS



No se encuentra la construcción de los pasamanos a ambos costados de las escaleras de evacuación de la torre 2. Actualmente solo se encuentra construido un solo pasamanos.

TORRE 3 PASAMANOS



No fueron instalados los pasamanos a ambos costados de las escaleras de evacuación de la torre 3.

10. NIVEL DE SOTANOS DE PARQUEADEROS

10.1 FISURAS EN PLACA DE CONTRAPISO SÓTANO

Se evidencian fisuras en la placa de contra piso y dada su forma y ubicación se concluye que corresponden a asentamientos que han venido presentando las torres. Estas fisuras pueden ser debidas a asentamientos iniciales y no significa que se pueda estar presentando inestabilidad de la estructura. Para poder hacer un seguimiento al comportamiento de los asentamientos y de la

estructura, se realiza un inventario de fisuras y una nivelación topográfica a las tres torres y plataforma, con el fin de descartar cualquier comportamiento anómalo de la estructura.

A continuación se detallan las fisuras existentes en el sótano.



Fisuras existentes frente a la rampa de acceso y salida del sótano



Corredor vial ubicado frente a la rampa de acceso al parqueadero.



Fisuras ubicadas junto a parqueadero 71 y a escaleras de acceso peatonal las cuales ya ha sido tratadas, sin embargo persisten



Fisuras existentes junto al parqueadero 73



Fisuras en los parqueaderos 75 y 76



Fisuras existentes adyacentes al parqueadero 117



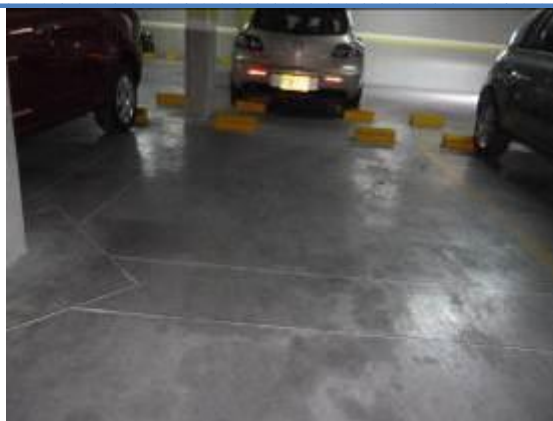
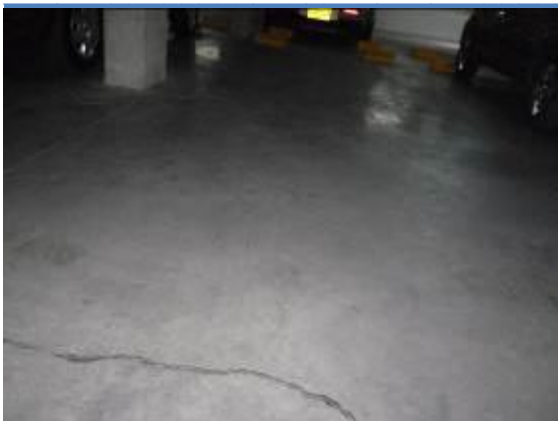
Fisuras junto al parqueadero 118



Fisuras existentes ubicadas junto al parqueadero 121



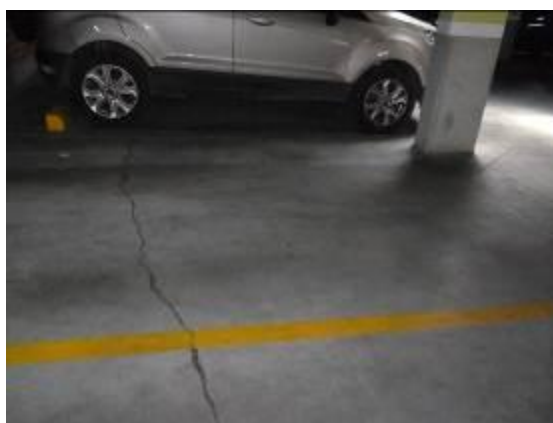
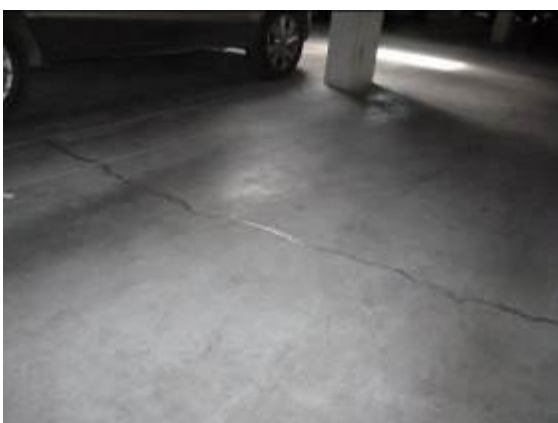
Fisuras existentes junto a parqueadero 124 y 125



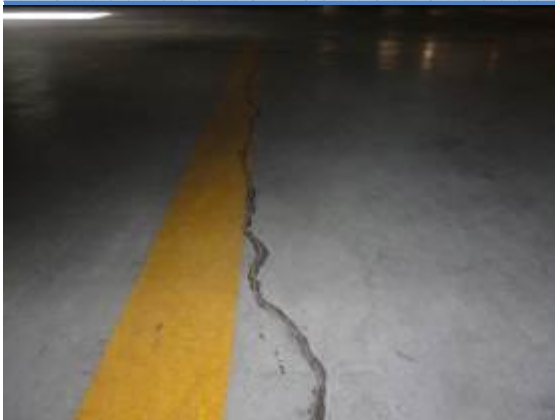
Fisuras existentes junto al parqueaderos 109 donde se evidencia que las fisuras fueron tratadas, sin embargo estas alargaron su longitud y ancho.



Parqueadero 111



Parqueadero 98



Parqueadero 90



Fisuras presentes en el parqueadero 84

Una característica común de estas fisuras es que en la mayoría de los casos, se irradian a partir de las columnas, lo cual se debe al punzonamiento de la columna sobre la losa durante asentamientos.

11. EQUIPOS ELÉCTRICOS

Los equipos eléctricos mediante los cuales se suministra energía al conjunto están compuestos por un transformador en aceite con una capacidad de 250 KVA y celdas triplex, equipos recibidos e inventariados por CODENSA luego del cabal cumplimiento de normas RETIE con su debida inspección.



Transformador de 225 kva. A pesar de estar fuera de la zona habitable de la edificación, se cumplió con la exigencia de instalar puerta blindada y sistema automático interno para que en el caso de incendio, se corte la entrada de aire al interior del cuarto.



Alimentación de energía desde las redes externas del conjunto



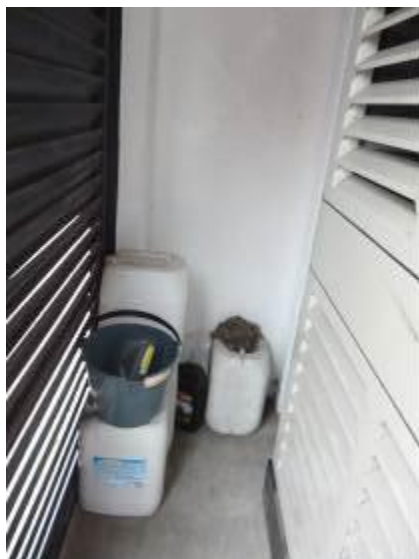
Celdas de subestación



La subestación cumple con lo establecido en la norma RETIE y fue recibido por Codensa



Planta de generación eléctrica de emergencia



El cuarto de la planta eléctrica es utilizado como depósito de materiales de aseo. Se debe evitar la utilización de estos espacios como depósito de cualquier tipo de objetos.



Interior de planta eléctrica con mucho polvo

Dentro de los protocolos de mantenimiento de equipos como el de la planta eléctrica, se debe tener especial cuidado con evitar la acumulación de polvo y revisar si se presentan acumulaciones de combustible o lubricantes lo que significarían derrames irregulares. En este caso, el polvo acumulado puede aislar los sistemas eléctricos y electrónicos evitando su entrada en funcionamiento en caso de corte de energía de las redes externas. La sugerencia para la copropiedad es revisar a fondo los protocolos de mantenimiento de estos equipos.



Polvo en el interior de la planta de generación eléctrica.



El medidor de combustible de la planta muestra que está vacío.

SISTEMA DE PROTECCIÓN CONTRA RAYOS: TORRE 1



Antena de televisión comunitaria.



Sistema de pararrayos en cubierta de ascensores. Los ductos de evacuación de gases de los calentadores a gas no están aterrizados.

SISTEMA PARA RRAYOS TORRE 2





Sistema de pararrayos. Los ductos de evacuación de gas por el costado occidental no están conectados al sistema de protección contra rayos.



14. CONCLUSIONES

14.1 CONCLUSIÓN IMPERMEABILIZACIÓN DE CUBIERTAS PLANAS

La impermeabilización de las cubiertas se hizo sobre la placa de concreto mediante el uso del SISTEMA SONOGUARD de BASF Química y fue aplicado por SACMA Soluciones arquitectónicas y civiles de Mantenimiento S.A.S., empresa que entrega garantía por dos años haciendo la excepción de fallas por punzonamiento. La placa de base que recibe la impermeabilización tiene un afinado deficiente, con aristas y hendiduras en la superficie que generan punzonamiento y falsos apoyos. La consecuencia de esta característica es el evidente deterioro del SONOGUARD, observándose roturas en sitios puntuales por punzonamiento.

Dado que en la actualidad ya se presenta rotura de la capa impermeabilizante, se solicita a Amarillo hacer las reparaciones respectivas. Se debe preparar la superficie de la placa de manera que se elimine la rugosidad actual para brindar la estabilidad necesaria a la iluminación. Sobre una base adecuada se debe aplicar nuevamente la impermeabilización.

El constructor ha reparado la impermeabilización en todas las áreas de las cubiertas por fallas causadas por punzonamiento. Como se demostró en las fotos, a pesar de las reparaciones, se presentan muchas más áreas afectadas por la misma causa. Esto es indicativo de que la impermeabilización no ha funcionado por la mala preparación de la superficie de la losa que sirve como base para la aplicación del impermeabilizante. Bajo los lineamientos de la normatividad comercial vigente, la copropiedad solicita a Amarillo la reconstrucción del afinado de la losa de cubierta y su respectiva impermeabilización ya que esta es la causa por la que no se ha podido entregar en debida forma la impermeabilización de la cubierta.

Tal y como se mostró en las fotos, se encuentran áreas con pendientes deficientes que no conducen el agua a los desagües. Adicionalmente, no se adoptó la previsión de construir un área deprimida adyacente a la rejilla para que el anillo de la base no obstaculice el flujo de agua. Estas dos condiciones hacen que el agua se empoce deteriorando de manera acelerada la impermeabilización. Se solicita a Amarillo profundizar el área adyacente a las rejillas al menos un centímetro. También se deben ajustar las pendientes del piso para que el agua conduzca de manera eficaz el agua a los desagües.

Se solicita al constructor proteger las tuberías de PVC de las reventilaciones contra la intemperie dando cumplimiento a las fichas técnicas de los fabricantes de PVC.

14.2 CONCLUSIÓN CUBIERTA FIBRO CEMENTO

En un porcentaje importante, las hiladas de tejas de fibrocemento ubicadas en el nivel más bajo, se encuentran rotas, fisuradas o reparadas y con proceso de deterioro en desarrollo. La causa es que el apoyo no se realizó sobre una correa metálica tal y como se hizo para las demás hiladas de teja, tal y como lo indican las especificaciones técnicas de estas cubiertas. A cambio, este apoyo se hizo sobre la superficie irregular del muro que confina la losa de cubierta. Esta situación no brinda un

apoyo continuo a las tejas lo que genera torsión y las consecuentes roturas y fisuras del material. Esta situación no es producto de tráfico peatonal y mucho menos de falta de mantenimiento sino de las mínimas condiciones que exige el peso propio de las tejas y las condiciones de exposición a la intemperie.

La deficiente nivelación del muro que recibe las tejas también es causa de las roturas en los traslapes. Se observa como muchos de estos traslapes a la altura del apoyo sobre el muro se encuentran separados entre sí, situación irregular de acuerdo con las especificaciones técnicas del producto y que también es causa de rotura. Incluso se observó que el constructor es conocedor de la situación e intentó solucionar amarrando las puntas del traslape con tornillos, situación que agrava el problema al generar esfuerzos puntuales adicionales e impedir el movimiento relativo entre tejas.

Se solicita al constructor generar el apoyo o la correa continua y a nivel en la línea más baja de la cubierta de fibrocemento para dar cumplimiento a las especificaciones técnicas. No se aceptan las reparaciones hechas a las tejas por causa de las múltiples roturas y fisuras causadas por las deficiencias en los apoyos ya que esta no es una característica original del producto y por lo tanto está fuera de garantía del fabricante. La causa son métodos constructivos deficientes por lo cual el constructor debe construir el apoyo como está especificado y debe reemplazar las tejas fisuradas, rotas y reparadas para entregar la cubierta de fibrocemento en las condiciones que ofrece el fabricante.

Finalmente, el tipo de teja utilizado es P1000 y se construyeron con pendientes entre el 13 y 14 %. Las especificaciones técnicas para este tipo de cubiertas exigen pendientes del 27%. La disminución de pendientes implica condiciones de carga diferentes en lo que tiene que ver con el diseño estructural. Adicionalmente, la menor pendiente implica también condiciones diferentes de uso por infiltración de agua por porosidad. El constructor debe cumplir con las condiciones geométricas y de carga establecidas en el diseño estructural y con las especificaciones técnicas del fabricante.

En la torre 3, los remates laterales que no están confinados con el muro de cerramiento no pueden terminar en la cresta del roblón puesto que el agua baja adherida y se filtra por la junta entre la cara superior del muro. Se sugiere instalar un flanche a manera de corta gotero de manera que el agua se proyecte al piso

El sello de los roblones en el remate inferior de las tejas se ejecutó parcialmente en mortero y escombros de obra. Se debe completar en todos los tramos el remate de estos roblones teniendo el cuidado de permitir circulación de aire para evitar condensación de acuerdo a especificaciones técnicas de fabricante.

14.3 ACCESO A CUBIERTAS

En el acuerdo 20 de 1995 o Código de Construcciones de Bogotá, en el Artículo B.10.2.6. Acceso a techos intransitables, se especifica que: *“Cuando un techo no disponga de obras fijas de acceso, debe proveerse de escaleras verticales o debe exigirse la colocación de ganchos u otros puntos fijos*

de apoyo, con el fin de permitir el acceso al techo para desarrollar labores de mantenimiento y limpieza”.

Se solicita al constructor cumplir con esta normatividad suministrando escaleras para acceder a la cubierta del salón comunal y de los cuartos de máquinas de las tres torres. Estas escaleras deben adicionalmente cumplir con la normatividad de trabajo seguro en altura mediante el suministro de la línea de vida vertical y demás exigencias contenidas en estas normas.

14.4 CONCLUSIÓN PUNTOS FIJOS

Especialmente en los pisos altos de la torre 3 se observa que la ventanería no fue sellada en la junta con el muro lo que causa daños en el acabado interno de los muros de estuco. El constructor debe proceder a sellar las ventanas y a reparar los acabados de estuco y vinilo afectados.

El acabado de piso en porcelanato de la torre 3 está afectado porque se salpicó con ácido seguramente durante el aseo final de obra. El constructor debe reemplazar las tabletas afectadas.

Como se observó en las fotografías, existen algunos puntos en los corredores de acceso a las escaleras en donde el emboquillado se desprendió. El constructor debe aplicar el emboquillado correspondiente.

14.5 CONCLUSIÓN ACCESIBILIDAD

En el tema de accesibilidad no se está dando cumplimiento al decreto 1538 de 2.005 mediante el cual, ente otras obligaciones, es necesario eliminar las barreras arquitectónicas para facilitar el acceso a personas con movilidad limitada. El constructor debe dar cumplimiento a normatividades adaptando las instalaciones de la edificación a las normas NTC 4139, 4140, 4143, 4144, 4145, 4201, 4904, 4960 y 5017.

Todas las puertas vidriadas como las de los accesos a las torres y al salón comunal deben tener señalización a una altura entre 140 y 170 centímetros en los términos de las normas 4969 y 4144. Se solicita al constructor ejecutar la señalización en estas puertas.

En las escaleras de puntos fijos de torres 1, 2 y 3 y de acceso al segundo piso del salón social no se suministraron pasamanos a ambos lados de las escaleras. El constructor debe suministrar estos pasamanos bajo los lineamientos de las normas NTC 4145 y 4201.

Por otra parte, el hecho de que el único medio de acceso al salón social de segundo piso es mediante escaleras, se constituye en una barrera arquitectónica que impide el acceso de personas con movilidad limitada. El constructor debe eliminar esta barrera arquitectónica mediante la construcción de rampas de acuerdo a normas NTC o mediante un medio mecánico como un sistema de transporte vertical que cumpla con normas de seguridad de acuerdo a NTC – 5926-1-2012, normas RETIE, acuerdo 20 en cuanto a protección contra intemperie y demás atinentes.

14.6 CONCLUSIÓN PLATAFORMAS DE PARQUEADEROS DE PRIMER PISO Y JARDINERAS

Las constantes filtraciones de agua a través de las plataformas de primer piso tienen dos orígenes: La impermeabilización en zonas duras con SONOGUARD y el deficiente manejo de desagües en jardineras.

La aplicación del SONOGUARD tiene el mismo problema de las cubiertas, el deficiente afinado de la placa de concreto el cual queda con rugosidades que generan aristas y hendiduras deteriorando la impermeabilización por punzonamiento. El constructor ha venido realizando reparaciones puntuales para corregir filtraciones, sin embargo la coincidencia con la época de verano prolongado ha dificultado la ubicación de más puntos de filtración. Se sugiere que este tema siga en proceso de observación hasta que las lluvias permitan una observación más precisa de la situación.

Las jardineras adyacentes a las fachadas también son causa de filtraciones de agua. No se señalaron los desagües de las jardineras de manera que se puedan ubicar para realizar el respectivo mantenimiento. Se solicita al constructor ubicar estos desagües protegiéndolos con gravilla y geotextil. Luego de realizar este proceso también es necesario continuar con la observación de estos elementos y su comportamiento ante la ocurrencia de lluvias.

Las zonas de jardines y zona verde se conformaron con pendientes que no facilitan la evacuación de agua generando empozamientos en las zonas verdes. Se solicita al constructor perfilar estas áreas de manera que las aguas de escorrentía superficial no se infiltren en su totalidad.

14.7 CONCLUSIONES SÓTANO DE PARQUEADEROS

La observación más notoria que se hace en el sótano de parqueaderos son las fisuras que se están presentando de manera general, fisuras que siguen un patrón radial con centro en las columnas, lo cual solo puede ser explicado por la carga puntual que generan las columnas al asentarse. Se aclara que estas fisuras no son producto de retracción de fraguado. A la fecha se informa que estas fisuras no significan inestabilidad de la estructura y que no se sabe si fueron desplazamientos iniciales los que las provocaron o son movimientos progresivos.

14.8 CONCLUSIONES SALON SOCIAL

Se debe dar cumplimiento a lo establecido en las normas NSR 98 en cuanto a seguridad en la construcción de las fachadas vidriadas. Los antepechos deben construirse en un material diferente a vidrio o soportar la carga aplicada detallada en la norma sismo resistente NSR 98.

14.9 CONCLUSIONES FACHADAS EN LADRILLO

Las fachadas en ladrillo presentan dos problemas generalizados. En primer lugar el proceso de meteorización que se hace evidente con la pérdida de las capas externas del ladrillo y la porosidad consecuente que se está presentando en la superficie del ladrillo. La causa de esta patología puede

ser el ácido remanente del proceso de lavado de la fachada. Se solicita al constructor verificar esta situación e intervenir en el menor tiempo posible para detener este proceso.

Realizados los ensayos de permeabilidad en el ladrillo mediante el ensayo del tubo de Rilem, se comprueba la alta permeabilidad que presenta esta fachada. Amarillo aplicó Sika 10 para impermeabilizar el ladrillo. Este producto garantiza baja permeabilidad en un lapso de al menos siete años y como se demostró, la permeabilidad del ladrillo es muy alta en aproximadamente tres años que lleva de entregado el conjunto. Las causas de la alta permeabilidad puede ser la porosidad producto de la meteorización del ladrillo o el deficiente proceso de aplicación del impermeabilizante. En cualquier caso el constructor debe tomar ejecutar las obras necesarias para que la fachada en ladrillo obtenga la permeabilidad especificada por Sika en su producto Sika 10. En caso de que el constructor lo considere necesario, se realizarán de manera conjunta los ensayos que sean necesarios para determinar el grado de permeabilidad que actualmente presenta la fachada.

14.10 CONCLUSIONES DUCTOS HIDRÁULICOS DE RED CONTRA INCENDIOS DESDE BOMBAS HASTA GABINETES CONTRA INCENDIOS

Se debe dar cabal cumplimiento a lo establecido en la norma NTC 1669 en cuanto a la obligación de que tanto la tubería, accesorios de conexión y demás aditamentos de las redes contra incendio sean listadas por entidad competente. Para cumplir con esta obligación se solicita al constructor entregar las respectivas certificaciones de la autoridad competente en las cuales se haga constancia de que los equipos son listados, todo esto bajo los lineamientos de la NTC 1669.

Es visible que las válvulas de corte en los gabinetes contra incendio de las torres 2 y 3 no cumplen con norma NTC 1669 ya que no son listadas. Situación diferente e inexplicable desde el punto de vista técnico se evidencia en la torre 1 donde estas válvulas son listadas. El constructor debe suministrar e instalar todos los elementos correspondientes a las redes cumpliendo con la normativa de la NTC 1669.

14.10 CONCLUSIONES SISTEMA HIDRÁULICO

SUMINISTRO AGUA POTABLE.

De acuerdo al informe realizado por el Ingeniero Andrés Felipe Rojas, se pueden extraer las siguientes conclusiones:

El equipo hidroneumático para el suministro de agua potable está en términos generales bien configurado y es suficiente para el suministro del conjunto. De la misma manera, la capacidad de los tanques de reserva de agua es suficiente para suplir las necesidades del conjunto durante un día.

Se solicita al constructor reemplazar las derivaciones actuales de cada una de las bombas por copas excéntricas para disminuir las pérdidas por formación de bombas de aire.

La información de la capacidad de las bombas no es coincidente con las bombas instaladas por lo cual se solicita al constructor aclaración a este respecto. Nuevamente se considera importante la entrega de las memorias de cálculo.

No obstante las consideraciones hechas para elaborar el informe, sería necesario conocer las memorias de diseño del constructor para determinar por ejemplo la presión residual que es la que se toma en la ducha más lejana. Sobre este punto se hace la consideración de que los calentadores de paso funcionan bajo presiones relativamente altas y a la fecha no se conocen quejas al respecto, indicativo que el agua está llegando con la presión suficiente a todos los puntos de agua de la edificación.

Se solicita a la administración que informe cuando se lleve a cabo la limpieza de los tanques para verificar la capacidad de los mismos y verificar la construcción de los mismos.

RED CONTRA INCENDIOS

Granada V se aprobó bajo los lineamientos de la NSR 98 por lo cual no es necesario que las bombas sean listadas.

La succión para el suministro debe ser completamente independiente de la succión de las bombas contra incendios para evitar riesgos de salida de funcionamiento de los dos sistemas de manera simultánea y no se pueda atender una emergencia. Se solicita al constructor independizar las dos succiones.

Se solicita al constructor entregar el esquema de funcionamiento de los dos equipos de bombeo que sirvan de guía dentro del cuarto de bombas.

ANEXO: INFORME TOPOGRAFICO ELAVORADO POR LA FIRMA AVALUOS TECNICOS PROFESIONALES

ANEXO 2 – INFORME HIDRAULICO

MEMORIAL PARA REGISTRAR DR. ALVAREZ GOMEZ RV: REF.: 11001-31-03-041-2020-00341-01 - Sustentación recurso de apelación

Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota

<secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Miércoles 27/07/2022 16:34

Para: 2 GRUPO CIVIL <2grupocivil@cendoj.ramajudicial.gov.co>

MEMORIAL PARA REGISTRAR DR. ALVAREZ GOMEZ

Cordial Saludo,

OSCAR FERNANDO CELIS FERREIRA

Secretario Sala Civil

Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá

Avenida Calle 24 N° 53-28 Torre C Oficina 305

Teléfono 423 33 90 Extensión 8349

Email: secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co

De: Leuro Gutierrez Abogados <leurogutierrez@hotmail.com>

Enviado: miércoles, 27 de julio de 2022 4:16 p. m.

Para: Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota

<secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Despacho 06 Sala Civil Tribunal Superior - Bogota - Bogota D.C.

<des06ctsbtta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cc: adyrojas@hotmail.com <adyrojas@hotmail.com>; Herley Aguirre Serrano <haguirres@unal.edu.co>; ana maria fuentes torres <anmafuto548@gmail.com>

Asunto: REF.: 11001-31-03-041-2020-00341-01 - Sustentación recurso de apelación

Honorable Magistrado

MARCO ANTONIO ALVAREZ GOMEZ

Magistrado Ponente

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ D.C.

SALA 006 CIVIL

E.

S.

D.

secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co

des06ctsbtta@cendoj.ramajudicial.gov.co

REF.: 11001-31-03-041-2020-00341-01

Doctor **MAURICIO LEURO MARTÍNEZ**; mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C. Abogado en ejercicio, identificado con la cédula de ciudadanía N° 19'434.330 de Bogotá y con Tarjeta Profesional N° 185.434 del CSJ; quien obra en nombre y Representación Legal de **ADRIANA ROJAS SANCHEZ**, mayor de edad, Identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.018.403.546 de Bogotá; Presento en términos Sustentación del Recurso de apelación con los argumentos de inconformidad contra la sentencia emitida por el Honorable Despacho del Juzgado Cuarenta y Uno (41) Civil del Circuito, con fecha 10 de junio de 2022.

LEURO & GUTIÉRREZ ABOGADOS

Calle 163 B N° 48-80 Ofc. 206

Oficina: 313-2098925 Celular 311-8110424/310-6073777

E-Mail: leurogutierrez@hotmail.com

www.abogadosleurogutierrez.com

Bogotá D.C. – Colombia.

Mauricio Leuro Martínez

Médico Cirujano - Abogado

UACH – UMB

Derecho Médico – Responsabilidad y Daño

D. Laboral y Seguridad Social – D. Procesal

U. Externado de Colombia – U. Libre



Carolina Gutiérrez Roa

Abogado

U. Católica de Colombia

Derecho Médico – Responsabilidad y Daño

Conciliador en Derecho

U. Externado de Colombia

Honorable Magistrado

MARCO ANTONIO ALVAREZ GOMEZ

Magistrado Ponente

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ D.C.

SALA 006 CIVIL

E.

S.

D.

secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co

des06ctshta@cendoj.ramajudicial.gov.co

REF.: 11001-31-03-041-2020-00341-01

Doctor **MAURICIO LEURO MARTÍNEZ**; mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C. Abogado en ejercicio, identificado con la cédula de ciudadanía N° 19'434.330 de Bogotá y con Tarjeta Profesional N° 185.434 del CSJ; quien obra en nombre y Representación Legal de **ADRIANA ROJAS SANCHEZ**, mayor de edad, Identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.018.403.546 de Bogotá; Presento en términos Sustentación del Recurso de apelación con los argumentos de inconformidad contra la sentencia emitida por el Honorable Despacho del Juzgado Cuarenta y Uno (41) Civil del Circuito, con fecha 10 de junio de 2022.

El problema jurídico planteado en la demanda es 1.) Determinar ocurrencia de lesión física con la toma de tejido de pabellón auricular derecho para injerto no informado. 2.) La insatisfacción del resultado de rinoplastia programada en cirugía estética. 3.) La Ausencia del consentimiento informado idóneo para el procedimiento estético e injerto realizado.

1

El fallo recurrido una vez analizados todos los elementos del proceso establece que “Probatoriamente constituyen puntos pacíficos en la presente litis: i) la demandante ADRIANA ROJAS SÁNCHEZ fue intervenida quirúrgicamente por el galeno HERLEY AGUIRRE SERRANO el día 31 de mayo de 2012 para la práctica de cirugía estética de nariz rinoplastia y liposucción como cirugía estética de mejoramiento del contorno corporal; ii) que posterior a la cirugía de nariz, la curvatura de la misma cada vez es más pronunciada y presenta una tumoración en la cara lateral izquierda; iii) que para el procedimiento de rinoplastia el cirujano acudió a injerto tomando tejido de la concha auricular de la oreja derecha.”

Con base en los parámetros planteados por el fallador de instancia para el establecimiento de la litis, se tiene que la cirugía programada corresponde a una cirugía estética como bien quedó probado, solo posteriormente y dentro del proceso se asume como cirugía secundaria, hecho que no fue establecido en la consulta médica, en la valoración prequirúrgica, ni desde el inicio del proceso sino después de trabado el proceso como parte de la defensa del demandado.

Yerra notablemente el fallo toda vez que no aparece establecido en ninguna prueba obtenida, que la cirugía en su componente de rinoplastia hubiese sido pactada o convenida como cirugía secundaria o como correctora de deformidad “protuberancia” de cirugía anterior, que bien debía haberse dejado plasmado en la historia clínica de la consulta médica.

LEURO & GUTIÉRREZ S.A.S.

Calle 163 B N° 48-80 Oficina 206

Oficina: 313-2098925 Celular 311-8110424/310-6073777

E-Mail: leurogutierrez@hotmail.com

www.abogadosleurogutierrez.com

Bogotá D.C. – Colombia.

Especialista - Magister en Derecho Médico
Responsabilidad Civil y Responsabilidad asistencial
Responsabilidad Patrimonial del Estado
Derecho Laboral y Seguridad Social
Auditores y Consultores en Salud



Yerra el fallo recurrido en la valoración de la historia clínica aportada por el demandado, dejando prácticamente sin piso la normatividad referente a las historias clínicas, su contenido y su obligación de diligenciamiento; Yerra el fallador de instancia en el conocimiento y la debida valoración de las normas de la historia clínica, Ley 23 de 1981, Arts. 33, 34, y 36, el Decreto 3380, arts. 12, 30, Resolución 1995 de 1999, arts. 1, literales a, d, art. 3, 4, 5, y 10.

Queda para el fallador la valoración errada de una historia clínica del médico tratante con una prueba que no cumple para nada los requisitos mínimos de objetividad, contenido y realidad; dejando al traste con su error de valoración toda la doctrina medica de semiología, de manejo y diligenciamiento de las historias clínicas y aceptando de forma gravemente errada unos dibujos simples como una descripción de historia clínica médica, sin escritos, sin datos y sin registros específicos y/o anexos.

Yerra gravemente el fallo recurrido en la valoración y el concepto de la **epicrisis**¹ dándole validez en su temporalidad y contenido, que no es la realidad de la historia clínica grafica -según el despacho- que conforme a las normas deontológicas obligan a un contenido, así como también lo hace la doctrina médica, donde se establece que la epicrisis es una descripción subjetiva de quien resume y debe ser idéntica en el contenido de la historia clínica primigenia, y no debe tener aspectos que no reposan en la historia clínica real. La valoración de este documento es errada y sin justificación real de su contenido.

*El vocablo griego epíkrisis, que puede traducirse como “**determinación**” o “**juicio**”, llegó al castellano como **epicrisis**. Este concepto, de acuerdo al diccionario de la **Real Academia Española (RAE)**, se utiliza en el ámbito de la **medicina** para aludir al **dictamen** que realiza un profesional acerca de la **enfermedad** que padece una persona.*

*Por lo general la noción se vincula a la **valoración** que realiza el médico de todo el proceso de **enfermedad** que tuvo que atravesar un paciente. De este modo, se llama epicrisis al **resumen** que desarrolla el especialista cuando le da el alta al individuo, y todos estos datos se añaden a su historia clínica².*

Independientemente del valor probatorio de la historia clínica para el fallador, la historia es el documento real y objetivo de la actuación del medico y por ello demuestra toda su actuación. Así, de la historia aportada por el demandado no se puede colegir el motivo de la consulta, los antecedentes, la exploración física, signos vitales, y documentos complementarios como los paraclínicos, fotos y otros como el consentimiento del medico tratante referido en el acto médico con su paciente. Contenidos y hechos que el fallador desestimo de forma flagrante.

Yerra el fallo en sus consideraciones cuando asume con base en un dicho de perito colega que “el consentimiento informado no debe contener los riesgos en su totalidad”, apartándose de la norma deontológica decreto 3380 de 1981.-

¹ Resumen de historia clínica.

² <https://definiciona.com/epicrisis/>



ARTÍCULO 12. “El médico dejará constancia en la historia clínica del hecho de la advertencia del riesgo previsto o de la imposibilidad de hacerla.”

Yerra el fallador la valoración del real valor del consentimiento informado como un derecho fundamental derivados de los artículos 13, 16 y 20 de la carta Magda; y que conforme a la jurisprudencia debe contener todos los riesgos que el medico informa al paciente; De ninguna forma son los riesgos descritos y no descritos que el paciente asume, porque es un derecho a información y no una autorización para lesionar como de forma errada lo asume el fallador al considerar que los riesgos fueron informados y por ello son parte del cumplimiento con diligencia y cuidado.

Para el caso de la referencia se tiene presente que se parte de que no hay un consentimiento informado debidamente diligenciado y completo, y si bien es cierto, tal y como lo afirma el demandado, se tenía plenamente conocimiento del procedimiento al que el paciente se iba a someter y sus riesgos, lo que no tenía conocimiento era que por imprudencia, negligencia e impericia, se iba a causar un daño como sucedió en este caso realizando procedimiento no informado de injerto auricular, así las cosas se puede concluir que como lo ha dicho la literatura y la jurisprudencia el consentimiento informado no **EXONERA DE RESPONSABILIDAD**, el hecho de no realizarlo conlleva directamente a la responsabilidad.

3

Sobre el riesgo asumido y el consentimiento informado los autores Gilberto Martínez y Catalina Martínez Tamayo, hacen las siguientes referencias practicas³

“El consentimiento del paciente o su autorización escrita para que lo intervengan no autoriza al profesional para que éste lo haga en estado de alicoramiento, con desconocimiento de los protocolos, cometa culpas graves o deje implementos quirúrgicos en el organismo del paciente. El consentimiento del paciente libera al profesional y a las instituciones de riesgos normales del procedimiento, pero no de imprudencias, negligencias o impericias por fallas en el personal o en los instrumentos.

*El hecho que el paciente autorice al médico o a la institución para que se ejecute determinada actividad riesgosa, no libera al profesional ni a la institución de poner todo su empeño, conocimientos, dedicación con miras a obtener el resultado perseguido. Por lo tanto, si el paciente autoriza o acepta verbalmente o por escrito determinada intervención, no por eso el médico o la institución quedan liberados de responsabilidad si incurrn en error, impericia o negligencia. El médico y la institución quedan liberados de los riesgos normales del procedimiento o derivadas de acontecimientos imprevisibles, pero no de los riesgos extraordinarios o previsibles que deban conocer. El paciente acepta correr el riesgo normal del procedimiento quirúrgico o terapéutico, pero no el que puede crear el medico cuando actúa indebidamente, comete errores o interviene torpemente. **El consentimiento informado del paciente no libera de la responsabilidad al profesional***

³ Jorge Pantoja Bravo, El Derecho de daños, El daño a la salud. Editorial Leyer, Bogotá D.C. 2016 Pag 527.



o a la institución que interviene imprudente o negligentemente.⁴

Así las cosas, existe una indebida valoración del documento presentado como consentimiento de la clínica donde se realizó el procedimiento.

Yerra el fallo recurrido, al dar por probado sin estarlo que la toma del injerto del pabellón auricular durante la cirugía, y su aplicación en el ala nasal se había informado, que también yerra al considerar que se había contemplado y se había aceptado por la victima; Toda vez que no está descrito en ninguna parte, no se mencionó y simplemente se dice se le informo verbalmente, dicho esto por el demandado y dicho por la Perito, como si la perito tuviese prueba concreta de lo dicho durante la consulta médica no descrita en la historia clínica que valoró para su experticia, y que es parte del discurso de la defensa. Pero que contrario a ello, la ley 23 de 1981 y decreto 3380 de 1981, art. 12, si establece la obligación de su escrito. ¡Correspondía por ello, al demandado demostrar su cumplimiento objetivo de información, y no una prueba diabólica de la demandante de decir que no lo hizo!

*La ausencia de información ilustrada evidencia una falla por defecto en el deber médico administrativo y en todo caso no es suficiente por sí solo para responsabilizar, a lo sumo invierte la carga de la prueba respecto de lo que ella significa pero nada más, liberando al paciente de su prueba del hecho que alega. Este hecho impide al paciente deliberar conscientemente consigo mismo y decidir de conformidad sobre su situación. Entonces la falta de información y de consentimiento constituyen apenas un pilar o un elemento para edificar la responsabilidad, junto con los demás que la doctrina señala, pues la ausencia no es daño de por sí, ni tampoco indicativa del nexo de causalidad. La aceptación o rechazo es pues determinante si se piensa en el caso en que no se ilustra y a pesar de ello no hay un daño, o el daño propio del procedimiento dentro de los márgenes de tolerancia; o se ilustra pero se causa daño y la ilustración por sí misma no exime pues no autoriza a dañar, quizá a correr el riesgo, caso en el cual lo corren a la vez el médico pero con cierta “impunidad” y el paciente pero a su cargo; podría igualmente ilustrar, y causarse daño en curso del procedimiento, pero no evidenciarse el nexo causal. **Por lo dicho, entonces la afirmación absoluta según la cual la no ilustración y por ello el no consentimiento pleno son atributivos de responsabilidad, no es admisible y debe circunscribirse a su justo alcance.***⁵

Para la Sala, la omisión de la obligación de informar y obtener el consentimiento informado, hace responsable al médico, y por consiguiente, a las instituciones prestadoras del servicio de salud, obligadas legalmente a verificar su estricta observancia, no sólo del quebranto a los derechos fundamentales del libre desarrollo de la personalidad, dignidad y libertad, sino de los daños patrimoniales y extrapatrimoniales causados a la persona en su vida, salud e integridad sicofísica a consecuencia del tratamiento o intervención no autorizado ni consentido dentro de los parámetros legales según los cuales, con o sin información y consentimiento informado, “[l]a

⁴ MARTINEZ RAVE, Gilberto y MARTINEZ TAMAYO, Catalina, Responsabilidad civil extracontractual, Pag. 491 y 492

⁵ Nota de Relatoría: Ver la sentencia T-566/01



responsabilidad del médico por reacciones adversas, inmediatas o tardías, producidas por efecto del tratamiento, no irá más allá del riesgo previsto” (artículo 16, Ley 23 de 1981), salvo si expone al “paciente a riesgos injustificados” (artículo 15, ibídem), o actúa contra su voluntad o decisión negativa o, trata de tratamientos o procedimientos experimentales no consentidos expressis verbis, pues en tal caso, el médico asume los riesgos, vulnera la relación jurídica y existe relación de causalidad entre el incumplimiento y el daño.⁶

Con relación a la prueba pericial, si bien es cierto se presenta objeción al peritazgo del Dr. Polo, se denota mas el efecto de controversia por la perito de parte del demandado que en varias oportunidades de su dictamen se dedica a recitar que se cumpla con la lex artis, tal como lo maneja la defensa en su escrito; pero llama la atención que por ninguna parte dentro del proceso y en la experticia se deja demostrada esa “lex artis” que se menciona cumplida.

Desestima el fallador que le corresponde al demandado que alega la diligencia el cuidado de aspectos netamente técnicos⁷. No puede el perito de parte hacer juicios de apreciación jurídica como de cumplimiento de la lex artis sin mencionar a que hace referencia con su mención de la lex artis cumplida, y que corresponde al fallador mencionar cuales son los parámetros cumplidos o en sus efectos los incumplidos; Por ello, el fallador de instancia yerra al mencionar que se cumple con la adecuada atención, cuando por ningún lado se menciona que parte de esa lex artis se cumplió para asumir sus consideraciones.

Yerra el fallo recurrido al apartarse del precedente jurisprudencial referente de la cirugía estética y de embellecimiento donde corresponde la valoración de las pruebas y de los elementos de la responsabilidad conforme a la obligación de resultados de la cirugía estética y de embellecimiento pactada entre las partes, de donde se valora el daño y el nexo de causalidad, y el demandado solo se exonera con la demostración de causa extraña, culpa de la víctima, caso fortuito o fuerza mayor, que en este proceso brilla por su ausencia.

En otras palabras, en los casos citados como excepcionales (cirugía estética y obstetricia) se ha optado por considerar el ejercicio de la medicina como una actividad de resultado. En este caso la parte demandante, acreditó que la entidad demandada se equivocó al elegir el procedimiento quirúrgico aplicado y además que guardó silencio sobre los posibles resultados negativos de su actuación, pues, no aparece acreditado que hubiera advertido sobre las posibilidades, los riesgos y los limitados recursos que tenía a su alcance para cubrir eventualidades. En ese orden de ideas, demostró que de no haberse realizado la intervención estaría en mejores condiciones faciales y estéticas, lo que de suyo permite concluir que el

⁶ CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, SALA DE CASACIÓN CIVIL, Magistrado ponente WILLIAM NAMÉN VARGAS, Bogotá, D. C., diecisiete (17) de noviembre de dos mil once (2011), Discutida y aprobada en Sala de treinta (30) de agosto de dos mil once (2011). Referencia: 11001-3103-018-1999-00533-01

⁷ Código Civil. - ARTICULO 1604. <RESPONSABILIDAD DEL DEUDOR>. El deudor no es responsable sino de la culpa lata en los contratos que por su naturaleza solo son útiles al acreedor; es responsable de la leve en los contratos que se hacen para beneficio recíproco de las partes; y de la levisima en los contratos en que el deudor es el único que reporta beneficio.

(...)

La prueba de la diligencia o cuidado incumbe al que ha debido emplearlo; la prueba del caso fortuito al que lo alega.



daño es imputable a la entidad demandada⁸.

Yerra el fallo al asumir que el proceso es de valoración de culpa cuando por ningún lado se demuestra de forma certera y objetiva que se haya pactado una cirugía reconstructiva o funcional, como erradamente lo valora el fallador de instancia, quitándole la carga de la prueba al incumplido en el resultado pactado. Yerra cuando desestima la obligación de resultados de la responsabilidad por cirugía estética y de embellecimiento como lo plantea la jurisprudencia

(...)

Puede haber casos en que el médico asume una obligación de resultado, como la intervención quirúrgica en una operación de fines estéticos. Algunos expositores sostienen que, salvo estipulación en contrario, el médico en ese caso está vinculado a una operación de resultado⁹.

Yerra el fallo en la debida aplicación de la jurisprudencia que ha generado el recedente jurisprudencial, yerra en su entendimiento y aplicación, lo que hace que su valoración fáctica, documental y probatoria sea errada, y en consecuencia su fallo requiere se revocado.

(...) Por lo que a la cirugía estética se refiere, o sea cuando el fin buscado con la intervención es la corrección de un defecto físico, pueden darse situaciones diversas que así mismo tendrán consecuencias distintas respecto de la responsabilidad del cirujano.

Así las cosas, deberá establecerse cuál fue la obligación que contrajo el cirujano con su paciente, para deducir si el fracaso de su operación le hace o no responsable. Cuando en el contrato hubiera asegurado un determinado resultado, si no lo obtiene será culpable y tendrá que indemnizar a la víctima, salvo que se den los casos de exoneración previamente mencionados de fuerza mayor, caso fortuito o culpa de la perjudicada.

Pero, si tal resultado no se ha asegurado expresamente, cuando no se alcanza, el médico quedará sujeto a las reglas generales sobre la culpa o ausencia de ésta¹⁰.

Así las cosas, se concluye que el fallo recurrido yerra en sus consideraciones al desestimar las pruebas presentadas dentro del proceso, dando por plenamente probado una adecuada atención médica, con un documento que asume como historia clínica sin cumplir el documento con el lleno de requisitos deontológicos y legales para ser el documento idóneo; Yerra de igual forma al valorar la prueba de un consentimiento informado incompleto, falto de información y de idoneidad para el fin perseguido, carente del procedimiento demandado del injerto no informado, asumiendo de forma errada una prueba que no existe. Yerra el fallador al asumir la valoración del elemento culpa en un proceso que se demostró

⁸ CONSEJO DE ESTADO, SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO, SECCION TERCERA, Sentencia 8835(13546) del 02/11/05. Ponente: JESÚS MARIA CARRILLO BALLESTEROS.

⁹ CORTE SUPREMA DE JUSTICIA - Sala de Casación Civil - Bogotá, marzo cinco de mil novecientos cuarenta. (Magistrado ponente: Doctor Liborio Escallón).

¹⁰ CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, Sala de Casación Civil, Magistrado Ponente: Doctor HECTOR GOMEZ URIBE, 26 de noviembre de 1986

Mauricio Leuro Martínez

Médico Cirujano - Abogado

UACH – UMB

Derecho Médico – Responsabilidad y Daño

D. Laboral y Seguridad Social – D. Procesal

U. Externado de Colombia – U. Libre



Carolina Gutiérrez Roa

Abogado

U. Católica de Colombia

Derecho Médico – Responsabilidad y Daño

Conciliador en Derecho

U. Externado de Colombia

la existencia de un acuerdo de cirugía estética y de embellecimiento, que conlleva la obligación de resultados con responsabilidad objetiva, apartándose con ello, del precedente jurisprudencial.

Por lo anterior, se encuentran yerros protuberantes en las consideraciones del fallo recurrido, por lo que se pretende con el presente recurso que sea el Honorable Magistrado Ponente, del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, Sala Civil, quien revoque la sentencia recurrida y en sede de apelación decrete la responsabilidad civil del médico cirujano plástico por la falta de los resultados pactados con incumplimiento de forma imperfecta de la obligación pactada.

PRETENSIÓN DEL RECURSO DE APELACIÓN:

Solicito respetuosamente al Honorable Magistrado Ponente, del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, Sala Civil, se revoque el fallo recurrido.

Respetuosamente,

MAURICIO LEURO MARTÍNEZ

CC. 19'434.330 de Bogotá

TP 185.434 CSJ

leurogutierrez@hotmail.com

CC:

adryrojas@hotmail.com

haguirres@unal.edu.co

anmafuto548@gmail.com

DELEGATURA PARA ASUNTOS JURISDICCIONALES
GRUPO DE COMPETENCIA DESLEAL Y PROPIEDAD INDUSTRIAL
OFICIO No. 1003 – 516 de 2022

Bogotá D.C.

SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO	
RADICACION: 19-253562- -241-1	FECHA: 2022-08-01 09:54:28
DEPENDENCIA: 1003 GRUPO DE TRABAJO DE COMPETENCIA DESL	EVENTO: 362 DEMANDA
TRAMITE: 393 CDJ MEDIDA CAUTELAR	FOLIOS: 5
ACTUACION: 739 TRAS REC QUEJA	

Señores

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ - SALA CIVIL (REPARTO)

rprocesosctsbt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C. – Colombia

Asunto:	Proceso por Competencia Desleal
Radicado:	2019-253562
Demandante:	COMPETENCIA PLUS S.A.S.
Demandadas:	MEDIA TECHNOLOGY WORLD S.A.S., MAGDA ROCÍO SÁNCHEZ CABRA, DIANA XIOMARA GIL, Y OTROS

Respetados señores:

AÑO DE INICIACIÓN DEL PROCESO: 2019 NÚMERO DE RADICACIÓN: 253562 TIPO DE PROCESO: Proceso por Competencia Desleal; **CLASE DE PROCESO:** VERBAL; **SUB – CLASE DE PROCESO:**

QUEJA EFECTO DEVOLUTIVO CONTRA: Auto proferido en audiencia de acta No. 960 del 13 de mayo de 2022, el cual rechazó la apelación contra la decisión de negar la incorporación al expediente por parte de un testigo de una grabación de una conversación privada, visto en la carpeta No. 1 del expediente, a partir de la hora 6:00:00 aproximadamente.

Se remite el **EXPEDIENTE** en copias **digitales**, únicamente el video de la audiencia en la que se tomó la decisión referida, por instrucción del Despacho, en una (1) carpeta que contienen archivo en pdf; conforme al protocolo establecido, las cuales contienen dos (2) folios, la certificación que da fe que el expediente se encuentra completo con todas sus piezas procesales y el índice donde se señalan los folios de cada archivo.

PARTE DEMANDANTE

- **COMPETENCIA PLUS S.A.S.** identificada con NIT 830.047.431-5; Dirección electrónica: fernando.pinzon@globalnews.com.co



APODERDA PARTE DEMANDANTE

- **Dr. GERMÁN DARIO HERNÁNDEZ MORENO** identificado con cédula de ciudadanía No. 79.837.177, portador de la tarjeta profesional No. 121.580 del Consejo Superior de la Judicatura; Dirección electrónica: g.d.hernandez99@gmail.com

PARTE DEMANDADA

- **MEDIA TECHNOLOGY WORLD S.A.S.** identificada con NIT 901.226.769-4; Dirección electrónica: rsanchez@ipnoticias.com.co
- **MAGDA ROCÍO SÁNCHEZ CABRA** identificada con cédula de ciudadanía No. 52.007.443. Dirección electrónica: rsanchez@intellplat.com
- **DIANA XIOMARA GIL**, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.698.555 Dirección electrónica: xiomara.gil@ipnoticias.com.co
- **CARLOS ALBERTO VIDAL PARRA** identificado con cédula de ciudadanía No. 79.292.120 Dirección electrónica: carlosvidalip@gmail.com
- **JOHN EFRAÍN SUÁREZ GÓMEZ** identificado con cédula de ciudadanía No. 1.106.950.711. Dirección electrónica: jsuarez@ipnoticias.com.co
- **JULIÁN DAVID CAMACHO GONZÁLEZ** identificado con cédula de ciudadanía No. 1.233.903.193 Dirección electrónica: icamacho@ipnoticias.com.co
- **MAGDA ROCÍO SÁNCHEZ CABRA** identificada con cédula de ciudadanía No. 52.007.443. Dirección electrónica: arnoldvillareal2014@gmail.com

APODERDO PARTE DEMANDADA(TODAS LAS DEMANDADAS)

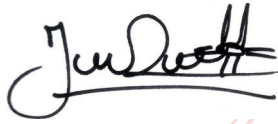
- **Dr. BERNARDO ANDRÉS CARVAJAL SÁNCHEZ** identificado con cédula de ciudadanía No. 79.789.199, portador de la tarjeta profesional No. 106.204 del Consejo Superior de la Judicatura; Dirección electrónica: bc@bcasociados.com.co

Para lo pertinente, anexo el link que contiene el expediente digital, sin embargo, también le llegará en archivo adjunto:

[19-253562 TRIBUNAL-QUEJA](#)



Atentamente,



Firmado digitalmente por
JENNI PATRICIA RIVERA

PORTELA

Fecha: 2022.08.01 10:01:32
-05'00'

JENNI PATRICIA RIVERA PORTELA

Secretaria Ad-Hoc del Grupo de Trabajo de Competencia Desleal y Propiedad Industrial

Elaboró: Daniel Angarita

Revisó y aprobó: Jenni Rivera

OBSERVACIONES:

ESPACIO EXCLUSIVO PARA EL TRIBUNAL

Recibido en la fecha _____ por _____
REVISADO _____

Si es necesario de consultar el expediente en el Sistema de Tramites de la SIC, se recomienda ingresar al módulo de servicios en línea (protocolo adjunto Link: <https://www.sic.gov.co/sites/default/files/files/2020/Protocolo%20-%20VF%20-%2016%20de%20diciembre.pdf> **donde podrán visualizar dicha información.**

Para ello se requiere autorización y será otorgada por el secretario por medio de la línea telefónica número 3108028399.



DELEGATURA PARA ASUNTOS JURISDICCIONALES

**LA SUSCRITA SECRETARIA AD- HOC DEL GRUPO DE TRABAJO DE COMPETENCIA
DESLEAL Y PROPIEDAD INDUSTRIAL**

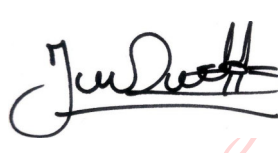
CERTIFICA QUE:

En cumplimiento de lo ordenado por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá – Sala Civil, en sesión de 111 Sala Plena de 28 de mayo de 2018, que el Expediente con Radicado N° **2.019 – 253562** se encuentra completo (Únicamente video y acta de audiencia en la que se interpuso recurso de queja) y que el material de audio y/o video, contenido en archivo digital, que se utilizó para el registro de las sesiones de audiencias públicas, y/o anexos de las partes, funcionan correctamente y NO contiene material de audio y/o video contenido en medio magnético (DVD-CD, BLUE RAY, USB, etc.).

- El expediente digital consta de **dos (2) folios** útiles vistos en archivos PDF.

VIDEO	CARPETA	FECHA	DESCRIPCIÓN
1	No. 01	1 de Agosto de 2022	Vlideo 1 audiencia 960

Se firma en Bogotá al **primer (1) día del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022).**



Firmado digitalmente por
JENNI PATRICIA RIVERA
PORTELA
Fecha: 2022.08.01 10:01:47
-05'00'

JENNI PATRICIA RIVERA PORTELA

Proyectó: Daniel Angarita





ÍNDICE DEL EXPEDIENTE JUDICIAL ELECTRÓNICO

Ciudad	Bogotá D.C.
Despacho Judicial	Delegatura de asuntos jurisdiccionales de la Superintendencia de Industria y Comercio
Serie o Subserie Documental	Proceso por Competencia Desleal
No. Radicación del Proceso	19-253562
Partes Procesales (Parte A) (demandado, procesado, accionado)	MEDIA TECHNOLOGY WORLD S.A.S., MAGDA ROCÍO SÁNCHEZ CABRA, DIANA Xiomara Gil, y otros
Partes Procesales (Parte B) (demandante, denunciante, accionante)	COMPETENCIA PLUS S.A.S.

EXPEDIENTE FÍSICO	
El expediente judicial posee documentos físicos:	SI __ NO _X_
No. de carpetas, legajos o tomos:	1 CARPETAS

[illegible]

MEMORIAL PARA REGISTRAR DRA. GARCIA SERRANO RV: Recurso de apelación contra sentencia Superfinanciera, proceso N°11001319900320210004701.

Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota

<secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mié 27/07/2022 16:38

Para: 2 GRUPO CIVIL <2grupocivil@cendoj.ramajudicial.gov.co>

MEMORIAL PARA REGISTRAR DRA. GARCIA SERRANO

Cordial Saludo,

OSCAR FERNANDO CELIS FERREIRA

Secretario Sala Civil

Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá

Avenida Calle 24 N° 53-28 Torre C Oficina 305

Teléfono 423 33 90 Extensión 8349

Email: secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co

De: Andrea del Pilar Ariza Prieto <andrearizap@hotmail.com>

Enviado: miércoles, 27 de julio de 2022 4:26 p. m.

Para: Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota <secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: Recurso de apelación contra sentencia Superfinanciera, proceso N°11001319900320210004701.

Señores

TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ

SALA CIVIL

E.S.D.

REF: Recurso de apelación contra sentencia del 15 de febrero de 2022.

Proceso N°11001319900320210004701.

Demandante: LUIS IGNACIO RIAÑO BERNAL

Demandado: FIDUCIARIA COLMENA S.A. QUIEN ACTUA COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO BENEFICENCIA DE CUNDINAMARCA- CIUDELA LOS PARQUES

ANDREA DEL PILAR ARIZA PRIETO, mayor y vecina de esta ciudad, identificada como aparece al pie de mi correspondiente firma, obrando como apoderada del señor **LUIS IGNACIO RIAÑO BERNAL**, identificado con C.C 79.459.740, comedidamente me presento ante ustedes para presentar **RECURSO DE APELACIÓN** por la decisión emanada dentro del proceso de la referencia, el 15 de febrero de 2022, por la Superintendencia Financiera, en tal sentido remito archivo adjunto en formato pdf con cinco folios contentivos.

Agradezco su atención.

Cordialmente,

Señores

TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ
SALA CIVIL
 E.S.D.

REF: **Recurso de apelación contra sentencia del 15 de febrero de 2022.**
 Proceso N°11001319900320210004701.

Demandante: **LUIS IGNACIO RIAÑO BERNAL**

Demandado: **FIDUCIARIA COLMENA S.A. QUIEN ACTUA COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO BENEFICENCIA DE CUNDINAMARCA-CIUDELA LOS PARQUES**

ANDREA DEL PILAR ARIZA PRIETO, mayor y vecina de esta ciudad, identificada como aparece al pie de mi correspondiente firma, obrando como apoderada del señor **LUIS IGNACIO RIAÑO BERNAL**, identificado con C.C 79.459.740, comedidamente me presento ante ustedes para presentar **RECURSO DE APELACIÓN** por la decisión emanada dentro del proceso de la referencia, el 15 de febrero de 2022, por la Superintendencia Financiera, fundado en lo siguiente:

DECISION APELADA

"(...)

PRIMERO: DECLARAR probada de oficio la excepción LA CONDUCTA DE LA SOCIEDAD FIDUCIARIA DIRECTAMENTE Y COMO VOCERA ESTÁ AJUSTADA A DERECHO.

SEGUNDO: DENEGAR las pretensiones de la demanda.

TERCERO: Sin condena en costas.(...)"

PETICIÓN

Primero: Solicito comedidamente su despacho se sirva revisar y revocar el fallo de primera instancia y en su lugar estimar de manera favorable las pretensiones de la demanda que se enumeran aquí nuevamente.

“

1. Que condene a FIDUCIARIA COLMENA S.A. y le ordene el reintegro inmediato a favor del señor LUIS IGNACIO RIAÑO BERNAL de \$187.165.040, indexados a valor presente consignados en el año 2014 en la cuenta a nombre de la fiduciaria colmena por parte del acá demandado, en virtud de la promesa de compraventa firmada entre LUIS IGNACIO RIAÑO, FIDUCIARIA COLMENA Y CONSTURCTORA MARQUIS.

2. Que condene a FIDUCIARIA COLMENA S.A. al pago a favor de LUIS IGNACIO RIAÑO, por la suma de DOS MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS (\$2.600.000=), sufragados en el pago y tramitología de la conciliación realizada en torno a lograr el otrosí al contrato de compraventa entre CONSTRUCTORA MARQUIS FIDUCIARIA COLMENA y el demandante.

3. Que condene a FIDUCIARIA COLMENA S.A. al pago a favor de LUIS IGNACIO RIAÑO, por la suma de QUINCE MILLONES DE PESOS (15.000.000=), en gastos procesales de los tres procesos infructuosos que se emprendieron para lograr obtener la firma de la escritura del apartamento y en honorarios de abogado dentro de dichos procesos ante la jurisdicción civil.

4. Que condene a FIDUCIARIA COLMENA S.A. al pago a favor de LUIS IGNACIO RIAÑO, por la suma de SETENTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS MCTE (\$79.500.000=), por concepto de pago de cánones de arrendamiento de vivienda, ya que desde julio de 2016 fecha en la cual se tenía que haber firmado las escrituras y que la constructora maquis y fiduciaria colmena han querido evadir sus obligaciones y me han dado un trato arbitrario e injusto como consecuencia de esto y ya que debía ser dicho apartamento para mi vivienda tuve que tomar en arriendo un inmueble de características similares.

5. Que condene a FIDUCIARIA COLMENA S.A. al pago a favor de LUIS IGNACIO RIAÑO, por la suma de DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS MCTE (\$250.000.000=), por

concepto de valorización del inmueble durante todos estos años que no lo he obtenido por causa de las conductas arbitrarias y contrarias a la buena fe de la demandada.”

CONSIDERACIONES

Sea lo primero recordar que los documentos precontractuales se rigen plenamente por las normas de protección al consumidor, las que primarán en lo que regulen frente a las normas civiles. Entonces, por ejemplo, la promesa de compraventa como contrato preparatorio de otro contrato, además de ajustarse a lo prescrito en el código civil, debe cumplir con las normas de protección al consumidor financiero, por lo cual consideramos plenamente válido la revisión del fallo al no haber advertido las múltiples violaciones al derecho de consumo que se expondrán a continuación.

Así las cosas, vale la pena traer a colación el que es una sociedad fiduciaria, Las Sociedades Fiduciarias son entidades de servicios financieros, constituidas como sociedades anónimas, sujetas a la inspección y a la vigilancia permanente de la Superintendencia Financiera de Colombia. Son profesionales en la gestión de negocios, transacciones u operaciones por cuenta de terceros. Reciben mandatos de confianza, los cuales se desarrollan con el objeto de cumplir una finalidad específica, siendo, a la vez, asesores de sus clientes.

Una vez aclarado ese punto y respecto a los reparos de la decisión proferida por el juzgado de primera instancia queremos recalcar algo que al parecer obvio el juzgador de primera instancia, lo anterior se refiere a que mediante anotación dentro del folio de matrícula No 50C-1934001, objeto de la promesa de contrato expuesta en el presente asunto, en anotación No 006 del 08 de septiembre de 2017, se evidencia un embargo ejecutivo con acción personal, para tal momento, septiembre de 2017 el otrosí de promesa de compra venta ya había sido firmado por Luis Ignacio Riaño Bernal, Constructora Marquis y Fiduciaria colmena como vocera y administradora del fideicomiso beneficencia de Cundinamarca ciudadela los parques, sin embargo la hoy aquí demandada jamás expuso los motivos del porqué de dicho embargo jamás envió ningún comunicado al respecto ni emitió un informe al respecto, aun sabiendo que dicho inmueble se encontraba en el negocio específico del señor Riaño tal y como se evidencia en el otrosí firmado.

El 26 de junio de 2019, se cancela la sentencia judicial de embargo y la misma se evidencia en la anotación No 007 del referido folio, paralelamente nosotros teníamos impetrado el segundo proceso ejecutivo de obligación de hacer en contra de la constructora Marquis proceso No 2019-0544-01, que se cursó en el JUZGADO DIECISEIS CIVIL DEL CIRCUITO y una vez se tuvo la expedición de oficios por parte del juzgado para el embargo del inmueble que nos era procedente y al tratar de radicar dichos oficios en la oficina de registro e instrumentos públicos correspondiente, se evidencio que el inmueble había sido vendido a un tercero, por lo cual se trató de a través del aparato jurisdiccional reversar dicha venta y demás y dicho proceso fue a apelación en la cual se tuvo providencia hasta mayo del año 2020, este proceso al igual que el proceso No 11001310300620170043000 impetrado el 19 de julio de 2017 y el cual también puede ser constatado por el despacho que hasta tuvo un conflicto de competencia y se terminó en el año 2019, hemos tratado judicialmente de realizar lo que nos es posible como parte contratante, sin embargo, es lo cierto que en un proceso ejecutivo de obligación de hacer es requisito de la continuidad y prosperidad del mismo embargar el inmueble objeto de promesa y del que se requiere ejecutar la venta ya que sin esto no se tiene ningún tipo de resultado, esta es la razón por la cual hemos acudido a la superintendencia Financiera, porque de manera muy extraña el inmueble siempre estuvo embargado a pesar que fue prometido en venta a mi mandante, por lo que el argumento de la contraparte de que nunca hemos reclamado judicialmente es contrario a la verdad y estamos haciendo mención de ello para conocimiento de la sala, aunado a lo anterior recalco la absoluta desidia y falta de información que la hoy demandada tuvo de los hechos antes expuestos.

Tal y como obra dentro del plenario de la presente y como quiera que es notoria la negligencia que sobre los asuntos objeto de este negocio fiduciario han mostrado tanto la aquí demandada, que nunca dio contestación a la demanda que nos ocupa en el término procesal correspondiente, al igual que la constructora, por lo cual el despacho tuvo que de oficio pedir documentación que además no lograron acreditar como los on las supuestas comunicaciones que efectuaron a mi cliente que era beneficiario de dicha fiducia y que el formulario se encuentra dentro del proceso en el cual la fiduciaria le dice a mi cliente que es beneficiario en el contrato de fiducia en el que actúa como vocera y administradora del

fideicomiso, es lo cierto afirmar y me disculpo al ser tan reiterativa pero, frente a un hecho de tan grave magnitud, como es el embargo del inmueble objeto del negocio, nunca se dio algún tipo de carta informativa, comunicado, notificación aviso o explicación del porque si se supone que dicho inmueble estaba prometido en venta y dicha promesa aún era válida, sin embargo el inmueble estaba siendo embargado por un tercero, sin lugar a dudas y como es evidente esta es la primera prueba de la grave inoperancia y falta al deber de información, buena fe y la falta de rendición de cuentas a uno de los beneficiarios como quiera que el señor Riaño Bernal lo era en ese momento.

Cualquier persona aun la más desordenada en sus negocios advirtiéndole que uno de los bienes en encargo de los cuales es objeto en el negocio fiduciario objeto de debate, a lo sumo, trataría de averiguar qué es lo que pasa y además le daría un tratamiento informativo al beneficiario que es el deber ser en estos casos, ya que la misma fiduciaria era consciente por la promesa de compra venta que había firmado, que el apartamento que era embargado por una supuesta acción personal era el mismo prometido a uno de los beneficiarios que como fiduciaria le correspondía, sin embargo, de una manera más que descuidada y negligente y como quiera que prueba de ello se obra en el plenario es del caso recordar nunca la fiduciaria colmena como vocera y administradora del FIDEICOMISO PARQUES DE LOS CIPRES realizó ningún tipo de comunicado ni dio explicación alguna sobre el suceso de embargo que pesaba en el apartamento que estaba en el negocio de mi cliente nunca hubo información alguna si bien no de las demandas que estaban en curso por parte de esta apoderada y que como ya es conocido no pudieron ser objeto de notificación por las múltiples desavenencias presentadas, pero si por su deber de profesional fiduciario que le atribuye una exigencia adicional a la que tendría un particular no experto en las mismas circunstancias.

Además quiero recalcar de manera especial y más que atendiendo a la lógica que la presente litis no demuestra otra cosa, que el actuar de la demandada y de la sociedad constructora con quien de manera desafortunada mi cliente realizó el presente negocio, está llena de vicios y actuaciones contrarias a la buena fe y esto lo digo porque en las múltiples intervenciones del abogado de la demandada hablo siempre de la desafortunada circunstancia que mi cliente padecía, pero que ellos no podían hacer nada, esto lo recalco por que puede evidenciarse en las grabaciones de las previas audiencias y que si fuera real el querer actuar de buena fe y lealtad con una parte que depositó un dinero que además es una suma importante, en confianza a favor de una entidad, por cuanto en su real saber y entender y como consumidor financiero, sabía que era una sociedad reconocida y que contaba con el aval de la superintendencia financiera, lo que hizo que a pesar de las vicisitudes que dentro de la obra se dieron, mi cliente cumpliera su obligación de pago como le correspondía, resulta pues, que en los múltiples procesos por nosotros encaminados en la jurisdicción, no nos hemos encontrado si no con una constructora que mediante argucias, es totalmente insolvente y carente de fondos para responder no solo a mi cliente si no a los numerosos pleitos judiciales que perdió ante la superintendencia de industria y comercio y la jurisdicción y que de manera infortunada solo sirven de título para el recuerdo, por cuanto no logran ser ejecutadas dichas sanciones y no se conoce el paradero de los dineros dados a estas dos entidades, así mismo y a pesar de conocer no solo por los registros de propiedad de los inmuebles y los llamados judiciales, donde es evidente ver que la constructora Marquis no estaba obrando bien, si no que como lo ventile en textos anteriores a este, los malos manejos y abusos al consumidor de este proyecto han sido primera plana de noticias televisivas y aun así esta fiduciaria indica que ha actuado con buena fe y apegada a sus obligaciones y así lo ratifico el juez de primera instancia es contrario con la verdad real y procesal aquí vertida.

En ese orden de ideas y en el humilde concepto de esta apoderada, con total respeto de la decisión judicial proferida y que atañe esta apelación, contrario a lo resuelto por el juez de primera instancia, la fiduciaria Colmena S.A, no solo ha incumplido con los deberes como fiduciaria sino que ha actuado contrario a los preceptos legales, que le son propios, al ejecutar actuaciones que carecen de buena fe, de información a los beneficiarios, así mismo su actuar adolece de asesoría al fideicomitente, pues no se entiende como pueden asesorarlo para que perjudique a una persona de esta manera que en ultimas es lo que ha pasado se le acarrea un perjuicio gravísimo a un consumidor financiero y aunado a ello, de manera irreverente pretende indicar que ellos actúan solo como meros administradores y esto en parte es cierto, sin embargo, son profesionales **"expertos"** en esta materia, y dicha experticia les demanda un deber de diligencia superior al de un particular, ya que conocen de manera amplia y más que suficiente el funcionamiento de este tipo de proyectos y negocios pues hacen parte del desempeño diario de su negocio, están más que preparados

para asumir este tipo de situaciones, de una manera correcta y gestionando con claridad los encargos a ellos asignados, cosa esta, que para el caso en concreto no se vislumbra en ninguna de las actuaciones, donde brilla por su ausencia en el plenario tan si quiera una sola comunicación a mi cliente, ya que como se mostró ampliamente tuvo que ser el consumidor quien reclamara de manera inicial una explicación de cuál era el problema con el apartamento y el dinero que ya se le había entregado a la Fiduciaria Colmena, también es muy irónico que en reiterados comunicados indiquen que la constructora hará devolución del dinero, más nunca hacen claridad como parte contractual de una promesa y que le atañe un deber y unas obligaciones, como será esa entrega, es decir, ellos al parecer no se enteran del asunto y no saben nada.

Ahora bien, no se logra entender si la constructora esta insolvente, motivo este por el cual no hemos podido ejecutarla en los procesos jurisdiccionales anteriormente impetrados, y la fiduciaria indica que han tratado de presionar que la constructora nos de alguna solución y esto ha sido infructuoso, asalta mi duda sobre qué tipo de indagaciones preliminares realiza la fiduciaria para contratar con esta constructora y en eso también tienen un grado de responsabilidad, por cuanto las personas es decir, los consumidores y ciudadanos del común hacen las inversiones inmobiliarias, no por que conozcan las constructoras *per se*, lo hacen con la confianza que le genera el nombre y experiencia de un fiduciario a quien se le entregara el dinero, con la seguridad que hará una buena administración del mismo y además, que esto genera una seguridad de que no se va a perder este dinero, como se puede decir está pasando en el presente caso, lo que resulta más que contradictorio es como es que la Fiduciaria Colmena evidencia todas estas irregularidades y no hace nada, no dice nada, no da explicaciones ni cuenta a los beneficiarios, si le dan una instrucción y ve un bien con irregularidad y embargado guarda silencio y es claro que conocía el embargo porque el inmueble estaba a nombre del fideicomiso por esta fiduciaria creado su único argumento que además carece de toda fundamentación es ser un administrador, pero para el caso en particular su deber de administrador, puede catalogarse como negligente e insuficiente y violatorio de los derechos y obligaciones que la ley le exige en su calidad de fiduciario y más aún es que hay una ley que le conmina a actuar de manera proba y considerada al consumidor.

Es por esto que, so pretexto de ejercer un mandato en términos de administración una entidad de las características de Fiduciaria Colmena, no puede ser negligente y desconocer de manera arbitraria los derechos del beneficiario *maxime* en el presente caso que se habla de una persona particular "CONSUMIDOR" que desconoce el núcleo y naturaleza jurídica de este tipo de negocios, pero que actúa bajo la confianza y que por dicha asimetría contractual en la que claramente los consumidores diariamente están inmersos existe un deber no solo de buena fe si no de lealtad que si bien como ocurre en el presente caso las fiduciarias quieren hacer a un lado o desconocer como impropio de su función operativa, es un pilar fundamental en las relaciones de derecho y de no estar salvaguardado debe ser protegido por el aparato jurisdiccional que no puede permitir se sigan vulnerando los derechos de los consumidores, que como en el caso que nos ocupa su único error fue contratar con dos entidades a las cuales no les importa obviar sus derechos contractuales y legales por demás y que además responden que son conscientes que hay un contrato, que se entregó un dinero, que es lamentable la situación, pero que nada pueden hacer, allí, entre otras cosas mi cliente me indica si ellos no pueden hacer nada entonces quien lo puede hacer, y yo le respondo lo mismo que a continuación pongo a consideración de su honorable sala y es que el derecho es una manera de contener las relaciones humanas para que no se salgan de su curso natural, cuando los particulares no pueden hacerlo, en este sentido y como último recurso posible después de haber batallado en los lares de la rama jurisdiccional desde el año 2017 sin conseguir hasta la fecha ningún tipo de justicia que nos es más que merecida en el caso en concreto, suplico a ustedes evidenciar la profunda y flagrante violación a los derechos del consumidor que se ha dado en el presente caso, en el cual la mala fe ha dado hasta para presentar constancias notariales contradictorias y procesos sancionatorios a notarios y demás de los cuales ya se tiene conocimiento en ese plenario pero que son un cumulo de evidencias que prueban que realmente se están violentando unos derechos al consumidor y que efectivamente esta es la última y única esperanza de justicia con la que contamos ya que de una manera muy paradójica las otras opciones legales no funcionarían al estar frente a una contraparte insolvente y que no sabemos cómo pudo tener validos los requisitos para contratar con la Fiduciaria Colmena pero que ahora cuando debe responder por sus múltiples incumplimientos y por los dineros entregados sencillamente indica no los tiene y nadie hace nada.

De contera lo anterior, quiero mencionar los derechos del beneficiario definidos en el código de comercio en su apartado 1235, en donde se expone:

El beneficiario tendrá, además de los derechos que le conceden el acto constitutivo y la ley, los siguientes:

"1) Exigir al fiduciario el fiel cumplimiento de sus obligaciones y hacer efectiva la responsabilidad por el incumplimiento de ellas;

2) Impugnar los actos anulables por el fiduciario, dentro de los cinco años contados desde el día en que el beneficiario hubiera tenido noticia del acto que da origen a la acción, y exigir la devolución de los bienes dados en fideicomiso a quien corresponda;

3) oponerse a toda medida preventiva o de ejecución tomada contra los bienes dados en fiducia o por obligaciones que no los afectan, en caso de que el fiduciario no lo hiciere, y"

En igual sentido, el numeral 8 del artículo 1234 ibidem, establece como deber indelegable del Fiduciario:

"4) Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes fideicomitidos contra actos de terceros, del beneficiario y aún del mismo constituyente;

8) Rendir cuentas comprobadas de su gestión al beneficiario cada seis meses."

Así las cosas y como quiera que esta mas que plenamente demostrado que la Fiduciaria Colmena S.A., incumplió para con mi cliente como consumidor financiero con el deber de información que le es propio e indelegable, y que en el embargo que se realizó al bien objeto de negocio, dicha fiducia no realizo ningun acto en beneficio de los intereses de mi cliente en calidad de beneficiario del negocio fiduciario, contrario a lo expuesto en el fallo de primera instancia es evidente que dicha Fiduciaria no ha actuada apegada a sus deberes legales, por lo cual, solicito a su distinguido despacho se sirva revocar la sentencia apelada y en su lugar reconocer que se han violentado los derechos de mi cliente como consumidor financiero y se proceda a retornar los dineros por el entregados a Colmena fiduciaria y demás pretensiones solicitadas

NOTIFICACIONES

Mi poderdante y la suscrita la carrera 63 f Número 72-55 int 7 oficina 404, de esta ciudad, correo electrónico: andrearizap@hotmail.com.

Atentamente,



ANDREA DEL PILAR ARIZA PRIETO

C.C. No. **53.068.573** de Bogotá.

T.P. No. **180.616** del C. S. de la J.