

Señor

JUZGADO 19 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

E. S. D.

Referencia: Acción Popular

Demandante: Prados de la Colina II P.H.

Demandado: Carlos Elías Gutiérrez Rivera, Luis Fernando Orozco Rojas, Constructora Las Galias S.A.S y Daniel Sánchez Prieto.

Radicado: 11001310301920220013500

Asunto: Recurso de reposición contra auto que admite demanda del primero de abril de 2022.

LUIS FERNANDO ACEVEDO PEÑALOZA, mayor de edad, identificado como aparece al pie de mi firma, en calidad de apoderado judicial de **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S** y apoderado especial de los señores **DANIEL SÁNCHEZ PRIETO**, mayor de edad y domiciliado en la ciudad de Manizales, identificado con C.C. No. 10.266.522, **LUIS FERNANDO OROZCO ROJAS**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía número 17.178.409, y **CARLOS ELÍAS GUTIÉRREZ RIVERA**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Manizales, identificado con cédula de ciudadanía número 10'241.854; respetuosamente me dirijo a su honorable despacho de conformidad con lo contemplado en el artículo 36 de la ley 472 de 1998, con el fin de proponer recurso de reposición contra el auto admite demanda de acción popular con el fin de que se revoque, según los siguientes argumentos:

I. FUNDAMENTOS DEL RECURSO.

Sustentó recurso de reposición en las siguientes causas:

A. DARLE UN TRÁMITE AL PROCESO QUE NO CORRESPONDE.

Señor juez, la parte demandante presentó demanda en el que la enmarca como una acción popular y en su escrito argumenta que se están afectando derechos e intereses colectivos establecidos en la ley 472 de la ley 1998.

Pese a esto, una vez examinada la demanda presentada, específicamente en sus hechos y pretensiones se concluye que lo que solicita en el acápite denominado “declaraciones y condenas” se trata es de una acción de grupo, ya que se pretende el resarcimiento de un daño, y se busca por el actor darle el ropaje de una acción popular como lo quiere hacer ver el accionante, ya que del escrito de demanda con claridad se observa que se trata de “*derechos particulares comunes a un grupo de personas y no derechos colectivos*” como lo ha denominado la jurisprudencia.

1. La acción popular y la acción de grupo presentan su fundamento en la constitución política de Colombia en el artículo 88:

“La ley regulará las acciones populares para la protección de los derechos e intereses colectivos, relacionados con el patrimonio, el espacio, la seguridad y la salubridad públicos, la moral administrativa, el ambiente, la libre competencia económica y otros de similar naturaleza que se definen en ella. También regulará las acciones originadas en los daños ocasionados a un número plural de personas, sin perjuicio de las correspondientes acciones particulares. Así mismo, definirá los casos de responsabilidad civil objetiva por el daño inferido a los derechos e intereses colectivos.”

2. Así mismo, posee reglamentación especial establecida en la ley 472 de 1998, en donde se define la acción popular y la acción de grupo y donde se evidencia que las dos acciones tienen fines diferentes y que para acudir a estas hay que cumplir requisitos en específico **distintos**:

ACCIÓN POPULAR	ACCIÓN DE GRUPO
Son los medios procesales para la protección de los derechos e intereses colectivos. Las acciones populares se ejercen para evitar el daño contingente, hacer cesar el peligro, la amenaza, la vulneración o agravio sobre los derechos e intereses colectivos, o restituir las cosas a su estado anterior cuando fuere posible.	Son aquellas acciones interpuestas por un número plural o un conjunto de personas que reúnen condiciones uniformes respecto de una misma causa que originó perjuicios individuales para dichas personas

3. Ahora bien, pasando a los hechos de la demanda denominada como de “acción popular” es posible concluir señor juez, que esta demanda no persigue la protección de derechos e intereses colectivos, así trate la parte demandante de acomodar a sus intereses personales la normatividad vigente para hacerla parecer que aplica alguno de los derechos e intereses colectivos establecidos en la ley 472 de 1998 en su artículo 4, lo que busca es el resarcimiento y protección de un grupo de personas que son los propietarios de Prados de la Colina II P.H., por lo que no hay intereses difusos, hay derechos concretos de un grupo.

De los hechos de la demanda es posible concluir que se trata de propietarios de bienes inmuebles que se encuentran ubicados en el conjunto residencial Prados de la colina II, los cuales manifiestan por intermedio de su abogado que se les ha causado perjuicios

individuales por daños por presuntos asentamientos en las plataformas de los parqueaderos del conjunto en mención.

Por lo anterior, señor juez, las circunstancias que narra la parte demandante son hechos que son aplicables restrictivamente a la ACCIÓN DE GRUPO por tratarse de intereses subjetivos y que nuevamente se insiste, la parte demandante está tratando de disfrazar y encuadrar la demanda presentada para formar un proceso como si fuera una acción popular causando un desgaste en la administración de justicia.

Frente a esto, la corte constitucional en la sentencia C-569 de 2004, ha establecido las diferencias entre la acción de grupo y la acción popular, así:

“Si bien tanto la acción de grupo como la acción popular son acciones colectivas, que superan las limitaciones de los esquemas procesales puramente individualistas para la protección de los derechos, sin embargo se distinguen al menos en dos aspectos: De un lado, en su finalidad, pues la acción popular tiene un propósito esencialmente preventivo, mientras que la acción de grupo cumple una función reparadora o indemnizatoria, por lo que la primera no requiere que exista un daño sobre el interés protegido, mientras que la segunda opera una vez ocurrido el daño, ya que precisamente pretende reparar dicho perjuicio. De otro lado, dichas acciones también se diferencian en los derechos o intereses protegidos, pues la acción popular ampara esencialmente derechos e intereses colectivos, mientras que la acción de grupo recae sobre la afectación de todo tipo de derechos e intereses, sean éstos colectivos o individuales, ya que ella es un instrumento procesal colectivo, pero que busca reparar los daños producidos a individuos específicos”

Estas diferencias entre estas dos acciones, enmarcan nuevamente que la presente acción denominada “popular” se trata en verdad de una acción de grupo, porque nuevamente se insiste se trata de un número plural de personas que pertenecen a un grupo (no son colectivos) que buscan que por un presunto daño originado en circunstancias comunes sean reparados e indemnizados queriendo así dirimir los presuntos conflictos que tienen las partes con ocasión a relaciones netamente subjetivas y por ende, perdiendo el rasgo colectivo que debe tener para que proceda la acción popular.

4. Así mismo, en el acápite denominado declaración y condenas, se persiguen por los demandantes, nuevamente, intereses personales y subjetivos que en el caso hipotético de proceder solo beneficiaría a un grupo de personas de un conjunto residencial por lo que perdería cualquier rasgo de la finalidad de la acción popular pues no existe interés o derecho colectivo que se este tratando de salvaguardar o cesar cualquier violación.

Es así, como la jurisprudencia ha establecido que cuándo se traten de intereses subjetivos se debe declarar improcedente la acción de popular al reñir con su finalidad:

“Esta Corporación, en reiteradas ocasiones, ha explicado el concepto y alcance de los derechos colectivos. Entre otras ha señalado: “los derechos colectivos son aquellos mediante los cuales aparecen comprometidos los intereses de la comunidad, y cuyo radio de acción va más allá de la esfera de lo individual o de los derechos subjetivos previamente definidos por la ley” “los derechos particulares comunes a un grupo de personas no constituyen derechos colectivos”

*“No deben confundirse los derechos colectivos con los individuales comunes a un grupo de personas de terminadas o determinables. **La distinción entre intereses subjetivos y colectivos de un grupo depende de la posibilidad de apropiación exclusiva de los objetos o bienes materiales o inmateriales involucrados en la relación jurídica.** Así, de los derechos colectivos puede afirmarse que a pesar de pertenecer a todos los miembros de una comunidad ninguno puede apropiarse de ellos con exclusión de los demás; en tanto que en relación con los derechos individuales, cada uno de los sujetos que pertenecen al grupo puede obtener la satisfacción de su derecho de forma individual y en momento diferente o puede ejercerlo con exclusión de los demás, y solo por razones de orden práctico pueden reclamar conjuntamente la indemnización cuando han sufrido un daño por una causa común, sin perjuicio de las acciones individuales que cada uno pueda iniciar.*

...

Como se puede observar se pretende únicamente la protección de derechos de carácter meramente subjetivo, que en nada benefician a la comunidad en general. Siguiendo los lineamientos de esta Corporación, **para que un derecho pueda considerarse como colectivo deberá analizarse el objeto o bien material o inmaterial involucrado en la relación jurídica, respecto del cual ningún miembro de la comunidad puede apropiarse con exclusión de los demás.** En los hechos objeto de la presente acción, el objeto material involucrado en la relación jurídica está compuesto por los parqueaderos de la zona residencial y la terraza del edificio “Parqueadero y Torre Aristi” respecto a los cuales no pueden acceder todos los miembros de la comunidad, por tratarse de bienes que constituyen propiedad privada en los cuales los particulares pueden ejercer determinadas restricciones. En consecuencia no existe fundamento alguno para proteger los derechos que pretende el actor, ya que los mismos son derechos particulares comunes a un grupo de personas y no derechos colectivos. Por lo tanto, teniendo claro que no se pretende la protección de derecho colectivo alguno la acción instaurada por el actor es improcedente en la situación de la referencia.” (Las negrillas y subrayas no son del texto original).

5. Por otra parte, estas pretensiones pese a que se tratan de encuadrar y acomodar por la parte demandante para aplicar de manera obligatoria a la acción popular tratan, de su lectura se desprende que se trata de pretensiones reparadoras y/o indemnizatorias, nuevamente, para un grupo donde los integrantes señalan un presunto daño originado en circunstancias comunes que no son derecho e intereses colectivos por lo que la acción popular no es procedente.

Es así como la jurisprudencia ha establecido en qué ocasiones procede el reconocimiento y pago de indemnizaciones en las acciones populares que son restrictivas para las entidades públicas e indica y reafirma que para obtener el pago de indemnizaciones se debe acudir a la acción de grupo:

“En las acciones populares es posible obtener el pago de perjuicios cuando se haya causado daño a un derecho o interés colectivo, pero sólo a favor de la entidad pública no culpable que los tenga a su cargo, es decir, que en tratándose de particulares no hay lugar a reconocer y pagar indemnización alguna. Las acciones de grupo se ejercen exclusivamente para obtener el reconocimiento y pago de los perjuicios individuales. Es deber del Juez proferir sentencia de mérito, para lo cual adecuará la petición a la decisión que corresponda. Con los anteriores presupuestos, la Sala anota que si bien la acción popular no es el instrumento idóneo para reclamar una indemnización de perjuicios, sí debe pronunciarse sobre la pretensión de reubicación de las viviendas de los actores, pues de encontrarse probada la alegada vulneración del derecho colectivo a la seguridad y la prevención de desastres previsibles técnicamente, la protección de estos derechos colectivos encuadra perfectamente en las finalidades de la acción popular, una de las cuales es, entre otras, hacer cesar el peligro sobre el derecho amenazado.”¹

6. En conclusión, señor juez, el accionante pretende encuadrar la presente demanda como acción popular por tratarse de derechos e intereses netamente subjetivos y demás argumentos que se explicaron, tratándose entonces de una acción de grupo y por ende, solicitamos señor juez sea dado el nombre y trámite que corresponde en el presente proceso que es, el de una acción de grupo.

El accionante ANDRÉS HUMBERTO VÁSQUEZ ÁLVAREZ, lo tiene tan claro, que instauró acción de grupo, solicitando la protección de derechos concretos de los propietarios y de la persona Prados de la Colina II,

¹ Sentencia del 31 de agosto de 2006. Consejero ponente: CAMILO ARCINIEGAS ANDRADE. Radicación número: 68001-23-15-000-2001-01472-01

REPÚBLICA DE COLOMBIA



TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE CUNDINAMARCA
SECCIÓN PRIMERA
SUBSECCIÓN B

Bogotá, D.C., treinta y uno (31) de mayo de dos mil veintidós (2022).

Magistrado Ponente: OSCAR ARMANDO DIMATÉ CÁRDENAS
Radicación: No. 250002341000202200413-00
Demandantes: PRADOS DE LA COLINA II PH
Demandados: CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A Y OTROS
Referencia: REPARACIÓN DE LOS PERJUICIOS CAUSADOS
A UN GRUPO
Asunto: ADMITE DEMANDA

Visto el informe secretarial que antecede (documento 21 expediente electrónico), procede el Despacho a pronunciarse sobre la demanda presentada por la Agrupación de Vivienda Prados de la Colina II – Propiedad Horizontal, por intermedio de apoderado judicial en ejercicio de la acción grupo consagrada en el artículo 88 de la Constitución Política y la Ley 472 de 1998, en contra de la Constructora las Galias S.A.; los señores Daniel Sánchez Prieto, Carlos Elías Gutiérrez Rivera, Luis Fernando Orozco Rojas y Bogotá Distrito Capital – Alcaldía Local de Suba, con el propósito que se declare la responsabilidad patrimonial (por acción u omisión) de los accionados y se les ordene indemnizar integralmente el perjuicio irrogado a los demandantes a través del pago del daño emergente, lucro cesante y daño moral con ocasión de las graves deficiencias constructivas y daño continuado que presenta la estructura de cimentación y estructura de la agrupación de vivienda demandante.

Revisado el escrito de subsanación de la demanda (documento 20 expediente electrónico), y en atención a que la acción de la referencia cumple con los requisitos legales consagrados en el artículo 52 de la Ley 472 de 1998, esta será admitida.

En consecuencia, **dispónese:**

1º) Admítese la demanda presentada por la Agrupación de Vivienda Prados de la Colina II – Propiedad Horizontal, por intermedio de apoderado judicial en ejercicio de la acción grupo consagrada en el artículo 88 de la Constitución Política y la Ley 472 de 1998 y el artículo 145 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA).

2º) Notifíquese personalmente esta decisión a la Alcaldía Mayor de Bogotá a la Alcaldía Local de Suba; a la Constructora las Galias S.A.; a los señores Daniel Sánchez Prieto, Carlos Elías Gutiérrez Rivera, Luis Fernando Orozco Rojas o a sus representantes legales a quienes hagan sus veces, según lo dispuesto en el artículo 52 de la Ley 472 de 1998, **haciéndoles** entrega de copia de la demanda y de sus anexos.

3º) Adviértaseles a los demandados que disponen de un término de diez (10) días contados a partir de la notificación personal de esta providencia, para contestar la demanda y solicitar la práctica de las pruebas que pretendan hacer valer en el proceso; así mismo, **hágaseles** saber que la decisión que corresponda adoptar en este asunto será proferida en los términos que establece la Ley 472 de 1998.

5º) Para los efectos previstos en el inciso segundo del artículo 53 de la ley 472 de 1998, **notifíquese** esta providencia al Defensor del Pueblo y **remítase** a esa autoridad copia de la demanda y del auto admisorio de la misma para el registro de que trata el artículo 80 de dicha disposición legal.

6º) A costa de la parte actora, **infórmese** a la comunidad en general, a través de un medio escrito masivo de comunicación de amplia circulación o en una radioemisora de amplia difusión dentro del territorio Nacional, lo siguiente:

"Que el Tribunal Administrativo de Cundinamarca, Sección Primera, Subsección B, expediente A.G. 250002341000202200413-00, adelanta acción de grupo como consecuencia de la demanda presentada por la Agrupación de Vivienda Prados de la Colina II – Propiedad Horizontal, por intermedio de apoderado judicial en ejercicio de la acción grupo consagrada en el artículo 88 de la Constitución Política y la Ley 472 de 1998, en contra de la Constructora las Galias S.A.; los señores Daniel Sánchez Prieto; Carlos Elías Gutiérrez Rivera; Luis Fernando Orozco Rojas, y Bogotá Distrito Capital – Alcaldía Local de Suba, con el propósito que se declare la responsabilidad patrimonial (por acción u omisión) de los accionados y se les ordene indemnizar integralmente el perjuicio

3

Expediente No. 250002341000202200413-00
Actores: Prados de la Colina II – Propiedad Horizontal
Reparación de Perjuicios causados a un grupo

irrogado a mis poderdantes a través del pago del daño emergente, lucro cesante y daño moral con ocasión de las graves deficiencias constructivas y daño continuado que presenta la estructura de cimentación y estructura de la agrupación de vivienda demandante".

Prueba de la anterior comunicación deberá ser allegada al expediente en el término de tres (3) días.

7º) Para los efectos previstos en el inciso sexto del artículo 612 del Código General del Proceso (Ley 1564 de 2012) **notifíquese** esta providencia a la Agencia Nacional de Defensa Jurídica del Estado en la forma indicada en el mencionado artículo.

8º) Reconócese al doctor Andrés Humberto Vásquez Álvarez, como apoderado judicial de Prados de la Colina II – Propiedad Horizontal, en los términos de los poderes a él conferido visible en el documento 05 Anexos del expediente electrónico.

NOTIFÍQUESE Y CÚPLASE

OSCAR ARMANDO DIMATÉ CÁRDENAS
Magistrado

B. PLEITO PENDIENTE ENTRE LAS MISMAS PARTES Y SOBRE EL MISMO ASUNTO.

Me permito manifestar señor juez que existe pleito pendiente entre las mismas partes y sobre el mismo asunto ya que el demandante presentó demanda de acción de grupo que correspondió por reparto al honorable Tribunal Administrativo de Cundinamarca - Sección Primera - Subsección B, radicado 25000234100020220041300, siendo demandantes Prados de la Colina II P.H., por medio del abogado Andrés Humberto Vásquez Álvarez, y demandados Carlos Elías Gutiérrez Rivera, Luis Fernando Orozco Rojas, Constructora Las Galias S.A., Daniel Sánchez Prieto, a la Alcaldía Mayor de Bogotá y a la Alcaldía Local de Suba proceso en el cual busca la demandante, declaraciones y condenas todas encaminadas a la declaratoria de responsabilidad por parte de mis poderdantes persiguiendo lo mismo que en el presente proceso.

Por lo anterior, me permito solicitar se suspenda el presente proceso por existir dos procesos que versan sobre las mismas partes y los mismo hechos.

Me permito adjuntar demanda presentada, así como el auto admite demanda.

C. ACUMULACIÓN DE PROCESOS.

De conformidad con lo señalado en el artículo 148 del Código General del Proceso y subsiguientes solicito a su despacho se acumulen este procesos de “Acción Popular” (con pretensiones resarcitorias) con la Acción de Grupo que cursa ante el Tribunal Administrativo de Cundinamarca con radicado 25000234100020220041300, por lo siguiente:

1. La presente acción de popular, realmente es una acción de grupo, ya que lo que pretende es la reparación del daño en las plataformas del costado sur del Prados de la Colina II, lo mismo que pretende el apoderado, aquí accionante, de la Copropiedad ante el Tribunal Administrativo de Cundinamarca.
2. La vía procesal de la presente Acción Popular, en gracia de discusión, que pudiera tenerse como popular esta acción, en la que solicita indemnizaciones contrario a la norma, es la misma vía procesal que la Acción de Grupo contemplada en la ley 472 de 1998.
3. Los hechos de la Acción de Popular y de la Acción de grupo son similares y el objeto real de ambas, lo que pretende el abogado ANDRÉS HUMBERTO VÁSQUEZ ÁLVAREZ, en mi criterio de manera temeraria bajo las mismas pruebas y hechos, es que existan dos decisiones de la JURISDICCIÓN sobre un mismo tema, es decir, sobre la reparación ya sea en plata o en obra, que igual significa dinero de los daños que se presentan en las plataformas del costado sur de la copropiedad, lo que claramente es un desgaste de la jurisdicción, pudiendo tramitarse por una sola vía procesal, con el fin de evitar decisiones contradictorias sobre los mismos hechos.

4. La presente acumulación de procesos es procedente por cuanto no se ha celebrado la primera audiencia de que trata la ley 472 de 1998 en ninguna de las dos acciones (Popular y de Grupo)

ACCIÓN POPULAR (Juzgado 19 Civil del Circuito)	ACCIÓN DE GRUPO (Tribunal Admin. Cundinamarca)				
PARTES Y VINCULADOS	PARTES Y VINCULADOS				
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO 19 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ Primero (01) de abril de dos mil veintidós (2022)  <table border="1" data-bbox="321 663 727 722"> <tr> <td>PROCESO</td><td>Acción Popular</td></tr> <tr> <td>RADICACIÓN</td><td>110013103019 2022 00135 00</td></tr> </table> Presentada la demanda con el lleno de los requisitos y formalidades legalmente establecidas, el juzgado dispone: Admitir la demanda de Acción Popular instaurada por PRADOS DE LA COLINA II PROPIEDAD HORIZONTAL contra CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A., DANIEL SÁNCHEZ PRIETO, CARLOS ELÍAS GUTIÉRREZ RIVERA y LUIS FERNANDO OROZCO ROJAS. Comuníquese del contenido de este auto a la Secretaría Distrital de Ambiente y el Jardín Botánico de la Alcaldía Mayor de Bogotá, la para lo de su cargo.	PROCESO	Acción Popular	RADICACIÓN	110013103019 2022 00135 00	REPÚBLICA DE COLOMBIA  TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE CUNDINAMARCA SECCIÓN PRIMERA SUBSECCIÓN B Bogotá, D.C., treinta y uno (31) de mayo de dos mil veintidós (2022). Magistrado Ponente: OSCAR ARMANDO DIMATÉ CÁRDENAS Radicación: No. 250002341000202200413-00 Demandantes: PRADOS DE LA COLINA II PH Demandados: CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A Y OTROS Referencia: REPARACIÓN DE LOS PERJUICIOS CAUSADOS A UN GRUPO Asunto: ADMITE DEMANDA 2 Expediente No. 250002341000202200413-00 Actores: Prados de la Colina II - Propiedad Horizontal Reparación de Perjuicios causados a un grupo 1º) Admítese la demanda presentada por la Agrupación de Vivienda Prados de la Colina II - Propiedad Horizontal, por intermedio de apoderado judicial en ejercicio de la acción grupo consagrada en el artículo 88 de la Constitución Política y la Ley 472 de 1998 y el artículo 145 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA). 2º) Notifíquese personalmente esta decisión a la Alcaldía Mayor de Bogotá a la Alcaldía Local de Suba; a la Constructora las Galias S.A.; a los señores Daniel Sánchez Prieto, Carlos Elías Gutiérrez Rivera, Luis Fernando Orozco Rojas o a sus representantes legales a quienes hagan sus veces, según lo dispuesto en el artículo 52 de la Ley 472 de 1998, haciéndoles entrega de copia de la demanda y de sus anexos.
PROCESO	Acción Popular				
RADICACIÓN	110013103019 2022 00135 00				
HECHOS	HECHOS				

I. RELACIÓN DE HECHOS

El sustento fáctico o relación de hechos se hará con fundamento en la prueba documental que se allega en medio magnético, como soporte de las pretensiones, así:

1. El 27 de julio de 2007, fue inscrita por la Alcaldía Local de Suba, la personería jurídica para la agrupación de vivienda PRADOS DE LA COLINA II - PROPIEDAD HORIZONTAL, entidad sin ánimo de lucro, ubicada en la Carrera 59A No. 135 - 15 de esta ciudad, conforme lo previsto en el artículo 8º de la Ley 675 de 2001.
2. La solicitud de inscripción se acompañó con las copias de la Escritura Pública No. 801 del 05 de febrero de 2007, corrida ante la Notaría 24 del Circulo Notarial de Bogotá D.C., mediante la cual la agrupación de vivienda se acogió al régimen de propiedad horizontal de que trata la Ley 675 de 2001, la cual se encuentra registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos en el folio de matrícula matriz Nro. 50N-20490476. Posteriormente a través de las Escrituras Públicas No. 6313 del 21 de septiembre de 2007, y 930 del 14 de febrero de 2008, de la misma Notaría, fue adicionado el reglamento de propiedad horizontal con la incorporación de las nuevas etapas del desarrollo urbanístico.
3. Mediante Acta de Consejo de Administración del 24 de enero de 2019, se eligió a la sociedad GESTION INMOBILIARIA HK SAS, identificada con Matrícula No. 01933232, cuyo Representante Legal es GIOVANNI ALFREDO KURE CASTILLO, con cédula de ciudadanía 80'504.017, como Administrador de la agrupación desde el pasado 01 de marzo de 2019 a la fecha.
4. El proyecto de la Agrupación consta de 5 torres de 10 y 11 pisos, cuyo sistema estructural es el de muros de concreto reforzado. La cimentación de los edificios consiste en pilotes de concreto reforzado a una profundidad entre 24.00 m y 27.00 m y diámetro 0.30 m.
5. El proyecto fue construido en un total de 4 etapas, y las cuales contemplaron la construcción de 11 plataformas independientes entre sí y de las torres, con secciones de columnas de 0.35 m x 0.35 m, secciones de vigas que varían entre 0.20 m x 0.40 m de ancho por 0.40 m de altura, la placa de entrepiso es una placa aligerada con viguetas de sección 0.10 m x 0.12 m con

separación entre 0.70 m y 0.90 m y un espesor de torta superior de 0.06 m. La altura total de la placa es de 0.40m. El concreto según planos es de una resistencia a la compresión de $f'c = 210 \text{ Kg/m}^2$. Las plataformas están cimentadas sobre cimientos corridos que constan de vigas de amarre de sección 0.30 m x 0.40 m con sobre anchos entre 0.50 m y 0.80 m dependiendo la zona. El muro de contención está cimentado sobre cimientos corridos con zarpa que varía entre 0.25 m y 0.80 m.

IV. HECHOS DE LA DEMANDA. (Núm. 7 Art. 52 Ley 472 de 1998)

El sustento fáctico o relación de hechos se hará con fundamento en la prueba documental que se allega, como soporte de las pretensiones, así:

1. El 27 de julio de 2007, fue inscrita por la Alcaldía Local de Suba, la personería jurídica para la agrupación de vivienda PRADOS DE LA COLINA II - PROPIEDAD HORIZONTAL, entidad sin ánimo de lucro, ubicada en la Carrera 59A No. 135 - 15 de la ciudad de Bogotá, D.C., conforme lo previsto en el artículo 8º de la Ley 675 de 2001.
2. La solicitud de inscripción se acompañó con las copias de la Escritura Pública No. 801 del 05 de febrero de 2007, corrida ante la Notaría 24 del Circulo Notarial de Bogotá D.C., mediante la cual la agrupación de vivienda se acogió al régimen de propiedad horizontal de que trata la Ley 675 de 2001, la cual se encuentra registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos en el folio de matrícula matriz Nro. 50N-20490476. Posteriormente a través de las Escrituras Públicas No. 6313 del 21 de septiembre de 2007, y 930 del 14 de febrero de 2008, de la misma Notaría, fue adicionado el reglamento de propiedad horizontal con la incorporación de las nuevas etapas del desarrollo urbanístico.
3. Mediante Acta de Consejo de Administración del 24 de enero de 2019, se eligió a la sociedad GESTION INMOBILIARIA HK SAS, identificada con Matrícula No. 01933232, cuyo Representante Legal es GIOVANNI ALFREDO KURE CASTILLO, con cédula de ciudadanía 80'504.017, como Administrador de la agrupación desde el pasado 01 de marzo de 2019 a la fecha.
4. El proyecto de la Agrupación consta de 5 torres de 10 y 11 pisos, cuyo sistema estructural es el de muros de concreto reforzado. La cimentación de los edificios consiste en pilotes de concreto reforzado a una profundidad entre 24.00 m y 27.00 m y diámetro 0.30 m.
5. El proyecto fue construido en un total de 4 etapas, y las cuales contemplaron la construcción de 11 plataformas independientes entre sí y de las torres, con secciones de columnas de 0.35 m x 0.35 m, secciones de vigas que varían entre 0.20 m x 0.40 m de ancho por 0.40 m de altura, la placa de entrepiso es una placa aligerada con viguetas de sección 0.10 m x 0.12 m con separación entre 0.70 m y 0.90 m y un espesor de torta superior de 0.06 m. La altura total de la placa es de 0.40m. El concreto según planos es de una resistencia a la compresión de $f'c = 210 \text{ Kg/m}^2$. Las plataformas están cimentadas sobre cimientos corridos que constan de vigas de amarre de sección 0.30 m x 0.40 m con sobre anchos entre 0.50 m y 0.80 m dependiendo la zona. El muro de contención está cimentado sobre cimientos corridos con zarpa que varía entre 0.25 m y 0.80 m.

11. En el Acápite 20 del mencionado informe, denominado CONCLUSIONES se lee:

"De acuerdo con los resultados obtenidos mediante la inspección, evaluación y diagnóstico de los deterioros que se presentan en las plataformas, muros de contención y sótano del Conjunto, algunos de manera generalizada, otros de forma puntual, se concluye lo siguiente:

El conjunto residencial AGRUPACION DE VIVIENDA PRADOS DE LA COLINA II, situado en la Carrera 59A # 134 - 15, en la ciudad de Bogotá D.C., fue desarrollado por la empresa constructora LAS GALIAS, por etapas a partir de los años 2006-2007, el cual lo conforman 5 torres de 10 y 11 pisos, y complementariamente 11 plataformas perimetralmente a los edificios para conformar la cubierta o terraza sobre el sótano del conjunto con los edificios.

Los edificios fueron construidos por etapas sin conocerse el proceso constructivo de la excavación y sus efectos en cuanto a la descarga y al eventual rebote que pudo presentar el suelo al momento de la excavación.

El Estudio de Suelos fue elaborado por la firma LFO y Cia. Ltda. en 2003 y se encuentra firmado por el Ingeniero Luis Fernando Orozco Rojas. En dicho documento se señala que se realizaron 8 sondeos a profundidades comprendidas entre 10 y 45.7 m.

La estructura es de concreto reforzado y consiste para cada una de las plataformas, en un sistema aporticado en cada dirección ortogonal y placas aligeradas de concreto reforzado. La cimentación en un sistema de cimientos corridos que consta de vigas de amarre de sección 0.30 m x 0.40 m con sobreanchos entre 0.50 m y 0.80 m dependiendo de la etapa.

Se realizó la verificación del refuerzo. El recurso de la tecnología para determinar los diámetros de las barras, aún es incipiente por lo que se tomaron algunas imágenes scanner con lo que se comparó con lo previsto en los planos estructurales en cuanto a número de barras, distribución, separación y espaciamiento de flejes y con ello se estableció su concordancia entre lo diseñado y lo construido. Solo se comprobó diferencias en lo relacionado con el espesor del recubrimiento.

6. A raíz de las manifestaciones de daño en algunos lugares de la agrupación de vivienda PRADOS DE LA COLINA II la Administración solicitó a la empresa INGESTRUCTURAS, una propuesta para realizar un estudio de Patología Estructural que permitiera la evaluación estructural y diagnóstica del sótano y primer piso de las plataformas, evaluar eventuales daños y deterioros, establecer las causas de los mismos y sobre esa base, formular un diagnóstico que permitiera fundamentar debidamente la eventual rehabilitación. En tal virtud, y con la aprobación de la Asamblea de Copropietarios, se suscribió un contrato de prestación de servicios cuyo objeto es la Evaluación Estructural, Diagnóstico y Recomendaciones Constructivas tendientes a determinar de manera técnica la situación estructural actual de las plataformas de la agrupación y sus posibles daños.

7. El informe contiene de manera detallada, la descripción de los trabajos realizados, las evaluaciones ejecutadas, los ensayos y resultados de las pruebas, el cálculo numérico de las cargas, la determinación de las cargas que se transmiten a la cimentación de las plataformas, la naturaleza de los daños, el fundamento del diagnóstico y de las recomendaciones que se proponen, para superar de manera técnica y económica las patologías que se presentan en la agrupación de vivienda.

8. En el Acápite 20 denominado CONCLUSIONES se lee:

"De acuerdo con los resultados obtenidos mediante la inspección, evaluación y diagnóstico de los deterioros que se presentan en las plataformas, muros de contención y sótano del Conjunto, algunos de manera generalizada, otros de forma puntual, se concluye lo siguiente:

El conjunto residencial AGRUPACION DE VIVIENDA PRADOS DE LA COLINA II, situado en la Carrera 59A # 134 - 15, en la ciudad de Bogotá D.C., fue desarrollado por la empresa constructora LAS GALIAS, por etapas a partir de los años 2006-2007, el cual lo conforman 5 torres de 10 y 11 pisos, y complementariamente 11 plataformas perimetralmente a los edificios para conformar la cubierta o terraza sobre el sótano del conjunto con los edificios.

Los edificios fueron construidos por etapas sin conocerse el proceso constructivo de la excavación y sus efectos en cuanto a la descarga y al eventual rebote que pudo presentar el suelo al momento de la excavación.

El Estudio de Suelos fue elaborado por la firma LFO y Cia. Ltda. en 2003 y se encuentra firmado por el Ingeniero Luis Fernando Orozco Rojas. En dicho documento se señala que se realizaron 8 sondeos a profundidades comprendidas entre 10 y 45.7 m.

La estructura es de concreto reforzado y consiste para cada una de las plataformas, en un sistema aporticado en cada dirección ortogonal y placas aligeradas de concreto reforzado. La cimentación en un sistema de cimientos corridos que consta de vigas de amarre de sección 0.30 m x 0.40 m con sobrecanchos entre 0.50 m y 0.80 m dependiendo de la etapa.

Se realizó la verificación del refuerzo. El recurso de la tecnología para determinar los diámetros de las barras, aún es incipiente por lo que se tomaron algunas imágenes scanner con lo que se comparó con lo previsto en los planos estructurales en cuanto a número de barras, distribución, separación y espaciamiento de flejes y con ello se estableció su concordancia entre lo diseñado y lo construido. Solo se comprobó diferencias en lo relacionado con el espesor del recubrimiento.

6. La constructora demandada cita a la primera asamblea a la luz del artículo 24 de la Ley 675 de 2001 y hace entrega de la copropiedad al nuevo consejo de administración el día 03 de marzo de 2008, lo cual determinaría que la garantía de los 10 años correspondía hasta el 03 de marzo de 2018, sin embargo, las reclamaciones sobre las garantías se realizaron desde el día 01 de febrero de 2016 y a la fecha.

7. En el año 2010, la constructora intervino las 11 plataformas otorgando las garantías que por fisuramiento y grietas ocasionaban, inicialmente, filtraciones de agua las cuales, se estaban presentando y fueron reclamadas por la copropiedad demandante.

8. A raíz de las manifestaciones de daño en algunos lugares de la agrupación de vivienda PRADOS DE LA COLINA II la Administración solicitó a la empresa INGESTRUCTURAS SAS, una propuesta para realizar un estudio de Patología Estructural que permitiera la evaluación estructural y diagnóstico del sótano y primer piso de las plataformas, evaluar eventuales daños y deterioros, establecer las causas de los mismos y sobre esa base, formular un diagnóstico que permitiera fundamentar debidamente la eventual rehabilitación. En tal virtud, y con la aprobación de la Asamblea de Copropietarios, se suscribió un contrato de prestación de servicios cuyo objeto es la "Evaluación Estructural, Diagnóstico y Recomendaciones Constructivas tendientes a determinar de manera técnica la situación estructural actual de las plataformas de la agrupación y sus posibles daños".

9. El informe contiene de manera detallada, la descripción de los trabajos realizados, las evaluaciones ejecutadas, los ensayos y resultados de las pruebas, el cálculo numérico de las cargas, la determinación de las cargas que se transmiten a la cimentación de las plataformas, la naturaleza de los daños, el fundamento del diagnóstico y de las recomendaciones que se proponen, para superar de manera técnica y económica las patologías que se presentan en la agrupación de vivienda.

10. El mentado informe, fue allegado a la investigación que sobre los mismos hechos adelantaba la Subsecretaría de Vivienda de la Secretaría del Hábitat de la Alcaldía Mayor de Bogotá. D.C.



11. En el Acápite 20 del mencionado informe, denominado CONCLUSIONES se lee:

"De acuerdo con los resultados obtenidos mediante la inspección, evaluación y diagnóstico de los deterioros que se presentan en las plataformas, muros de contención y sótano del Conjunto, algunos de manera generalizada, otros de forma puntual, se concluye lo siguiente:

El conjunto residencial AGRUPACION DE VIVIENDA PRADOS DE LA COLINA II, situado en la Carrera 59A # 134 - 15, en la ciudad de Bogotá D.C., fue desarrollado por la empresa constructora LAS GALIAS, por etapas a partir de los años 2006-2007, el cual lo conforman 5 torres de 10 y 11 pisos, y complementariamente 11 plataformas perimetralmente a los edificios para conformar la cubierta o terraza sobre el sótano del conjunto con los edificios.

Los edificios fueron construidos por etapas sin conocerse el proceso constructivo de la excavación y sus efectos en cuanto a la descarga y al eventual rebote que pudo presentar el suelo al momento de la excavación.

El Estudio de Suelos fue elaborado por la firma LFO y Cia. Ltda. en 2003 y se encuentra firmado por el Ingeniero Luis Fernando Orozco Rojas. En dicho documento se señala que se realizaron 8 sondeos a profundidades comprendidas entre 10 y 45.7 m.

La estructura es de concreto reforzado y consiste para cada una de las plataformas, en un sistema aporticado en cada dirección ortogonal y placas aligeradas de concreto reforzado. La cimentación en un sistema de cimientos corridos que consta de vigas de amarre de sección 0.30 m x 0.40 m con sobrecanchos entre 0.50 m y 0.80 m dependiendo de la etapa.

Se realizó la verificación del refuerzo. El recurso de la tecnología para determinar los diámetros de las barras, aún es incipiente por lo que se tomaron algunas imágenes scanner con lo que se comparó con lo previsto en los planos estructurales en cuanto a número de barras, distribución, separación y espaciamiento de flejes y con ello se estableció su concordancia entre lo diseñado y lo construido. Solo se comprobó diferencias en lo relacionado con el espesor del recubrimiento.

Para establecer la calidad del concreto, se realizó la extracción de núcleos, cuyos resultados satisfacen los requisitos normativos sobre el particular con las limitaciones que existen para una correcta interpretación de resultados por efecto del diámetro de la broca con la cual se realizó la extracción. Dentro de la presente investigación se extrajo un total de 36 núcleos siguiendo el protocolo establecido en la NSR-10. Los resultados obtenidos establecen que la resistencia del concreto es la adecuada y satisface lo establecido en las especificaciones del diseño que señalan un concreto de $f'c$ de 21 MPa. Complementariamente se realizaron unas lecturas de velocidad de propagación de una onda ultrasónica y pudo verificarse por este medio, la adecuada calidad del concreto.

Después de realizar los análisis correspondientes a cada plataforma y evidenciando el problema en campo, se propone una alternativa de reforzamiento en la cimentación de las plataformas con el uso de micropilotes.

Se propone el uso de micropilotes incluso en aquellas plataformas que no evidencian mayores problemas de asentamiento, pero que igual, no cumplen en cuanto a su capacidad para transmitir las cargas según la capacidad portante del suelo de acuerdo con el análisis realizado.

De otra parte, las zonas de daño por efecto de la falta de control del recubrimiento y los deterioros corresponden a las placas del sótano de las plataformas, las cuales además, se encuentran sometidas a la acción de las aguas lluvias y con ello a las filtraciones y lixiviaciones.

Las placas deben rehabilitarse e impermeabilizarse, en un proceso que cubra los siguientes aspectos: arreglo estructural de las placas mediante la corrección de deterioros especialmente fisuras, que por estar sometidas a los ciclos de humedecimiento y secado, deterioran al concreto y deben inyectarse mediante un material epóxico de forma que recuperen la integridad estructural, con un producto de mínima viscosidad, para garantizar con ello la penetración dentro de la fisura y finalmente la instalación de un sistema de impermeabilización con absoluta garantía de calidad. En cualquier caso, se deben reponer los acabados.

Estas intervenciones son necesarias y obligatorias como lo exige el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes NSR-10, la cual establece de manera taxativa los espesores mínimos de los recubrimientos con los cuales se garantiza la durabilidad estructural.

Una vez se realice la colocación del pilotaje y con ello se logre la estabilización de la estructura se debe intervenir las zonas de las terrazas que se encuentran falladas. Para este propósito se requiere la demolición de la zona fallada y su restitución para la cual es necesario el aumento de altura de los muros de contención y con ello apoyar las placas de forma que se logre su horizontalidad. Por supuesto que deben restituirse los acabados.

Algunas de las columnas que sostienen las plataformas en la zona de mayor asentamiento de los muros de contención, han perdido la verticalidad además de mostrar fisuras que obligan su demolición y reconstrucción. De igual manera, la placa del sótano en esa zona debe demolerse y reconstruirse para lograr con ello la condición adecuada de servicio e integridad.

En el presente caso, es evidente la falta de control del recubrimiento tanto en las superficies inferiores de placas, como también en vigas. La solución a tan grave problema consiste en la colocación de un mortero estructural de reparación, que permita recuperar como lo exigen las normas NSR-10, los espesores de recubrimiento que no fueron controlados durante la obra.

Es importante señalar que la función de los recubrimientos es estructural y por lo mismo, no puede sustituirse ni realizarse las reparaciones con pañetes o morteros convencionales. Se debe utilizar un mortero de reparación estructural del tipo Dry Pack (de mínima retracción).

Las reparaciones a la estructura representan la mayor necesidad e importancia para garantizar con ello la durabilidad en los términos de la NSR-10, lo cual es concomitante con los criterios de resistencia, estabilidad y seguridad necesarios para el mejor desempeño de los edificios durante su vida útil.

Por supuesto que todas las intervenciones que se ejecuten en la estructura obligan la restitución de los acabados en las mismas condiciones como originalmente estaban previstas.

Se elaboró un presupuesto de obra aproximado de rehabilitación, de la cimentación como ya se ha mencionado se debe realizar un seguimiento a lo largo del tiempo de la magnitud de asentamientos".

Para establecer la calidad del concreto, se realizó la extracción de núcleos, cuyos resultados satisfacen los requisitos normativos sobre el particular con las limitaciones que existen para una correcta interpretación de resultados por efecto del diámetro de la broca con la cual se realizó la extracción. Dentro de la presente investigación se extrajo un total de 36 núcleos siguiendo el protocolo establecido en la NSR-10. Los resultados obtenidos establecen que la resistencia del concreto es la adecuada y satisface lo establecido en las especificaciones del diseño que señalan un concreto de $f'c$ de 21 MPa. Complementariamente se realizaron unas lecturas de velocidad de propagación de una onda ultrasónica y pudo verificarse por este medio, la adecuada calidad del concreto.

Después de realizar los análisis correspondientes a cada plataforma y evidenciando el problema en campo, se propone una alternativa de reforzamiento en la cimentación de las plataformas con el uso de micropilotes.

Se propone el uso de micropilotes incluso en aquellas plataformas que no evidencian mayores problemas de asentamiento, pero que igual, no cumplen en cuanto a su capacidad para transmitir las cargas según la capacidad portante del suelo de acuerdo con el análisis realizado.

De otra parte, las zonas de daño por efecto de la falta de control del recubrimiento y los deterioros corresponden a las placas del sótano de las plataformas, las cuales además, se encuentran sometidas a la acción de las aguas lluvias y con ello a las filtraciones y lixiviaciones.

Las placas deben rehabilitarse e impermeabilizarse, en un proceso que cubra los siguientes aspectos: arreglo estructural de las placas mediante la corrección de deterioros especialmente fisuras, que por estar sometidas a los ciclos de humedecimiento y secado, deterioran al concreto y deben inyectarse mediante un material epóxico de forma que recuperen la integridad estructural, con un producto de mínima viscosidad, para garantizar con ello la penetración dentro de la fisura y finalmente la instalación de un sistema de impermeabilización con absoluta garantía de calidad. En cualquier caso, se deben reponer los acabados.

Estas intervenciones son necesarias y obligatorias como lo exige el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes NSR-10, la cual establece de manera taxativa los espesores mínimos de los recubrimientos con los cuales se garantiza la durabilidad estructural.

Una vez se realice la colocación del pilotaje y con ello se logre la estabilización de la estructura se debe intervenir las zonas de las terrazas que se encuentran falladas. Para este propósito se requiere la demolición de la zona fallada y su restitución para lo cual es necesario el aumento de altura de los muros de contención y con ello apoyar las placas de forma que se logre su horizontalidad. Por supuesto que deben restituirse los acabados.

Algunas de las columnas que sostienen las plataformas en la zona de mayor asentamiento de los muros de contención, han perdido la verticalidad además de mostrar fisuras que obligan su demolición y reconstrucción. De igual manera, la placa del sótano en esa zona debe demolerse y reconstruirse para lograr con ello la condición adecuada de servicio e integridad.

En el presente caso, es evidente la falta de control del recubrimiento tanto en las superficies inferiores de placas, como también en vigas. La solución a tan grave problema consiste en la colocación de un mortero estructural de reparación, que permita recuperar como lo exigen las normas NSR-10, los espesores de recubrimiento que no fueron controlados durante la obra.

Es importante señalar que la función de los recubrimientos es estructural y por lo mismo, no puede sustituirse ni realizarse las reparaciones con pañetes o morteros convencionales. Se debe utilizar un mortero de reparación estructural del tipo Dry Pack (de mínima retracción).

Las reparaciones a la estructura representan la mayor necesidad e importancia para garantizar con ello la durabilidad en los términos de la NSR-10, lo cual es concomitante con los criterios de resistencia, estabilidad y seguridad necesarios para el mejor desempeño de los edificios durante su vida útil.

Por supuesto que todas las intervenciones que se ejecuten en la estructura obligan la restitución de los acabados en las mismas condiciones como originalmente estaban previstas.

Se elaboró un presupuesto de obra aproximado de rehabilitación, de la cimentación como ya se ha mencionado se debe realizar un seguimiento a lo largo del tiempo de la magnitud de asentamientos".

9. La administración de la copropiedad PRADOS DE LA COLINA II - PROPIEDAD HORIZONTAL solicitó además a JEOPROBE SAS la realización de un estudio geotécnico de tipo forense para identificar las causas y dar recomendaciones para el manejo geotécnico de los problemas de asentamientos que se han venido presentando en la mayor parte de costado sur de la plataforma del sótano y del muro de contención. En este informe se presentan los resultados del estudio geotécnico hecho y las conclusiones y recomendaciones para el manejo del problema. 10. Al interior del sótano se puede apreciar la magnitud de los asentamientos que ha alcanzado proporciones descomunales, del orden de 50 cm a lo largo del muro de contención y cercanos a cero a lo largo del borde de las torres, lo que han generado daños significativos en el piso del sótano y, en general, en la estructura de la plataforma del sótano; parte del cerramiento de mampostería de la Torre 1 que está apoyado sobre la plataforma, muestra que han habido asentamientos como ya se indicó, pero también desplazamiento lateral hacia el sur del orden de 15 cm de toda la estructura de la plataforma, la cual no se encuentre adosada a las Torres. Las torres se encuentran cimentadas sobre pilotes y ya muestran evidencia de deformaciones.	12. La administración de la copropiedad PRADOS DE LA COLINA II - PROPIEDAD HORIZONTAL solicitó además a la firma JEOPROBE SAS la realización de un estudio geotécnico de tipo forense para identificar las causas y dar recomendaciones para el manejo geotécnico de los problemas de asentamientos que se han venido presentando en la mayor parte de costado sur de la plataforma del sótano y del muro de contención. En este informe se presentaron los resultados del estudio geotécnico hecho y las conclusiones y recomendaciones para el manejo del problema. 13. Al interior del sótano se puede apreciar la magnitud de los asentamientos que ha alcanzado proporciones descomunales, del orden de 50 cm a lo largo del muro de contención y cercanos a cero a lo largo del borde de las torres, lo que han generado daños significativos en el piso del sótano y, en general, en la estructura de la plataforma del sótano; parte del cerramiento de mampostería de la Torre 1 que está apoyado sobre la plataforma, muestra que han habido asentamientos como ya se indicó, pero también desplazamiento lateral hacia el sur del orden de 15 cm de toda la estructura de la plataforma, la cual no se encuentra adosada a las Torres. Las torres se encuentran cimentadas sobre pilotes y ya muestran evidencia de deformaciones. 14. La superficie de los niveles del piso del sótano de acuerdo con las mediciones realizadas por INGESTRUCTURAS en 2019. Se muestra un plano de niveles y una perspectiva que permite apreciar la forma como se han dado los asentamientos. Se aprecia que la mayor intensidad ocurre a lo largo del muro de contención frente a la Torre 2, y un poco menos frente a la Torre 1. Estas corresponden a la zona oriental a lo largo del costado sur del proyecto. El extremo occidental a lo largo de este costado tiene afectaciones mínimas. Se aprecia también que la afectación tiene una transición a lo largo de la zona de plataforma del sótano en dirección hacia las torres y el piso en la zona de las torres 1 y 2 alcanza a mostrar algún grado de afectación. También se aprecia que los niveles más altos están en el extremo noroccidental de la zona monitoreada, donde los asentamientos son prácticamente nulos con respecto a la condición inicial de construcción del proyecto. 15. Como conclusiones el estudio señala: <i>"El conjunto residencial Prados de la Colina 2 ha estado sufriendo en los años recientes un problema muy marcado de asentamientos en el costado sur del proyecto, que ha tenido como consecuencia el asentamiento a lo largo del muro perimetral del sótano, con valores hasta del orden de 50 cm, que han afectado unas dos terceras partes de la plataforma del sótano del</i>
---	--

II. La superficie de los niveles del piso del sótano de acuerdo con las mediciones realizadas por INGESTRUCTURAS en 2019. Se muestra un plano de niveles y una perspectiva que permite apreciar la forma como se han dado los asentamientos. Se aprecia que la mayor intensidad ocurre a lo largo del muro de contención frente a la Torre 2, y un poco menos frente a la Torre 1. Estas corresponden a la zona oriental a lo largo del costado sur del proyecto. El extremo occidental a lo largo de este costado tiene afectaciones mínimas. Se aprecia también que la afectación tiene una transición a lo largo de la zona de plataforma del sótano en dirección hacia las torres y el piso en la zona de las torres 1 y 2 alcanza a mostrar algún grado de afectación. También se aprecia que los niveles más altos están en el extremo noroccidental de la zona monitoreada, donde los asentamientos son prácticamente nulos con respecto a la condición inicial de construcción del proyecto.

12. La firma INGESTRUCTURAS de acuerdo con el seguimiento al estado de los apuntalamientos que se encuentran instalados en las plataformas del Conjunto, según el seguimiento de varios meses y determinando comparativamente la progresión de los asentamientos diferenciales, concluyo, en informe de septiembre de 2020:

"Del monitoreo periódico de los puntales en la zona de plataformas #2 y #5, los cuales se han tenido que ir ajustando, se tiene:

Según las nivelaciones realizadas desde el mes de julio de 2019 hasta el 20 de enero del 2020, la plataforma ha tenido unos asentamientos hacia el lado del muro de contención (eje A) de 17.4 cm máximo y hacia las columnas (eje B) de 10 cm máximo con respecto al nivel de piso en sótano del edificio.

De acuerdo con las nivelaciones realizadas desde el mes de julio de 2019 hasta el 22 de mayo del 2020, se concluye que el nivel de asentamientos del piso del sótano hacia el lado del muro de contención (eje A) ha sido variable, siendo más notorio en el eje 16, donde se presenta una diferencia de 46.9 cm, con respecto al nivel de piso de los edificios. Hacia las columnas (eje B) se presenta un asentamiento máximo de 18.9 cm correspondiente al eje 29 con respecto al nivel de piso en sótano del edificio.

Según las nivelaciones realizadas desde el mes de julio de 2019 hasta el 2 de septiembre del 2020 en que se realizó la última nivelación, se concluye que el nivel de asentamientos del piso del sótano hacia el lado del muro de contención (eje A) ha sido variable, siendo más notorio en el eje 16, donde se presenta una diferencia de 52.3 cm, con respecto al nivel de piso de los edificios.

Hacia las columnas (eje B) se presenta un asentamiento máximo de 28.5 cm correspondiente al eje 29 con respecto al nivel de piso en sótano del edificio.

A continuación, se presenta un cuadro resumen sobre este particular:

COMPARATIVO PERÍODICO	JULIO 2019 A ENERO 2020	JULIO 2019 A MAYO 2020	JULIO 2019 A SEPTIEMBRE 2020	EJE CRÍTICO
ASENTAMIENTO HACIA EL MURO DE CONTENCIÓN (EJE A) (cm)	17.4	46.9	52.3	16
INCREMENTO DIFERENCIAL (cm)	29.5	5.4	34.9	
ASENTAMIENTO HACIA LAS COLUMNAS (EJE B) (cm)	10.0	18.9	28.5	29
INCREMENTO DIFERENCIAL (cm)	8.9	9.0	18.9	

Figura 90. Progresión de los asentamientos diferenciales en el tiempo

Lo expuesto permite sustentar, mediante el control de asentamientos al igual que el seguimiento a los apuntalamientos, que se confirma de manera precisa lo establecido en el Estudio de Patología Estructural y se muestra de manera expresa la causalidad del daño que se presenta en la estructura de las plataformas, por causa del tipo de cimentación utilizado y seleccionado por la constructora, a pesar de la advertencia del Ing. Luis Fernando Orozco, autor del Estudio de Suelos, quien señaló de los mayores asentamientos en caso de que se utilizaran cimientos superficiales. Valga recalcar que no se encontró la valoración de la magnitud a la que podían llegar dichos asentamientos.

A lo anterior debe señalarse el insuficiente dimensionamiento y configuración de las zapatas del muro de contención. De manera complementaria debe señalarse la conclusión de la evaluación geotécnica realizada por la firma JEDIPROBÉ a cargo del Ing. Jorge Rodríguez, que concuerda con el Ing. Orozco en cuanto señalan la incapacidad del suelo para utilizar cimentaciones superficiales.

costado sur hacia el oriente, entre el muro de contención y hasta las torres. La evidencia de los movimientos indica que también ha habido desplazamientos laterales del terreno hasta el borde de las torres, hacia el sur, del orden de 15 cm. Las torres no han tenido efectos notorios por estos movimientos dado que se encuentran cimentadas sobre pilotes, a pesar de que los asentamientos incluyen parte del área de las torres. El muro perimetral y la plataforma se encuentran soportados con cimentaciones superficiales, por lo que estas estructuras se han visto seriamente afectadas por los asentamientos y desplazamientos del terreno. La magnitud de los asentamientos es muy grande y se han venido presentando después de unos 10 años de construido el proyecto. El efecto con gran intensidad se ha presentado únicamente en el costado sur del proyecto.

El presente estudio se hizo con el fin de identificar las posibles causas de la problemática que se ha venido presentando. Para esto se contó con la información del estudio de suelos del proyecto y se realizó una campaña complementaria de exploración detallada mediante una perforación con toma de muestras continuas y ensayos de laboratorio, un ensayo de piezococono con mediciones continuas y directas en el terreno cada 2 cm de profundidad y una exploración mediante técnicas geofísicas de resistividad y ondas superficiales para poder caracterizar en detalle las condiciones estratigráficas y las condiciones del subsuelo que se encuentran en el área hasta unos 80 m de profundidad. Con base en la caracterización realizada, se hicieron análisis detallados utilizando métodos numéricos modernos de toda la secuencia de eventos que han ocurrido en el sector del problema desde la construcción del proyecto hasta el presente.

La caracterización del terreno permitió comprobar y cuantificar en más detalle la información reportada en el estudio de suelos que indica que en la zona se encuentran suelos muy blandos a blandos de gran profundidad. Estos suelos son de muy baja rigidez y muy compresibles, con una porosidad por encima del 60%. La exploración y caracterización detallada también permitió inferir que en estos suelos se encuentran presiones de gas que son originadas por la materia orgánica de los suelos lacustres que se encuentran en la zona y que es una condición muy común en la Sabana de Bogotá. La zona se encuentra relativamente cerca de la transición entre los cerros de Suba al occidente y la zona lacustre de la Sabana, por lo que es evidente una variación en la estratigrafía entre el costado occidental y el costado oriental del lote, siendo los suelos más blandos y profundos hacia el costado oriental. Adicionalmente, hay una variación del subsuelo haciéndose más débil hacia el oriente del lote.

El estudio de suelos planteó, como alternativa básica de cimentación para el muro perimetral, la construcción de pilotes tipo tornillo, y dejó como alternativa la posibilidad de utilizar cimentaciones superficiales con la advertencia de que este sistema tendría mayores asentamientos. El proyecto fue construido con cimentaciones superficiales que, de acuerdo con la evaluación estructural realizada por Ingestructuras, se dimensionaron con presiones de contacto mayores a las recomendadas en el estudio suelos.

El análisis del uso del terreno en la zona muestra que a lo largo del sector que ha presentado los problemas de asentamientos se hizo un relleno que alcanza del orden de 2,5 metros de espesor en el sitio en donde se hizo la perforación. Este relleno está hecho con materiales más pesados que los que

Toda esta condición se sobrepasa, además, si se tiene en cuenta que los acabados colocados durante la etapa de construcción, poseen espesores tales que representan cargas incluso mayores a las previstas en el diseño estructural.

Así, transcurrido más de un año de la instalación de los apuntalamientos que fueron debidamente diseñados para atender la recomendación del IDIGER, y de acuerdo con el seguimiento realizado permanentemente al sistema de parales y vigas, es notorio el incremento de los asentamientos de la estructura de las plataformas, lo que obliga a su permanente supervisión y ajuste.

La placa de plataforma en la zona de la junta presenta un cambio de nivel que ha venido incrementándose considerablemente, afectando tuberías y canales bajo placa.

La condición de los daños que se derivan de los asentamientos ha progresado de forma tal que tanto el muro, las columnas como las vigas, viguetas y la placa de acceso a los edificios, se han deformado y asentado de manera considerable, y se han pronunciado las afectaciones en instalaciones como tuberías, lo que obliga a su permanente y continua reparación, dadas las funciones de servicios que en cada caso atienden.

El apuntalamiento no puede señalarse que se diseñó y se instaló para su uso de manera indefinida. Las condiciones del daño y su incremento con el transcurso del tiempo, obliga a recomendar la intervención estructural en el corto plazo puesto que el daño se continúa incrementando y puede llegar a causar alteraciones geométricas de la estructura que hagan inútil las previsiones transitorias de apuntalamiento.

Se recomienda adelantar actividades preparatorias para la implementación de la solución definitiva, que incluya la planificación de la obra, el diseño de los accesos a los edificios, la actualización del diseño, la eventual licencia de construcción de la reparación, las cantidades de obra y presupuesto, incluyendo los trabajos no estructurales (provisionalidad e instalación de las tuberías de servicios públicos), con el propósito de que tales labores allanen el camino hacia la pronta ejecución de los trabajos de rehabilitación. En el entretanto, es importante seguir un riguroso seguimiento del apuntalamiento.

13. En el marco de las competencias otorgadas al Instituto de Gestión de Riesgos y Cambio Climático - IDIGER, en virtud de lo establecido en el Decreto 173 de 2014, se desarrolló una inspección visual y cualitativa a la Agrupación de Vivienda PRADOS DE LA COLINA II los días 25 de noviembre y 3 de diciembre de 2020, de lo cual se emitió Diagnóstico Técnico DI-14971, que en su acápite de CONCLUSIONES señala:

"... Considerando el alcance de la evaluación visual realizada por el IDIGER para la atención de la elaboración del presente diagnóstico técnico, se advierte un incremento en las lesiones identificadas de la Agrupación de Vivienda Prados de la Colina II emplazada en el predio de la Carrera 59ª No. 134-15, en el Sector Catastral Iberia de la Localidad de Suba respecto a lo evaluado en la visita técnica del 17 de marzo de 2020. Por lo anterior se ratifica la recomendación de restricción de uso de zona de sótano (zona de parqueaderos) localizados al costado sur y salón común.

-De acuerdo a la inspección adelantada, actualmente no se identifica un compromiso en la estabilidad global, funcionalidad y habitabilidad de las cinco (05) torres de apartamentos que conforman la Agrupación de Vivienda Prados de la Colina II emplazada en el predio de la Carrera 59ª No. 134-15, en el Sector Catastral Iberia de la Localidad de Suba, por los daños identificados en la estructura de la zona del sótano (zona de parqueaderos). Sin embargo, es importante resaltar que de no adelantarse las acciones necesarias que garanticen la estabilidad y funcionalidad de dicha estructura (zona de sótano) es posible que se generen nuevos daños los cuales pueden comprometer a futuro las estructuras que conforman las cinco (05) torres de apartamentos. Se desconoce el comportamiento de la estructura ante cargas dinámicas (sismo).

-La funcionalidad y transitabilidad de los senderos peatonales localizados al costado sur de la Agrupación de Vivienda Prados de la Colina II emplazada en el predio de la Carrera 59ª No. 134-15, en el Sector Catastral Iberia de la Localidad de Suba actualmente se encuentran comprometidas por los daños identificados en la zona del sótano (zona de parqueaderos)."

14. La agrupación de vivienda promovió ante la Delegatura para Asuntos Jurisdiccionales de la Superintendencia de Industria y Comercio una acción de protección al consumidor contra la sociedad CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A. bajo la radicación 19-100069, y en la audiencia de la que tratan los artículos 372 y 373 del estatuto procesal civil mediante Sentencia se declaró probada la excepción de mérito prescripción de la acción y en consecuencia, se negaron las pretensiones incoadas en la demanda.
15. Actualmente el referido proceso se encuentra surtiendo el trámite de Casación ante la Sala Civil de la H. Corte Suprema de Justicia.
16. En el caso que se pone a su Honorable consideración, se pone de presente que nos encontramos en presencia de "daños de tracto sucesivo" o de daños que se prolongan en forma progresiva en el tiempo, razón por la cual considero que en este caso no se podrá hablar de caducidad en el caso en comento, pues como se evidencia de los hechos objeto de relato, como las pruebas allegadas, que la causa que generó el daño no ha cesado, sino que por el contrario, la acción vulnerante y causante del mismo se ha prolongado en el tiempo, es decir, ha sido permanente y continuada.
17. En informe ampliado de septiembre de 2020, considerando la revisión de las cargas a nivel de la cimentación de las plataformas, lo cual es concluyente en cuanto a que se superan los esfuerzos admisibles del suelo establecidos en el estudio geotécnico.
18. Así mismo, mediante las exploraciones in situ, se determina que se encuentran espesores de acabados que representan cargas superiores a las consideradas en los diseños, aspecto constructivo que empeora aún más la condición de las deficiencias en estos cálculos.
19. En ese sentido si se analiza con detenimiento cada uno de los hechos denunciados, se observa que desde el mismo proceso constructivo se presentaron deficiencias de diseño y construcción que derivaron en un daño imperceptible para los compradores, el cual, con el paso del tiempo se ha evidenciado y complejizado a tal punto que derivó en la necesidad de realizar un estudio estructural y que permitiese establecer la inobservancia o no de normas técnicas de diseño y construcción. Fueron precisamente los referidos estudios los que permitieron establecer la existencia de un daño continuado que no ha cesado y que con el paso del tiempo se ha venido complejizando. Sólo en la medida que se realicen obras de mitigación definitivas se podrá frenar de manera definitiva el proceso de destrucción de los elementos comunales y privados que conforman la edificación.

había originalmente y está relacionado con las obras de construcción del muro de contención perimetral, la instalación de una tubería que pasa por la zona y la conformación paisajística que se hizo. En esta zona también se han plantado unos árboles nativos (sauces) que han alcanzado su madurez concurrentemente con la ocurrencia de los problemas. Adicionalmente, se realizó una excavación de grandes proporciones en extensión y profundidad para una obra en el costado sur de la calle 134 al frente del sector donde se han venido presentando las deformaciones.

En discusiones previas relativas a la causa de los asentamientos, se ha planteado que éstos se pueden haber presentado por desecación por efecto de los árboles que se sembraron, y también que pudo haber habido un problema de capacidad portante por la forma como se dimensionaron los cimientos para el muro que se construyó. En el presente documento se analiza la posibilidad de que estas hayan sido las causas del problema. Se plantearon varios argumentos en el sentido de que es imposible que el efecto de la desecación por los árboles pueda causar un problema de las dimensiones que se están teniendo. Por otra parte, si hubiera sido un problema de capacidad portante, éste se hubiera manifestado a corto plazo una vez aplicadas las cargas sobre dichas cimentaciones, lo cual no ocurrió.

Los análisis detallados realizados muestran que la zona afectada se ha visto sujeta a deformaciones por los procesos subsecuentes que han ocurrido en la zona, a saber:

- ✓ La excavación para el sótano.
- ✓ La sobrecarga debida a la cimentación y el relleno del muro de contención.
- ✓ La sobrecarga debida al relleno perimetral que se hizo en ese sector.
- ✓ El efecto de desecación por los árboles.
- ✓ Los movimientos del terreno debidos a la excavación realizada al sur de la calle 134.
- ✓ La posible liberación de presiones de gas de los suelos con altos contenidos orgánicos, favorecido por la apertura de fisuras asociadas con todos los efectos de movimientos del terreno que han ocurrido.

El análisis muestra que ninguna de las causas consideradas individualmente puede explicar, a partir de los cálculos, el comportamiento observado. Sólo la combinación de todas las anteriores causas permiten obtener en los análisis deformaciones consecuentes con las que se han venido observando. Igualmente, la secuencia temporal y los efectos asociados a la consolidación y el tiempo que ésta requiere, permiten explicar la ocurrencia de estas deformaciones en el tiempo tal como se han presentado.

Toda la secuencia de eventos que ocurrieron concurrentemente y con posterioridad a la construcción no se considera de forma explícita en el estudio de suelos, y algunos de estos eventos no hubiera sido posible preverlos con un razonable grado de certeza. También, efectos como los de la presencia de gas en el terreno y su efecto sobre el comportamiento de cimentaciones es algo que sólo recientemente se ha venido identificando y se está comenzando a estudiar. Sin embargo, en el estudio de suelos se identifica sin lugar a dudas la presencia de suelos muy blandos y compresibles, y claramente se advierte sobre la posibilidad de mayores

asentamientos asociados con una cimentación superficial, sin detenerse en las posibles causas ni magnitudes que éstos pudieran llegar a haber tenido, seguramente debido a que éstas podrían haber sido de diferente tipo y magnitud y hubiera sido imposible prever de manera específica todo lo que ocurrió. Debido a la posibilidad de asentamientos importantes, la recomendación básica de cimentación para el muro de contención de las columnas de plataforma acertadamente fue la de pilotes. Al utilizar la alternativa de cimentación superficial, se estaba asumiendo de forma explícita el riesgo de que dicha cimentación tuviera problemas de asentamientos en el futuro, tal como efectivamente ha ocurrido de manera dramática. De los análisis se puede apreciar que las deformaciones que se han presentado se limitan a los suelos blandos de los primeros metros por debajo de la cimentación de la zona afectada. Por lo tanto, es claro que, si la zona afectada tuviera una cimentación con pilotes, conforme lo previsto en el la opción básica del estudio suelos, los efectos sobre la obra hubieran sido mucho menores y las consecuencias se hubieran podido manejar con alternativas mucho más sencillas que las que se están viendo que son necesarias para rehabilitar la zona en su estado actual.

Debido a las condiciones del terreno y la problemática que se ha venido presentando, se considera que es necesario utilizar una cimentación con pilotes para la rehabilitación de la zona afectada, de acuerdo con el diseño estructural respectivo.

Para efectos del reforzamiento de Prados de la Colina 2, la recomendación es utilizar micropilotes excavados de 8" (0,2 m) de diámetro, que se hacen con máquina de pequeña perforación, bien sea desde la parte superior perforando la placa o desde el nivel del sótano.

Los micropilotes se llenan con lechada al terminar la perforación, la cual se deja fraguar, y luego se inyectan con presiones entre 200 kPa y 400 kPa, de manera que se logre inyectar una vez se rompe la lechada de llenado inicial. Es posible que para que comience a tomar lechada se requiera de una presión inicial mayor para romper la lechada de llenado. La inyección se debe hacer de 10 m hacia abajo, preferiblemente con sistema de inyección por tramos de 1,0 m de longitud. Es decir, en los primeros 10 m no se debe inyectar, ya que hasta esa profundidad los suelos son muy blandos y la inyección puede ser contraproducente.

Los micropilotes deben tener acero de refuerzo (tubería o varillas) que se debe diseñar para el 100% de la carga del micropilote, y ducto (tubería o manguera con manguitos) para el llenado y la inyección. Estos pilotes tienen la siguiente carga admisible para la cual ya se consideró un FS=2,0 en función de la profundidad de excavación, la cual se mide con respecto al nivel superior del terreno:

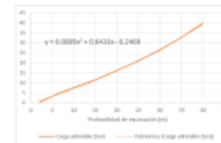


Figura 25. Capacidad admisible de micropilotes inyectados de 8" de diámetro.

Dependiendo de las cargas, se puede seleccionar la longitud y el número de micropilotes por columna. Se recomienda que la profundidad de los pilotes sea no menor a 30 m. Si se requiere más de un micropilote por columna o apoyo, éstos se deben hacer a una separación no menor a 0,6 m entre centros*.

16. La firma INGESTRUCTURAS de acuerdo con el seguimiento al estado de los apuntalamientos que se encuentran instalados en las plataformas del Conjunto, según el seguimiento de varios meses y determinando comparativamente la progresión de los asentamientos diferenciales, concluyo, en informe de septiembre de 2020:

**Del monitoreo periódico de los puntales en la zona de plataformas #2 y #5, los cuales se han tenido que ir ajustando, se tiene:*

Según las nivelaciones realizadas desde el mes de julio de 2019, hasta el 20 de enero del 2020, la plataforma ha tenido unos asentamientos hacia el lado del muro de contención (eje A) de 17.4 cm máximo y hacia las columnas (eje B) de 10 cm máximo con respecto al nivel de piso en sótano del edificio.

De acuerdo con las nivelaciones realizadas desde el mes de julio de 2019, hasta el 22 de mayo del 2020, se concluye que el nivel de asentamientos del piso del sótano hacia el lado del muro de contención (eje A) ha sido variable, siendo más notorio en el eje 16, donde se presenta una diferencia de 46.9 cm, con respecto al nivel de piso de los edificios. Hacia las columnas (eje B) se presenta un asentamiento máximo de 18.9 cm correspondiente al eje 29 con respecto al nivel de piso en sótano del edificio.

Según las nivelaciones realizadas desde el mes de julio de 2019, hasta el 2 de septiembre del 2020, en que se realizó la última nivelación, se concluye que el nivel de asentamientos del piso del sótano hacia el lado del muro de contención (eje A) ha sido variable, siendo más notorio en el eje 16, donde se presenta una diferencia de 52.3 cm, con respecto al nivel de piso de los edificios.

Hacia las columnas (eje B) se presenta un asentamiento máximo de 28.5 cm correspondiente al eje 29 con respecto al nivel de piso en sótano del edificio.

A continuación, se presenta un cuadro resumen sobre este particular:

COMPARATIVO PERIÓDICO	JULIO 2019 A ENERO 2020	JULIO 2019 A MAYO 2020	JULIO 2019 A SEPTIEMBRE 2020	S/E CRÍTICO
ASENTAMIENTO HACIA EL MURO DE CONTENCIÓN (EJE A) (cm)	17.4	46.9	52.3	52
INCREMENTO DIFERENCIAL (cm)	29.5	5.4	54.8	
ASENTAMIENTO HACIA LAS COLUMNAS (EJE B) (cm)	10.0	18.9	28.5	28
INCREMENTO DIFERENCIAL (cm)	8.9	6.0	18.5	

Figura 30. Progresión de los asentamientos observados en el tiempo

Lo expuesto permite sustentar, mediante el control de asentamientos al igual que el seguimiento a los apuntalamientos, que se confirma de manera precisa lo establecido en el Estudio de Patología Estructural y se muestra

	de manera expresa la causalidad del daño que se presenta en la estructura de las plataformas, por causa del tipo de cimentación utilizado y seleccionado por la constructora, a pesar de la advertencia del Ing. Luis Fernando Orozco, autor del Estudio de Suelos, quien señaló de los mayores asentamientos en caso de que se utilizaran cimientos superficiales. Valga recalcar que no se encontró la valoración de la magnitud a la que podían llegar dichos asentamientos. A lo anterior debe señalarse el insuficiente dimensionamiento y configuración de las zapatas del muro de contención. De manera complementaria debe señalarse la conclusión de la evaluación geotécnica realizada por la firma JEOPROBE a cargo del Ing. Jorge Rodríguez, que concuerda con el Ing. Orozco en cuanto señalan la incapacidad del suelo para utilizar cimentaciones superficiales. Toda esta condición se sobrepasa, además, si se tiene en cuenta que los acabados colocados durante la etapa de construcción, poseen espesores tales que representan cargas incluso mayores a las previstas en el diseño estructural. Así, transcurrido más de un año de la instalación de los apuntalamientos que fueron debidamente diseñados para atender la recomendación del IDIGER, y de acuerdo con el seguimiento realizado permanentemente al sistema de parales y vigas, es notorio el incremento de los asentamientos de la estructura de las plataformas, lo que obliga a su permanente supervisión y ajuste. La placa de plataforma en la zona de la junta presenta un cambio de nivel que ha venido incrementándose considerablemente, afectando tuberías y canales bajo placa. La condición de los daños que se derivan de los asentamientos ha progresado de forma tal que tanto el muro, las columnas como las vigas, viguetas y la placa de acceso a los edificios, se han deformado y asentado de manera considerable, y se han pronunciado las afectaciones en instalaciones como tuberías, lo que obliga a su permanente y continua reparación, dadas las funciones de servicios que en cada caso atienden. El apuntalamiento no puede señalarse que se diseñó y se instaló para su uso de manera indefinida. Las condiciones del daño y su incremento con el transcurso del tiempo, obliga a recomendar la intervención estructural en el corto plazo puesto que el daño se continúa incrementando y puede llegar a causar alteraciones geométricas de la estructura que hagan inútil las previsiones transitorias de apuntalamiento. Se recomienda adelantar actividades preparatorias para la implementación de la solución definitiva, que incluya la planificación de la obra, el diseño de los accesos a los edificios, la actualización del diseño, la eventual licencia de construcción de la reparación, las cantidades de obra y presupuesto, incluyendo los trabajos no estructurales (provisionalidad e instalación de las tuberías de servicios públicos), con el propósito de que tales labores allanen el camino hacia la pronta ejecución de los trabajos de rehabilitación. En el entretanto, es importante seguir un riguroso seguimiento del apuntalamiento. *.
--	--

	17. En el marco de las competencias otorgadas al Instituto de Gestión de Riesgos y Cambio Climático - IDIGER, en virtud de lo establecido en el Decreto 173 de 2014, se desarrolló una inspección visual y cualitativa a la Agrupación de Vivienda PRADOS DE LA COLINA II los días 25 de noviembre y 3 de diciembre de 2020, de lo cual se emitió Diagnóstico Técnico DI-14971, que en su acápite de CONCLUSIONES señala: <i>“- Considerando el alcance de la evaluación visual realizada por el IDIGER para la atención de la elaboración del presente diagnóstico técnico, se advierte un incremento en las lesiones identificadas de la Agrupación de Vivienda Prados de la Colina II emplazada en el predio de la Carrera 59ª No. 134-15, en el Sector Catastral Iberia de la Localidad de Suba respecto a lo evaluado en la visita técnica del 17 de marzo de 2020. Por lo anterior se ratifica la recomendación de restricción de uso de zona de sótano (zona de parqueaderos) localizados al costado sur y salón comunal.</i> <i>- De acuerdo a la inspección adelantada, actualmente no se identifica un compromiso en la estabilidad global, funcionalidad y habitabilidad de las cinco (05) torres de apartamentos que conforman la Agrupación de Vivienda Prados de la Colina II emplazada en el predio de la Carrera 59ª No. 134-15, en el Sector Catastral Iberia de la Localidad de Suba, por los daños identificados en la estructura de la zona del sótano (zona de parqueaderos). Sin embargo, es importante resaltar que de no adelantar las acciones necesarias que garanticen la estabilidad y funcionalidad de dicha estructura (zona de sótano) es posible que se generen nuevos daños los cuales pueden comprometer a futuro las estructuras que conforman las cinco (05) torres de apartamentos. Se desconoce el comportamiento de la estructura ante cargas dinámicas (sismo).</i> <i>- La funcionalidad y transitabilidad de los senderos peatonales localizados al costado sur de la Agrupación de Vivienda Prados de la Colina II emplazada en el predio de la Carrera 59ª No. 134 - 15, en el Sector Catastral Iberia de la Localidad de Suba, actualmente se encuentran comprometidas por los daños identificados en la zona del sótano (zona de parqueaderos).”</i> 18. En informe ampliado de la firma INGESTRUCTURAS SAS de septiembre de 2020, considerado la revisión de las cargas a nivel de la cimentación de las plataformas, lo cual es concluyente en cuanto a que se superan los esfuerzos admisibles del suelo establecidos en el estudio geotécnico. 19. Así mismo, mediante las exploraciones en sitio, se determina que se encuentran espesores de acabados que representan cargas superiores a las consideradas en los diseños, aspecto constructivo que empeora aún más la condición de las deficiencias en estos cálculos 20. En ese sentido si se analiza con detenimiento cada uno de los hechos denunciados, se observa que desde el mismo proceso constructivo se presentaron deficiencias de diseño y construcción que derivaron en un daño imperceptible para los compradores, el cual, con el paso del tiempo se ha evidenciado y complejizado a tal punto que derivó en la necesidad de realizar un estudio estructural y que permitiese establecer la inobservancia o no de normas técnicas de diseño y construcción. Fueron
--	---

	precisamente los referidos estudios los que permitieron establecer la existencia de un daño continuado que no ha cesado y que con el paso del tiempo se ha venido complejizando. Sólo en la medida que se realicen obras de mitigación definitivas se podrá frenar de manera definitiva el proceso de destrucción de los elementos comunales y privados que conforman la edificación, RAZÓN POR LA CUAL DEBERÁ ACCEDERSE A LA REVOCATORIA SOLICITADA. <i>“Por lo tanto, a partir de esta información y lo discutido en la sección anterior con respecto a la evolución del uso del terreno en la zona, se consideran que no se puede concluir que el problema de los grandes asentamientos a lo largo del costado sur se le pueda atribuir únicamente a cambios de humedad por desecación debidos a los árboles”.</i> 21. Mi poderdante, a través de Apoderado Judicial, promovió ante la Delegatura para Asuntos Jurisdiccionales de la Superintendencia de Industria y Comercio una acción de protección al consumidor, de carácter no indemnizatorio, contra la sociedad CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A. bajo la radicación 19-100069, y en la audiencia de la que tratan los artículos 372 y 373 del estatuto procesal civil mediante Sentencia se declaró probada la excepción de mérito prescripción de la acción y en consecuencia, se negaron las pretensiones incoadas en la demanda. 22. Actualmente el referido proceso se encuentra surtiendo el trámite de Casación ante la Sala Civil del H. Corte Suprema de Justicia. 23. En el caso que se pone a su Honorable consideración, se pone de presente que nos encontramos en presencia de <i>“daños de tracto sucesivo”</i> o de daños que se prolongan en forma progresiva en el tiempo, razón por la cual consideramos que en este caso no se podrá hablar de caducidad en el caso en comento, pues como se evidencia de los hechos objeto de relato, como las pruebas allegadas, que la causa que generó el daño no ha cesado, sino que por el contrario, la acción vulnerante y causante del mismo se ha prolongado en el tiempo, es decir, ha sido permanente y continuada. 24. En informe ampliado de septiembre de 2020, considerando la revisión de las cargas a nivel de la cimentación de las plataformas, lo cual es concluyente en cuanto a que se superan los esfuerzos admisibles del suelo establecidos en el estudio geotécnico. 25. Así mismo, mediante las exploraciones in sitio, se determina que se encuentran espesores de acabados que representan cargas superiores a las consideradas en los diseños, aspecto constructivo que empeora aún más la condición de las deficiencias en estos cálculos. 26. Sea este el momento para advertir que conforme al artículo 1.2.2.2 del Título I de la NSR- 98, el supervisor técnico debe entregar, como culminación de sus labores, una copia del registro escrito mencionado en 1.2.2.1, <i>“al propietario”</i> y al constructor de la estructura y de los elementos no estructurales cubiertos por el Reglamento. En tal sentido, el supervisor técnico debe conservar este registro escrito al menos por cinco años contados a partir de la terminación de la construcción y de su entrega al propietario y al constructor. Ahora bien, en tratándose de bienes sometidos a régimen de propiedad horizontal el artículo 1.2.2.2.1 es
--	---

	diáfano al precisar que <i>"Cuando se trate de edificaciones cubiertas por el régimen de copropiedad, el propietario, a nombre del cual se haya expedido la licencia de construcción, debe hacer entrega de una copia de los documentos de la supervisión técnica a la copropiedad"</i> 27. En tal sentido llama la atención como la ausencia del referido informe viola normas específicas del Título I de la NSR-98 (Norma Sismo Resistente de 1998), en especial las referidas en el título 1.2.2.2.1, pues de manera omisiva el supervisor tan solo emite una certificación cuando debía hacer entrega de todos y cada uno de los documentos relacionados en el artículo 1.2.2.1 de la NSR-98, a saber: Las especificaciones de construcción y sus adendos; El programa de control de calidad exigido por el supervisor técnico, debidamente confirmado en su alcance por el propietario y el constructor; Resultados e interpretación de los ensayos de materiales exigidos por este Reglamento, o adicionalmente por el programa de supervisión técnica; Toda la correspondencia derivada de las labores de supervisión técnica, incluyendo: las notificaciones al constructor acerca de las posibles deficiencias en materiales, procedimientos constructivos, equipos y mano de obra; y los correctivos ordenados; las contestaciones, informes acerca de las medidas correctivas tomadas, o descargos del constructor a las notificaciones emanadas del supervisor técnico; Los conceptos emitidos por los diseñadores a las notificaciones del supervisor técnico o del constructor; Todos los demás documentos que por su contenido permitan establecer que la construcción de la estructura de la edificación y/o de los elementos no estructurales cubiertos por este código, se realizó de acuerdo con los requisitos dados en él, y; Una constancia expedida por el supervisor técnico en la cual manifieste inequívocamente que la construcción de la estructura y de los elementos no estructurales cubiertos por este Reglamento, se realizó de acuerdo con el Reglamento y que las medidas correctivas tomadas durante la construcción, si las hubiere, llevaron la estructura al nivel de calidad requerido por el Reglamento. Esta constancia debe ser suscrita además por el constructor y el propietario. 28. Sea este el momento para recordar que el proyecto arquitectónico al contar con más de seis mil metros cuadrados de construcción, debía contar con una supervisión técnica conforme la pluricitada norma, lo que hacía que los requisitos antes relacionados, debían ser entregados de manera detallada a la copropiedad. 29. A pesar de la ejecución del proyecto arquitectónico mencionado, no existe evidencia que el DISTRITO CAPITAL - ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ, D.C. - Secretaría de Planeación o la Alcaldía Local de Suba haya dado cumplimiento a las exigencias legales establecidas en el artículo 63 del Decreto Nacional 1469 de 2010 (actas de control urbano), con lo cual se pone en riesgo a la comunidad vecina del proyecto arquitectónico, pone en riesgo a los visitantes de tal propiedad horizontal o los transeúntes que se desplazan en cercanía de la propiedad horizontal. 30. De otra parte, tampoco existe evidencia acerca del cumplimiento de la exigencia contenida en el artículo 53 del Decreto Nacional 1469 de 2010, referente al certificado de permiso de ocupación, que en efecto permita que los inmuebles sean habitados, por cuenta del cumplimiento del constructor respecto de la ejecución del proyecto arquitectónico con
--	--

	sujeción a las licencias de construcción en la modalidad de obra nueva otorgada por el curador urbano, dejándose, además en tal certificado, expresa constancia acerca del cumplimiento de las normas de sismoresistencia. 31. Aunado a lo anterior, se observa incumplimientos respecto de la ejecución de los actos administrativos licencias de construcción, por lo cual la aludida propiedad horizontal se vio compelida a contratar los estudios especializados de consultoría de obra, evidenciándose deficiencias constructivas e incumplimientos de norma y reglamentos técnicos, precisándose que la reglamentación técnica no es simil de caprichos del legislador, por el contrario pretenden precaver desastres previsibles técnicamente. 32. La sociedad enajenadora del proyecto arquitectónico, conforme lo expuesto, han actuado con el beneplácito de las entidades de derecho público quienes no han cumplido con las funciones de vigilancia y control que les son propias, lo que de contera ha conllevado la vulneración de los derechos de los consumidores propietarios de unidades privadas de la aludida propiedad horizontal. 33. Los proyectos inmobiliarios se adelantan con tal sofisticación que el constructor no podría ser el único sujeto al que podría atribuirse responsabilidad, pues la exigencia en su actuar puede extenderse a otros sujetos que intervienen en la construcción, como es el caso de arquitectos, ingenieros, promotores, interventores, fiduciarias, entre otros; y en tal sentido habría que entender el empresario al que se refiere el Código Civil, como toda <i>aquella "persona natural o jurídica que se encarga en todo o en parte de la ejecución de la obra o proyecto"</i>, pues lo que ha de ser relevante para imputar responsabilidad a algún agente en la construcción, es la determinación de <i>"quien tenía el poder de dirección, control, mando y conocimiento de la obra encomendada"</i>. 34. La Ley 400 de 1997, modificada por la Ley 1229 de 2008, definió los conceptos de constructor y diseñador arquitectónico: <i>"ARTICULO 4. DEFINICIONES. Para los efectos de esta ley se entiende por:</i> <i>(...)</i> <i>9. Constructor. <Numeral modificado por el artículo 1 de la Ley 1229 de 2008. El nuevo texto es el siguiente:> Es el profesional, ingeniero civil, arquitecto o constructor en arquitectura e ingeniería, bajo cuya responsabilidad se adelanta la construcción de una edificación.</i> <i>(...)</i> <i>11. Diseñador arquitectónico. Es el arquitecto bajo cuya responsabilidad se realizan el diseño y los planos arquitectónicos de la edificación y quien los firma o rotula."</i> 35. Frente al constructor y los arquitectos éstos responden de conformidad con todo el panorama de la responsabilidad civil en la construcción, pues de cara al primero, la denominación de empresario <i>"por costumbre se</i>
--	---

	<i>tipificó como constructor</i>", y de cara al segundo, no hay que hacer un mayor ejercicio interpretativo, pues basta leer el enunciado normativo vertido en el artículo 2061 del Código Civil, para concluir que también le es atribuible la responsabilidad del empresario. 36. El promotor o gerente del proyecto inmobiliario no se encuentra definido en el ordenamiento jurídico, pero se ha entendido que es la persona que se encarga de administrar cada una de las etapas de la construcción. Para tal efecto el promotor es quien lleva la representación legal del proyecto, aprueba los presupuestos, busca las fuentes de financiación, publicita la obra, coordina los trámites necesarios para la construcción, adjudica cada uno de los contratos al interior de la construcción, como los estudios de la obra, la interventoría, los suministros de materiales, entre otras funciones. El promotor o gerente del proyecto es el verdadero cerebro del proyecto inmobiliario, pues sus funciones <i>"son funciones de dirección y manejo"</i>. 37. Atendiendo a la magnitud de las prestaciones que el promotor o gerente del proyecto desempeñan en la construcción y tomando como referente el derecho comparado, no existe ninguna razón para que a éste no le sea atribuible la denominada responsabilidad del empresario en la construcción, pues de cara a la responsabilidad contractual del constructor, el promotor o gerente del proyecto es quien se obliga para con quien encarga la obra a cumplir satisfactoriamente este resultado; y de cara a la responsabilidad extracontractual, quien más que el promotor o gerente del proyecto es guardián de esta determinada fuente de riesgo. 38. Al respecto el Doctor Javier Tamayo ha dicho que: <i>"Con todo, al igual que la doctrina y la jurisprudencia españolas, país en donde existe el mismo déficit legal, pensamos que, en el derecho colombiano, el promotor inmobiliario debe considerarse como un constructor y, en consecuencia, le son aplicables los artículos 2060 y 2351 del Código Civil. En efecto, en la práctica, la actividad del promotor inmobiliario está tan ligada a la ejecución misma de la obra, que éste perfectamente está en posibilidad de controlar la calidad de la misma. Él, como conocedor de su profesión, tiene la posibilidad y la obligación de garantizar la calidad de los trabajos. No se trata, pues, de un simple mandatario que solo se encarga de asesorar a los dueños de la obra y a gestionar los diferentes contratos de la obra. Dicho de otra manera, en materia contractual su obligación es de resultado. Y lo es porque cuando la aleatoriedad del resultado buscado por el acreedor es mínima, la obligación es determinada y no de simple diligencia. En materia extracontractual le es perfectamente aplicable la responsabilidad del artículo 2351 del Código Civil por los mismos motivos. El promotor inmobiliario tiene la obligación de garantizar que las obras concebidas y dirigidas por él, no les causen daños a terceros."</i> 39. También, la Doctora Diana Lucía Barrientos, refiriéndose a los gerentes del proyecto ha dicho: <i>"Su obligación es de resultado pues quien se obliga con los dueños del proyecto a que la obra encomendada a que la obra encomendada de lleve a efecto es el representante legal del proyecto. Considero que su responsabilidad se equipara a la del llamado EMPRESARIO"</i>. 40. En el desarrollo de proyectos urbanísticos en la ciudad, se deben seguir las siguientes obligaciones, para reducir los riesgos:
--	---

	<u>Antes:</u> Debe realizar los estudios y diseños exigidos por la normatividad vigente: urbanísticos, sismo resistente y de riesgo. Con estos debe obtener la licencia de urbanización y/o construcción ante un curador urbano. <u>Durante:</u> La construcción se debe realizar de acuerdo con lo aprobado en la licencia y acorde con las normas de construcción sismo resistente y las normas locales de construcción. En especial, se deben atender las recomendaciones de construcción que debe contener el estudio geotécnico (de suelos) aprobado. Adicionalmente, en los casos señalados por la norma de sismo resistencia, se debe hacer la supervisión técnica, por un particular laboralmente independiente del constructor, para proyectos de más de 3.000 m² de área construida, para edificaciones indispensables y cuando los diseñadores geotécnicos o estructurales la exijan. El supervisor técnico debe ejercer sus labores y llevar los registros escritos de la supervisión, de acuerdo con la norma. El supervisor técnico debe conservar este registro escrito al menos por cinco (5) años contados a partir de la terminación de la construcción y de su entrega al propietario y al constructor, y a la copropiedad, cuando se trate de un proyecto sometido a este régimen. En las edificaciones no sometidas a la supervisión técnica obligatoria, el constructor responsable debe realizar y conservar los registros del control de materiales utilizados. <u>Después de construido:</u> A la terminación del proyecto, el supervisor técnico debe entregar una copia de los planos récord de la obra construida y del registro escrito mencionado a la autoridad competente para ejercer control urbano y posterior de obra (en Bogotá, corresponde a los Alcaldes Locales), al propietario y al constructor de la estructura y de los elementos no estructurales cubiertos por el Reglamento. 41. Así mismo, debe entregar la constancia expedida por el supervisor técnico en la cual manifieste inequívocamente que la construcción de la estructura y de los elementos no estructurales cubiertos por el Reglamento de Sismo Resistencia, se realizó de acuerdo con dicho Reglamento y que las medidas correctivas tomadas durante la construcción, si las hubiere, llevaron la estructura al nivel de calidad requerido por el mismo Reglamento. Esta constancia debe ser suscrita además por el constructor y el titular de la licencia. 42. Igualmente, a la terminación de las obras el titular de la licencia debe solicitar a la Alcaldía Local la expedición del Certificado de Permiso de Ocupación, al cual se le debe anexar la constancia de la supervisión de obra expedida por el supervisor técnico, conforme a lo indicado anteriormente. Con este documento la autoridad de control urbana certifica que la ejecución del proyecto se ajustó a lo aprobado en la licencia. A la fecha la copropiedad si bien ha solicitado tal documentación la constructora no la ha entregado. 43. Se aclara que todo documento que cuente con aprobación de entes de control y regulación en materia de construcción se constituyen en 44. El parágrafo segundo del artículo 24 de la Ley 675 de 2001, aduce que los bienes comunes deberán coincidir con lo señalado en el proyecto aprobado y lo indicado en el reglamento de propiedad horizontal.
PRETENSIONES	PRETENSIONES
ii. DECLARACIONES Y CONDENAS 1. Teniendo en cuenta la anterior relación de hechos, solicito muy respetuosamente al señor(a) Juez se declare responsable a los demandados por la vulneración de derechos e intereses colectivos previstos en los literales b), l) m) y n) del artículo 4º de la ley 472 de 1998, con ocasión de las omisiones y acciones generadas por parte de las personas privadas que son demandadas. 2. Que con base en el material probatorio, en un término perentorio se ordene a través de sentencia contratar los trabajos necesarios para la implementación, reparación funcionamiento efectivo del dotacional de áreas comunes y se cumpla con el ofrecimiento desplegado para la promoción y venta de las unidades habitacionales que conforman la propiedad horizontal, así como darle solución definitiva a las deficiencias de orden constructivo presentes conforme lo acreditan los informes técnicos que hace parte del material probatorio, evitando la vulneración a los derechos al consumidor, y puesta en peligro de la vida, la salud, la libre locomoción cómoda y segura de las personas que diariamente frecuentan dicho sector de la ciudad.	V. PRETENSIONES PRIMERA. DECLÁRESE SOLIDARIAMENTE RESPONSABLES a la sociedad CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A., señores DANIEL SÁNCHEZ PRIETO, CARLOS ELIAS GUTIÉRREZ RIVERA, LUIS FERNANDO OROZCO ROJAS, y BOGOTÁ DISTRITO CAPITAL - ALCALDÍA LOCAL DE SUBA; por la vulneración de derechos e intereses colectivos previstos en los literales b), l) m) y n) del artículo 4º de la ley 472 de 1998, elemento objetivo de determinación del grupo, el pago de los perjuicios generados e indemnizaciones a los copropietario de zonas comunales y propietarios de zonas privadas de la agrupación de vivienda PRADOS DE LA COLINA II - PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicada en la Carrera 59A No. 135 - 15 de la ciudad de Bogotá, con ocasión de las omisiones y acciones generadas por parte de las personas públicas y privadas que son demandadas y la consecuencial depreciación a los inmuebles y la copropiedad que la conforman. SEGUNDA. DECLÁRESE PATRIMONIALMENTE RESPONSABLES a la sociedad CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A., señores DANIEL SÁNCHEZ PRIETO, CARLOS ELIAS GUTIÉRREZ RIVERA, LUIS FERNANDO OROZCO ROJAS, y BOGOTÁ DISTRITO CAPITAL - ALCALDÍA LOCAL DE SUBA; por los daños generados sobre los demandantes, como consecuencia de la imprevisión, negligencia, omisión u acción de los demandados y la consecuencial depreciación a los bienes privados y comunes de la copropiedad denominada agrupación de vivienda PRADOS DE LA COLINA II - PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicada en la Carrera 59A No. 135 - 15 de la ciudad de Bogotá.

3. Ordenar a los responsables del proyecto arquitectónico "PRADOS DE LA COLINA II - PROPIEDAD HORIZONTAL", cumplir con su obligación de hacer efectivas las garantías otorgadas, accediendo a la ejecución de las obras requeridas para evitar el daño ocasionado por la vulneración de los derechos colectivos que se protegen por medio de la acción popular, implementando los recursos necesarios. 4. Finalmente, como medida ejemplarizante por la gravedad de las faltas, le solicitamos señor(a) Juez condenar a los demandados al pago de doscientos (200) salarios mínimos mensuales legales vigentes a favor del FONDO PARA LA DEFENSA DE LOS DERECHOS E INTERESES COLECTIVOS, por los perjuicios sufridos por la sociedad. 5. Consecuencialmente le solicito al señor(a) Juez ordenar a los responsables del proyecto arquitectónico "PRADOS DE LA COLINA II - PROPIEDAD HORIZONTAL", no incurrir nuevamente en las conductas que se le critican en la presente acción popular, y máxime cuando en la actualidad ejecutan proyectos arquitectónicos de similares características. 6. Que se CONDENE a la demandada a pagar todas las costas y agencias en derecho y al pago de todos los peritajes y pruebas técnicas que deban realizarse en este proceso para establecer el daño, su mitigación, <u>compensación y reparación.</u> 7. Que se CONDENE a las demandadas al pago de la indexación de las sumas en las que se establezca el daño y el valor de las <u>otras obras que se realicen hasta el momento de la reparación completa del mismo y pago efectivo de las mismas.</u>	TERCERA. Se ordene a las entidades, sociedades y personas naturales demandadas a través de esta acción, cancelar de manera solidaria o individualmente determinada el pago del daño emergente a cada una de las personas que se demuestren resultaron afectadas con ocasión de las imprevisiones constructivas, negligencia por acción u omisión generadas en desarrollo del proyecto denominado agrupación de vivienda PRADOS DE LA COLINA II - PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicada en la Carrera 59A No. 135 - 15 de la ciudad de Bogotá, lo cual deberá incluir el reconocimiento y pago de la depreciación sobre los inmuebles privados que hacen parte de la propiedad horizontal, así como la depreciación sobre el valor del coeficiente de participación en los bienes comunes que conforman dicha copropiedad, lo anterior con base en el avalúo y estudios de elementos estructurales y no estructurales realizados peritos especialistas en la materia. CUARTA. En virtud de lo expuesto se disponga la cancelación del pago por concepto de daño emergente dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia y se disponga su cumplimiento dentro de los términos previstos en el estatuto procesal civil. QUINTA. Se ordene a las entidades administrativas, sociedades y personas naturales demandadas a través de esta acción que cancelen de manera solidaria el pago del lucro cesante, con base en el avalúo que para el efecto alleguen peritos especialistas en la materia, a cada una de las personas que se demuestren resultaron afectadas con ocasión de las imprevisiones constructivas, negligencia por acción u omisión con el proyecto denominado agrupación de vivienda PRADOS DE LA COLINA II - PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicada en la Carrera 59A No. 135 - 15 de la ciudad de Bogotá así como la consecuencial depreciación de los inmuebles. SEXTA. En virtud de lo expuesto se disponga la cancelación del pago por concepto de lucro cesante dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia y se disponga su cumplimiento dentro de los términos previstos en el estatuto procesal civil. SÉPTIMA. Se ordene a las entidades administrativas, sociedades y personas naturales demandadas a través de esta acción que cancelen de manera solidaria el pago del daño moral objetivo y subjetivo y vida en relación con base en el avalúo que para el efecto alleguen peritos especialistas en la materia, a cada una de las personas que se demuestren resultaron afectadas con ocasión de las imprevisiones constructivas, negligencia por acción u omisión con el proyecto denominado agrupación de vivienda PRADOS DE LA COLINA II - PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicada en la Carrera 59A No. 135 - 15 de la ciudad de Bogotá. OCTAVA. En virtud de lo expuesto se disponga la cancelación del pago por concepto de daño moral objetivo y subjetivo dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia y se disponga su cumplimiento dentro de los términos previstos en el estatuto procesal civil. NOVENA. Se condene en costas y agencias en derecho a los demandados.
DERECHOS COLECTIVOS AMENAZADOS	DERECHOS COLECTIVOS AMENAZADOS

Referencia: ACCIÓN POPULAR
Accionante: PRADOS DE LA COLINA II - PROPIEDAD HORIZONTAL
Accionados: CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A. y OTROS.

ANDRÉS HUMBERTO VÁSQUEZ ÁLVAREZ, mayor de edad, abogado en ejercicio, titulado e inscrito, identificado civilmente con la cédula de ciudadanía No. 79.688.960 de Bogotá y acreditado con la tarjeta profesional No. 109.063 del Consejo Superior de la Judicatura, domiciliado en la Calle 116 No. 71 B - 14 - Oficina 304 - de la ciudad de Bogotá, en ejercicio de la ACCIÓN POPULAR consagrada en el artículo 88 de la Carta Política, desarrollado por la Ley 472 de 1998, presento demanda de naturaleza constitucional en contra de: i/ CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A., en su calidad de sociedad enajenadora del proyecto de construcción, representada conforme a certificado adjunto, identificada con Nit No. 800.161.633-4; ii/ DANIEL SÁNCHEZ PRIETO, en su calidad de constructor responsable, según texto de la licencia que amparó la ejecución del proyecto, identificado con cédula de ciudadanía No. 10'266.522; iii/ CARLOS ELIAS GUTIÉRREZ RIVERA, en su calidad de ingeniero civil calculista, según texto de la licencia que amparó la ejecución del proyecto, identificado con cédula de ciudadanía No. 10'241.854; y iv/ LUIS FERNANDO OROZCO ROJAS, ingeniero de suelos, según texto de la licencia que amparó la ejecución del proyecto, identificado con la cédula de ciudadanía No. 17'178.409, con miras a lograr la protección de los derechos colectivos al goce de un ambiente sano, a evitar el daño contingente, a la seguridad y salubridad pública, a la seguridad y prevención de desastres previsible técnicamente y a la realización de construcciones, edificaciones y desarrollos urbanos respetando las disposiciones jurídicas de manera ordenada y dando prevalencia al beneficio de la calidad de vida de los habitantes, con ocasión de las graves deficiencias constructivas y daño continuado que presenta la estructura de cimentación de la agrupación de vivienda PRADOS DE LA COLINA II - PROPIEDAD HORIZONTAL que se ha traducido en deterioros en las zonas privadas y comunales de la referida copropiedad en una evidente trasgresión a los derechos condensados en los artículos 2, 51 y 88 de la Constitución Política de Colombia, los intereses colectivos consagrados en los literales b), l), m) y n) del artículo 4º de la ley 472 de 1998 y los derechos subjetivos en cada una de los propietarios de unidades privadas que hacen parte de la citada propiedad horizontal.

iii. DERECHOS COLECTIVOS VULNERADOS Y AMENAZADOS - FUNDAMENTOS JURÍDICOS

La acción interpuesta pretende garantizar la defensa y protección de los derechos e intereses colectivos tales como evitar el daño contingente haciendo cesar el peligro que atenta contra los bienes que hacen parte de la copropiedad PRADOS DE LA COLINA II - PROPIEDAD HORIZONTAL, el goce de un ambiente sano, que se ve afectado por la patología geotécnica estructural, vulnerando el derecho a una vivienda digna, construida con los parámetros técnicos mínimos; el derecho a la seguridad y salubridad públicas; el de la seguridad y prevención de desastres previsible técnicamente y la realización de las construcciones, edificaciones y desarrollos urbanos respetando las disposiciones jurídicas de manera ordenada y dando prevalencia al beneficio de la calidad de vida de los habitantes.

PRUEBAS

viii. PETICIÓN INDIVIDUALIZADA DE LAS PRUEBAS

Para que sean tenidas como pruebas a favor de mi representada, acompaño los siguientes documentos:

a. Documentales

Acompaño:

1. INFORME DEL ESTUDIO DE PATOLOGÍA: EVALUACIÓN ESTRUCTURAL, DIAGNÓSTICO Y RECOMENDACIONES CONSTRUCTIVAS, elaborado por la firma INGESTRUCTURAS LTDA, de fecha febrero de 2019.
2. INFORME DE ANÁLISIS GEOTÉCNICOS DETALLADOS, con fecha de elaboración diciembre 27 de 2019, elaborado por la firma JEOPROBE.

Magistrado Ponente: OSCAR ARMANDO DIMATÉ CÁRDENAS
Radicación: No. 25000-23-41-000-2022-0000413-00
Demandante: PRADOS DE LA COLINA II PH
Demandados: CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A. y OTROS
Referencia: REPARACIÓN DE LOS PERJUICIOS CAUSADOS A UN GRUPO

ANDRÉS HUMBERTO VÁSQUEZ ÁLVAREZ, varón, mayor de edad, abogado en ejercicio, titulado e inscrito, identificado civilmente con la cédula de ciudadanía No. 79.688.960 de Bogotá y acreditado con la tarjeta profesional No. 109.063 del Consejo Superior de la Judicatura, domiciliado en la Calle 116 No. 71B - 14 - Oficina 304 - de la ciudad de Bogotá, D.C., en esta oportunidad concurre a su Honorable despacho en nombre y representación de la agrupación de vivienda PRADOS DE LA COLINA II - PROPIEDAD HORIZONTAL, domiciliado en la ciudad de Bogotá, en la Carrera 59 A No. 135 - 15, representado legalmente para todos los efectos legales por el señor GIOVANNI ALFREDO KURE CASTILLO, varón, mayor de edad, identificado civilmente con la cédula de ciudadanía No. 80'504.017 de Bogotá, conforme el certificado de personería jurídica expedida por la Alcaldía Local de Suba, en su condición de encargado de administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes y esenciales de la referida propiedad horizontal, así como de los propietarios, locatarios, sucesores de unidades privadas y dueños de un derecho de copropiedad sobre bienes comunales y esenciales, quienes se relacionan en el acápite de "IDENTIFICACIÓN DE LOS DEMANDANTES" del presente libelo, conforme el poder que acompaña a este documento; con el fin de interponer ACCIÓN DE GRUPO en contra de: i) CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A., en su calidad de sociedad enajenadora del proyecto de construcción, representada conforme a certificado adjunto, identificada con Nit No. 800.161.633-4; ii) DANIEL SÁNCHEZ PRIETO, en su calidad de constructor responsable, según texto de la licencia que amparó la ejecución del proyecto, identificado con cédula de ciudadanía No. 10'266.522; iii) CARLOS ELIAS GUTIÉRREZ RIVERA, en su calidad de ingeniero civil calculista, según texto de la licencia que amparó la ejecución del proyecto, identificado con cédula de ciudadanía No. 10'241.854; iv) LUIS FERNANDO OROZCO ROJAS, ingeniero de suelos, según texto de la licencia que amparó la ejecución del proyecto, identificado con la cédula de ciudadanía No. 17'178.409; y v) BOGOTÁ DISTRITO CAPITAL - ALCALDÍA LOCAL DE SUBA, lo anterior con el propósito que se declare la responsabilidad patrimonial (por acción u omisión) de los accionados y se les ordene indemnizar integralmente el perjuicio irrogado a mis poderdantes a través del pago del daño emergente, lucro cesante y daño moral con ocasión de las graves deficiencias constructivas y daño continuado que presenta la estructura de cimentación y estructura de la agrupación de vivienda PRADOS DE LA COLINA II - PROPIEDAD HORIZONTAL que se ha traducido en deterioros en las zonas privadas y comunales de la referida copropiedad en una evidente trasgresión a los derechos condensados en los artículos 2, 51 y 88 de la Constitución Política de Colombia, los intereses colectivos consagrados en los literales: b), l), m) y n) del artículo 4º de la ley 472 de 1998 y los derechos subjetivos en cada uno de los propietarios de unidades privadas que hacen parte de la referida agrupación.

PRUEBAS

X. PRUEBAS

Para que sean tenidas como pruebas a favor de mi representada, acompaño los siguientes documentos:

a. Documentales

Acompaño:

1. INFORME DEL ESTUDIO DE PATOLOGÍA: EVALUACIÓN ESTRUCTURAL, DIAGNÓSTICO Y RECOMENDACIONES CONSTRUCTIVAS, elaborado por la firma INGESTRUCTURAS LTDA, de fecha febrero de 2019.

Calle 116 No. 71B - 14 Oficina 304 Telefax: 5336380 Cel.: 3138799235
E-mail: andvasal@hotmail.com - vasquezvbello@hotmail.com Bogotá, D.C. Colombia.

67

VB VÁSQUEZ & BELLO
abogados consultores

2. INFORME DE ANÁLISIS GEOTÉCNICOS DETALLADOS, con fecha de elaboración diciembre 27 de 2019, elaborado por la firma JEOPROBE.

b. Testimonios

Solicito, de manera respetuosa, a su Despacho reciba el testimonio de las siguientes personas, todos mayores de edad, vecinos de Bogotá, quienes deberán declarar sobre alguno o algunos de los hechos que han motivado la interposición de la presente demanda, de conformidad con el cuestionario que en la oportunidad legal respectiva se les formulará.

1. Señor Ingeniero **JORGE ALBERTO RODRÍGUEZ**, quien elaboró informe sobre los asentamientos del conjunto observados en diferentes torres, con domicilio en la Avenida Suba No. 115 - 58, Torre A Oficina 405 de Bogotá, D.C., y correo electrónico: jorge.rodriguez@jeoprobe.com, y quien depondrá los resultados del análisis geotécnico realizado con base en la información que le fue suministrada, visitas de campo al proyecto, análisis de las mediciones realizadas, los parámetros del suelo y estratigrafía obtenida mediante sondeos y ensayos de laboratorio de suelos realizados por JEOPROBE S.A.S., así como las conclusiones y recomendaciones de orden técnico sobre la problemática, soporte de pretensiones.
2. Señor Ingeniero **MAURICIO MARTÍNEZ G.**, quien como Director de Proyectos de JEOPROBE S.A.S., con domicilio en la Avenida Suba No. 115 - 58, Torre A Oficina 405 de Bogotá, D.C., y correo electrónico: mauricio.martinez@jeoprobe.com, quien depondrá sobre su participación en la realización de un estudio geotécnico de tipo forense para identificar las causas y dar recomendaciones para el manejo geotécnico de los problemas de asentamientos que se han venido presentando en la mayor parte de costado sur de la plataforma del sótano y del muro de contención. Así como explicará en detalle los resultados del estudio geotécnico hecho y las conclusiones y recomendaciones para el manejo del problema que presenta la agrupación de vivienda, demandante en el proceso de la referencia.
3. Señora Ingeniera **LILIA ESTER ASHOOK V.**, Representante legal de INGESTRUCTURAS LTDA., quien a costa de la copropiedad realizó un estudio de patología que permitiera la evaluación estructural y diagnóstico de los edificios, evaluar eventuales daños y deterioros, establecer las causas de los mismos y sobre esa base, formular un diagnóstico para fundamentar debidamente la eventual rehabilitación, con domicilio en la Carrera 53 No. 123 A - 14 de esta ciudad, y correo electrónico: lilaashook@hotmail.com, y quien podrá explicar en detalle la descripción de los trabajos realizados, las evaluaciones ejecutadas, los ensayos y resultados de las pruebas, el cálculo numérico de las cargas, la determinación de las cargas que se transmiten a la cimentación, la naturaleza de los daños, el fundamento del diagnóstico y de las recomendaciones que se proponen, para superar de manera técnica y económica las patologías que se presentan en el edificio, las conclusiones técnicas a las que llegó con su estudio, soporte de las pretensiones.
4. Señor Ingeniero **JASON AZUERO**, quien como Director Técnico de la firma INGESTRUCTURAS LTDA. participó en la realización de un estudio de patología y diseño de reforzamiento, que permitiera la evaluación estructural y diagnóstico de los edificios, evaluar eventuales daños y deterioros, establecer las causas de los mismos y sobre esa base, formular un diagnóstico para fundamentar debidamente la eventual rehabilitación, con domicilio en la Carrera 53 No. 123A - 14 de esta ciudad, y correo electrónico: ingestructurasltida@gmail.com, y quien podrá explicar en detalle la descripción de los trabajos realizados, las evaluaciones ejecutadas, los ensayos y resultados de las pruebas, el cálculo numérico de las cargas, la determinación de las cargas que se transmiten a la cimentación, la naturaleza de los daños, el fundamento del diagnóstico y de las recomendaciones que se proponen, para superar de manera técnica y económica las patologías que se presentan en el edificio, las conclusiones técnicas a las que llegó con su estudio, soporte de las pretensiones.

Los mencionados profesionales podrán ser notificados por intermedio del suscrito apoderado, bajo el entendido que es deber de la parte interesada velar por su comparecencia.

c. Interrogatorio de parte

Solicito sea citado el representante legal de la sociedad demandada para que absuelva las preguntas que serán formuladas de manera verbal o escrita, según sea el caso y que versaran sobre los hechos materia de demanda.

b. Testimonios

Solicito, de manera respetuosa, a su Despacho reciba el testimonio de las siguientes personas, todos mayores de edad, vecinos de Bogotá, quienes deberán declarar sobre alguno o algunos de los hechos que han motivado la interposición de la presente demanda, de conformidad con el cuestionario que en la oportunidad legal respectiva se les formulará.

1. Señor Ingeniero **JORGE ALBERTO RODRÍGUEZ**, quien elaboró informe sobre los asentamientos del conjunto observados en diferentes torres, con domicilio en la Avenida Suba No. 115 - 58, Torre A Oficina 405 de Bogotá, D.C., y correo electrónico: jorge.rodriguez@jeoprobe.com, y quien depondrá los resultados del análisis geotécnico realizado con base en la información que le fue suministrada, visitas de campo al proyecto, análisis de las mediciones realizadas, los parámetros del suelo y estratigrafía obtenida mediante sondeos y ensayos de laboratorio de suelos realizados por JEOPROBE S.A.S., así como las conclusiones y recomendaciones de orden técnico sobre la problemática, soporte de pretensiones.
2. Señor Ingeniero **MAURICIO MARTÍNEZ G.**, quien como Director de Proyectos de JEOPROBE S.A.S., con domicilio en la Avenida Suba No. 115 - 58, Torre A Oficina 405 de Bogotá, D.C., y correo electrónico: mauricio.martinez@jeoprobe.com, quien depondrá sobre su participación en la realización de un estudio geotécnico de tipo forense para identificar las causas y dar recomendaciones para el manejo geotécnico de los problemas de asentamientos que se han venido presentando en la mayor parte de costado sur de la plataforma del sótano y del muro de contención. Así como explicará en detalle los resultados del estudio geotécnico hecho y las conclusiones y recomendaciones para el manejo del problema que presenta la agrupación de vivienda, demandante en el proceso de la referencia.
3. Señora Ingeniera **LILIA ESTER ASHOOK V.**, Representante legal de INGESTRUCTURAS LTDA., quien a costa de la copropiedad realizó un estudio de patología que permitiera la evaluación estructural y diagnóstico de los edificios, evaluar eventuales daños y deterioros, establecer las causas de los mismos y sobre esa base, formular un diagnóstico para fundamentar debidamente la eventual rehabilitación, con domicilio en la Carrera 53 No. 123 A - 14 de esta ciudad, y correo electrónico: lilaashook@hotmail.com, y quien podrá explicar en detalle la descripción de los trabajos realizados, las evaluaciones ejecutadas, los ensayos y resultados de las pruebas, el cálculo numérico de las cargas, la determinación de las cargas que se transmiten a la cimentación, la naturaleza de los daños, el fundamento del diagnóstico y de las recomendaciones que se proponen, para superar de manera técnica y económica las patologías que se presentan en el edificio, las conclusiones técnicas a las que llegó con su estudio, soporte de las pretensiones.
4. Señor Ingeniero **JASON AZUERO**, quien como Director Técnico de la firma INGESTRUCTURAS LTDA. participó en la realización de un estudio de patología y diseño de reforzamiento, que permitiera la evaluación estructural y diagnóstico de los edificios, evaluar eventuales daños y deterioros, establecer las causas de los mismos y sobre esa base, formular un diagnóstico para fundamentar debidamente la eventual rehabilitación, con domicilio en la Carrera 53 No. 123A - 14 de esta ciudad, y correo electrónico: ingestructurasltida@gmail.com, y quien podrá explicar en detalle la descripción de los trabajos realizados, las evaluaciones ejecutadas, los ensayos y resultados de las pruebas, el cálculo numérico de las cargas, la determinación de las cargas que se transmiten a la cimentación, la naturaleza de los daños, el fundamento del diagnóstico y de las recomendaciones que se proponen, para superar de manera técnica y económica las patologías que se presentan en el edificio, las conclusiones técnicas a las que llegó con su estudio, soporte de las pretensiones.

Los mencionados profesionales podrán ser notificados por intermedio del suscrito apoderado, bajo el entendido que es deber de la parte interesada velar por su comparecencia.

c. Interrogatorio de parte

Solicito sea citado el representante legal de la sociedad demandada para que absuelva las preguntas que serán formuladas de manera verbal o escrita, según sea el caso y que versaran sobre los hechos materia de demanda.

PETICIONES.

Conforme a los argumentos expuestos solicito a su señoría lo siguiente:

PRINCIPAL

1. **ACUMULACIÓN DE DEMANDAS.** Teniendo en cuenta que lo que se pretende en este proceso es lo mismo que en la acción de grupo que se traba entre las mismas partes, y por los mismos hechos con radicado 250002341000202200413-00, que cursa en el Tribunal Administrativo de Cundinamarca, solicitó la acumulación del presente proceso con el citado proceso.

SUBSIDIARIAS A.

2. Así mismo, me permito solicitar señor juez se sirva realizar un nuevo auto admite demanda donde se le establezca, acepte y desarrolle (de ser el caso) la presente demanda como una demanda de acción de grupo según los argumentos señalados en el presente recurso de reposición.

SUBSIDIARIAS B.

3. Solicitó a su honorable despacho de manera subsidiaria se sirva suspender el proceso por pleito pendiente entre las partes y por la misma causa, y con el mismo fin la reparación o pago necesario para la reparación de las plataformas afectadas del costado sur.

VII. PRUEBAS Y ANEXOS

1. La Demanda presentada como acción de grupo
2. El Auto que admite acción de grupo

VIII. NOTIFICACIONES

El suscrito, recibirá notificaciones en Cl. 128a #54B-56, Bogotá, Correo electrónico juridico@galias.com.co y notificaciones@galias.com.co

Con todo respeto y consideración

Atentamente,

LUIS FERNANDO ACEVEDO PEÑALOZA

C.C. 1.018.420.455 de Bogotá D.C.

T.P. 216.247 del C. S.J

Señor(a)

JUEZ ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, D.C.

OFICINA DE REPARTO

E.

S.

D.

<u>Accionante:</u>	PRADOS DE LA COLINA II - PH
<u>Accionados:</u>	CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A., DANIEL SÁNCHEZ PRIETO, CARLOS ELIAS GUTIÉRREZ RIVERA, LUIS FERNANDO OROZCO ROJAS, y BOGOTÁ DISTRITO CAPITAL - ALCALDÍA LOCAL DE SUBA
<u>Proceso:</u>	ACCIÓN DE GRUPO
<u>Asunto:</u>	DEMANDA

ANDRÉS HUMBERTO VÁSQUEZ ÁLVAREZ, varón, mayor de edad, abogado en ejercicio, titulado e inscrito, identificado civilmente con la cédula de ciudadanía No. 79'688.960 de Bogotá y acreditado con la tarjeta profesional No. 109.063 del Consejo Superior de la Judicatura, domiciliado en la Calle 116 No. 71B - 14 - Oficina 304 - de la ciudad de Bogotá, D.C., en esta oportunidad concurre a su Honorable despacho en nombre y representación de la agrupación de vivienda **PRADOS DE LA COLINA II - PROPIEDAD HORIZONTAL**, domiciliado en la ciudad de Bogotá, en la Carrera 59 A No. 135 - 15, representado legalmente para todos los efectos legales por el señor **GIOVANNI ALFREDO KURE CASTILLO**, varón, mayor de edad, identificado civilmente con la cédula de ciudadanía No. 80'504.017 de Bogotá, conforme el certificado de personería jurídica expedida por la Alcaldía Local de Suba, en su condición de encargado de administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes y esenciales de la referida propiedad horizontal, así como de los propietarios, locatarios, sucesores de unidades privadas y dueños de un derecho de copropiedad sobre bienes comunales y esenciales, quienes se relacionan en el acápite de **"IDENTIFICACIÓN DE LOS DEMANDANTES"** del presente libelo, conforme el poder que acompaña a este documento; con el fin de interponer **ACCIÓN DE GRUPO** en contra de: i) **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.**, en su calidad de sociedad enajenadora del proyecto de construcción, representada conforme a certificado adjunto, identificada con Nit No. 800.161.633-4; ii) **DANIEL SÁNCHEZ PRIETO**, en su calidad de constructor responsable, según texto de la licencia que amparó la ejecución del proyecto, identificado con cédula de ciudadanía No. 10'266.522; iii) **CARLOS ELIAS GUTIÉRREZ RIVERA**, en su calidad de ingeniero civil calculista, según texto de la licencia que amparó la ejecución del proyecto, identificado con cédula de ciudadanía No. 10'241.854; iv) **LUIS FERNANDO OROZCO ROJAS**, ingeniero de suelos, según texto de la licencia que amparó la ejecución del proyecto, identificado con la cédula de ciudadanía No. 17'178.409; y v) **BOGOTÁ DISTRITO CAPITAL - ALCALDÍA LOCAL DE SUBA**; lo anterior con el propósito que se declare la responsabilidad patrimonial (*por acción u omisión*) de los accionados y se les ordene indemnizar integralmente el perjuicio irrogado a mis poderdantes a través del pago del daño emergente, lucro cesante y daño moral con ocasión de las graves deficiencias constructivas y daño continuado que presenta la estructura de cimentación y estructura de la agrupación de vivienda **PRADOS DE LA COLINA II - PROPIEDAD HORIZONTAL** que se ha traducido en deterioros en las zonas privadas y comunales de la referida copropiedad en una evidente trasgresión a los derechos condensados en los artículos 2, 51 y 88 de la Constitución Política de Colombia, los intereses colectivos consagrados en los literales: b), l), m) y n) del artículo 4º de la ley 472 de 1998 y los derechos subjetivos en cada uno de los propietarios de unidades privadas que hacen parte de la referida agrupación.

I. IDENTIFICACIÓN DE LOS DEMANDANTES. (Núm. 2 Art. 52 Ley 472 de 1998).

La agrupación de vivienda **PRADOS DE LA COLINA II - Propiedad Horizontal**, comprende el lote de terreno y a las edificaciones que en él se levantaron, consta de 5 edificios de apartamentos, parqueaderos en sótano, diversas zonas comunales como: juegos infantiles, senderos peatonales y edificio comunal con: gimnasio, cancha de squash, salón social, cocineta y portería.

II. CRITERIOS PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DEFINICIÓN DEL GRUPO. (Núm. 4 Art. 52 Ley 472 de 1998)

Sirven como factores que determinan el grupo, la acreditación de la calidad de persona jurídica responsable de los bienes y servicios comunes y esenciales de la referida agrupación de vivienda, así como de los propietarios, locatarios, sucesores de unidades privadas y dueños de un derecho de copropiedad sobre bienes comunales y esenciales de la agrupación de vivienda **PRADOS DE LA COLINA II - PROPIEDAD HORIZONTAL**, que se encuentran perjudicados por los hechos relacionados en la demanda y distinguidos con las siguientes características a saber:

- Que sean propietarios, locatarios, sucesores de las unidades privadas que hacen parte de la agrupación de vivienda **PRADOS DE LA COLINA II - PROPIEDAD HORIZONTAL**.
- Que como propietarios, locatarios, sucesores de las unidades privadas de la agrupación de vivienda **PRADOS DE LA COLINA II - PROPIEDAD HORIZONTAL**, hayan sido perjudicados por la acción u omisión derivada de la vulneración de derechos o intereses colectivos condensados en los literales b), l), m) y n) del artículo 4 ibidem, concordante con el artículo 55 de la Ley 472 de 1998.
- Que como propietarios, locatarios, sucesores de las unidades privadas de la agrupación de vivienda **PRADOS DE LA COLINA II - PROPIEDAD HORIZONTAL** hayan sido perjudicados por deficiencias y defectos constructivos generados por las inconsistencias entre lo construido y lo aprobado. Que inicialmente la urbanización fue debidamente aprobada por la Curaduría Urbana (2) de esta ciudad en virtud de la Resolución 03-2-0322 del once (11) de diciembre de dos mil tres (2003), otorgada al plano urbanístico CU2-S 373/4-00 respectivamente, documentos debidamente protocolizados en la precitada escritura pública siete mil cuatrocientos treinta y nueve (7.439) del dieciocho (18) de diciembre de dos mil tres (2003), otorgada en la Notaría Veinticuatro (24) de esta ciudad, debidamente registrada en el precitado folio de matrícula inmobiliaria matriz 50N-20333132 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Norte de esta ciudad. Posteriormente, una vez constituida la citada urbanización, la constructora demandada gestionó ante la Curaduría Urbana Dos (2) de esta ciudad, la modificación del citado desarrollo, específicamente para subdividirla en dos (2) etapas de urbanismo denominadas primera (1) y segunda (2) etapa, solicitar licencia de urbanización para la segunda (2) etapa y rediseñar el proyecto urbanístico, actuaciones que fueron aprobadas por la Curaduría Urbana Dos (2) de esta ciudad en virtud de la Resolución RES05-2-0407 del nueve (9) de diciembre de dos mil cinco (2005), otorgada al plano urbanístico CU2-S373/4-02 respectivamente, documentos que igualmente fueron protocolizados en la escritura pública dos mil quinientos ochenta (2.580) del treinta (30) de mayo de dos mil seis (2006), otorgada en la Notaría Veinticuatro (24) de esta ciudad, debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20490476 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Norte de esta ciudad.

- Que como dueños de un derecho de copropiedad sobre bienes comunales y esenciales de la agrupación de vivienda **PRADOS DE LA COLINA II - PROPIEDAD HORIZONTAL**, se encuentren perjudicados por las deficiencias en bienes comunes esenciales y bienes comunales, como en efecto lo es el terreno sobre o bajo el cual existen las construcciones e instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel, entre otros.
- Que como dueños de un bien privado de la agrupación de vivienda **PRADOS DE LA COLINA II - PROPIEDAD HORIZONTAL**, se encuentren perjudicados por las deficiencias que presentan las unidades privadas de dicha copropiedad.
- Que como dueños de un derecho de copropiedad sobre bienes comunales y esenciales y propietarios de unidades privadas de la agrupación de vivienda **PRADOS DE LA COLINA II - PROPIEDAD HORIZONTAL** hayan sufrido una depreciación de sus unidades privadas como consecuencia de los problemas de asentamientos diferenciales, en un hecho continuo desde el 01 de febrero de 2016.
- Que sean propietarios de unidades privadas de la agrupación de vivienda **PRADOS DE LA COLINA II - PROPIEDAD HORIZONTAL** que hayan sufrido una depreciación del valor de las zonas comunales producto de los errores de construcción, diseño e implantación de los procesos de construcción. Igualmente, depreciación de las zonas comunales del edificio, fachadas, parqueaderos, terrazas, entre otros.

III. IDENTIFICACIÓN DE LOS DEMANDADOS. (Núm. 5 Art. 52 Ley 472 de 1998)

- La sociedad **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.**, identificada con Nit 800.161.633-4, constituida por escritura pública No. 2594 de la Notaria 4 de Manizales (Caldas) del 12 de mayo de 1992, inscrita el 23 de diciembre de 2010, bajo el número 01439212 del libro IX, representada legalmente por su Gerente señor **DANIEL SÁNCHEZ PRIETO**, o quien haga sus veces, como enajenadora y constructora responsable dentro de la licencia y demás actos administrativos que ampararon la ejecución del proyecto arquitectónico agrupación de vivienda "PRADOS DE LA COLINA II - PH".
- DANIEL SÁNCHEZ PRIETO**, en su calidad de constructor responsable, según texto de la licencia que amparó la ejecución del proyecto, identificado con cédula de ciudadanía No. 10'266.522, de profesión ingeniero civil con matrícula profesional 17202-25007.
- CARLOS ELIAS GUTIÉRREZ RIVERA**, en su calidad de ingeniero civil calculista, según texto de la licencia que amparó la ejecución del proyecto, identificado con cédula de ciudadanía No. 10'241.854, de profesión ingeniero civil con matrícula profesional 17202-13467.
- LUIS FERNANDO OROZCO ROJAS**, ingeniero de suelos, según texto de la licencia que amparó la ejecución del proyecto, identificado con la cédula de ciudadanía No. 17'178.409, de profesión ingeniero civil con matrícula profesional 25000-13592.

- v) **BOGOTÁ DISTRITO CAPITAL - ALCALDÍA LOCAL DE SUBA**, Representada por la señora **CLAUDIA NAYIBE LÓPEZ HERNÁNDEZ** en su condición de Alcalde Mayor de Bogotá, como primera autoridad urbanística.

IV. HECHOS DE LA DEMANDA. (Núm. 7 Art. 52 Ley 472 de 1998)

El sustento fáctico o relación de hechos se hará con fundamento en la prueba documental que se allega, como soporte de las pretensiones, así:

1. El 27 de julio de 2007, fue inscrita por la Alcaldía Local de Suba, la personería jurídica para la agrupación de vivienda PRADOS DE LA COLINA II - PROPIEDAD HORIZONTAL, entidad sin ánimo de lucro, ubicada en la Carrera 59A No. 135 - 15 de esta ciudad, conforme lo previsto en el artículo 8° de la Ley 675 de 2001.
2. La solicitud de inscripción se acompañó con las copias de la Escritura Pública No. 801 del 05 de febrero de 2007, corrida ante la Notaría 24 del Círculo Notarial de Bogotá D.C., mediante la cual la agrupación de vivienda se acogió al régimen de propiedad horizontal de que trata la Ley 675 de 2001, la cual se encuentra registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos en el folio de matrícula matriz Nro. 50N-20490476. Posteriormente a través de las Escrituras Públicas No. 6313 del 21 de septiembre de 2007, y 930 del 14 de febrero de 2008, de la misma Notaría, fue adicionado el reglamento de propiedad horizontal con la incorporación de las nuevas etapas del desarrollo urbanístico.
3. Mediante Acta de Consejo de Administración del 24 de enero de 2019, se eligió a la sociedad GESTION INMOBILIARIA HK SAS, identificada con Matrícula No. 01933232, cuyo Representante Legal es GIOVANNI ALFREDO KURE CASTILLO, con cédula de ciudadanía 80'504.017, como Administrador de la agrupación desde el pasado 01 de marzo de 2019 a la fecha.
4. El proyecto de la Agrupación consta de 5 torres de 10 y 11 pisos, cuyo sistema estructural es el de muros de concreto reforzado. La cimentación de los edificios consiste en pilotes de concreto reforzado a una profundidad entre 24.00 m y 27.00 m y diámetro 0.30 m.
5. El proyecto fue construido en un total de 4 etapas, y las cuales contemplaron la construcción de 11 plataformas independientes entre sí y de las torres, con secciones de columnas de 0.35 m x 0.35 m, secciones de vigas que varían entre 0.20 m a 0.40 m de ancho por 0.40 m de altura, la placa de entrepiso es una placa aligerada con viguetas de sección 0.10 m o 0.12 m con separación entre 0.70 m y 0.90 m y un espesor de torta superior de 0.06 m. La altura total de la placa es de 0.40m. El concreto según planos es de una resistencia a la compresión de $f'c = 210 \text{ Kg/m}^2$. Las plataformas están cimentadas sobre cimientos corridos que constan de vigas de amarre de sección 0.30 m x 0.40 m con sobre anchos entre 0.50 m y 0.80 m dependiendo la zona. El muro de contención está cimentado sobre cimientos corridos con zarpa que varía entre 0.25 m y 0.80 m.

6. A raíz de las manifestaciones de daño en algunos lugares de la agrupación de vivienda PRADOS DE LA COLINA II la Administración solicitó a la empresa INGESTRUCTURAS, una propuesta para realizar un estudio de Patología Estructural que permitiera la evaluación estructural y diagnóstico del sótano y primer piso de las plataformas, evaluar eventuales daños y deterioros, establecer las causas de los mismos y sobre esa base, formular un diagnóstico que permitiera fundamentar debidamente la eventual rehabilitación. En tal virtud, y con la aprobación de la Asamblea de Copropietarios, se suscribió un contrato de prestación de servicios cuyo objeto es la Evaluación Estructural, Diagnóstico y Recomendaciones Constructivas tendientes a determinar de manera técnica la situación estructural actual de las plataformas de la agrupación y sus posibles daños.
7. El informe contiene de manera detallada, la descripción de los trabajos realizados, las evaluaciones ejecutadas, los ensayos y resultados de las pruebas, el cálculo numérico de las cargas, la determinación de las cargas que se transmiten a la cimentación de las plataformas, la naturaleza de los daños, el fundamento del diagnóstico y de las recomendaciones que se proponen, para superar de manera técnica y económica las patologías que se presentan en la agrupación de vivienda.
8. En el Acápito 20 denominado CONCLUSIONES se lee:

“De acuerdo con los resultados obtenidos mediante la inspección, evaluación y diagnóstico de los deterioros que se presentan en las plataformas, muros de contención y sótano del Conjunto, algunos de manera generalizada, otros de forma puntual, se concluye lo siguiente:

El conjunto residencial AGRUPACION DE VIVIENDA PRADOS DE LA COLINA II, situado en la Carrera 59A # 134 - 15, en la ciudad de Bogotá D.C., fue desarrollado por la empresa constructora LAS GALIAS, por etapas a partir de los años 2006-2007, el cual lo conforman 5 torres de 10 y 11 pisos, y complementariamente 11 plataformas perimetralmente a los edificios para conformar la cubierta o terraza sobre el sótano del conjunto con los edificios.

Los edificios fueron construidos por etapas sin conocerse el proceso constructivo de la excavación y sus efectos en cuanto a la descarga y al eventual rebote que pudo presentar el suelo al momento de la excavación.

El Estudio de Suelos fue elaborado por la firma LFO y Cía. Ltda. en 2003 y se encuentra firmado por el Ingeniero Luis Fernando Orozco Rojas. En dicho documento se señala que se realizaron 8 sondeos a profundidades comprendidas entre 10 y 45.7 m.

La estructura es de concreto reforzado y consiste para cada una de las plataformas, en un sistema aporticado en cada dirección ortogonal y placas aligeradas de concreto reforzado. La cimentación en un sistema de cimientos corridos que consta de vigas de amarre de sección 0.30 m x 0.40 m con sobreanchos entre 0.50 m y 0.80 m dependiendo de la etapa.

Se realizó la verificación del refuerzo. El recurso de la tecnología para determinar los diámetros de las barras, aún es incipiente por lo que se tomaron algunas imágenes scanner con lo que se comparó con lo previsto

en los planos estructurales en cuanto a número de barras, distribución, separación y espaciamiento de flejes y con ello se estableció su concordancia entre lo diseñado y lo construido. Solo se comprobó diferencias en lo relacionado con el espesor del recubrimiento.

Para establecer la calidad del concreto, se realizó la extracción de núcleos, cuyos resultados satisfacen los requisitos normativos sobre el particular con las limitaciones que existen para una correcta interpretación de resultados por efecto del diámetro de la broca con la cual se realizó la extracción. Dentro de la presente investigación se extrajo un total de 36 núcleos siguiendo el protocolo establecido en la NSR-10. Los resultados obtenidos establecen que la resistencia del concreto es la adecuada y satisface lo establecido en las especificaciones del diseño que señalan un concreto de f'_c de 21 MPa. Complementariamente se realizaron unas lecturas de velocidad de propagación de una onda ultrasónica y pudo verificarse por este medio, la adecuada calidad del concreto.

Después de realizar los análisis correspondientes a cada plataforma y evidenciando el problema en campo, se propone una alternativa de reforzamiento en la cimentación de las plataformas con el uso de micropilotes.

Se propone el uso de micropilotes incluso en aquellas plataformas que no evidencian mayores problemas de asentamiento, pero que igual, no cumplen en cuanto a su capacidad para transmitir las cargas según la capacidad portante del suelo de acuerdo con el análisis realizado.

De otra parte, las zonas de daño por efecto de la falta de control del recubrimiento y los deterioros corresponden a las placas del sótano de las plataformas, las cuales además, se encuentran sometidas a la acción de las aguas lluvias y con ello a las filtraciones y lixiviaciones.

Las placas deben rehabilitarse e impermeabilizarse, en un proceso que cubra los siguientes aspectos: arreglo estructural de las placas mediante la corrección de deterioros especialmente fisuras, que por estar sometidas a los ciclos de humedecimiento y secado, deterioran al concreto y deben inyectarse mediante un material epóxico de forma que recuperen la integridad estructural, con un producto de mínima viscosidad, para garantizar con ello la penetración dentro de la fisura y finalmente la instalación de un sistema de impermeabilización con absoluta garantía de calidad. En cualquier caso, se deben reponer los acabados.

Estas intervenciones son necesarias y obligatorias como lo exige el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes NSR-10, la cual establece de manera taxativa los espesores mínimos de los recubrimientos con los cuales se garantiza la durabilidad estructural.

Una vez se realice la colocación del pilotaje y con ello se logre la estabilización de la estructura se debe intervenir las zonas de las terrazas que se encuentran falladas. Para este propósito se requiere la demolición de la zona fallada y su restitución para lo cual es necesario el aumento de altura de los muros de contención y con ello apoyar las placas de forma que se logre su horizontalidad. Por supuesto que deben restituirse los acabados.

Algunas de las columnas que sostienen las plataformas en la zona de mayor asentamiento de los muros de contención, han perdido la verticalidad además de mostrar fisuras que obligan su demolición y reconstrucción. De igual manera, la placa del sótano en esa zona debe demolerse y reconstruirse para lograr con ello la condición adecuada de servicio e integridad.

En el presente caso, es evidente la falta de control del recubrimiento tanto en las superficies inferiores de placas, como también en vigas. La solución a tan grave problema consiste en la colocación de un mortero estructural de reparación, que permita recuperar como lo exigen las normas NSR-10, los espesores de recubrimiento que no fueron controlados durante la obra.

Es importante señalar que la función de los recubrimientos es estructural y por lo mismo, no puede sustituirse ni realizarse las reparaciones con pañetes o morteros convencionales. Se debe utilizar un mortero de reparación estructural del tipo Dry Pack (de mínima retracción).

Las reparaciones a la estructura representan la mayor necesidad e importancia para garantizar con ello la durabilidad en los términos de la NSR-10, lo cual es concomitante con los criterios de resistencia, estabilidad y seguridad necesarios para el mejor desempeño de los edificios durante su vida útil.

Por supuesto que todas las intervenciones que se ejecuten en la estructura obligan la restitución de los acabados en las mismas condiciones como originalmente estaban previstas.

Se elaboró un presupuesto de obra aproximado de rehabilitación, de la cimentación como ya se ha mencionado se debe realizar un seguimiento a lo largo del tiempo de la magnitud de asentamientos”.

9. La administración de la copropiedad PRADOS DE LA COLINA II - PROPIEDAD HORIZONTAL solicitó además a JEOPROBE SAS la realización de un estudio geotécnico de tipo forense para identificar las causas y dar recomendaciones para el manejo geotécnico de los problemas de asentamientos que se han venido presentando en la mayor parte de costado sur de la plataforma del sótano y del muro de contención. En este informe se presentan los resultados del estudio geotécnico hecho y las conclusiones y recomendaciones para el manejo del problema.
10. Al interior del sótano se puede apreciar la magnitud de los asentamientos que ha alcanzado proporciones descomunales, del orden de 50 cm a lo largo del muro de contención y cercanos a cero a lo largo del borde de las torres, lo que han generado daños significativos en el piso del sótano y, en general, en la estructura de la plataforma del sótano; parte del cerramiento de mampostería de la Torre 1 que está apoyado sobre la plataforma, muestra que han habido asentamientos como ya se indicó, pero también desplazamiento lateral hacia el sur del orden de 15 cm de toda la estructura de la plataforma, la cual no se encuentra adosada a las Torres. Las torres se encuentran cimentadas sobre pilotes y ya muestran evidencia de deformaciones.

11. La superficie de los niveles del piso del sótano de acuerdo con las mediciones realizadas por INGESTRUCTURAS en 2019. Se muestra un plano de niveles y una perspectiva que permite apreciar la forma como se han dado los asentamientos. Se aprecia que la mayor intensidad ocurre a lo largo del muro de contención frente a la Torre 2, y un poco menos frente a la Torre 1. Éstas corresponden a la zona oriental a lo largo del costado sur del proyecto. El extremo occidental a lo largo de este costado tiene afectaciones mínimas. Se aprecia también que la afectación tiene una transición a lo largo de la zona de plataforma del sótano en dirección hacia las torres y el piso en la zona de las torres 1 y 2 alcanza a mostrar algún grado de afectación. También se aprecia que los niveles más altos están en el extremo noroccidental de la zona monitoreada, donde los asentamientos son prácticamente nulos con respecto a la condición inicial de construcción del proyecto.
12. La firma INGESTRUCTURAS de acuerdo con el seguimiento al estado de los apuntalamientos que se encuentran instalados en las plataformas del Conjunto, según el seguimiento de varios meses y determinando comparativamente la progresión de los asentamientos diferenciales, concluyo, en informe de septiembre de 2020:

“Del monitoreo periódico de los puntales en la zona de plataformas #2 y #5, los cuales se han tenido que ir ajustando, se tiene:

Según las nivelaciones realizadas desde el mes de julio de 2019 hasta el 20 de enero del 2020, la plataforma ha tenido unos asentamientos hacia el lado del muro de contención (eje A) de 17.4 cm máximo y hacia las columnas (eje B) de 10 cm máximo con respecto al nivel de piso en sótano del edificio.

De acuerdo con las nivelaciones realizadas desde el mes de julio de 2019 hasta el 22 de mayo del 2020, se concluye que el nivel de asentamientos del piso del sótano hacia el lado del muro de contención (eje A) ha sido variable, siendo más notorio en el eje 16, donde se presenta una diferencia de 46.9 cm, con respecto al nivel de piso de los edificios. Hacia las columnas (eje B) se presenta un asentamiento máximo de 18.9 cm correspondiente al eje 29 con respecto al nivel de piso en sótano del edificio.

Según las nivelaciones realizadas desde el mes de julio de 2019 hasta el 2 de septiembre del 2020 en que se realizó la última nivelación, se concluye que el nivel de asentamientos del piso del sótano hacia el lado del muro de contención (eje A) ha sido variable, siendo más notorio en el eje 16, donde se presenta una diferencia de 52.3 cm, con respecto al nivel de piso de los edificios.

Hacia las columnas (eje B) se presenta un asentamiento máximo de 28.5 cm correspondiente al eje 29 con respecto al nivel de piso en sótano del edificio.

A continuación, se presenta un cuadro resumen sobre este particular:

COMPARATIVO PERIÓDICO	JULIO 2019 A ENERO 2020	JULIO 2019 A MAYO 2020	JULIO 2019 A SEPTIEMBRE 2020	EJE CRÍTICO
ASENTAMIENTO HACIA EL MURO DE CONTENCIÓN (EJE A) (cm)	17,4	46,9	52,3	16
INCREMENTO DIFERENCIAL (cm)	29,5	5,4	34,9	
ASENTAMIENTO HACIA LAS COLUMNAS (EJE B) (cm)	10,0	18,9	28,5	29
INCREMENTO DIFERENCIAL (cm)	8,9	9,6	18,5	

Figura 90. Progresión de los asentamientos diferenciales en el tiempo

Lo expuesto permite sustentar, mediante el control de asentamientos al igual que el seguimiento a los apuntalamientos, que se confirma de manera precisa lo establecido en el Estudio de Patología Estructural y se muestra de manera expresa la causalidad del daño que se presenta en la estructura de las plataformas, por causa del tipo de cimentación utilizado y seleccionado por la constructora, a pesar de la advertencia del Ing. Luis Fernando Orozco, autor del Estudio de Suelos, quien señaló de los mayores asentamientos en caso de que se utilizaran cimientos superficiales. Valga recalcar que no se encontró la valoración de la magnitud a la que podían llegar dichos asentamientos.

A lo anterior debe señalarse el insuficiente dimensionamiento y configuración de las zapatas del muro de contención. De manera complementaria debe señalarse la conclusión de la evaluación geotécnica realizada por la firma JEOPROBE a cargo del Ing. Jorge Rodríguez, que concuerda con el Ing. Orozco en cuanto señalan la incapacidad del suelo para utilizar cimentaciones superficiales.

Toda esta condición se sobrepasa, además, si se tiene en cuenta que los acabados colocados durante la etapa de construcción, poseen espesores tales que representan cargas incluso mayores a las previstas en el diseño estructural.

Así, transcurrido más de un año de la instalación de los apuntalamientos que fueron debidamente diseñados para atender la recomendación del IDIGER, y de acuerdo con el seguimiento realizado permanentemente al sistema de parales y vigas, es notorio el incremento de los asentamientos de la estructura de las plataformas, lo que obliga a su permanente supervisión y ajuste.

La placa de plataforma en la zona de la junta presenta un cambio de nivel que ha venido incrementándose considerablemente, afectando tuberías y canales bajo placa.

La condición de los daños que se derivan de los asentamientos ha progresado de forma tal que tanto el muro, las columnas como las vigas, viguetas y la placa de acceso a los edificios, se han deformado y asentado de manera considerable, y se han pronunciado las afectaciones en instalaciones como tuberías, lo que obliga a su permanente y continua reparación, dadas las funciones de servicios que en cada caso atienden.

El apuntalamiento no puede señalarse que se diseñó y se instaló para su uso de manera indefinida. Las condiciones del daño y su incremento con el transcurso del tiempo, obliga a recomendar la intervención estructural en el corto plazo puesto que el daño se continúa incrementando y puede llegar a

causar alteraciones geométricas de la estructura que hagan inútil las previsiones transitorias de apuntalamiento.

Se recomienda adelantar actividades preparatorias para la implementación de la solución definitiva, que incluya la planificación de la obra, el diseño de los accesos a los edificios, la actualización del diseño, la eventual licencia de construcción de la reparación, las cantidades de obra y presupuesto, incluyendo los trabajos no estructurales (provisionalidad e instalación de las tuberías de servicios públicos), con el propósito de que tales labores allanen el camino hacia la pronta ejecución de los trabajos de rehabilitación. En el entretanto, es importante seguir un riguroso seguimiento del apuntalamiento. “.

- 13.** En el marco de las competencias otorgadas al Instituto de Gestión de Riesgos y Cambio Climático - IDIGER, en virtud de lo establecido en el Decreto 173 de 2014, se desarrolló una inspección visual y cualitativa a la Agrupación de Vivienda PRADOS DE LA COLINA II los días 25 de noviembre y 3 de diciembre de 2020, de lo cual se emitió Diagnóstico Técnico DI-14971, que en su acápite de CONCLUSIONES señala:

“- Considerando el alcance de la evaluación visual realizada por el IDIGER para la atención de la elaboración del presente diagnóstico técnico, se advierte un incremento en las lesiones identificadas de la Agrupación de Vivienda Prados de la Colina II emplazada en el predio de la Carrera 59ª No. 134-15, en el Sector Catastral Iberia de la Localidad de Suba respecto a lo evaluado en la visita técnica del 17 de marzo de 2020. Por lo anterior se ratifica la recomendación de restricción de uso de zona de sótano (zona de parqueaderos) localizados al costado sur y salón comunal.

- De acuerdo a la inspección adelantada, actualmente no se identifica un compromiso en la estabilidad global, funcionalidad y habitabilidad de las cinco (05) torres de apartamentos que conforman la Agrupación de Vivienda Prados de la Colina II emplazada en el predio de la Carrera 59ª No. 134-15, en el Sector Catastral Iberia de la Localidad de Suba, por los daños identificados en la estructura de la zona del sótano (zona de parqueaderos). Sin embargo, es importante resaltar que de no adelantar las acciones necesarias que garanticen la estabilidad y funcionalidad de dicha estructura (zona de sótano) es posible que se generen nuevos daños los cuales pueden comprometer a futuro las estructuras que conforman las cinco (05) torres de apartamentos. Se desconoce el comportamiento de la estructura ante cargas dinámicas (sismo).

- La funcionalidad y transitabilidad de los senderos peatonales localizados al costado sur de la Agrupación de Vivienda Prados de la Colina II emplazada en el predio de la Carrera 59ª No. 134-15, en el Sector Catastral Iberia de la Localidad de Suba, actualmente se encuentran comprometidas por los daños identificados en la zona del sótano (zona de parqueaderos).”

- 14.** Mi poderdante, a través de Apoderado Judicial, promovió ante la Delegatura para Asuntos Jurisdiccionales de la Superintendencia de Industria y Comercio una acción de protección al consumidor contra la sociedad CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A. bajo la radicación 19-100069, y en la audiencia de la que tratan los artículos 372 y 373 del estatuto procesal civil mediante Sentencia se declaró probada la excepción

de mérito prescripción de la acción y en consecuencia, se negaron las pretensiones incoadas en la demanda.

15. Actualmente el referido proceso se encuentra surtiendo el trámite de Casación ante la Sala Civil del H. Corte Suprema de Justicia.

Número de Proceso Consultado: 11001319900120190006901

Actuaciones del Proceso					
Fecha de Actuación	Actuación	Anotación	Fecha Inicia Término	Fecha Finaliza Término	Fecha de Registro
18 Jan 2022	INFORME SECRETARIAL	EN CUMPLIMIENTO DE LO ORDENADO EN AUTO ANTERIOR, EN LA FECHA SE PROCEDE A REMITIR EL ARCHIVO CORRESPONDIENTE A LA DEMANDA DE CASACION AL APODERADO DE LA CONSTRUCTORA LAS GALIAS. CYPV			18 Jan 2022
18 Jan 2022	AL DESPACHO	EJECUTORIADO EL AUTO ANTERIOR Y CUMPLIDO LO ALLI ORDENADO			18 Jan 2022
16 Dec 2021	FIJACIÓN ESTADO	FIJACIÓN ESTADO	11 Jan 2022	11 Jan 2022	16 Dec 2021
16 Dec 2021	EXPEDIR COPIAS	EN ATENCIÓN A LAS SOLICITUDES DE ENVÍO DE LA DEMANDA DE CASACIÓN CON DESTINO A LA OPOSITORA, SEGÚN MEMORIALES RECIBIDOS EL 6 Y 9 DE DICIEMBRE, POR SECRETARÍA SE DARÁ APLICACIÓN A LO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 114 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO.			16 Dec 2021
14 Dec 2021	INFORME SECRETARIAL	EN ATENCION AL MEMORIAL ANTERIOR, SE REMITE AL SOLICITANTE LA DEMANDA DE CASACION PRESENTADA. CYPV			14 Dec 2021
14 Dec 2021	RECIBIDO MEMORIAL	VIA EMAIL SE RECIBE MEMORIAL DEL DR. LUIS FERNANDO ACEVEDO PEÑALOZA APODERADO DE CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A. MEDIANTE EL CUAL SOLICITA SE LE REMITA EL ARCHIVO CORRESPONDIENTE A LA DEMANDA DE CASACION. CYPV			14 Dec 2021
09 Dec 2021	-AL DESPACHO PARA AGREGAR AL EXPEDIENTE	EN LA FECHA INGRESA A DESPACHO MEMORIAL EN UN (1) ARCHIVO PDF CON UN (1) FOLIO, SUSCRITO POR EL ABOGADO LUIS FERNANDO ACEVEDO PEÑALOZA, QUIEN DICE OBRAR COMO APODERADO DE LA CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S, MEDIANTE EL CUAL SOLICITA COPIA DE LA DEMANDA DE CASACIÓN. DOCUMENTO VISIBLE EN EL CONSECUTIVO NO. 9 DEL EXPEDIENTE UBICADO EN LA PLATAFORMA TEAMS. DVG.			09 Dec 2021
07 Dec 2021	RECIBIDO MEMORIAL	EN LA FECHA SE RECIBE MEMORIAL QUE SOLICITA COPIA. JLZ			07 Dec 2021
06 Dec 2021	-AL DESPACHO PARA AGREGAR AL EXPEDIENTE	EN LA FECHA INGRESA AL DESPACHO MEMORIAL QUE ANTECEDE, DVG,			06 Dec 2021
01 Dec 2021	-AL DESPACHO	VENCIO TERMINO PARA SUSTENTAR RECURSO DE CASACION			01 Dec 2021
01 Dec 2021	RECIBIDO MEMORIAL	EN LA FECHA SE RECIBE MEMORIAL QUE CONTIENE SOLICITUD DE DEMANDA DE CASACIÓN Y REQUERIMIENTO. JLZ			01 Dec 2021
30 Nov 2021	RECIBIDA DEMANDA	EN LA FECHA SE RECIBE DEMANDA DE CASACIÓN Y ANEXOS. JLZ			30 Nov 2021
15 Oct 2021	INICIO TRASLADO AL RECURRENTE	A LA DEMANDANTE AGRUPACION DE VIVIENDA PRADOS DE LA COLINA	15 Oct 2021	30 Nov 2021	15 Oct 2021
13 Oct 2021	FIJACIÓN ESTADO	FIJACIÓN ESTADO	14 Oct 2021	14 Oct 2021	13 Oct 2021
13 Oct 2021	ADMITE RECURSO	ADMITE RECURSO DE CASACIÓN			13 Oct 2021
23 Aug 2021	AL DESPACHO POR REPARTO	EN LA FECHA INGRESA AL DESPACHO DEL DR OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE POR REPARTO		23 Aug 2021	23 Aug 2021
20 Aug 2021	REPARTO DE PROCESO	SE REALIZÓ REPARTO POR MEDIO DE RADICACIÓN INTERNA			20 Aug 2021
20 Aug 2021	RADICACIÓN	RADICACIÓN REALIZADA DESDE EL PORTAL RAMA JUDICIAL			20 Aug 2021

16. En el caso que se pone a su Honorable consideración, se pone de presente que nos encontramos en presencia de “*daños de tracto sucesivo*” o de daños que se prolongan en forma progresiva en el tiempo, razón por la cual considero que en este caso no se podrá hablar de caducidad en el caso en comento, pues como se evidencia de los hechos objeto de relato, como las pruebas allegadas, que la causa que generó el daño no ha cesado, sino que por el contrario, la acción vulnerante y causante del mismo se ha prolongado en el tiempo, es decir, ha sido permanente y continuada.
17. En informe ampliado de septiembre de 2020, considerando la revisión de las cargas a nivel de la cimentación de las plataformas, lo cual es concluyente en cuanto a que se superan los esfuerzos admisibles del suelo establecidos en el estudio geotécnico.
18. Así mismo, mediante las exploraciones en sitio, se determina que se encuentran espesores de acabados que representan cargas superiores a las consideradas en los diseños, aspecto constructivo que empeora aún más la condición de las deficiencias en estos cálculos
19. En ese sentido si se analiza con detenimiento cada uno de los hechos denunciados, se observa que desde el mismo proceso constructivo se presentaron deficiencias de diseño y construcción que derivaron en un daño imperceptible para los compradores, el cual, con el paso del tiempo se ha evidenciado y complejizado a tal punto que derivó en la necesidad de realizar un estudio estructural y que permitiese establecer la inobservancia o no de normas técnicas de diseño y construcción. Fueron precisamente los referidos estudios los que permitieron establecer la existencia de un daño continuado que no ha cesado y que con el paso del tiempo se ha venido complejizando. Sólo en la medida que se realicen obras de mitigación definitivas se podrá frenar de manera definitiva el proceso de destrucción de los elementos comunales y privados que conforman la edificación.

V. PRETENSIONES

PRIMERA. DECLÁRESE SOLIDARIAMENTE RESPONSABLES a la sociedad **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.**, señores **DANIEL SÁNCHEZ PRIETO, CARLOS ELIAS GUTIÉRREZ RIVERA, LUIS FERNANDO OROZCO ROJAS, y BOGOTÁ DISTRITO CAPITAL - ALCALDÍA LOCAL DE SUBA**; por la vulneración de derechos e intereses colectivos previstos en los literales b), l) m) y n) del artículo 4º de la ley 472 de 1998, elemento objetivo de determinación del grupo, el pago de los perjuicios generados e indemnizaciones a los copropietario de zonas comunales y propietarios de zonas privadas de la agrupación de vivienda **PRADOS DE LA COLINA II - PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicada en la Carrera 59A No. 135 - 15 de la ciudad de Bogotá, con ocasión de las omisiones y acciones generadas por parte de las personas públicas y privadas que son

demandadas y la consecuencial depreciación a los inmuebles y la copropiedad que la conforman.

SEGUNDA. DECLÁRESE PATRIMONIALMENTE RESPONSABLES a la sociedad **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.**, señores **DANIEL SÁNCHEZ PRIETO, CARLOS ELIAS GUTIÉRREZ RIVERA, LUIS FERNANDO OROZCO ROJAS, y BOGOTÁ DISTRITO CAPITAL - ALCALDÍA LOCAL DE SUBA**; por los daños generados sobre los demandantes, como consecuencia de la imprevisión, negligencia, omisión u acción de los demandados y la consecuencial depreciación a los bienes privados y comunes de la copropiedad denominada agrupación de vivienda **PRADOS DE LA COLINA II - PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicada en la Carrera 59A No. 135 - 15 de la ciudad de Bogotá.

TERCERA. Se ordene a las entidades, sociedades y personas naturales demandadas a través de esta acción, cancelar de manera solidaria o individualmente determinada el pago del daño emergente a cada una de las personas que se demuestren resultaron afectadas con ocasión de las imprevisiones constructivas, negligencia por acción u omisión generadas en desarrollo del proyecto denominado agrupación de vivienda **PRADOS DE LA COLINA II - PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicada en la Carrera 59A No. 135 - 15 de la ciudad de Bogotá, lo cual deberá incluir el reconocimiento y pago de la depreciación sobre los inmuebles privados que hacen parte de la propiedad horizontal, así como la depreciación sobre el valor del coeficiente de participación en los bienes comunes que conforman dicha copropiedad, lo anterior con base en el avalúo y estudios de elementos estructurales y no estructurales realizados peritos especialistas en la materia.

CUARTA. En virtud de lo expuesto se disponga la cancelación del pago por concepto de daño emergente dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia y se disponga su cumplimiento dentro de los términos previstos en el estatuto procesal civil.

QUINTA. Se ordene a las entidades administrativas, sociedades y personas naturales demandadas a través de esta acción que cancelen de manera solidaria el pago del lucro cesante, con base en el avalúo que para el efecto alleguen peritos especialistas en la materia, a cada una de las personas que se demuestren resultaron afectadas con ocasión de las imprevisiones constructivas, negligencia por acción u omisión con el proyecto denominado agrupación de vivienda **PRADOS DE LA COLINA II - PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicada en la Carrera 59A No. 135 - 15 de la ciudad de Bogotá así como la consecuencial depreciación de los inmuebles.

SEXTA. En virtud de lo expuesto se disponga la cancelación del pago por concepto de lucro cesante dentro de los cinco (5) días siguientes a la

ejecutoria de la sentencia y se disponga su cumplimiento dentro de los términos previstos en el estatuto procesal civil.

SÉPTIMA. Se ordene a las entidades administrativas, sociedades y personas naturales demandadas a través de esta acción que cancelen de manera solidaria el pago del daño moral objetivo y subjetivo y vida en relación con base en el avalúo que para el efecto alleguen peritos especialistas en la materia, a cada una de las personas que se demuestren resultaron afectadas con ocasión de las imprevisiones constructivas, negligencia por acción u omisión con el proyecto denominado agrupación de vivienda **PRADOS DE LA COLINA II - PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicada en la Carrera 59A No. 135 - 15 de la ciudad de Bogotá.

OCTAVA. En virtud de lo expuesto se disponga la cancelación del pago por concepto de daño moral objetivo y subjetivo dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia y se disponga su cumplimiento dentro de los términos previstos en el estatuto procesal civil.

NOVENA. Se condene en costas y agencias en derecho a los demandados.

VI. DETERMINACIÓN Y ESTIMATIVO DE LOS PERJUICIOS. (Núm. 3 Art. 52 Ley 472 de 1998)

Teniendo en cuenta las acciones y omisiones descritas detalladamente en el acápite de "HECHOS" de la presente demanda y con base en el grado de vulneración ocasionado a las personas naturales, familias y grupo residente en agrupación de vivienda **PRADOS DE LA COLINA II - PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicada en la Carrera 59A No. 135 - 15 de la ciudad de Bogotá, como consecuencia de violación sistemática del literal b), l) m) y n) de la Ley 472 de 1998, y los estudios presentados por los peritos que han intervenido en los diagnóstico dados a la agrupación de vivienda **PRADOS DE LA COLINA II - PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la Carrera 59A No. 135 - 15 de la ciudad de Bogotá se calcula provisionalmente el daño emergente, daño moral y lucro cesante del grupo afectado en la suma PROVISIONAL de **CINCO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS DIECIOCHO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS M/CTE. (\$5.256.818.453)**, o las sumas de dinero que establezcan los peritos avaladores, ingenieros especialistas en estructura y suelos, para la reparación integral del daño emergente, lucro cesante y daño moral de las personas naturales y jurídicas perjudicados con el actuar negligente de las demandadas.

Art. 16 Ley 446 de 1998 - Parte II - La valorización de daños. Dentro de cualquier proceso que se surta ante la administración de la justicia, la valoración de los daños irrogados a las personas y a las cosas, atenderé a los principios de la reparación integral, equidad y la observancia de los criterios técnicos actuariales.

INGESTRUCTURAS LTDA.
NIT 836.114.712-7

PRADOS DE LA COLINA II

PROPUESTA PARA REFORZAMIENTO CIMENTACIÓN INTERVENCIÓN TOTAL MURO DE CONTENCIÓN Y PLATAFORMAS

CUADRO DE CANTIDADES Y PRECIOS ESTIMADOS

ENERO DE 2020

ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VL. UNITARIO	VL. TOTAL
A. PRELIMINARES					
1	TRAMITE Y PERMISO DE MOVILIDAD (SE DEBE RENOVAR MENSUALMENTE)	MES	8,00	\$300.000	\$4.800.000
2	CAMPAMENTO	MES	8,00	\$6.000.000	\$48.000.000
3	RETIRO DE ACABADOS RECUPERABLES (PASTO Y ADOQUINES EN LADRILLOS, ALMACENAMIENTO TEMPORAL Y PROTECCIÓN CON PLÁSTICOS	M2	1500,00	\$15.000	\$22.500.000
4	ASLAMIENTO INTERIOR CON POLISOMBRA VERDE	ML	300,00	\$16.000	\$4.800.000
5	SUMINISTRO, INSTALACIÓN Y POSTERIOR RETIRO DE SEÑALIZACIONES (CANTIDAD ESTIMADA, DEFENDEA DEL PERMISO DE MOVILIDAD)	UNO	4,00	\$325.000	\$1.300.000
6	TABLERO ELÉCTRICO DURANTE EL TIEMPO DE LA OBRA (UNO INDEPENDIENTE SÓLO PARA EL PILOTAJE)	UNO	2,00	\$1.300.000	\$2.700.000
7	BAÑO PORTÁTIL	DOS UNIDADES/MES	8,00	\$1.200.000	\$9.600.000
B. INTERVENCIÓN EN ÁREAS EXTERIORES					\$23.252.250
1	DEMORTE CIRCULACIÓN PEATONAL EN ADOQUÍN	M2	176,00	\$16.000	\$3.256.000
2	DEMOLICIÓN BORDILLOS	ML	320,00	\$13.300	\$4.320.000
3	DEMOLICIÓN DE MURO DE CERRAMIENTO	M2	80,00	\$97.000	\$8.000.000
4	DEMOLICIÓN COLUMNETAS DE CONCRETO DE MURO DE CERRAMIENTO	M3	1,20	\$1.125.000	\$1.440.000
5	DEMORTE REJA CERRAMIENTO EXISTENTE	ML	160,00	\$23.000	\$3.760.000
6	DEMORTE DE ZONA VERDE (ACARREO Y PROTECCIÓN CON PLÁSTICO)	M2	620,00	\$6.000	\$4.420.000
7	DEMOLICIÓN MURO JARDINERA ENTRADA A TORRES 1,2,3	M2	26,25	\$97.000	\$2.546.250
C. OBRAS EN CIMENTACIÓN A NIVEL DEL SÓTANO					\$1.280.677.800
1	ABERTURA EN PLACA SUPERIOR PARA PILOTE	UNO	117,00	\$128.000	\$14.976.000
2	DEMOLICIÓN DE PLACA DE PISO (ESPESOR 10 CM)	M2	1500,00	\$78.000	\$117.000.000
3	DEMOLICIÓN CEMENTO CORRIDO	M3	80,40	\$1.125.000	\$90.450.000
4	EXCAVACIÓN MANUAL MATERIAL (RECIBO) BAJO PLACA DE PISO	M3	327,80	\$87.000	\$28.518.600
5	MICROPILÓTES Ø= 20 CM Y 8 M DE PROFUNDIDAD CONCRETO 3000 PSI (SON 117) CON INYECCIÓN DE LEONADA Y REFUERZO EN PAQUETE	ML	3510,00	\$215.000	\$754.050.000
6	CONCRETO DE LIMPIEZA (a= 5 CM)	M2	201,00	\$28.000	\$5.628.000
7	CONSTRUCCIÓN DADOS DE PILOTES (CONCRETO 3000 PSI) (SON 117)	M3	7,49	\$2.850.000	\$21.349.500
8	ANCLAJES DADOS (DIÁMETRO VARILLA 1Q) (NO INCLUYE ACERO)	UNO	936,00	\$23.800	\$22.324.800
9	ACERO LONGITUDINAL DE REFUERZO MICROPILOTES	KG	16474,20	\$6.800	\$112.024.560
10	ACERO TRANSVERSAL DE REFUERZO MICROPILOTES	KG	1096,80	\$6.800	\$7.458.240
11	ACERO LONGITUDINAL DE REFUERZO DADOS	KG	498,03	\$6.800	\$3.386.604
12	ACERO TRANSVERSAL DE REFUERZO DADOS	KG	103,32	\$6.800	\$702.636
13	RELLENO CON RECIBO COMPACTADO	M3	585,00	\$105.000	\$61.425.000
14	RELLENO PARA DADOS CON RECIBO CEMENTO COMPACTADO (1:10)	M3	46,80	\$215.000	\$10.062.000
15	ACARREO, CARGUE, RETIRO Y DISPOSICIÓN FINAL DE ESCOMBROS	VAUE	69	\$425.000	\$29.325.000
16	JUNTAS DE DILATACIÓN ENTRE PLATAFORMAS	ML	40	\$125.000	\$5.000.000

INGESTRUCTURAS LTDA.
NIT 836.114.712-7

PRADOS DE LA COLINA II

PROPUESTA PARA REFORZAMIENTO CIMENTACIÓN INTERVENCIÓN TOTAL MURO DE CONTENCIÓN Y PLATAFORMAS

CUADRO DE CANTIDADES Y PRECIOS ESTIMADOS

ENERO DE 2020

ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VL. UNITARIO	VL. TOTAL
D. DEMOLICIÓN DE LAS COLUMNAS DESPLOMADAS DE SÓTANO AL PRIMER PISO					
1	APUNTALAMIENTO	OSL	1,00	\$16.000.000	\$16.000.000
2	DEMOLICIÓN DE COLUMNAS	M3	41,96	\$1.125.000	\$47.265.750
E. DEMOLICIÓN PLACA SUPERIOR					
1	DEMOLICIÓN DE PLACA DE PLATAFORMA	M2	1500,00	\$105.000	\$157.500.000
2	ACARREO, CARGUE, RETIRO Y DISPOSICIÓN FINAL DE ESCOMBROS	VAUE	35,00	\$425.000	\$14.875.000
F. DEMOLICIÓN MURO DE CONTENCIÓN DESPLOMADO					
1	DEMOLICIÓN DE MURO DE CONTENCIÓN EN CONCRETO REFORZADO	M3	88,00	\$1.125.000	\$98.000.000
2	ACARREO, CARGUE, RETIRO Y DISPOSICIÓN FINAL DE ESCOMBROS	VAUE	21,00	\$425.000	\$8.925.000
G. ZONA SOCIAL					
1	DEMORTE DE CUBIERTA	M2	66,90	\$60.000	\$4.014.000
2	DEMORTE IDENTIFICABLES	UNO	6,00	\$160.000	\$960.000
3	DEMOLICIÓN MURO CURVO	M2	86,72	\$97.000	\$8.414.040
4	CERRAMIENTO EN SUPERIOR RECTO	M2	78,08	\$96.000	\$7.477.440
5	ACARREO, CARGUE, RETIRO Y DISPOSICIÓN FINAL DE ESCOMBROS	VAUE	3,00	\$425.000	\$1.275.000
6	RECONSTRUCCIÓN MURO DE MAMPUESTA	M2	96,72	\$225.000	\$21.762.000
7	MANTENIMIENTO Y REINSTALACIÓN VENTANALES EXISTENTES	UNO	6,00	\$220.000	\$1.320.000
8	MANTENIMIENTO Y REINSTALACIÓN DE LA CUBIERTA EXISTENTE	M2	66,90	\$62.000	\$4.153.800
9	RESTITUCIÓN DE ENCHAPES DE PISO (SUMINISTROS E INSTALACIÓN PARA APINADO, PISA Y ENCHAPÉ)	M2	95,00	\$105.000	\$10.000.000
10	JUNTAS DE DILATACIÓN VERTICALES	ML	10,72	\$125.000	\$1.340.160
11	JUNTAS DE DILATACIÓN HORIZONTALES	ML	27,20	\$125.000	\$3.400.000
12	PINTURA GENERAL	OSL	1,00	\$4.500.000	\$4.500.000
H. CONSTRUCCIÓN PLACA DE CONTRAPISO EN SÓTANO					
1	RECONSTRUCCIÓN DE BASE EXISTENTE	M2	1500,00	\$16.000	\$24.000.000
2	ACERO DE REFUERZO (MALLA)	KG	3776,80	\$6.800	\$25.606.880
3	PLACA DE PISO E= 10 CM	M3	150,00	\$965.000	\$144.750.000
I. RESTITUCIÓN PLACA DE PISO PLATAFORMAS					\$1.717.546.838
1	APUNTALAMIENTOS	OSL	1,00	\$32.000.000	\$32.000.000
2	ACERO DE REFUERZO VIGAS	KG	2916,90	\$6.800	\$19.822.920
3	ACERO DE REFUERZO VIGUETAS Y ROSTRAS	KG	2260,42	\$6.800	\$15.370.856
4	ACERO DE REFUERZO PLACA	KG	3776,80	\$6.800	\$25.606.880
5	CONSTRUCCIÓN VIGAS DE CONCRETO	M3	23,40	\$2.125.000	\$49.725.000
6	CONSTRUCCIÓN VIGUETAS DE CONCRETO	M3	36,72	\$2.125.000	\$77.820.000
7	CONSTRUCCIÓN ROSTRAS DE CONCRETO	M3	4,72	\$2.125.000	\$10.030.000
8	PLACA ALICATADA - LOSA SUPERIOR PLATAFORMA #400 M	M2	1419,00	\$965.000	\$1.367.715.000
9	RECONSTRUCCIÓN DE COLUMNAS	M3	41,96	\$2.125.000	\$89.157.631
J. MURO DE CONTENCIÓN					
1	COMPLEMENTACIÓN DE MURO DE CONTENCIÓN EN CONCRETO A NIVEL SUPERIOR DEL TERRENO	M3	19,20	\$2.125.000	\$40.800.000
2	ACERO DE REFUERZO	KG	1571,30	\$6.800	\$10.684.840
3	ANCLAJES (DIÁMETRO VARILLA 1Q) (NO INCLUYE ACERO)	UNO	1173	\$23.800	\$27.941.400
4	REPARACIÓN FIGURAS MUROS QUE SE CONSERVAN	M2	400	\$35.000	\$14.000.000

INGESTRUCTURAS LTDA.
NIT 836.114.712-7

PRADOS DE LA COLINA II

PROPUESTA PARA REFORZAMIENTO CIMENTACIÓN INTERVENCIÓN TOTAL MURO DE CONTENCIÓN Y PLATAFORMAS

CUADRO DE CANTIDADES Y PRECIOS ESTIMADOS

ENERO DE 2020

ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VL. UNITARIO	VL. TOTAL
K. REPOSICIÓN DE ACABADOS					
1	REINSTALACIÓN REJA CERRAMIENTO EXISTENTE	ML	160	\$23.500	\$3.760.000
2	CONSTRUCCIÓN COLUMNETA DE MURO DE CERRAMIENTO	M3	1,28	\$1.500.000	\$1.920.000
3	RECONSTRUCCIÓN MURO DE CERRAMIENTO EN MAMPUESTA CONTINUA	M2	80,00	\$145.000	\$11.600.000
4	INSTALACIÓN DE SIFONES	UNO	27,00	\$275.000	\$7.425.000
5	REEMPLAZO DE SIFONES CADA 6 METROS- PLACA CONTRAPISO	UNO	27,00	\$275.000	\$7.425.000
6	IMPERMEABILIZACIÓN PLACA PLATAFORMAS	M2	1500,00	\$65.000	\$97.500.000
7	REINSTALACIÓN CIRCULACIÓN PEATONAL EN ADOQUÍN RECUPERADO	M2	176,00	\$45.000	\$7.920.000
8	CONSTRUCCIÓN BORDILLOS	ML	320,00	\$92.000	\$29.440.000
9	RECONSTRUCCIÓN DE JUNTAS DE DILATACIÓN ESTRUCTURALES (TORRES 1,2,3)	ML	120,00	\$125.000	\$15.000.000
10	REINSTALACIÓN ZONA VERDE	M2	520,00	\$8.500	\$4.420.000
11	DEMARCAción DE PARQUEaderos	OSL	1,00	\$6.500.000	\$6.500.000
12	PINTURA GENERAL DE SÓTANO	OSL	1,00	\$18.000.000	\$18.000.000
13	REPARACIÓN CAJAS DE REGULACIÓN DE AGUAS PLACA PLATAFORMAS Y PLACA DE CONTRAPISO	OSL	1,00	\$13.500.000	\$13.500.000
14	REPOSICIÓN MURO JARDINERAS ENTRADA TORRES 1,2,3	M2	26,25	\$225.000	\$5.906.250
15	ARREGLO MEDIAS CAÑAS PERÍMETRO TORRES (1,2,3)	ML	330,00	\$26.500	\$8.745.000
L. REPLANTO Y ADECUACIÓN DE INSTALACIONES					\$56.000.000
1	READECUACIÓN DE TUBERIAS HIDROSANITARIAS EN CONTRAPENDIENTE, LIMPIEZA Y MANTENIMIENTO, REEMPLAZO DE UNIONES	OSL	1,00	\$50.000.000	\$50.000.000
2	RETIRO Y REINSTALACIÓN DE CILINDROS EXISTENTES	OSL	1,00	\$6.000.000	\$6.000.000
3	RETIRO Y REINSTALACIÓN DE CÁMARAS DE VIGILANCIA EXISTENTES	OSL	1,00	\$6.000.000	\$6.000.000
4	READECUACIÓN DE TUBERIAS ELÉCTRICAS Y ELECTRÓNICAS	OSL	1,00	\$12.000.000	\$12.000.000
TOTAL COSTOS DIRECTOS					\$4.142.489.931
ADMINISTRACIÓN					\$775.046.450
IMPREVISTOS					1%
UTILIDAD					1%
TOTAL IAU					22%
VA SOBRE UTILIDAD					19%
VALOR TOTAL					\$5.256.816.403

PLAZO ESTIMADO PARA LA EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS: DOSCIENTOS CUARENTA (40) DÍAS CALENDARIO

NOTAS:

VIGILANCIA Y SERVICIOS (AGUA Y ENERGÍA) POR CUENTA DEL CONTRATANTE

ALMACENAMIENTO DE MATERIALES Y EQUIPOS A CARGO DEL CONTRATANTE

CORRESPONDE EVALUAR LA VERTICALIDAD DE LAS DEMÁS COLUMNAS AL MOMENTO DE LA INTERVENCIÓN, DEBIDO A QUE EL AVANCE DE LAS AFECTACIONES ES PROGRESIVO


ING. HAROLD ALBERTO MUÑOZ MUÑOZ
GERENTE GENERAL


ING. LILA ABRÓN
REPRESENTANTE LEGAL

VII. DE LA CADUCIDAD DE LA ACCIÓN DE GRUPO

Respecto a la caducidad de las acciones de grupo, consagrado en el artículo 47 de la Ley 472 de 1998¹, la H. Corte Constitucional al declarar la constitucionalidad de dicha disposición², estudio de manera específica la caducidad de las acciones de grupo, advirtiendo que la disposición legal, mediante la cual se fija un término de dos años contados a partir de la fecha en la cual se causó el daño o cesó la acción vulnerante causante del mismo para su contabilización, es constitucional, por cuanto lo que hace es fijar un término razonable y proporcional para dar inicio a una acción judicial de carácter colectivo mediante la cual se pretende el resarcimiento de un daño o perjuicio ocasionado a los derechos de carácter subjetivo que han sido afectados de manera común, afectación que sin embargo puede ser también reivindicada de manera individual.

Ahora bien, cabría preguntarse entonces frente al hecho mismo de la caducidad, bajo qué circunstancias procede la declaración de la excepción de caducidad; y, en segundo lugar, ¿cuál es el alcance de la disposición contenida en el artículo 47 de la Ley 472 de 1998, en relación con la contabilización del término de caducidad de dos (2) años *“siguientes a la fecha en que se causó el daño o cesó la acción vulnerante causante del mismo”*?

Como lo advertimos previamente este tema fue discernido de manera precisa por la H. Corte Constitucional mediante sentencia T-191 de 2009, donde esta alta Corporación precisó:

“3.3.3.7 Por consiguiente, considera la Sala que estas dos líneas jurisprudenciales reseñadas, se diferencian la una de la otra fundamentalmente en que la primera hace énfasis en la determinación de la “fecha en la que se causó el daño”, mientras que la segunda línea jurisprudencial hace énfasis en la otra parte del mandato legal respecto de la caducidad a partir del momento en que “cesa la acción vulnerante causante del mismo”.

No obstante, lo anterior, en criterio de la Sala estas dos posturas no son excluyentes sino más bien complementarias, siempre y cuando se realice la interpretación y aplicación de la norma legal a partir de la diferenciación entre la ocurrencia de un daño que se ejecuta y perfecciona mediante una sola acción u omisión y es determinable de manera objetiva en el tiempo; y la ocurrencia de un daño continuo o de tracto sucesivo cuya acción vulnerante causante del daño no ha cesado.

3.3.3.8 De conformidad con lo anterior, es claro para esta Sala, que el entendimiento de la norma legal que establece la caducidad para las acciones de grupo -art. 47 de la Ley 472 de 1998- según el cual en los casos de daño continuo o de daño de tracto sucesivo no opera la caducidad por cuanto no ha cesado la acción vulnerante causante del daño al momento de la presentación de la demanda, es un entendimiento que no sólo se desprende claramente del contenido de la norma legal, sino que más allá se ajusta a la Constitución Nacional y a sus principios de prevalencia del derecho sustancial, de interpretación “pro homine”,

¹ **Artículo 47. Caducidad.** Sin perjuicio de la acción individual que corresponda por la indemnización de perjuicios, la acción de grupo deberá promoverse dentro de los dos (2) años siguientes a la fecha en que se causó el daño o cesó la acción vulnerante causante del mismo.”

² Sentencia C-215 de 1999.

de interpretación conforme y razonable, así como al respecto por los derechos del debido proceso y acceso a la administración de justicia.

*Como consecuencia de lo anterior, la aplicación legal de la caducidad según la cual esta **no opera en los casos de daño de tracto sucesivo mientras no cese la acción vulnerante causante del mismo**, protege la efectividad de la acción de grupo y por contera los derechos e intereses colectivos que se buscan garantizar a través de esta acción, como el interés respecto de la indemnización patrimonial y los derechos a una vida digna, a la salud y a un medio ambiente sano.*” (Negrilla y Subraya fuera del texto).

En el caso que se pone a su Honorable consideración, se pone de presente que nos encontramos en presencia de “daños de tracto sucesivo” o de daños que se prolongan en forma progresiva en el tiempo, razón por la cual considero que en este caso no se podrá hablar de caducidad en el caso en comento, pues como se evidencia de los hechos objeto de relato, como las pruebas allegadas, que la causa que generó el daño no ha cesado, sino que por el contrario, la acción vulnerante y causante del mismo se ha prolongado en el tiempo, es decir, ha sido permanente y continuada.

En ese sentido si se analiza con detenimiento cada uno de los hechos denunciados, se observa que desde el mismo proceso constructivo se presentaron deficiencias de diseño y construcción que derivaron en un daño imperceptible para los compradores, el cual, con el paso del tiempo se ha evidenciado y complejizado a tal punto que derivó en la necesidad de realizar un estudio geotécnico y estructural que permitiese establecer la inobservancia o no de normas técnicas de diseño y construcción. Fueron precisamente los referidos estudios los que permitieron establecer la existencia de un daño continuado que no ha cesado y que con el paso del tiempo se ha venido complejizando. Sólo en la medida que se realicen obras de mitigación definitivas se podrá frenar de manera definitiva el proceso de destrucción de los elementos comunales y privados que conforman la edificación.

En atención a esta línea conductual, la jurisprudencial del H. Consejo de Estado, al analizar un caso similar al ahora examinado, afirmó que cuando se presentan casos como este, donde hay lugar a daños de tracto sucesivo, no puede computarse el término de caducidad tomando como fecha el momento en que se entregaron las unidades de vivienda a los compradores, por cuanto “*la norma es clara en señalar, que este término se cuenta a partir de la fecha en que cesó la acción vulnerante causante del mismo, lo que en éste caso no ha ocurrido pues los daños se siguen produciendo*”³.

Así las cosas, advertimos que frente a los daños que se deprecian en los hechos de esta demanda, no será procedente que se pretenda excepcionar la caducidad de la acción, pues las pruebas demuestran que desde el mismo comienzo de la ejecución de la construcción, se han presentado asentamientos diferenciales en zonas comunales, los cuales hoy sobrepasan los límites condensados en la norma sismo resistente con las consecuencias constructivas y de depreciación que hoy sufre el conjunto y sus bienes comunales y privados. Amén de los problemas geotécnicos evidenciados en el informe adjunto.

³ Ver Sentencia Consejo de Estado, Sección Primera, dentro del Expediente 253000-23-26-000-2002-00995-01, M.P. Camilo Arciniegas Andrade; entre otros.

Sea este el momento para advertir que la jurisprudencia del H. Consejo de Estado con el fin de evitar conclusiones ilógicas y puesto que nadie está obligado a lo imposible, ha manifestado que la falta de conocimiento del daño, sustrae al demandante de la obligación de dimensionar los efectos de una situación, pues hay daños cuya apreciación o consolidación tanto en sus génesis como en sus efectos se desarrollan en el tiempo, más aún cuando aparecen como ocultos y requieren de estudios técnicos para dimensionar su existencia y efectos nocivos.

Tal conocimiento, por parte del demandante, no parte de una leve sospecha o intuición de que existe un daño, sino que dota al juzgador de las explicaciones técnicas (mediante exámenes y estudios técnicamente desarrollados) y científicas que permiten no solo la constatación de los hechos denunciados, sino que demuestren de manera fehaciente la existencia del daño y la causa que originó este.

Conforme lo expuesto, la presente demanda tiene su origen en la acción vulnerante de la firma CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A., así como de la omisión de los profesionales técnicos que diseñaron y construyeron el edificio, al igual que por la negligencia de las autoridades distritales en el control, supervisión y sanción del cumplimiento de las normas urbanísticas en el desarrollo de la construcción, lo cual conlleva a que se devenga un tratamiento especial para el computo de la caducidad de la acción de grupo, tal como lo analizara el H. Consejo de Estado, en los siguientes términos:

“Según se anotó en el numeral segundo de la parte considerativa de esta sentencia, la única conducta del Distrito Capital imputable al año causado a los propietarios de la urbanización Santa Rosa, es la omisión del mismo frente a la adopción de medidas sancionatorias y preventivas, con ocasión del incumplimiento de lo establecido en la licencia de construcción y sus estudios previos, por parte de la Urbanizadora que lleva igual nombre.

Para establecer entonces, si en relación con la acción con la acción de grupo que se resuelve con esta sentencia, ha operado el fenómeno de la caducidad, se hace necesario, de conformidad con lo antes dicho, verificar si el grupo de personas víctimas del daño tiene una determinación cierta y en caso de ser así desde cuando la tuvo. Lo anterior, para efectos de establecer si el termino de caducidad prescrito en el artículo 47 de la Ley 472 de 1998, debe contarse desde la configuración del daño, o de la acción vulnerante.

De la naturaleza del daño (problemas de cimentación diferenciada y agrietamiento de paredes y pisos de las viviendas), así como del desarrollo del proceso, se infiere, que las viviendas de urbanización Santa Rosa no fueron entregadas y vendidas en un mismo momento, sino en un periodo que va más o menos de agosto de 1995 a diciembre de 1998. Así mismo, se deduce, que al inicio las viviendas no presentaban tales imperfecciones, y que cuando estas se empezaron a verificar, no eran predicables de todas las edificaciones, sino de algunas de ellas.

Indiscutiblemente, cada vez se afectó un mayor número de edificaciones y por ende de viviendas, hasta constarse un daño definitivo en toda la urbanización, aun en los apartamentos de pisos altos, tal y como consta en el dictamen pericial que se rindió para efectos de la práctica de la inspección judicial realizada en segunda instancia.

*En este orden de ideas, se puede indicar, que si bien, en la actualidad, el grupo de personas afectadas puede determinarse de manera cierta (la totalidad de los **propietarios de las viviendas de la urbanización Santa Rosa**), al momento en que se presentó la demanda esto no era posible, motivo por el cual, en aquél entonces el término de caducidad no se podía contar desde la configuración del daño, según se indicó antes, sino en atención, a la acción vulnerante causante del mismo; en este caso, la omisión administrativa del Distrito Capital, consistente en no imponer sanciones, ni medidas preventivas contra la constructora, con ocasión del evidente incumplimiento de ésta, de lo establecido en las licencias de construcción y los estudios previos que les sirvieron de fundamento, fue como se dijo, la acción vulnerante.*

Como se observa entonces, al momento de presentarse la demanda, por las características del grupo, la caducidad debía ser contabilizada en atención a la acción vulnerante, en este caso la omisión, luego no existía caducidad de la acción.”⁴

Así las cosas Honorable Juez(a), el daño aquí denunciado, es el que se ha consumado o consolidado a lo largo del tiempo, sin que pueda confundirse este con daños agravados, como seguramente pretenderá argüirlo la parte demandada, puesto que, como se dijo anteriormente, en este caso no se evidencia que exista alguna omisión en el cuidado y mantenimiento de los bienes comunales por parte del administrador o administradores históricos de la agrupación de vivienda PRADOS DE LA COLINA II - PROPIEDAD HORIZONTAL, sino una evidente negligencia técnica y constructiva de la sociedad, los socios, profesionales y entes administrativos dieron origen a la copropiedad y administrativamente lo convalidaron, la cual ha sido verificado con base en los estudios que se allegan. En el caso en comento, el daño generado por la omisión se torna en oculto y continuo lo cual posibilita al demandante ejercitar la acción del grupo, sin que pueda deducirse la caducidad del medio control, al persistir hoy en día la omisión en el diseño, la construcción y supervisión desde la misma.

VIII. FUNDAMENTOS DE DERECHO

1. PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN DE GRUPO.

La H. Corte Constitucional a través de la Tutela T-191 de 2009, advirtió de manera concreta que la acción de grupo se proyecta sobre todo tipo de derechos e intereses, sean estos colectivos o individuales, pues lo que persigue es la indemnización de los perjuicios provenientes de la afectación de un interés subjetivo, causado a un número plural de personas.

A la luz de esta interpretación, es importante advertir, conforme lo manifestado por la H. Corte Constitucional, que **el artículo 55 de la Ley 472 de 1998 es concluyente al señalar que la acción de grupo o clase no se circunscribe únicamente a la salvaguarda patrimonial de derecho o intereses colectivos, sino que puede trascender también a la sumatoria de derechos constitucionales fundamentales y subjetivos de origen constitucional o legal cuando han sido lesionados a un número plural de personas, con identidad de causa y responsable, con el fin de reclamar la respectiva reparación de perjuicios ante el juez, en forma pronta y efectiva.**

⁴ Consejo de Estado. Sección Tercera. C.P. Enrique Gil Botero. Sentencia 18 de octubre de 2007. Exp. 2001-00029-0

Al respecto, la H.Corte Constitucional en desarrollo de la sentencia C-1062 de 2000, precisó:

“El hecho de que las acciones de clase o de grupo se encuentren reguladas dentro de una norma constitucional que hace referencia en su mayor parte a la garantía procesal de los derechos e intereses colectivos, como ocurre en el artículo 88 de la Carta, no significa que aquellas sólo puedan intentarse para obtener el reconocimiento y pago de la indemnización adeudada por los perjuicios causados en derechos e intereses colectivos, pues, como se ha establecido en esta providencia, dichas acciones también podrán formularse con respecto de toda clase de derechos constitucionales fundamentales y subjetivos de origen constitucional o legal cuando han sido lesionados a un número plural de personas, con identidad de causa y responsable, con el fin de reclamar la respectiva reparación de perjuicios ante el juez, en forma pronta y efectiva.”

Teniendo en cuenta las previsiones del artículo 55 ibidem⁵, en especial el condicionamiento de exequibilidad de dispuesto por la sentencia C-1062 de 2000, de manera más respetuosa solicito se tengan en cuenta los siguientes elementos técnicos, jurisprudenciales y doctrinales que permiten determinar la responsabilidad de los demandados en la causación del daño, veamos:

a. LA CONSTRUCCIÓN DE LA AGRUPACIÓN DE VIVIENDA PRADOS DE LA COLINA II - PH PERMITE CONSTATAR LA VIOLACIÓN DEL LITERAL B) DE LA LEY 472 DE 1998, POR PARTE DE LOS FUNCIONARIOS PÚBLICOS ENCARGADOS DE LA VIGILANCIA Y CONTROL DE LAS OBRAS Y LA CONSTRUCTORA.

i. Obligaciones de las autoridades administrativas distritales en materia de construcción de vivienda.

Se encuentra en cabeza de las autoridades administrativas adelantar de oficio o a petición de parte las investigaciones administrativas por infracción a las normas que regulan el régimen de construcción y enajenación, autoconstrucción, arrendamiento e intermediación de vivienda, así como vigilar el cumplimiento de las normas de construcción contenidas en la Licencia de Construcción⁶. En ese sentido es diáfano que en cabeza de la **ALCALDÍA LOCAL DE SUBA** radica la potestad para que las sociedades dedicadas a la construcción de vivienda sean objeto de vigilancia estatal, pues recordemos que esta actividad ha sido considerada como peligrosa con ocasión a las múltiples y complejas actividades que se despliegan en desarrollo del proceso constructivo y el manejo de los recursos económicos que se gestan alrededor de los proyectos edilicios.

Conforme lo expuesto es claro la existencia de unas obligaciones concretas a cargo del Estado que, de haberse cumplido, hubieran evitado el daño patrimonial que actualmente sufre el grupo demandante. Es por ello que en este libelo se solicita que se declare patrimonialmente responsable a las entidades estatales demandadas por una evidente falla en el servicio por omisión,

⁵ Corte Constitucional Sentencia C 215 de 1999 afirmó “Y es que la finalidad perseguida por la norma demandada es de una parte, permitir a aquellas personas que sufrieron un mismo daño o perjuicio a un derecho o interés de la colectividad, y que, por motivo de desinformación, desconocimiento u otro, no conocieron de la existencia del proceso puedan, previo el lleno de unos requisitos fijados en la norma, acogerse a los beneficios de la sentencia. Ello no sólo favorece al particular, sino también a la administración de justicia, pues evita que ésta se desgaste con un nuevo proceso por los mismos hechos y contra la misma persona. Además, es pertinente señalar, que, dada la naturaleza reparadora de esta acción, es válido para quien no se hizo parte en el proceso antes del fallo, que lo haga con posterioridad, dentro de las condiciones fijadas en la norma. Ello no desconoce en ningún caso, el debido proceso, pues quien se acoge al fallo, lo hace a sabiendas del contenido del mismo y del respeto y garantía que al trámite del proceso le dio el juez, siempre avalado con la intervención del Ministerio Público.”

⁶ Las personas, naturales y jurídicas, interesadas en desarrollar cualquiera de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles -descritas en la Ley 66 de 1968, los Decretos Ley 2610 de 1979 y 078 de 1987 y el Decreto Nacional 2391 de 1989-, deberán registrarse ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, o la entidad que haga sus veces. El registro anterior se hará por una sola vez y de conformidad con el artículo 3 del Decreto Nacional 2610 de 1979, se entenderá vigente hasta que el interesado solicite su cancelación o la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, o quien haga sus veces, estime procedente su cancelación por incumplimiento de sus obligaciones, previo la realización de las actuaciones administrativas tendientes a garantizar los derechos de los registrados, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1437 de 2011.

pues resulta claro, que si las autoridades hubieran tomado los correctivos legales para imposibilitar la oferta y la enajenación de los inmuebles prometidos en venta en las condiciones en que lo hizo por **la sociedad CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A., claramente se podría haber evitado que la referida sociedad, como sus socios, obviaran responder por los daños acaecidos en la estructura de la edificación con el consecuencial perjuicio al patrimonio de todos los compradores y familias, quienes de haberse enterado que estaban comprándole sus inmuebles a una sociedad de papel, con limitado nivel de responsabilidad, no hubiesen celebrado con el constructor el referido acto jurídico de venta y, menos entregado suma de dinero alguna.**

Recordamos que el H. Consejo de Estado⁷ advierte al respecto *“En punto a cumplir la labor de inspección y vigilancia sobre las personas dedicadas a las actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, las entidades territoriales, tenían entre otras facultades, la de examinar los negocios de las entidades bajo su control por los medios y sistemas que juzgara más convenientes, para cerciorarse de que estaban funcionando de conformidad con las disposiciones legales vigentes, por así disponerlo de manera expresa el literal c) del artículo 35 de la Ley 66 de 1968.*

Esta normatividad otorgó competencia a las entidades territoriales para imponer sanciones en procura de impedir que se desarrollen proyectos de urbanización que no cumplan con las anteriores disposiciones legales. Las sanciones a las que se hace alusión encuentran su fundamento en la necesidad de protección de la comunidad, que puede ser afectada, como en incontables ocasiones lo ha sido, por personas inescrupulosas que, so pretexto de adelantar programas de vivienda, recaudan, sin ningún control y de manera masiva, grandes sumas de dinero, generalmente aportadas por quienes, de buena fe, pretenden solucionar sus necesidades de vivienda.”

En ese sentido, se erige en un verdadero acto de inmoralidad administrativa que las autoridades administrativas encargadas de la inspección y vigilancia de las personas dedicadas a las actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda permitan que una constructora venda unos inmuebles con evidentes deficiencias constructivas y a pesar de ello, no haga absolutamente nada para evitar que la sociedad eluda su responsabilidad.

Recordemos que el H Consejo de Estado ha reconocido que la moralidad administrativa es un principio constitucional cuya aplicación supone un especial método de interpretación que permita garantizar, de una manera eficaz, la vinculación directa de la función administrativa al valor de los principios generales proclamados por la Constitución.

Se trata de una tarea compleja y difícil, en tanto que requiere de la aplicación directa de dichos principios, *“cuyo contenido, por esencia, es imposible de definir a priori, es imposible de concretar de manera genérica, pues de hacerlo se correrá el riesgo de quedarse en un nivel tan general que cada persona hubiera podido entender algo distinto y dar soluciones diversas”*⁸.

La moralidad administrativa, como todos los principios constitucionales, informa una determinada institución jurídica; por esta razón, para definir su contenido en un caso concreto es necesario remitirse a la regulación de esta última. De lo dicho se infiere que los principios constitucionales y las instituciones jurídicas se sirven los unos a los otros, dado que aquéllos constituyen la fuente de regulación de éstas y la definición del contenido de estas últimas implica regresar a dicha regulación.

⁷ Consejo de Estado. Sentencia de 29 de enero de 2014. Radicado No. 08001-23-31-000-1998-00081-01(28980)

⁸ Consejo de Estado. Sentencia AP-170 de 2001.

Para el H. Consejo de Estado, teniendo en cuenta la textura abierta del principio de moralidad administrativa y con la finalidad lograr su aplicación esbozó una solución que propone la concreción del mismo, mediante ejemplos, de manera que dicha concreción se convierta en el elemento que hace reaccionar al principio con un alcance determinado.

Ahora bien, con el objeto de precisar aún más la aplicación del principio que se estudia, el H. Consejo de Estado dentro de la sentencia AP-170 de 2001, señaló *“que la regla que concreta a la moralidad administrativa como derecho colectivo, esto es, el art. 4 de la ley 472 de 1998, es asimilable a lo que en derecho penal se ha denominado norma en blanco, pues contiene elementos cuya definición se encuentra, o se debería encontrar, en otras disposiciones, de manera que para aplicar la norma en blanco, el juez deberá estarse a lo que prescribe la norma remitida respecto del concepto no definido en aquella.”*

Para la H. Corte Constitucional, la moralidad, *“en su acepción constitucional, no se circunscribe al fuero interno de los servidores públicos, sino que abarca toda la gama del comportamiento que la sociedad en un momento dado espera de quienes manejan los recursos de la comunidad y que no puede ser otro que el de absoluta pulcritud y honestidad”*.⁹

Desde hace varios años, la jurisprudencia de la H. Corte Constitucional da por sentado que este tipo de acciones proceden para proteger eficazmente la moralidad administrativa, que se ve reflejado en la eficacia y celeridad que le impriman las autoridades administrativas en el trámite de los procedimientos, sin que resulte válida la justificación subordinada de existencia de controversias entre las partes pendientes de decisión, es decir, el hecho que exista una controversia entre privados no implica que de existir alguna omisión en la administración, esta resulte vinculada precisamente por su inacción. Al respecto precisó recientemente la H. Corte Constitucional¹⁰:

“En cuanto a los principios de eficacia y eficiencia, la Corte ha afirmado en relación con el primero, que la eficacia está soportada en varios conceptos que se hallan dentro de la Constitución Política, especialmente en el artículo 2º, al prever como uno de los fines esenciales del Estado el de garantizar la efectividad de los principios, deberes y derechos consagrados en la Constitución; en el 209 como principio de obligatorio acatamiento por quienes ejercen la función administrativa; en el 365 como uno de los objetivos en la prestación de los servicios públicos; en los artículos 256 numeral 4º., 268 numeral 2º, 277 numeral 5º y 343, relativos al control de gestión y resultados. En este sentido, la Sala ha señalado que la eficacia constituye una cualidad de la acción administrativa en la que se expresa la vigencia del estado social en el ámbito jurídico-administrativo. Así mismo añade que, en definitiva, la eficacia es la traducción de los deberes constitucionales positivos en que se concreta el valor superior de la igualdad derivado directamente de la nota o atributo de socialidad del Estado. Por su parte, en lo que atañe al principio de eficiencia la jurisprudencia de este Tribunal ha señalado que se trata de la máxima racionalidad de la relación costos-beneficios, de manera que la administración pública tiene el deber de maximizar el rendimiento o los resultados, con costos menores, por cuanto los recursos financieros de Hacienda, que tienden a limitados, deben ser bien

⁹ Cfr. Lo expuesto por la Corte pone en evidencia la estrecha relación entre los derechos a la moralidad administrativa y el patrimonio público, que, en ocasiones, los hace inescindibles, aunque cada uno de ellos posea una naturaleza distinta e independiente. Nota de Relatoría: Ver las sentencias AP- 170 y 166 de 2001 y AP-0787 de 2002.

¹⁰ Corte Constitucional Sentencia C-823 de 2013.

planificados por el Estado para que tengan como fin satisfacer las necesidades prioritarias de la comunidad sin el despilfarro del gasto público. Lo anterior significa, que la eficiencia presupone que el Estado, por el interés general, está obligado a tener una planeación adecuada del gasto, y maximizar la relación costos - beneficios. **Así, esta Corte ha hecho referencia clara a la implementación del principio de eficacia, afirmando que este principio de la administración impone deberes y obligaciones a las autoridades para garantizar la adopción de medidas de prevención y atención de los ciudadanos del país, para garantizar su dignidad y el goce efectivo de sus derechos, especialmente de aquellos que se encuentran en situaciones de vulnerabilidad y debilidad manifiesta,** de la población carcelaria, de las víctimas de desastres naturales o del conflicto interno, población en estado de indigencia, de manera que en muchas ocasiones se ha ordenado a la administración pública la adopción de medidas necesarias que sean realmente eficaces para superar las crisis institucionales y humanitarias generadas por dichas situaciones, sin que para ello se presente como óbice argumentos de tipo presupuestal. **En este orden de ideas, es evidente para esta Corporación que el principio de eficacia impide que las autoridades administrativas permanezcan inertes ante situaciones que involucren a los ciudadanos de manera negativa para sus derechos e intereses. Igualmente, que la eficacia de las medidas adoptadas por las autoridades debe ser un fin para las mismas, es decir, que existe la obligación de actuar por parte de la administración y hacer una real y efectiva ejecución de las medidas que se deban tomar en el caso que sea necesario, en armonía y de conformidad con el debido proceso administrativo. En síntesis, esta Corte ha concluido que el logro de la efectividad de los derechos fundamentales por parte de la administración pública se basa en dos principios esenciales: el de eficacia y el de eficiencia. A este respecto ha señalado que la eficacia, hace relación al cumplimiento de las determinaciones de la administración y la eficiencia a la elección de los medios más adecuados para el cumplimiento de los objetivos. En este sentido, ha sostenido que estos dos principios se orientan hacia la verificación objetiva de la distribución y producción de bienes y servicios del Estado destinados a la consecución de los fines sociales propuestos por el Estado Social de Derecho. Por lo tanto, la administración necesita un apoyo logístico suficiente, una infraestructura adecuada, un personal calificado y la modernización de ciertos sectores que permitan suponer la transformación de un Estado predominantemente legislativo a un Estado administrativo de prestaciones. (...)**". (Negrilla y subraya fuera del texto).

Conforme lo expuesto por el H. Consejo de Estado es necesario advertir que las acciones colectivas, en manera alguna, son subsidiarias ni residuales frente a las dispuestas ordinariamente para controlar la legalidad de la actividad de la administración; razón por la que las medidas que corresponde adoptar al juez deben garantizar la protección integral del derecho colectivo vulnerado, teniendo en cuenta la nueva dimensión que exige su valoración, desde el ámbito constitucional vigente. En ese mismo sentido, el H. Consejo de Estado ha previsto la dimensión y alcance de la moralidad en los siguientes términos:

“Ahora bien, lo cierto es que el Consejo de Estado también ha resaltado la dificultad de definir en abstracto la noción de moralidad administrativa, ante lo cual se ha establecido que su alcance y contenido será determinado por el Juez en el caso concreto "de conformidad con las condiciones fácticas, probatorias y jurídicas que rodean la supuesta vulneración o amenaza endilgada"”¹¹

Por otra parte, resulta importante señalar que, a la luz de la Constitución Política, la moralidad administrativa ostenta naturaleza dual. En efecto, funge como principio de la función administrativa (Constitución Política, artículo 209 y ley 489 de 1998, artículo 3) y como derecho colectivo. En el primer caso, esto es como principio, orienta la producción normativa infra - constitucional e infra - legal a la vez que se configura como precepto interpretativo de obligatoria referencia para el operador jurídico; y como derecho o interés colectivo, alcanza una connotación subjetiva, toda vez que crea expectativas en la comunidad susceptibles de ser protegidas a través de la acción popular, y así lo ha reconocido esta corporación en fallos anteriores¹².

Así las cosas, la jurisprudencia constitucional y contencioso administrativa ha señalado que el derecho colectivo a la moralidad administrativa puede resultar vulnerado o amenazado cuando se verifiquen varios supuestos.

En primer lugar, resulta necesario que se pruebe la existencia de unos bienes jurídicos afectados y su real afectación. Al entender de esta Sala dichos bienes jurídicos comprenderían la buena fe, la ética, la honestidad, la satisfacción del interés general, la negación de la corrupción, entre otros; y habrá lugar a que se configure de forma real su afectación, si se prueba el acaecimiento de una acción u omisión, de quienes ejercen funciones administrativas, con capacidad para producir una vulneración o amenaza de dichos bienes jurídicos, que se genera a causa del desconocimiento de ciertos parámetros éticos y morales sobre los cuales los asociados asienten en su aplicación”¹³.

Al respecto, la H. Corte Constitucional ha establecido que la moralidad administrativa no se predica únicamente del "fuero interno de los servidores públicos, sino que abarca toda la gama del comportamiento que la sociedad en un momento dado espera de quienes manejan los recursos de la comunidad y que no puede ser otro que el de absoluta pulcritud y honestidad".

En segundo término, la jurisprudencia constitucional y contencioso administrativa han reiterado que la vulneración a la moralidad administrativa supone generalmente el

¹¹ Véase, entre otras sentencias, CONSEJO DE ESTADO. Sala de los Contencioso Administrativo. Sección Tercera. Sentencia de 16 de mayo de 2007, Exp. AP 2002-2943, C.P.: Ramiro Saavedra Becerra y CONSEJO DE ESTADO. Sala de lo Contencioso Administrativo. Sección Tercera. Sentencia de 2 de septiembre de 2009.

¹² En este sentido véase CONSEJO DE ESTADO. Sala de lo Contencioso Administrativo. Sección Tercera. Sentencia de 21 de febrero de 2007, Exp. 76001-23-31-000-2005-00549-01 y Sentencia de 2 de septiembre de 2009.

¹³ CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia C-046 de 1994. M.P.: Eduardo Cifuentes Muñoz.

quebrantamiento del principio de legalidad¹⁴. En este sentido, el H. Consejo de Estado ha establecido que:

*"(...) En efecto, cuando se habla de moralidad administrativa, contextualizada en el ejercicio de la función pública, debe ir acompañada de uno de los principios fundantes del Estado Social de Derecho, como lo es el de legalidad, que le impone al servidor público o al particular que ejerce función administrativa, como parámetros de conducta, además de cumplir con la Constitución y las leyes, observar las funciones que le han sido asignadas por ley, reglamento o contrato, por ello en el análisis siempre está presente la ilegalidad como presupuesto sine qua non, aunque no exclusivo para predicar la vulneración a la moralidad administrativa."*¹⁵.

*Por último, la jurisprudencia ha reiterado que la vulneración de la moralidad administrativa coincide con "el propósito particular que desvíe el cumplimiento del interés general al favorecimiento del propio servidor público o de un tercero"*¹⁶, noción que sin duda se acerca a la desviación de poder¹⁷.

Conforme a estos criterios jurisprudenciales, no cabe la menor duda que en el caso en ciernes se evidencia una gestión negligente de la ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ, D.C. - ALCALDÍA LOCAL DE SUBA para proteger eficazmente los derechos de los hoy demandantes, cuando en casos como el que nos congrega, son conculcados derechos subjetivos y colectivos por parte de los funcionarios encargados de la inspección, vigilancia y control conforme las normas que regulan la materia.

En tal sentido, siendo la construcción una altamente técnica, vigilada por el estado en el marco de las normas del orden nacional y distrital, salta a la vista como los ciudadanos de a pie se encuentran en situación de evidente inferioridad frente a los constructores, pues en la mayoría de los casos los compradores de bienes inmuebles resultan legos en materia constructiva y por ende indefensos frente a las acciones procedentes a interponer. Señor(a) Juez, desde todo punto de vista es injustificable como hoy la administración distrital no protege ni requeriré con la contundencia del caso a los constructores frente a los continuos incumplimientos de sus obligaciones. Es precisamente el desconocimiento sobre materias constructivas las que llevan a los adquirentes de vivienda a acudir a las autoridades administrativas para que sean ellas, en virtud de sus facultades legales y facultades técnicas, requieran del constructor el cumplimiento de los derechos de los ciudadanos.

Recordemos que es el Estado quien está llamado a proteger *"la vida, honra, bienes y creencias"*¹⁸, situación está que implica que está obligado a salvaguardar a los ciudadanos en

¹⁴ CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia SU-913 de 2009. M.P.: Juan Carlos Henao Pérez. CONSEJO DE ESTADO. Sala de lo Contencioso Administrativo. Sección Tercera. Exp. AP-166 de 2001.C.P.: Alier Hernández.

¹⁵ CONSEJO DE ESTADO. Sala de lo Contencioso Administrativo. Sección Tercera. Sentencia de 21 de febrero de 2007. Exp. 35501 y CONSEJO DE ESTADO. Sala de lo Contencioso Administrativo. Sección Cuarta. Sentencia de 31 de mayo de 2002. "Toda vez que como se dejó anotado, por tratarse de una norma abierta, cuya aplicación al caso concreto se deriva de la interpretación que sobre ésta efectúe el juez atendiendo los principios generales del derecho y la justificación de la función administrativa, esta Sala estima que para que se concrete la vulneración de la 'moralidad administrativa' con la conducta activa o pasiva, ejercida por la autoridad o el particular, debe existir una trasgresión al ordenamiento jurídico, a los principios legales y constitucionales que inspiran su regulación, especialmente a los relacionados con la Administración pública".

¹⁶ CONSEJO DE ESTADO. Sala de lo Contencioso Administrativo. Sección Tercera. Sentencia de 26 de enero de 2005. Expediente AP-03113. "En consecuencia y tratándose de trasgresiones contra el derecho colectivo a la moralidad administrativa, el comportamiento de la autoridad administrativa o del particular en ejercicio de función administrativa, debidamente comprobado y alejado de los propósitos de esta función, e impulsado por intereses y fines privados, propios o de terceros, tiene relevancia para efectos de activar el aparato judicial en torno a la protección del derecho o interés colectivo de la moralidad administrativa".

¹⁷ CONSEJO DE ESTADO. Sala de lo Contencioso Administrativo. Sección Tercera. Sentencia de 4 de noviembre de 2004, Exp. AP-2305-01. C.P.: Ricardo Hoyos Duque. En el mismo sentido, véase sentencia del 6 de octubre de 2005, Exp. AP-2214. C.P.: Ruth Stella Correa.

¹⁸ Artículo 2 de la Constitución Política de Colombia "(...) Las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares."

casos como el incumplimiento de normas constructivas o deficiencias de construcción, inclusive frente a reclamaciones ante las constructoras. Es precisamente esta razón la que ha llevado a que las autoridades administrativas sean dotadas y facultadas de especiales poderes coactivos para garantizar y exigir a las constructoras el cumplimiento de normas de carácter constructivo, así como las garantías legales y contractuales. En virtud de ello hoy en día, el Distrito Capital cuenta con especiales facultades de inspección, vigilancia y control que le permitan hacer este tipo de requerimientos a las sociedades y particulares que tienen como oficio la ejecución de obras de construcción.

A pesar de ello resulta evidentemente inmoral, que la administración Distrital, estando facultada para imponer sanciones y exigir el cumplimiento de garantías, omita y dilate el cumplimiento de ese deber constitucional y legal, con los consecuentes perjuicios a los ciudadanos que de buena fe han adquirido una vivienda producto de invertir en muchos casos todo su patrimonio para tal fin.

Es precisamente esta circunstancia la que funda la demanda por falta de moralidad administrativa, pues como ya lo ha sentado la jurisprudencia del H. Consejo de Estado, la acción grupo en estos casos debe orientarse a garantizar la prevalencia del orden superior y de los valores supremos, con la adopción de todas las medidas necesarias para superar los hechos y demás situaciones generadores de la afectación de los intereses colectivos, luego no es admisible que el estado con todas sus facultades permita que sociedades de construcción se liquiden con el consecuencial perjuicio en cuanto garantías se refieren y lo que es peor aún revoquen sanciones sin justificación alguna.

Particularmente, en lo que toca con el alcance del juicio de moralidad y las medidas que al Juez de grupo le corresponde adoptar cuando ese derecho es vulnerado o amenazado en el ámbito de actividades de las que depende el cumplimiento de los fines estatales, la Sección Tercera del H. Consejo de Estado tiene por establecido que se trata de hacer prevalecer, en cada caso concreto, un valor constitucional con fuerza normativa vinculante, que alcanza mayor jerarquía que el principio de la legalidad, en tanto la moralidad no se agota en este, sino que trasciende a valores que la sociedad reclama de quienes detentan el poder público, así no estén expresamente previstos en las normas y reglamentos.

Así lo señaló la Sección Tercera¹⁹, en el precedente que se viene citando -se destaca-:

“Ahora bien, considera la Sala, en esta oportunidad, mantener la línea jurisprudencial unificada desde 2005, pues la prevalencia del orden superior y la exigencia de la eficacia de los valores supremos que el juez de la acción popular debe preservar no permiten restringir sus facultades frente a las que le asiste al juez ordinario, sino acrecentarlas, teniendo como límite, únicamente, las garantías previstas en el artículo 29 constitucional.

Conforme con lo preceptuado en los artículos 88 y 209 de la Constitución Política, la moralidad administrativa y la defensa del patrimonio público revisten una doble naturaleza, en tanto principios infranqueables a los que debe ceñirse la actividad de la administración y derechos colectivos inalienables que, integrados a la solidaridad, como valor fundante del Estado social de Derecho -art. 2º- y participación -art. 40-, hacen de la acción popular un mecanismo de verdadero y efectivo control constitucional de alcance particular -art. 88-.

¹⁹ Sentencia del 2 diciembre de 2013, ponente: Stella Conto Díaz del Castillo, citada.

En criterio de la Sala, la moralidad administrativa es un valor constitucional que, si bien lo contiene, alcanza mayor jerarquía que el de la legalidad, en tanto no se agota en éste, trasciende a valores que la sociedad reclama de la administración así no estén expresamente previstos en las normas y reglamentos, para el efecto la diligencia, prudencia, pulcritud, honestidad, rectitud, seriedad y ponderación en lo discrecional, racionalidad de juicio, respeto y lealtad, en el manejo de lo que interesa a todos.

Es decir, se propugna por una estricta corrección que al legislador no le queda posible particularizar, pero que, en todo caso, se encuentra inmersa en el manejo de lo público y que impone a la acción popular, en cuanto mecanismo de control ciudadano por excelencia para lograrlo, mayor alcance que el que se predica de las acciones de nulidad. Si la misma Carta Política dispuso que el juez popular protegiera integralmente la moralidad administrativa, no puede atribuirse a la acción un carácter parcial, residual o subsidiario menguando su eficacia, cuando precisamente se trata de propender por la defensa de un interés de mayor envergadura.

Como lo ha reiterado esta Corporación, la acción popular es un mecanismo judicial de rango constitucional, principal e independiente, en orden a que los procesos y ejecuciones de la contratación estatal se lleven con la más estricta observancia de valores supremos. Se pretende, por tanto, con esta acción, corregir las irregularidades que lesionan principios rectores de la actividad administrativa, conjurando oportunamente hechos u omisiones capaces de generar daños colectivos a la moralidad y al patrimonio público, con el fin de superarlos, restituyendo las cosas a su estado anterior, si ello resulta posible.

No se trata, entonces, de que el juez popular realice un juicio de legalidad formal, pues ello le corresponde al de nulidad, sino que propenda por la protección de la moralidad administrativa y la defensa del patrimonio público sin los límites de las acciones ordinarias, dado que se trata de proteger derechos de contenido difuso, ensombrecidos por deshonestos y repudiables oportunismos individuales.” (Resalta el H. Consejo de Estado).

Pues bien, en el presente caso se observan dos circunstancias que llaman la atención del accionante:

- a. La actuación poco diligente desplegada por la ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ, D.C., la cual a pesar de establecer la responsabilidad de la constructora era responsable de pretermittir normas constructivas, sin advertir que su función legal y constitucional se circunscribe a garantizar que se cumplan los compromisos contractuales adquiridos por las partes, para garantizar el derecho a la vivienda digna por parte de los compradores. En ese sentido, es la ALCALDÍA LOCAL DE SUBA la única responsable de verificar que las sociedades constructoras cumplan con las garantías y no simplemente a realizar estudios y verificaciones sin dar soluciones concretas a los problemas a las deficiencias constructivas que presentan los ciudadanos que compran inmuebles de buena fe.
- b. Igualmente se evidencia negligencia en cabeza de la citada Entidad quien tiene la competencia de vigilancia y control de las construcciones y exigir el Permiso de Ocupación

previsto como prerrequisito de la ocupación del edificio (Decreto 564 de 2006), sin que dicha entidad haya desarrollado actividad alguna con el fin de evitar el incumplimiento entre lo aprobado por la curaduría urbana y lo construido por el constructor responsable.

Amén de lo expuesto, sea este el momento para precisar que, así como la ALCALDÍA LOCAL DE SUBA omite el cumplimiento de sus obligaciones, cuando la obra se adelantaba contraviniendo los términos de la licencia concedida, como ya se señaló, debió proceder a adoptar las medidas correctivas, que incluían suspensión, sellamiento y demolición de las obras. Omitir el ejercicio de esas facultades y permitir que las obras se adelantaran contraviniendo las normas urbanísticas, las licencias de construcción en detrimento de los derechos individuales o colectivos de las personas, acarrea una responsabilidad patrimonial de la entidad estatal, a título de falla del servicio por omisión.

Así lo declaró el H. Consejo de Estado en oportunidad anterior, en la cual se condenó al Distrito Capital por los daños padecidos por los adquirentes de varias viviendas, en tanto la entidad territorial que concedió las licencias, asumió una conducta pasiva frente al incumplimiento del particular de las exigencias señaladas en las mismas:

“De lo expuesto, esta Sala concluye que del material probatorio que obra en el expediente, se puede constatar, que: el terreno donde se construyó la Urbanización Santa Rosa presentaba unos riesgos para la obra propuesta; éstos, sin embargo, no impedían la aludida construcción, sino que imponían el cumplimiento de unos requerimientos técnicos, para efectos de hacer unas viviendas que ofrecieran seguridad. También existe prueba, de que el constructor incumplió dichos requerimientos, que, entre otros, se habían advertido: en los documentos previos y que sirvieron de base a la expedición de las licencias de construcción; en estas; y en estudios posteriores. (...)”

“No le asisten dudas a la Sala, en el reconocimiento de que, en relación con las mencionadas licencias, solamente le resulta imputable el daño a la Constructora Santa Rosa, toda vez que esta se abstuvo de cumplir los requerimientos que desde un principio se evidenciaron en los conceptos técnicos y en las licencias, que estaban orientados a mitigar los riesgos propios de un terreno que dificultaban la construcción sobre él, mas no la impedían. ...”

“Una vez indicado que la causa material del daño, en el caso objeto de estudio, está constituida por el incumplimiento de la constructora, de los requerimientos hechos por el DPD del Distrito Capital, pasa esta Sala a analizar si el daño puede imputársele a esta entidad territorial, con ocasión de su conducta pasiva, frente al evidente incumplimiento de la Constructora Santa Rosa S.A. de los contenidos de las licencias y los estudios previos que les sirvieron a estas de fundamento.

... “Se evidencia así, que la omisión del Distrito analizada condujo de manera inequívoca (a más del incumplimiento de los requerimientos técnicos por parte del constructor) al daño que en esta sentencia se examina. Para la Sala resulta probada entonces la omisión administrativa del Distrito Capital, consistente en la ausencia de medidas por parte de esta entidad territorial, orientadas a garantizar el cumplimiento de lo establecido en las licencias de construcción”²⁰

²⁰ Sentencia de 18 de octubre de 2007, Exp. 25000-23-27-000-2001-00029-01(AG)

En suma, lo que se pretenderá demostrar en el presente proceso, es que el Juez de conocimiento realice un juicio de moralidad respecto de la pobre actividad desplegada por las entidades del Distrito Capital, en tanto evidenciamos que la administración Distrital no se ha sujetado a la concreción de los fines superiores del estado y tan solo se ha limitado a justificar de manera pasiva la poquísima actividad desplegada por sus funcionarios, como de los profesionales y sociedades demandadas, situación ésta que debe ser censurada a través de la presente acción de grupo, que recordemos está dirigida en el presente caso, a proteger la vida y bienes de ciudadanos que actuaron de buena fe y que evidencian una falta de moralidad administrativa, en cuanto patentizan la inobservancia de los fines estatales, concretado en nuestro caso a los deberes de corrección que legitiman las actuaciones de quienes tienen a su cargo el ejercicio de la función administrativa inspección, vigilancia y control que han conocido de los hechos objeto de la presente demanda y que poco o nada han hecho para evitar los graves problemas de cimentación y daños estructurales que afectan los bienes comunales y privados de la agrupación de vivienda **PRADOS DE LA COLINA II - PROPIEDAD HORIZONTAL**.

b. LITERAL L) DE LA LEY 472 DE 1998.

El artículo 3° de la Ley 472 de 1998, en desarrollo del artículo 88 de la Constitución Política, dispone que las acciones de grupo se ejercen “*exclusivamente para obtener el reconocimiento y pago de indemnización de los perjuicios*” respecto una misma causa que originó perjuicios individuales para dichas personas.

De acuerdo con lo anterior, se tiene que los supuestos sustanciales para que proceda la de acción grupo son los siguientes, a saber:

- a) Una acción u omisión de la parte demandada,
- b) Un daño contingente, peligro, amenaza, vulneración o agravio de derechos o intereses colectivos, peligro o amenaza que no es en modo alguno el que proviene de todo riesgo normal de la actividad humana,
- c) La relación de causalidad entre la acción u omisión y la señalada afectación de tales derechos e intereses y
- d) Una afectación al patrimonio de un grupo de personas la cual debe ser sujeto de reparación integral.

Pues bien, de los hechos objeto de esta acción de grupo se desprende **la necesidad de protección del derecho e interés colectivo a la seguridad y prevención de desastres previsibles técnicamente**, los cuales hoy se encuentran soslayados como consecuencia del peligro inminente al que están sometidos los copropietarios de la agrupación de vivienda **PRADOS DE LA COLINA II - PROPIEDAD HORIZONTAL** y conforme se desprende del siguiente análisis.

Por todo es conocido que corresponde al Estado procurar el mantenimiento, mejoramiento y seguridad de las condiciones de vida de la población²¹, para lo cual ha dispuesto, entre otros, la

²¹ Consejo de Estado. Expediente 2003-1168. Consejero Ponente RAFAEL E. OSTAU DE LAFONT PIANETA “Debe recordarse que de acuerdo con lo señalado en el artículo 2º de la Ley 472 de 1998, uno de los propósitos del ejercicio de la acción popular es precisamente evitar el daño contingente, es decir, aquel que es posible que suceda o no.

En este asunto resulta claro que el objetivo de la acción incoada es prevenir que ocurra un desastre que es previsible técnicamente, hecho éste que es definido en el artículo 18 del Decreto 919 de 1989 como “... el daño grave o la alteración grave de las condiciones normales de vida en un área geográfica determinada, causada por fenómenos naturales y por efectos catastróficos de la acción del hombre en forma accidental, que requiera por ello de la especial atención de los organismos del Estado y de otras entidades de carácter humanitario o de servicio social” (se resalta).

consolidación de un sistema normativo de sismo resistencia que permite garantizar la seguridad de los ciudadanos ante eventos sísmicos, para lo cual exige que todas las construcciones nuevas se sometan al cumplimiento del régimen de sismo resistencia, norma que previene los desastres derivados de temblores o terremotos.

En tal sentido, la ley 400 de 1997, se erige en una de los más importantes avances normativos para la protección del derecho colectivo a la seguridad y prevención de desastres previsibles técnicamente²², toda vez que establece criterios y requisitos mínimos para el diseño, construcción y supervisión técnica de edificaciones nuevas, así como de aquellas indispensables para la recuperación de la comunidad con posterioridad a la ocurrencia de un sismo o que puedan verse sometidas a fuerzas sísmicas y otras fuerzas impuestas por la naturaleza o el uso, con el fin de que sean capaces de resistirlas, incrementar su resistencia a los efectos que éstas producen, reducir a un mínimo el riesgo de la pérdida de vidas humanas, y defender en lo posible el patrimonio del Estado y de los ciudadanos.

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

En tal sentido, la norma sismo resistente presenta diversos requisitos y exigencias que garantizan que se cumpla el fin primordial de la norma y el Estado, salvaguardar vidas humanas causada por fenómenos naturales y por efectos catastróficos de la acción del hombre en forma accidental. Así las cosas, la ejecución de la norma sismorresistente, además de garantizar la vida de las personas salvaguarda la defensa de la propiedad y por ende la defensa de los derechos patrimoniales conforme las previsiones del Constitución Política de Colombia.

El establecimiento legislativo de las condiciones de seguridad sísmica permite, por una parte, determinar las mínimas reglas a las cuales deben someterse las personas encargadas de llevar a cabo la construcción de inmuebles, y por otra, garantiza que el Estado ejerza la función señalada en el Artículo 2° de la Constitución Nacional por medio del cual se le impone a las autoridades de la República propender por la protección de todas las personas residentes en Colombia en su vida, honra y bienes.

Así las cosas, la aplicación de las técnicas previstas en las normas sismo resistente -NSR-98 o NSR-10- condensado en la Ley 400 de 1997 (Artículo 1°) además de establecer los criterios y requisitos mínimos para el diseño, construcción y supervisión técnica de edificaciones nuevas, permite que la comunidad recupere algunas construcciones que, con posterioridad a la ocurrencia de un sismo o por el daño de un hombre, pueden verse sometidas a fuerzas sísmicas y otras fuerzas impuestas por la naturaleza o el uso, lo cual conlleva a que además de ser capaces de resistir las fuerzas verticales y horizontales de un sismo, puedan incrementar su resistencia a los efectos que estas producen, reducir a un mínimo el riesgo de la pérdida de vidas humanas, y defender en lo posible el patrimonio del Estado y de los ciudadanos. Además, establece los parámetros para la adición,

A las autoridades del Estado como lo es el municipio demandado le corresponde promover las acciones necesarias para garantizar la vida e integridad de los residentes en Colombia (art. 29. C.P.), y para tal fin, deben prevenir la ocurrencia de situaciones que amenacen o pongan en peligro esos derechos, como es precisamente la denunciada y probada en este asunto.

²² Consejo de Estado. 25001-23-27-000-2002-03041-01(AP) "En el anterior contexto, y luego de examinar la actuación, encuentra la Sala que no tienen vocación de prosperidad los recursos de apelación interpuestos contra la sentencia de primer grado, pues tanto a la Alcaldía Local de San Cristóbal como a la Caja de Vivienda Popular les asiste responsabilidad en este asunto, dado que su conducta omisiva respecto de la problemática en la Urbanización Nueva Roma Sur Oriental contribuyó a la vulneración del derecho e interés colectivo a la seguridad y prevención de desastres previsibles técnicamente. En efecto, no se advierte en el expediente ningún elemento del que se deduzca válidamente que la Alcaldía Local de San Cristóbal haya ejercido las funciones de control sobre el cumplimiento de las normas urbanísticas en la ejecución de las obras de la mencionada urbanización, pese a que sí tuvo conocimiento de las mismas, como quiera que le fueron remitidas por la Curaduría Urbana núm. 1 las licencias a través de las cuales se autorizó la construcción de dicho desarrollo urbanístico, según consta a folios 316 a 319. Si bien, tal como lo indicó la apelante, la Alcaldía Local de San Cristóbal no participó en la construcción y en la enajenación de los inmuebles ni en la elaboración de los estudios técnicos de la obra, es lo cierto que sí le correspondía ejercer unas funciones de vigilancia y control para asegurar que se cumplieran debidamente las normas sobre desarrollos urbanos. Además, tampoco hizo uso de los instrumentos que le confiere la Ley 9ª de para procurar la reubicación en zonas apropiadas de los habitantes de los predios que hacen parte de desarrollos urbanos localizados en zonas propensas a derrumbes o deslizamientos"

modificación y remodelación del sistema estructural de edificaciones construidas antes de la vigencia de la Ley 400 de 1997 y señala los requisitos de idoneidad para el ejercicio de las profesiones

Conforme lo expuesto, si se observa con detenimiento los hechos de esta demanda, existe evidencia técnica y científica que la estructura existente de la agrupación de vivienda **PRADOS DE LA COLINA II - PROPIEDAD HORIZONTAL** efectuada por las sociedades y personas naturales demandadas omiten el cumplimiento estricto de normas de diseño, así mismo evidencia la inexistencia de seguimientos e interventorías dispuestos para tal propósito, de tal manera que se encuentra probado el desconocimiento de los requisitos y determinantes exigidas por el “Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes - NSR-98” expedido por medio del Decreto 33 de 1998 y normas concordantes, así como por el Código de Ética para el ejercicio de la Ingeniería en General y sus Profesiones Afines y Auxiliares (Ley 842 de 2003), generando como consecuencia de ello, estructuras de cimentación inestables.

En ese sentido debe quedar claro que los asentamientos tienen un límite de servicio el cual resulta del cálculo de asentamientos inmediatos, por consolidación, los asentamientos secundarios y los asentamientos por sismo. La evaluación de los asentamientos debe realizarse mediante modelos de aceptación generalizada empleando parámetros de deformación obtenidos a partir de ensayos de laboratorio o correlaciones de campo suficientemente apoyadas en la experiencia.

En el caso en ciernes los hechos de la demanda dan cuenta, entre otras circunstancias, de deficiencias en las condiciones geotécnicas y estructurales, lo cual conlleva a deficiencias estructurales que disminuyen la seguridad estructural de la edificación y reduce la condición geotécnica que permite la prevención de desastres previsibles técnicamente, como son los eventos sísmicos.

En ese sentido, el artículo H.4.1.9.2 de la NSR de 1998, precisa de manera expresa que además de existir una dimensión límite en los asentamientos, también se debe establecer el límite de dichos asentamientos bajo condiciones específicas, la cual condensa el legislador en los siguientes términos:

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

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

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

Pues bien, en el presente caso nos encontramos ante la evidencia de afectaciones a la funcionalidad de servicios y accesos a la construcción, lo cual se demuestra con asentamientos que superan los límites establecidos. Así, los asentamientos disminuyen la condición sismo resistente de la estructura, pues su respuesta ante eventos sísmicos se encuentra gravemente afectada en comparación con construcciones que no presentan este tipo de deficiencias, esto resulta aún más grave cuando existen hoy evidencias de afectación en la funcionalidad de las conducciones de servicios y accesos a la edificación.

c. LITERAL M) DE LA LEY 472 DE 1998.

En primer lugar, debe tenerse en consideración que las licencias de construcción y de urbanismo, corresponden a actos administrativos que crean situaciones particulares y concretas, los cuales, de acuerdo con su naturaleza y presunción de legalidad, son de obligatorio cumplimiento. Al respecto, debe tenerse en consideración que las licencias de construcción y urbanismo autorizan todas las actuaciones y obras en torno a un desarrollo urbanístico.

Por lo expuesto es claro que las actuaciones urbanísticas comportan una serie de acciones de parcelación, urbanización y edificación que deben ajustarse al desarrollo urbanístico general autorizado en la licencia, el cual incluye como parte esencial del mismo la acreditación de estudios geotécnicos y estructurales que aseguran la seguridad sísmica de la construcción.

Según el artículo 3° de la Ley 388 de 1997, es obligación del Estado posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, a la infraestructura de transporte y demás espacios públicos y su destinación al uso común y hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda y a los servicios públicos domiciliarios; atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad; propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades, los beneficios del desarrollo, la preservación del patrimonio cultural y natural y mejorar la seguridad de los asentos humanos ante los riesgos naturales.

Asimismo, el literal m del artículo 4° de la ley 472 de 1998 consagra, que "Son derechos e intereses colectivos, entro otros, los relacionados con: (...)

“La realización de construcciones, edificaciones y desarrollos urbanos respetando las disposiciones jurídicas, de manera ordenada, y dando prevalencia al beneficio de la calidad de vida de los habitantes.”

Frente a este tema en concreto ha sido reiterada la Jurisprudencia del H. Consejo de Estado²³ que ha establecido los parámetros para la protección del aludido derecho colectivo, para lo cual ha previsto algunos supuestos estructurantes que abran de acreditarse por parte de quien solicite la salvaguarda de este derecho:

- La realización material o real de construcciones, edificaciones o desarrollos urbanos.
- Que no haya correspondencia o exista contradicción entre lo anterior, con lo que se dispone, permite o prohíbe en la ley que regule la materia, que para el caso en estudio no es otro que el Plan de Ordenamiento Territorial, la Norma Sismo Resistente y las normas que regulan esta materia.
- Que haya una afectación o se ponga en riesgo la calidad de vida de los habitantes, como consecuencia de los dos puntos anteriores.

En el caso que se pone a su consideración, se evidencia la consolidación de estos tres elementos, en los siguientes términos:

CRITERIOS JURISPRUDENCIAL H. CONSEJO DE ESTADO	SITUACIÓN REAL DEL INMUEBLE EDIFICIO ALCAZAR I - PH
La realización material o real de construcciones, edificaciones o desarrollos urbanos.	Que inicialmente la urbanización fue debidamente aprobada por la Curaduría Urbana (2) de esta ciudad en virtud de la Resolución 03-2-0322 del once (11) de diciembre de dos mil tres (2003), otorgada al plano urbanístico CU2-S 373/4-00 respectivamente, documentos debidamente protocolizados en la precitada escritura pública siete mil cuatrocientos treinta y nueve (7.439) del dieciocho (18) de diciembre de dos mil tres (2003), otorgada en la Notaría Veinticuatro (24) de esta ciudad, debidamente registrada en el precitado folio de matrícula inmobiliaria matriz

²³ Vg. Gr. Concejo de Estado. Sentencia 00575(AP) del 04 de enero de 1999. Ponente: RAMIRO SAAVEDRA BECERRA.

	50N-20333132 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Norte de esta ciudad. Posteriormente, una vez constituida la citada urbanización, la constructora demandada gestionó ante la Curaduría Urbana Dos (2) de esta ciudad, la modificación del citado desarrollo, específicamente para subdividirla en dos (2) etapas de urbanismo denominadas primera (1) y segunda (2) etapa, solicitar licencia de urbanización para la segunda (2) etapa y rediseñar el proyecto urbanístico, actuaciones que fueron aprobadas por la Curaduría Urbana Dos (2) de esta ciudad en virtud de la Resolución RES05-2-0407 del nueve (9) de diciembre de dos mil cinco (2005), otorgada al plano urbanístico CU2-S373/4-02 respectivamente, documentos que igualmente fueron protocolizados en la escritura pública dos mil quinientos ochenta (2.580) del treinta (30) de mayo de dos mil seis (2006), otorgada en la Notaría Veinticuatro (24) de esta ciudad, debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20490476 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Norte de esta ciudad.
Que no haya correspondencia o exista contradicción entre lo anterior, con lo que se dispone, permite o prohíbe en la ley que regule la materia, que para el caso en estudio no es otro que el Plan de Ordenamiento Territorial, la Norma Sismo Resistente y las normas que regulan esta materia.	Deficiencias constructivas por omisión en el diseño y construcción conforme la Ley 400 de 1998, el Decreto 33 de 1998 y Decreto 34 de 1999. Inconsistencias entre lo construido y lo aprobado por la licencia, asentamiento diferencial.
Que haya una afectación o se ponga en riesgo la calidad de vida de los habitantes, como consecuencia de los dos puntos anteriores.	Violación de los límites de asentamientos totales previstos en el artículo H.4.1.9.2 de la NSR-98. Violación de los parámetros de construcción y supervisión conforme a la Ley 842 de 2003 y 400 de 1998, respectivamente.

En ese sentido, cuando el legislador previó como derecho colectivo la realización de construcciones respetando las disposiciones jurídicas y dando prevalencia a la calidad de vida de los habitantes, reconoció el carácter público y por ende imperativo de las normas urbanas y de sismos resistencia en la sociedad²⁴.

En ese derrotero, el Congreso de la República al expedir la Ley 400 del 19 de agosto de 1997, por la cual se adoptan normas sobre construcciones sismos resistentes, estableció los criterios y requisitos mínimos para el diseño, construcción y supervisión técnica de edificaciones nuevas, así como de aquellas indispensables para la recuperación de la comunidad con posterioridad a la ocurrencia de un sismo, que puedan verse sometidas a fuerzas sísmicas y otras fuerzas impuestas por la naturaleza o el uso, con el fin de que sean capaces de resistirlas, incrementar su resistencia a los efectos que éstas producen, reducir a un mínimo el riesgo de la pérdida de vidas humanas, y defender en lo posible el patrimonio del Estado y de los ciudadanos.

En este orden de ideas y de conformidad con lo establecido en el artículo 2, ibidem, las construcciones que se adelanten en el territorio de la República deberán sujetarse a las normas establecidas en la referida ley y en las disposiciones que la reglamenten, con el fin de evitar problemas de seguridad estructural de las edificaciones.

²⁴ Consejo de Estado. Expediente 136 de 2000. Mg. Pon JUAN ANGEL PALACIO HINCAPIE; “El Artículo 88 de la Constitución Política, dispone que “La Ley regulará las acciones populares para la protección de los derechos e intereses colectivos, relacionados con el patrimonio, el espacio, la seguridad y la salubridad públicos, la moral administrativa, el ambiente, la libre competencia económica y otros de similar naturaleza que se definen en ella.

“También regulará las acciones originadas en los daños ocasionados a un número plural de personas, sin perjuicio de las correspondientes acciones populares.

“Así mismo, definirá los casos de responsabilidad civil objetiva por el daño inferido a los derechos e intereses colectivos”.

En desarrollo de este precepto constitucional se expidió la Ley 472 del 25 de agosto de 1998 y en el artículo 2º define las acciones populares como “los medios procesales para la protección de los derechos e intereses colectivos”.

En el inciso segundo del Artículo 2º dice que “las acciones populares se ejercen para evitar el daño contingente, hacer cesar el peligro, la amenaza, la vulneración o agravio sobre los derechos e intereses colectivos, o restituir las cosas a su estado anterior cuando fuere posible”.

De lo anterior se tiene que es procedente la presente acción, como quiera que está encaminada a la protección de un derecho colectivo como es la seguridad y prevención de desastres previsible técnicamente, así como la realización de las << construcciones>> , edificaciones y desarrollos respetando las disposiciones jurídicas (Art. 4º Literales l y m de la Ley 472 de 1998) con ocasión de la ocurrencia de la calamidad pública del terremoto del 25 de enero de 1999, ocurrido en la zona del Eje Cafetero.

Sea este el momento para recordar que uno de los principales motivos que dieron a la aplicación de normas sismo resistente en Bogotá y el país lo constituye el hecho que nos encontramos ubicados en una zona de amenaza sísmica, es decir, una zona con la probabilidad estadística de la ocurrencia (o excedencia) de cierta intensidad sísmica (o aceleración del suelo) en un determinado sitio, durante un período de tiempo. El conocimiento de esta probabilidad es importante para constructores, ingenieros y planificadores pues dicha regla legal pretende evitar que se generen daños irremediables sobre la vida.

Para calcular la amenaza sísmica es necesario conocer las características de las fuentes que pueden producir un evento, como son las fallas geológicas, la magnitud máxima probable, la ruta de viaje de las ondas sísmicas y las características de amplificación de las ondas sísmicas particulares para zona.

i. BOGOTA FRENTE A LA NORMA SISMO RESISTENTE

La ciudad de Bogotá está ubicada en un ambiente sismo tectónico complejo, encontrándose cerca de lineamientos de fallas como los sistemas de fallas del Borde Llanero, Romeral, Salinas Suárez, entre otras.

Según el Estudio General de Amenaza Sísmica para Colombia (INGEOMINAS -AIS, 1997), el cual divide el territorio nacional en tres tipos de amenaza sísmica Alta, Media y Baja, Bogotá está ubicada en una zona de amenaza sísmica media, en la cual se pueden esperar aceleraciones en roca cercanas al 20 % de la gravedad. En ese sentido es importante recordar que la ciudad de Bogotá se ha visto afectada por eventos sísmicos, que han causado daños significativos en edificios y otras estructuras, registrándose un último evento de gran intensidad hacia el año de 1966.

Entre 1992 y 1996 se realizó el Estudio de Microzonificación Sísmica de Bogotá con recursos del Fondo de Prevención y Atención de Emergencias FOPAE, Fondo Nacional de Calamidades e Ingeominas, y como Entidades Ejecutoras Universidad de los Andes e Ingeominas. En ese sentido el Estudio de Microzonificación Sísmica de Bogotá (MZSB -1997), dividió la ciudad en zonas de igual respuesta dinámica. Zona 1. Cerros, zona 2. Piedemonte, zona 3. Lacustre A, zona 4. Lacustre B y zona 5. Terrazas y Conos.

Esta división permite establecer los espectros de diseño para construcción sismo resistente en la ciudad. A su vez el estudio estima los posibles escenarios de daños para construcciones, líneas vitales y heridos que se podrían presentar en la ciudad a raíz de un sismo de fuente cercano, intermedio y lejano.

Quiere decir lo expuesto que la norma sismo resistente además de establecer criterios y requisitos mínimos para el diseño, construcción y supervisión técnica de edificaciones, prevé las recomendaciones mínimas para calcular la amenaza sísmica a partir del control de las fuentes que pueden producir un evento, como son las fallas geológicas, la magnitud máxima probable, las fuerzas y ondulaciones generadas por otras construcciones, la ruta de viaje de las ondas sísmicas y las características de amplificación de las ondas sísmicas particulares para zona.

ii. CUMPLIMIENTO DE LA NORMA GEOTÉCNICA

El Título H de la NSR-98 tiene por fin establecer el conjunto de actividades que comprenden la investigación del subsuelo, los análisis y las recomendaciones de ingeniería para el diseño y construcción de obras en contacto con el suelo o la roca, de tal forma que se garantice el comportamiento adecuado de la edificación y se protejan las vías aledañas, las instalaciones de servicios públicos y los predios y construcciones vecinas. En ese sentido precisa el numeral H.1.1.1, lo siguiente:

*“H.1.1.1 OBJETIVO Y ALCANCE. Estas normativas establecen los criterios básicos para la elaboración de los estudios geotécnicos que comprenden la investigación del subsuelo, **los análisis de la información y las recomendaciones para el diseño y la construcción de excavaciones, estructuras de contención y cimentaciones de las edificaciones.** Así mismo se dan las recomendaciones respecto a la vegetación en las zonas aledañas a la edificación” (Negrilla y subraya fuera del texto)*

Esta es una definición amplia y suficiente que muestra por sí sola el alcance de un Estudio Geotécnico, el cual resulta más integral que el tradicional “estudio de suelos” previsto en la anterior norma -Decreto 1400 de 1984-, pues a partir de la expedición de la referida disposición se generó un mayor compromiso por parte de los profesionales encargados de llevarlos a cabo en los términos de cumplimiento y responsabilidad. De allí que el artículo H.1.1.2.2., advirtiera:

“H.1.1.2.2 - Cumplimiento y Responsabilidad - El cumplimiento de estas normas básica mínimas no exime al ingeniero responsable de la ejecución del estudio geotécnico de realizar todas las investigaciones y análisis adicionales necesarios para garantizar un adecuado conocimiento del subsuelo, la estabilidad de la edificación, construcciones vecinas e infraestructura preexistente.”

Quiere decir lo expuesto, que, al desarrollarse los estudios de suelos, los ingenieros de suelos se comprometen a cumplir a cabalidad las normas básicas del referido Título H, no pudiéndose eximir el ingeniero responsable de la ejecución de los estudios geotécnicos de realizar todas las investigaciones y los análisis adicionales y realizar las visitas técnicas “*in situ*” que fueran necesarias para **garantizar** un adecuado conocimiento del subsuelo y su entorno.

Así las cosas, podemos afirmar que la investigación del Subsuelo comprende el conocimiento del origen geológico, su exploración, y los ensayos de campo y laboratorio que permitan la caracterización física, mecánica e hidráulica del subsuelo. Igualmente podemos sostener que los análisis que acompañan el estudio de suelos están dirigidos a interpretar técnicamente los parámetros y la evaluación de los posibles mecanismos de falla y las recomendaciones para el diseño y construcción de las cimentaciones y otras obras relacionadas con el subsuelo.

Producto de lo expuesto, resulta admisible desde el punto de vista técnico y doctrinal el concepto de estudio geotécnico que en su momento estableció el artículo H.2.1.1. de la NSR- 98, que lo definió en los siguientes términos:

“H.2.1.1 - DEFINICIÓN - Se define como estudio el conjunto de actividades que comprenden el reconocimiento de campo, la investigación del subsuelo, los análisis y recomendaciones de ingeniería necesarios para el diseño y construcción de las obras en contacto con el suelo, de tal forma que se garantice un comportamiento adecuado de la edificación, protegiendo ante todo la integridad de las personas ante cualquier fenómeno externo, además de proteger vías, instalaciones de servicios públicos, predios y construcciones vecinas.”

Conforme el Título H de la NSR-98 corresponde al ingeniero geotécnico realizar una exploración del subsuelo en el lugar en que se va a construir la edificación. El alcance de la exploración y el programa de ensayos de laboratorio se establece en el Título H - Estudios Geotécnicos.

En ese sentido el ingeniero geotecnista tiene obligación de elaborar un informe en el cual relacione la exploración y los resultados obtenidos en el laboratorio, **se den las recomendaciones que debe seguir el ingeniero estructural en el diseño de la cimentación y obras de contención, la definición de los efectos sísmicos locales, los procedimientos constructivos que debe emplear el constructor, y los aspectos especiales a ser tenidos en cuenta por el supervisor técnico.**

En el reporte se deben indicar los asentamientos esperados, su variabilidad en el tiempo y las medidas que deben tomarse para no afectar adversamente las construcciones vecinas. El reporte debe ir firmado, o rotulado, por un ingeniero civil facultado para este fin de acuerdo con la Ley 400 de 1997.

“Los datos geotécnicos de la zona del proyecto muestran que se encuentran suelos muy blandos hasta 20 m de profundidad y suelos ligeramente mejores hasta 100 m de profundidad en la zona del proyecto. La cimentación transfiere las cargas por columna a través de los pilotes en su mayor parte sólo en los 5 m inferiores de los pilotes de 25 m de longitud que se hicieron para el proyecto. Esto genera incrementos de esfuerzos significativos en los suelos hasta profundidades por debajo de 40 m. La distribución de cargas en los pilotes ha generado que los pilotes se hayan asentado mucho más de lo previsto en los diseños en el proceso de transferencia de la carga al suelo.

Debido al alto contenido de agua que tiene el suelo este es muy compresible, y los incrementos de esfuerzos transmitidos por la cimentación lo comprimen produciendo desplazamiento del agua, lo cual toma un largo tiempo debido a que la permeabilidad del suelo es muy baja. Este proceso de consolidación se ha venido desarrollando y con base en los datos de las mediciones de asentamientos y los cálculos realizados se estima que falta del orden del 60% de los asentamientos totales que se pueden producir a largo plazo.

Los asentamientos máximos totales esperados son del orden de 50 a 60 cm hacia la parte central de las zonas cargadas con valores que pueden ser del orden de la mitad hacia los bordes de dichas áreas cargadas. Esto implica asentamientos totales y diferenciales inadmisibles que ya se han evidenciado, pero cuya severidad debería seguir progresando en el tiempo haciéndose cada vez más grave. Por lo tanto, se concluye que la cimentación del proyecto adolece de un problema grave que requiere de un refuerzo para garantizar su funcionalidad a largo plazo.

Como medida de mitigación del problema se considera que es necesario reforzar la cimentación con la construcción de pilotes adicionales que tengan la capacidad de transferir las cargas a los suelos más competentes por debajo de 20 m de profundidad. Se considera que dichos pilotes deben tener una longitud de no menos de 40 m con una capacidad de por lo menos el 40% de las cargas actuantes. La función de estos pilotes será aliviar las cargas de los suelos en la medida que se sigan presentando los asentamientos de los suelos que se están consolidando, y de esta forma controlar la progresión de dichos asentamientos. Para que se pueda transferir la carga a los nuevos pilotes es necesario que se produzcan asentamientos adicionales que permitan la transferencia de carga por fricción y desplazamiento relativo entre los nuevos pilotes y el suelo. Estos

asentamientos son del orden de 5 cm. Al aliviarse la carga sobre los suelos que se están consolidando los asentamientos adicionales que se presentarán serán de menor magnitud con lo que se podrá controlar el asentamiento remanente del sistema a valores estimados del orden de 8 cm con su estabilización a largo plazo.”.

En atención a los principios generales de responsabilidad es necesario destacar que el daño debe ser cierto, en tal sentido, se entiende que el daño es cierto cuando a los ojos del juez aparece evidencia contundente de la acción lesiva que el victimario (constructora, administración distrital y profesionales responsables) ha producido o seguirá produciendo sobre el patrimonio y condición moral en los demandantes. En nuestro caso, el daño derivado de deficiencias constructivas causar cuatro daños distintos al propietario de unidades privadas y copropietarios de bienes comunes: (1) la necesidad de invertir costes en la reparación para recuperar el uso pleno de la unidad privada y comunal; (2) la depreciación del bien inmueble producto del menor coste del inmueble; (3) la lesión sufrida por otros bienes comunales del edificio o, finalmente, (4) el coste moral derivado del daño.

La complejidad en el comportamiento de un edificio es tan grande que resulta casi imposible predecir con precisión el patrón hundimientos y de las fisuras que se podrá desarrollar, así como la dirección en que se podrá inclinar. Esta complejidad se suele simplificar en demasía por los constructores designando arbitrariamente a la compresibilidad del subsuelo y a la extracción de agua del subsuelo como las únicas responsables de todos los problemas de hundimiento diferencial que acumulan los edificios, de hecho, esa fue la excusa inicial que se le manifestó a mis mandantes por parte de funcionarios de la sociedad constructora lo cual resultó equivocado y mendaz a la luz de los estudios que se han venido desarrollando desde 2018.

Diversos estudios²⁵ han establecido que el origen de los daños generalmente se inicia en los errores del diseño de la cimentación en suelos deformables que al paso de los años suelen causar la pérdida de verticalidad de una estructura, el hundimiento regional también influye en esta inclinación y finalmente, en los últimos años se ha podido comprobar que los árboles han causado la inclinación de edificios de pocos pisos y viviendas de unos y dos pisos, por último, los sismos igualmente contribuyen a este problema.

Pues bien, fue a partir del año 2016 que mis prohijados, ante la falta de una respuesta clara y contundente por parte de la constructora decidieron emprender una serie de estudios para esclarecer las dudas que se venían presentando en el seno de la comunidad producto de las múltiples evidencias de un posible daño. Fue así que, ante la solicitud de los copropietarios, justamente cuando se evidenciaron problemas de asentamientos, se procedió a ordenar inicialmente evidenciar la causa del daño mediante estudios de orden topográfico, con los resultados y estableciéndose el lugar donde se estaba generando el daño, se procedió a concentrar el esfuerzo con el fin de establecer la causa del perjuicio y si el mismo era de tracto sucesivo.

Los estudios contratados dan cuenta del tipo de daño y como este, no es perceptible en un momento determinado, sino con el discurrir del tiempo, pues deviene de fuerzas, condiciones del terreno y condiciones constructivas que, aunadas, van evidenciando la existencia del daño.

iii. RESPONSABILIDADES DE LOS PROFESIONALES DISEÑADORES Y EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE

- **Responsabilidad de los profesionales responsables del diseño**

²⁵ Enrique Santoyo V. y Enrique Santoyo Retos Geotécnicos En Edificios Ligeros. TGC Geotecnia y TGC Ingeniería. <http://tgc.com.mx/tgc/wp-content/uploads/2013/11/art002.pdf>

Siendo la actividad de la ingeniería, una profesión que tiene por fin garantizar la vida y bienes de los ciudadanos, la jurisprudencia y la doctrina han coincidido en el sentido que esta es una actividad reglada que por sus condiciones tiene una clara finalidad social y debe considerarse por tanto de orden de orden público. En virtud de ello, el legislador estableció un marco normativo que garantizara la estabilidad estructural de las edificaciones.

Los antecedentes legislativos de la regulación de las construcciones sismo resistentes en Colombia, se remontan al Código Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes (Decreto 1400 de 1984)²⁶, dictado con fundamento en la autorización conferida por la Ley 11 de 1983. Con posterioridad a este Código y en el año de 1993 surgió la iniciativa de expedir una nueva Ley que actualizara el Código existente. Según la Sentencia C-193 de 2006²⁷, *“tal iniciativa fue impulsada principalmente por la Asociación Colombiana de Ingeniería Sísmica y apoyada por el Fondo Nacional de Calamidades. El proyecto fue cuidadosamente estudiado y se sometió a la aprobación del Comité AIS 100 de la Asociación que cuenta, a su turno, con la presencia de más de sesenta expertos. Una vez aprobado por el Comité, el proyecto se sometió a la opinión pública y, en ese orden de ideas, se convocó a un amplio grupo de profesionales, instituciones y universidades con el propósito de discutir el proyecto”*²⁸

La promulgación de la Ley 400 de 1997, que se constituye en la primera Ley Marco sobre construcciones sismo resistentes. La finalidad de dicha norma se explica en la Exposición de Motivos que fue referenciada en la Sentencia C - 193 de 2006²⁹ de la siguiente manera:

“La exposición de motivos al Proyecto de Ley número 218 de 1995 (Cámara) hace referencia a una de las amenazas más persistentes a las que se ve enfrentado el territorio nacional: los terremotos. Como se sabe, la superficie terrestre se compone de placas que se mueven en distintas direcciones y chocan entre sí. Colombia - recuerda la exposición de motivos - ‘está localizada dentro de una de las zonas sísmicamente más activas de la tierra, la cual se denomina Anillo Circumpacífico y corresponde a los bordes del Océano Pacífico. El emplazamiento tectónico de Colombia es complejo pues en su territorio convergen la placa de Nazca, la placa Suramericana y la placa Caribe’³⁰. ‘El choque de las placas es constante y la mayoría de las veces incluso imperceptible. Provoca, sin embargo, ‘fuertes deformaciones en las rocas al interior de la tierra, las cuales al romperse súbitamente hacen que la energía acumulada se libere en forma de ondas y sacuda la superficie terrestre. Estos son los terremotos’ ”.

²⁶ Esta normatividad se expide con posterioridad al terremoto de Popayán del 31 de marzo de 1983, a partir de las facultades extraordinarias que se le otorgaron al presidente la República para atender la emergencia.

²⁷ M.P. Humberto Antonio Sierra Porto. Conoce de la constitucionalidad de los artículos 4 numerales 9, 24, 32 y 41; 26 33 y 35 de la Ley 400 de 1997. El demandante consideró que las normas acusadas vulnerarían el derecho a la igualdad previsto en el artículo 13 de la Constitución Nacional, el derecho a elegir libre oficio y profesión y el derecho al trabajo.

²⁸ Ministerio de Transporte; Ministerio de Desarrollo; Ministerio de Gobierno; Dirección Nacional para la Prevención y Atención de Desastres; Instituto de Investigaciones en Geociencias, Minería y Química, Ingeominas; Superintendencia Bancaria; Departamento Administrativo de Planeación Distrital de Santa Fe de Bogotá, D.C.; Sociedad Colombiana de Ingenieros; Sociedad Regionales de la Sociedad Colombiana de Ingenieros; Sociedad Colombiana de Arquitectos; Asociación Colombiana de Ingeniería Estructural; Asociación de Ingenieros Estructurales de Antioquia; Sociedad Colombiana de Geotécnica; Seccional Colombiana del American Concrete Institute; Camacol Nacional; Camacol Antioquia; Camacol Cundinamarca, Camacol Valle, Instituto Colombiano de Normas Técnicas, Icontec; Instituto Colombiano de Productores de Cemento, ICPC; Asociación Colombiana de Productos e Concreto, Asocreto; Acerías Paz del Río; Universidad de los Andes; Universidad Javeriana (Facultad de Ingeniería); Universidad Javeriana (Facultad de Arquitectura); Universidad Nacional de Bogotá; Universidad Nacional de Medellín; Universidad Nacional de Manizales; Universidad del Cauca; Universidad Industrial de Santander; Universidad del Quindío; Universidad del Valle; Universidad EAFIT de Medellín.” (Gaceta del Congreso, miércoles 13 de diciembre de 1995, No. 465, p. 13).

²⁹ Según la Sentencia C – 193 de 2006, dicha ley se dicta porque muestra “...las dificultades derivadas de la falta de aceptación y de conciencia acerca “de la responsabilidad de cumplir” con las normas sismo resistentes y se pronuncia al respecto de las actitudes tanto de los ingenieros estructurales como de los arquitectos, de los constructores del sector oficial en el manejo de la prevención de desastres, de las aseguradoras, del sector de normalización sísmica y de los usuarios”.

³⁰ Gaceta del Congreso, miércoles 13 de diciembre de 1995, No. 465, p. 9.

Por lo expuesto es claro que el objeto de la Ley 400 de 1997, según artículo 1°, es el de establecer los, *“criterios y requisitos mínimos para el diseño, construcción y supervisión técnica de edificaciones nuevas, así como de aquellas indispensables para la recuperación de la comunidad con posterioridad a la ocurrencia de un sismo, que puedan verse sometidas a fuerzas sísmicas y otras fuerzas impuestas por la naturaleza o el uso, con el fin de que sean capaces de resistirlas, incrementar su resistencia a los efectos que éstas producen, reducir a un mínimo el riesgo de la pérdida de vidas humanas, y defender en lo posible el patrimonio del Estado y de los ciudadanos”*.

Igualmente, la ley establece que las construcciones y edificaciones deben cumplir con los condicionamientos técnicos y estructurales para que sean capaces *“... de resistir, además de las fuerzas que le impone su uso, temblores de poca intensidad sin daño, temblores moderados sin daño estructural, pero posiblemente con algún daño en elementos no estructurales y un temblor fuerte con daños a elementos estructurales y no estructurales, pero sin colapso”*³¹. Por otra parte, se establece que se dispondrá de los parámetros para *“...la adición, modificación y remodelación del sistema estructural de edificaciones construidas antes de la vigencia de la presente ley”*³².

En el numeral 8° del artículo 4° de la Ley 400 de 1997 se establece la definición de *“Construcción sismo resistente”*, que consiste en aquella edificación, *“que cumple con el objeto de esta ley, a través de un diseño y una construcción que se ajusta a los parámetros establecidos en ella y sus reglamentos”*. Del mismo modo en el artículo 15 de la misma regulación se impone la obligación a los curadores o a las oficinas o dependencias distritales o municipales a cargo de la expedición de las licencias de construcción de verificar que la edificación propuesta satisfaga todos los requisitos exigidos por la Ley y sus reglamentos.

Si bien la Ley 400 de 1997 no especifica todos los requisitos de carácter técnico y científico que las construcciones deben cumplir para efectos de ser consideradas sismos resistentes, el artículo 45 le confiere al Gobierno Nacional potestad reglamentaria en esta materia y sus artículos siguientes determinan el marco normativo al cual tendrán que ceñirse los decretos reglamentarios.

Paralelamente, el párrafo del artículo 46 indica que los decretos reglamentarios deben ser encabezados por la sigla NSR (Normas Sismo Resistencia), seguida por los dos últimos dígitos del año de expedición. Finalmente, los artículos 47 y 48 dispone de qué manera deben estar organizados temáticamente los decretos reglamentarios sobre sismo resistencia y los contenidos mínimos de cada título.

Siguiendo esta disposición el Gobierno expidió la Norma de Sismo Resistencia NSR-98, adoptada por medio del Decreto 33 de 1998, modificado y adicionado a su vez por los Decretos 34 de 1999, 2809 de 2000 y 52 de 2002. Recientemente se dictó el Decreto 926 de 2010, *“por el cual se establecen los requisitos de carácter técnico y científico para construcciones sismo resistentes NSR-10”*, que da lugar a que se expida *“El Reglamento Colombiano de Sismo Resistencia”*. En el artículo tercero del Decreto se indica que la actualización de las normas sobre sismo resistencia se realiza teniendo en cuenta *“Que con posterioridad a la expedición del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-98 han ocurrido en el país sismos importantes que han causado víctimas y daños a las edificaciones dentro de los cuales se destacan: el sismo del Quindío de enero 25 de 1999 que afectó la zona cafetera y especialmente las ciudades de Armenia y Pereira, el sismo de Pizarro del 15 de noviembre de 2004 que afectó la ciudad de Cali y el sismo de Quetame del 24 de mayo de 2008 que causó daños en la ciudad de Bogotá”*. Hay que resaltar que según la última

³¹ Párrafo del artículo primero de la Ley 400 de 1997.

³² Inciso 2do del artículo 1 de la Ley 400 de 1997.

normatividad sobre sismo resistencia (NSR-10), en el capítulo sobre “zonas de amenaza sísmica y movimientos sísmicos de diseño” la ciudad de Bogotá se encuentra en una zona de amenaza sísmica intermedia.

Conforme el marco normativo vigente de las construcciones sismo resistentes, habrá que determinarse cuáles construcciones están sujetas a dicha normatividad atendiendo al ámbito temporal de la norma. Sea lo primero apuntar que la Ley 400 de 1997 fue sancionada el 19 de agosto de 1997 y publicada en el Diario Oficial el 25 de agosto de 1997. Paralelamente, su artículo 56 dispone que su entrada en vigor sería seis meses después a la fecha de su sanción. **Así pues, todas las licencias de construcción solicitadas a partir del 19 de febrero de 1998 hasta el 15 de julio de 2010 deben ceñirse a los lineamientos de la Ley 400 de 1997 y de la norma NSR-98**, y las licencias de construcción solicitadas a partir del 15 de julio de 2010 se deben ajustar a la misma Ley 400 y a la norma NSR-10 del Decreto 926 de 2010.

Aclarado el ámbito de la norma sismo resistente y su aplicación en el tiempo, es menester analizar de donde emerge el régimen de responsabilidad tanto de los diseñadores como de los constructores que ejercen la actividad de la ingeniería y de la construcción.

En primer lugar, la responsabilidad de los diseños de los diferentes elementos que componen la edificación recae en los profesionales bajo cuya dirección se elaboran los diferentes diseños particulares. Frente a las condiciones y requisitos que deben acreditar los responsables de una construcción la H. Corte Constitucional ha manifestado en la sentencia 964 de 1999, lo siguiente:

“En primer término, el riesgo social que genera la actividad social debe ser claro y afectar, o poner en peligro, el interés general y derechos fundamentales; pero eso no es suficiente; es además necesario que ese riesgo pueda ser disminuido de manera sustantiva gracias a una formación académica específica. En efecto, no tiene sentido que la ley profesionalice ciertos oficios e imponga, como requisito para su ejercicio, un título de idoneidad, si los riesgos de esa actividad no pueden ser claramente reducidos gracias a una formación, pues, de no ser así, la exigencia del título sería inadecuada e innecesaria. Por ende, sólo puede limitarse el derecho a ejercer un oficio y exigirse un título de idoneidad, cuando la actividad genera (i) un riesgo de magnitud considerable, (ii) que es susceptible de control o de disminución a través de una formación académica específica.”

Es por ello que se presume que, en desarrollo de un diseño, el hecho de que un elemento figure en un plano o memoria es porque se han tomado todas las medidas necesarias para cumplir el propósito del reglamento y por lo tanto el profesional que firma o rotula el plano es el responsable del diseño correspondiente.

En tal sentido los diseños geotécnicos, los diseños de construcción de la estructura, y los diseños elementos no estructurales, de la edificación debe realizarse de acuerdo con los requisitos propios del material, para el grado de capacidad de disipación de energía para el cual fue diseñado cuando así lo exija la Ley 400 de 1997.

En cuanto al diseño de los estudios geotécnicos el artículo A.1.3.2. advierte:

A.1.3.2 - ESTUDIOS GEOTECNICOS - Debe realizarse una exploración del subsuelo en el lugar en que se va a construir la edificación. El alcance de la exploración y el programa de ensayos de laboratorio se establece en el Título H - Estudios Geotécnicos. El ingeniero geotecnista debe elaborar un informe en el cual relacione la exploración y los

resultados obtenidos en el laboratorio, se den las recomendaciones que debe seguir el ingeniero estructural en el diseño de la cimentación y obras de contención, la definición de los efectos sísmicos locales, los procedimientos constructivos que debe emplear el constructor, y los aspectos especiales a ser tenidos en cuenta por el supervisor técnico. En el reporte se deben indicar los asentamientos esperados, su variabilidad en el tiempo y las medidas que deben tomarse para no afectar adversamente las construcciones vecinas. El reporte debe ir firmado, o rotulado, por un ingeniero civil facultado para este fin de acuerdo con la Ley 400 de 1997.

En ese sentido, la norma es clara al precisar los requisitos que deberá prever el estudio geotécnico el cual sintetiza en los siguientes términos:

A.1.5.4 - ESTUDIO GEOTECNICO - Para efectos de obtener una licencia de construcción debe presentarse un estudio geotécnico realizado de acuerdo con los requisitos del Título H del presente Reglamento. El estudio geotécnico debe ir firmado por un ingeniero civil facultado para ese fin, y debe hacer referencia a: (a) lo exigido en A.1.3.2, a la definición de los efectos locales exigida en A.2.4, a la obtención de los parámetros del suelo para efectos de la evaluación de la interacción suelo-estructura tal como la define el Capítulo A.7, cuando esta es requerida por el Capítulo A.3, y a las demás que exija el Título H.”

En cuanto al diseño estructural la norma señaló en su artículo A.1.3.4. las etapas y condiciones que deben acreditarse para efecto del cumplimiento de las normas de sismo resistencia en los diseños de este tipo de elementos, para lo cual precisó:

A.1.3.4 - DISEÑO ESTRUCTURAL - El diseño estructural debe ser realizado por un ingeniero civil facultado para este fin, de acuerdo con la Ley 400 de 1997. La estructura de la edificación debe diseñarse para que tenga resistencia y rigidez adecuada ante las cargas mínimas de diseño prescritas por el Reglamento y debe, además, verificarse que dispone de rigidez adecuada para limitar la deformabilidad ante las cargas de servicio, de tal manera que no se vea afectado el funcionamiento de la edificación. A continuación, se especifican las etapas que deben llevarse a cabo, dentro del alcance de este Reglamento, en el diseño de edificaciones diferentes a las cubiertas en A.1.3.11:

Paso 1 - Predimensionamiento y coordinación con los otros profesionales - Definición del sistema estructural, dimensiones tentativas para evaluar preliminarmente las diferentes solicitudes tales como: la masa de la estructura, las cargas muertas, las cargas vivas, los efectos sísmicos, y las fuerzas de viento. Estas dimensiones preliminares se coordinan con los otros profesionales que participan en el diseño.

Paso 2 - Evaluación de las solicitudes definitivas - Con las dimensiones de los elementos de la estructura definidas como resultado del paso 1, se evalúan todas las solicitudes que pueden afectar la edificación de acuerdo con los requisitos del Título B del Reglamento. Estas incluyen: el efecto gravitacional de la masa de los elementos estructurales, o peso propio, las cargas de acabados y elementos no estructurales, las cargas muertas, las fuerzas de viento, las deformaciones impuestas por efectos reológicos de los materiales

estructurales y asentamientos del NSR-98 - Capítulo A.1 - Introducción A-4 suelo que da apoyo a la fundación. Así mismo se debe determinar la masa de la edificación y su contenido cuando así lo exige el reglamento, la cual será empleada en la determinación de los efectos sísmicos, de acuerdo con los siguientes pasos.

Paso 3 - Obtención del nivel de amenaza sísmica y el valor del Aa - Este paso consiste en localizar el lugar donde se construirá la edificación dentro de los mapas de zonificación sísmica dados en el Capítulo A.2 del Reglamento y en determinar el nivel de amenaza sísmica del lugar, de acuerdo con el valor del parámetro Aa obtenido en los mapas de zonificación sísmica del Capítulo A.2. El nivel de amenaza sísmica se clasificará como alta, intermedia o baja. En el Apéndice A-3 se presenta una enumeración de los municipios colombianos, con su definición de la zona de amenaza sísmica, y el valor del parámetro Aa, entre otros.

Paso 4 - Movimientos sísmicos de diseño - Deben definirse unos movimientos sísmicos de diseño en el lugar de la edificación, de acuerdo con los requisitos del Capítulo A.2 del Reglamento, tomando en cuenta: (a) la amenaza sísmica para el lugar determinada en el paso 3, expresada a través del parámetro Aa, el cual representa la aceleración horizontal pico efectiva del sismo de diseño, (b) las características de la estratificación del suelo subyacente en el lugar a través de un coeficiente de sitio S, y (c) la importancia de la edificación para la recuperación de la comunidad con posterioridad a la ocurrencia de un sismo a través de un coeficiente de importancia I. Las características de los movimientos sísmicos de diseño se expresan por medio de un espectro elástico de diseño. El Reglamento contempla descripciones alternativas del sismo de diseño, ya sea a través de familias de acelerogramas, o bien por medio de expresiones derivadas de estudios de microzonificación sísmica; las cuales deben determinarse siguiendo los requisitos dados en el Capítulo A.2.

Paso 5 - Características de la estructuración y del material estructural empleado - El sistema estructural de resistencia sísmica de la edificación debe clasificarse dentro de uno de los sistemas estructurales prescritos en el Capítulo A.3: sistema de muros de carga, sistema combinado, sistema de pórtico, o sistema dual. El Reglamento define limitaciones en el empleo de los sistemas estructurales de resistencia sísmica en función de la zona de amenaza sísmica donde se encuentre localizada la edificación, del tipo de material estructural empleado (concreto estructural, estructura metálica, mampostería estructural, o madera), de la forma misma como se disponga el material en los elementos estructurales según esté en posibilidad de responder adecuadamente ante movimientos sísmicos como los esperados por medio de su capacidad de disipación de energía, la cual puede ser especial (DES), moderada (DMO) o mínima (DMI); de la altura de la edificación, y de su grado de irregularidad.

Paso 6 - Grado de irregularidad de la estructura y procedimiento de análisis - Definición del procedimiento de análisis sísmico de la estructura de acuerdo con la regularidad o irregularidad de la configuración de la edificación, tanto en planta como en alzado, su altura, las características del suelo en el lugar, y el nivel de amenaza

sísmica, siguiendo los preceptos dados en el Capítulo A.3 de este Reglamento.

Paso 7 - Fuerzas sísmicas - Obtención de las fuerzas sísmicas, FS, que deben aplicarse a la estructura para lo cual deben usarse los movimientos sísmicos de diseño definidos en el paso 4.

Paso 8 - Análisis sísmico de la estructura - El análisis sísmico de la estructura se lleva a cabo aplicando los movimientos sísmicos de diseño prescritos, a un modelo matemático apropiado de la estructura, tal como se define en el Capítulo A.3. Este análisis se realiza para los movimientos sísmicos de diseño sin ser divididos por el coeficiente de capacidad de disipación de energía, R , y debe hacerse por el método que se haya definido en el paso 6. Deben determinarse los desplazamientos máximos que imponen los movimientos sísmicos de diseño a la estructura y las fuerzas internas que se derivan de ellos.

Paso 9 - Desplazamientos horizontales - Evaluación de los desplazamientos horizontales, incluyendo los efectos torsionales de toda la estructura, y las derivas (desplazamiento relativo entre niveles contiguos), utilizando los procedimientos dados en el Capítulo A.6 y con base en los desplazamientos obtenidos en el paso 8.

Paso 10 - Verificación de derivas - Comprobación de que las derivas de diseño obtenidas no excedan los límites dados en el Capítulo A.6. Si la estructura excede los límites de deriva, calculada incluyendo los efectos torsionales de toda la estructura, es obligatorio rigidizarla, llevando a cabo nuevamente los pasos 8, 9 y 10, hasta cuando cumpla la comprobación de derivas. NSR-98- Capítulo A.1 - Introducción A-5

Paso 11 - Combinación de las diferentes solicitaciones - Las diferentes solicitaciones que deben ser tenidas en cuenta, se combinan para obtener las fuerzas internas de diseño de la estructura, de acuerdo con los requisitos del Capítulo B.2 del Reglamento, por el método de diseño propio de cada material estructural. En cada una de las combinaciones de carga requeridas, las solicitaciones se multiplican por el coeficiente de carga prescrito para esa combinación en el Capítulo B.2 del Reglamento. En los efectos causados por el sismo de diseño se tiene en cuenta la capacidad de disipación de energía del sistema estructural, lo cual se logra empleando unos efectos sísmicos reducidos de diseño, E , obtenidos dividiendo las fuerzas sísmicas FS , determinadas en el paso 7, por el coeficiente de capacidad de disipación de energía R ($E = FS / R$). El coeficiente de capacidad de disipación de energía, R , es función de: (a) el sistema de resistencia sísmica de acuerdo con la clasificación dada en el Capítulo A.3, (b) del grado de irregularidad de la edificación, y (c) de los requisitos de diseño y detallado de cada material, para el grado de capacidad de disipación de energía correspondiente (DMI, DMO, o DES), tal como se especifica en el Capítulo A.3.

Paso 12 - Diseño de los elementos estructurales - Se lleva a cabo de acuerdo con los requisitos propios del sistema de resistencia sísmica y del material estructural utilizado. Los elementos estructurales deben diseñarse y detallarse de acuerdo con los requisitos propios del grado de capacidad de disipación de energía prescrito en el Capítulo A.3, lo cual

le permitirá a la estructura responder, ante la ocurrencia de un sismo, en el rango inelástico de respuesta y cumplir con los objetivos de las normas sismo resistentes. El diseño de los elementos estructurales debe realizarse para los valores más desfavorables obtenidos de las combinaciones obtenidas en el paso 11, tal como prescribe el Título B de este Reglamento.

Por lo expuesto es dable concluir que el diseño y construcción de una edificación sometida a la NSR-98 debía llevarse a cabo como se indicaba en el título A.1.3., debiéndose acreditar las diferentes etapas de los estudios, construcción y supervisión técnica, conforme las previsiones de los Decretos 33 de 1998 y 34 de 1999, lo cual conlleva a que la responsabilidad de los diseños de los diferentes elementos que componen la edificación recaiga en los profesionales bajo cuya dirección se elaboran los diferentes diseños particulares. Son estas razones las que invitan a presumir que el hecho de que un elemento figure en un plano o memoria de diseño es porque se han tomado todas las medidas necesarias para cumplir el propósito del Reglamento y por lo tanto el profesional que firma o rotula el plano es el responsable del diseño correspondiente.

- **Responsabilidad de los profesionales en el proceso de construcción**

En la construcción deben cumplirse los requisitos dados por el Reglamento para cada material estructural y seguirse los procedimientos y especificaciones dados por los diseñadores. La dirección de la construcción debe ser realizada por un ingeniero civil o arquitecto, o ingeniero mecánico para el caso de estructuras metálicas o prefabricadas, facultados para este fin, de acuerdo con la Ley 400 de 1997.

Siendo claro que para efecto de la construcción debían cumplirse los parámetros de la Ley 400 de 1997, Decreto 33 de 1998 y 34 de 1999, se hace necesario puntualizar que los profesionales que adelantaron o permiten la realización de obras de construcción sin sujetarse a las prescripciones, normas y disposiciones previstas en la Ley 400 de 1997 y sus reglamentos, incurrirán en violación del Código de Ética Profesional, razón por la cual deben ser sancionados por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura, o los Colegios Profesionales correspondientes, o aquél del cual dependan, con la suspensión o la cancelación de la matrícula profesional, según sea el caso, en la forma prevista en la Ley, sin perjuicio de las demás acciones civiles y penales a que haya lugar.

Conforme la ley 400 de 1997, *“Por la cual se adoptan normas sobre Construcciones Sismo Resistentes”* en el parágrafo único del artículo 1, es una obligación de los constructores y los profesionales responsables mantener las edificaciones incólumes, no obstante tener que enfrentar temblores de poca intensidad sin daño, temblores moderados sin daño estructural, pero posiblemente con algún daño en elementos no estructurales y temblores fuertes con daños a elementos estructurales y no estructurales, pero sin colapso, por los que deberá responder el empresario, en ese sentido señala:

“ARTICULO 1. OBJETO. La presente ley establece criterios y requisitos mínimos para el diseño, construcción y supervisión técnica de edificaciones nuevas, así como de aquellas indispensables para la recuperación de la comunidad con posterioridad a la ocurrencia de un sismo, que puedan verse sometidas a fuerzas sísmicas y otras fuerzas impuestas por la naturaleza o el uso, con el fin de que sean capaces de resistirlas, incrementar su resistencia a los efectos que éstas producen, 23 reducir a un mínimo el riesgo de la pérdida de vidas humanas, y defender en lo posible el patrimonio del Estado y de los ciudadanos. Además, señala los requisitos de idoneidad para el ejercicio de las profesiones relacionadas con su objeto y define las responsabilidades de

quienes las ejercen, así como los parámetros para la adición, modificación y remodelación del sistema estructural de edificaciones construidas antes de la vigencia de la presente ley.

PARAGRAFO. Una edificación diseñada siguiendo los requisitos consagrados en las normas que regulan las construcciones sismo resistentes, debe ser capaz de resistir, además de las fuerzas que le impone su uso, temblores de poca intensidad sin daño, temblores moderados sin daño estructural, pero posiblemente con algún daño en elementos no estructurales y un temblor fuerte con daños a elementos estructurales y no estructurales, pero sin colapso. El cuidado tanto en el diseño como en la construcción y la supervisión técnica, son fundamentales para la sismo resistencia de estructuras y elementos no estructurales. (Subrayas fuera de texto)

Según el Doctor Javier Tamayo:

“La norma pareciera establecer una responsabilidad objetiva de los constructores que, pese a cumplir con la ley sobre construcciones, deben asumir en algunos casos los riesgos derivados de los temblores de tierra. Decimos que la norma es absurda porque uno entiende que cuando no se construye de acuerdo con lo previsto en la ley, el constructor incurre en culpa y es responsable. Y también entiende que cuando, pese a cumplirse las normas de construcción, el temblor de tierra causa daños en la edificación, el daño es imputable a una causa extraña y, por tanto, el constructor se exonera a la luz de lo previsto en los principios generales de la responsabilidad objetiva.”³³

Quedando claro el grado de responsabilidad de los constructores y los diseñadores del proyecto, debe precisarse que la obligación a los que estos se encuentran sometidos de resultado, por lo que la consecuencia más trascendental de la naturaleza de esta obligación, es que, el incumplimiento en la ejecución del contrato o presentándose un vicio en la construcción, el suelo o los materiales durante los diez años siguientes a la construcción, se presume la responsabilidad del constructor, y por tanto este tendrá que probar alguno de los supuestos de causa extraña para desvirtuar el nexocausal que lo ata a ese daño.

En este caso la responsabilidad es objetiva y por tanto el elemento subjetivo del hecho ilícito no es fuente de imputación de responsabilidad. No obstante, la ley al no definir si la obligación del constructor es de medio o de resultado, como en ningún contrato lo hace el legislador, es pacífica la posición de la doctrina, la jurisprudencia, y algunos laudos arbitrales, sobre este tema.

Al respecto la Doctora Diana Lucia Barrientos dice, por ejemplo, que:

“En la OBLIGACIÓN DE RESULTADO el deudor de la prestación se obliga a producir un resultado específico y si no da, se presume en culpa al deudor y solo se libera demostrando una causa extraña. Es así el caso del empresario- constructor su obligación es de Resultado. En estos casos de incumplimiento hay una presunción de culpa pues se ha considerado que la obligación del constructor es de RESULTADO”³⁴

El Doctor Javier Tamayo dice que:

“En nuestro concepto, la responsabilidad contractual y extracontractual

³³ TAMAYO JARAMILLO, Javier. Tratado de Responsabilidad Civil. Tomo I. Bogotá: LEGIS, 2010, p. 1386.

³⁴ BARRIENTOS GÓMEZ, Diana Lucia, Responsabilidad Civil en el sector de la construcción. Responsabilidad Civil y del Estado. Volumen 3. Medellín: Librería jurídica Sánchez R. Ltda., 1997, p 46 y 47.

de los constructores prevista en los artículos 2060 y 2351 del Código Civil es presunta; cuando nos referimos a la responsabilidad del dueño por la ruina del edificio expusimos nuestros argumentos, según los cuales, al dueño por la ruina hay que probarle la culpa, mientras que al constructor se le presume la ilicitud”³⁵

La H. Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, en Sentencia de junio 02 de 1958 dijo al respecto:

“(…) Como ya se dijo en los antecedentes de este fallo, Juan de la C. Guerra Galindo se comprometió a hacerle un edificio al demandante Luis Morales M. Tal clase de convenios de hallan expresamente regulados en nuestro Código Civil por disposiciones especiales, entre cuyas normas se hallan los artículos 2.057 y 2.060 de la citada obra, que establecen la responsabilidad del constructor hasta por un lapso de diez años subsiguientes a la terminación de la obra. En el caso subjudice la construcción encomendada a la dirección técnica de Guerra Galindo se derrumbó parcialmente antes de haber sido terminada dicha obra. Y consta de autos y lo observa el sentenciador en la parte motiva de su fallo que el demandado no adujo durante la secuela del juicio prueba alguna capaz de exonerarlo de responsabilidad en el insuceso a que se ha hecho referencia, al efecto dijo el Tribunal: Para exonerarse de responsabilidad incumbía al demandado demostrar caso fortuito, fuerza mayor o la intervención de una causa extraña que no le sea imposible. No probó aquél, pero ni siquiera alegó ninguna de aquellas circunstancias eximentes de responsabilidad, y tan sólo se limitó a afirmar que la destrucción de parte de la obra se produjo por deficiencia de la pilastra construida por el demandante y que sostenía las viguetas de concreto y la techumbre, con lo cual se colocó en la hipótesis de excepción prevista en la regla tercera del artículo 2.060 prenombrado, por cuanto los materiales de la pilastra en cuestión fueron suministrados por el dueño. Mas, como ya se dijo, para que el constructor quede libre de responsabilidad por la destrucción de la obra cuando ésta obedece a vicios de los materiales suministrados por el dueño, se requiere que el vicio no sea de aquéllos que el artífice, por su oficio, haya debido conocer. Y no cabe duda de que la deficiencia de una columna para sostener viguetas de concreto es un vicio que un arquitecto, como lo es el demandado, estaba en la obligación de conocer (...)”³⁶(Subrayas fuera de texto)

La jurisprudencia arbitral también se manifestó sobre este tópico el 16 de febrero del 2004, en el litigio entre Conavi Banco Comercial y de Ahorros S.A y Conconcreto S.A, con ocasión de la ejecución de un contrato de construcción:

“(…) Los vicios de construcción determinantes de la ruina de la edificación, provenientes por la mala calidad de los materiales, o de dirección, originados por la defectuosa aplicación de las reglas de la construcción directamente, sirven para ubicar la responsabilidad del artífice; y se presume la culpa del contratista por el comportamiento en la ejecución, pues éste debe garantizar el resultado de que la obra no ha de presentar ninguna clase de imperfecciones. (...) (...)”

³⁵ TAMAYO JARAMILLO, Javier. Tratado de Responsabilidad Civil. Tomo I. Bogotá: LEGIS, 2010, p. 1385.

³⁶ CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sala de Casación Civil. Sentencia del 02 de junio de 1958. Magistrado Ponente: Ignacio Escallón.

Como quiera que el empresario asume el deber de ejecutar la obra en los términos que se convienen, el resultado, de ese modo, debe estar en consonancia debe estar en consonancia con el deber negocial. Por eso, se afirma que la obligación del artífice de una obra es de resultado, y no de medio. (...)

*(...) Empero, no cambia o altera la responsabilidad del empresario, derivada de las obligaciones a su cargo, por el simple hecho de que el dueño o comitente se comprometa a colaborar. La obra debe ejecutarse en los términos convenidos, asumiendo aquel, como se dijo, la obligación de resultado: la entrega en la forma prevista y sin que adolezca de defectos o imperfecciones que atenten contra la estabilidad en integridad de la obra. **De ese modo, la responsabilidad se radica en cabeza del constructor por el resultado buscado y solo podría exonerarse si prueba una causa extraña: fuerza mayor o caso fortuito, la intervención de un tercero o la culpa del dueño o contratante. Con mayor razón si el constructor es un profesional en esa específica materia** (...)*³⁷(Negrilla y subraya fuera del texto).

Amén de lo expuesto, es pertinente traer a colación lo preceptuado por el artículo A.1.3.8., el cual señala de manera diamantina el alcance de la responsabilidad del constructor, advirtiendo:

A.1.3.8 - CONSTRUCCIÓN - La construcción de la estructura, y los elementos no estructurales, de la edificación se realiza de acuerdo con los requisitos propios del material, para el grado de capacidad de disipación de energía para el cual fue diseñada, y bajo una supervisión técnica, cuando así lo exija la Ley 400 de 1997, realizada de acuerdo con los requisitos del Título I. En la construcción deben cumplirse los requisitos dados por el Reglamento para cada material estructural y seguirse los procedimientos y especificaciones dados por los diseñadores. La dirección de la construcción debe ser realizada por un ingeniero civil o arquitecto, o ingeniero mecánico para el caso de estructuras metálicas o prefabricadas, facultados para este fin, de acuerdo con la Ley 400 de 1997.

Corolario de lo expuesto es procedente concluir que el constructor es el profesional -ingeniero o arquitecto-, bajo cuya responsabilidad se adelanta la construcción de la edificación conforme los planos aprobados, no pudiéndose dar ninguna interpretación distinta a los estudios aprobados so pena de violar las normas de urbanismo y los presupuestos éticos que rigen a la materia, es por ello que cualquier incongruencia entre lo aprobado y lo construido es de exclusiva responsabilidad de este, pudiéndose generar una responsabilidad compartida en el evento en que los profesionales diseñadores hayan consentido estas sin la aprobación por parte de las entidades encargadas de su revisión, en tal sentido la obligación del constructor es de resultado y por ende se presume su culpa salvo que se esgriman eximentes de responsabilidad como fuerza mayor o caso fortuito, la intervención de un tercero o la culpa del dueño o contratante, los cuales, sobra advertir, no operan para el caso en ciernes.

iv. FALTA DE SUPERVISIÓN TÉCNICA

³⁷ TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO. Árbitros Rafael H. Gamboa Serrano, José Alejandro Bonivento Fernández, Ramón Eduardo Madriñán de la Torre. Laudo del 16 de febrero de 2004. Litigio entre Conavi Banco Comercial y de Ahorros S.A y Conconcreto S.A.

En relación con aquellos oficios u ocupaciones - sea a nivel profesional, técnico o empírico - cuyo ejercicio pueda implicar un riesgo para el conglomerado social, la Corte reafirma su jurisprudencia en el sentido de establecer que frente al ejercicio de este tipo de actividades se prevé una mayor injerencia estatal *“como quiera que tales actividades involucran al individuo en la esfera de los derechos de los demás y el interés social, por lo que incluso puede estar sometidas a la realización de servicios sociales obligatorios.”*³⁸

En sentencia reciente también se ocupó la Sala Plena de esa Corporación sobre el tema. En la sentencia C-191 de 2005 le correspondió a la Corte realizar el juicio de constitucionalidad de los artículos 5º, 18 y 20 de la Ley 842 de 2003 *“Por la cual se modifica la reglamentación del ejercicio de la ingeniería, de sus profesiones afines y de sus profesiones auxiliares, se adopta el Código de ética profesional y se dictan otras disposiciones”*³⁹. En el desarrollo de sus consideraciones, el Tribunal constitucional reiteró su jurisprudencia en relación con el artículo 26 superior e insistió en la estrecha relación existente entre la libertad de ejercer profesión u oficio y el derecho al trabajo.

Como en otras múltiples ocasiones, la Corte recordó que la protección constitucional del derecho a escoger de modo libre oficio o profesión se orienta en dos direcciones. De un lado, se confiere al Legislador la facultad de establecer los límites y restricciones que deban adoptarse para hacer compatible el ejercicio del oficio o profesión con la convivencia social. De otro, se orienta a especificar que cualquier límite o restricción que se trace en relación con la posibilidad de elegir libremente oficio o profesión debe ser justificado y obedecer a criterios de razonabilidad y proporcionalidad.

A partir de la amplia protección que el ordenamiento constitucional le confiere a la libre elección de profesión u oficio, se deriva que al Legislador le está vedado realizar regulaciones orientadas a hacer nugatorio el ejercicio de esa libertad. La facultad que la misma Constitución le confiere al Legislador para efectos de regular el derecho a ejercer oficio o profesión ha de restringirse estrictamente a los casos en que la inspección y vigilancia estatal sea indispensable y debe limitarse también a la necesaria imposición de servicios sociales obligatorios. De acuerdo con la jurisprudencia constitucional, uno de los puntos centrales de toda regulación estatal en la materia, es la protección de la colectividad contra el riesgo. A propósito de lo anterior, la Corte citó la sentencia C-964 de 1999 mediante la cual le correspondió verificar a esta Corporación la constitucionalidad de los artículos 1, 3, 5, 6, 10, 12, 14 y 15 de la Ley 14 de 1975, *“por la cual se reglamenta la profesión de Técnico Constructor en el territorio nacional”*⁴⁰.

En relación con el concepto de riesgo social, expuso la Corte en la mencionada sentencia que esta expresión no está exenta de ambigüedades, razón por la cual es preciso, según la Corporación, admitir al menos dos tipos de interpretación. Una interpretación en sentido restringido y una interpretación en sentido amplio. Desde una óptica amplia, puede decirse *“que todas las actividades tienen una implicación social inevitable.”*⁴¹ Según lo expresado por este Tribunal constitucional, son pocos los oficios que no trascienden la esfera individual. Esto, sostiene la Corte, es

³⁸ Corte Constitucional. Sentencia C-031 de 1999.

³⁹ La Corte Constitucional formuló los problemas jurídicos de la siguiente manera: (i) ¿desconoce el Legislador el artículo 26 de la Constitución Nacional cuando delega en el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería (COPNIA) la facultad de ampliar el alcance de algunas de las actividades a las que se refiere la clasificación nacional de ocupaciones (los subgrupos 02 y 03)” sin reparar que tal facultad de regular lo concerniente a la libertad de escoger profesión u oficio está reservada al Legislador? (ii) Al exigir el artículo 18 de la Ley 842 de 2003 *“que todo trabajo relacionado con el ejercicio de la ingeniería deberá ser dirigido por un ingeniero”* infringe el derecho de toda persona a una vivienda digna, a un ambiente sano, ¿así como el derecho que habilita a los arquitectos para ejercer su profesión? (iii) al prescribir el artículo 20 de la Ley 842 de 2003 que *“toda propuesta que se formule en las licitaciones y concursos abiertos por entidades públicas del orden nacional, seccional o local, para la adjudicación de contratos cuyo objeto implique el desarrollo de las actividades catalogadas como el ejercicio de la ingeniería deba ser avalado, en todo caso, cuando menos, por un ingeniero inscrito y con tarjeta de matrícula profesional en la respectiva rama de la ingeniería.”* ¿Vulnera esa disposición el derecho de los arquitectos a ejercer su profesión?

⁴⁰ La Corte Constitucional formuló de la siguiente manera el problema jurídico bajo examen en aquella ocasión: ¿está el Legislador facultado para profesionalizar la labor de los auxiliares de la construcción o (...) por el contrario esa decisión vulnera el núcleo esencial del derecho a ejercer oficio?

⁴¹ Corte Constitucional. Sentencia C-964 de 1999.

más evidente en las sociedades contemporáneas donde tanto los progresos en el ámbito del conocimiento como la aplicación del principio de división del trabajo implican que las distintas labores se complementen y se nutran mutuamente. Llamó la atención la Corporación en aquella ocasión, sobre lo inadecuado que sería partir de una perspectiva muy amplia del riesgo social. De adoptarse un enfoque así, se llegaría “al extremo de permitir una regulación de casi todas las ocupaciones en la sociedad contemporánea”⁴² y se acabaría por vaciar de contenido el derecho a la libre elección de oficio o profesión.

A juicio de la H. Corte, únicamente puede partirse de una interpretación restrictiva del concepto de riesgo social por cuanto *“el concepto de riesgo social no se refiere a la protección constitucional contra contingencias individuales eventuales sino [versa sobre el] amparo del interés general, esto es, [trata acerca de] la defensa y salvaguarda de intereses colectivos que se materializan en la protección de los derechos constitucionales de los posibles usuarios del servicio”*. Cuando las actividades realizadas por los ciudadanos en ejercicio de su libertad de elegir oficio o profesión pueden eventualmente poner en peligro el interés general o los derechos constitucionales de los posibles destinatarios de tales actividades, entonces se está frente a un riesgo social. La H. Corporación recordó de manera simultánea que para poder hablar de riesgo social el riesgo debe: (i) ser claro; (ii) afectar o poner en peligro el interés general y los derechos constitucionales fundamentales; (iii) poder ser conjurado o disminuido de modo sustantivo mediante una formación académica específica. Solo bajo estos supuestos opera lo consignado en el artículo 26 superior cuando señala que *“las ocupaciones, artes u oficios que no exijan formación académica son de libre ejercicio, salvo aquellas que impliquen riesgo social.”*

Corolario de lo expuesto se puede concluir que el realizar construcciones sismo resistentes, es una actividad que implica, como se indicó, un riesgo social evidente, cuales, que en caso de un terremoto la edificación no resista el sismo y se derrumbe ocasionando muerte o lesiones a las personas y a los bienes y produciendo detrimentos patrimoniales. En ejercicio de su libertad de configuración, el Legislador no extendió a los profesionales constructores en arquitectura e ingeniería la posibilidad de asumir la responsabilidad por la orientación, diseño y construcción de una obra sismo resistente pues estimó que una formación académica específica era requisito sine qua non para poder conjurar o disminuir de modo sustantivo el riesgo sísmico y contribuir a salvar la vida y la integridad de miles y miles de personas. Excluir a quienes no tienen la formación adecuada para asumir las actividades previstas en los artículos demandados es una medida a todas luces razonable desde el punto de vista constitucional, producto de ello surge la figura del supervisor técnico como el responsable de verificar, constar que los diseñado se construya por parte del constructor responsable conforme las premisas previstas en los estudios específicas que se aprueban por parte de las autoridades competentes. En ese sentido, en torno a la figura del supervisor técnico ha manifestado:

“Justamente el propósito de la Ley 400 de 1997 fue dotar al país de una legislación que contribuyera a la realización de construcciones más sólidas, las cuales, en caso de presentarse terremotos fueran capaces de resistirlos o de incrementar el nivel de resistencia a fin de reducir a un mínimo el riesgo en pérdida de vidas humanas y destrucción de bienes y de defender, en tal sentido, el patrimonio estatal y ciudadano.

Con base en las consideraciones expuestas en párrafos anteriores y en las pruebas allegadas al expediente, procederá la Corte a establecer que, en el caso concreto, la Ley 400 de 1997 no desconoció el derecho a la igualdad contenido en el artículo 13 superior. Por una parte, el enfoque de las profesiones es distinto. Por otra, como tuvo la Corte oportunidad de mostrarlo, el artículo 26 superior habilita al Legislador para exigir títulos

⁴² Ibidem.

de idoneidad cuando el ejercicio de determinadas actividades implique un riesgo social. El riesgo social que conllevan las actividades previstas en los artículos demandados de la Ley 400 de 1997 cumple con los requisitos exigidos por la jurisprudencia constitucional: no solo es claro, sino que, de no prevenirlo, se puede afectar en forma grave el interés general y los derechos constitucionales fundamentales. Ese riesgo puede ser conjurado o disminuido de manera considerable si quien ejerce las actividades previstas en la Ley 400 de 1997 puede demostrar que cuenta con una formación académica específica para asumir responsabilidad por la construcción, la dirección de construcción, la interventoría, la supervisión técnica, y el diseño - estructural y no estructural - de una edificación sismo resistente capaz de enfrentar de manera sólida el riesgo social de un terremoto.

Es factible sostener que la amenaza sísmica en el territorio colombiano representa, como se ha sostenido una y otra vez, “un silencioso, pero grave peligro para muchos millones de colombianos.” Ciertamente es que los terremotos no se pueden prevenir. No lo es menos, sin embargo, que la capacidad destructiva de un terremoto puede mitigarse cuando se combinan una serie de variables dentro de las que se encuentra “la resistencia de los elementos físicos sometidos a las fuerzas generadas por el temblor.” Justamente en esa dirección se orienta la distinción realizada por el Legislador en la Ley 400 de 1997 y ella se ajusta por entero a lo dispuesto en el ordenamiento constitucional.

Atina el actor cuando señala que el juicio de igualdad siempre implica la elección de un criterio, de un tertium comparationis, con fundamento en el cual o bien se equipara una situación con otra o bien se diferencia una situación de otra. (...)

No obstante, lo expuesto, no es entendible como los constructores responsables, sociedad constructora, socios y representante legal omitieron efectuar la supervisión bajo los términos y requisitos de la NSR de 1998. No es admisible la forma en que se hizo entrega de la agrupación de vivienda PRADOS DE LA COLINA II pues el constructor de manera irresponsable hizo entrega de la supervisión sin adjuntar toda la documentación exigida por la norma para los supervisores técnicos, lo cual deja una clara estela de dudas sobre el proceso de construcción, más aún cuando se omite hacer entrega de las condiciones técnicas en que se hizo dicha supervisión conforme el artículo I.1.2. En ese sentido brillan por su ausencia los controles sobre planos, especificaciones y materiales, previstos por el artículo I.2.4.

En el caso en ciernes además de omitirse efectuar la entrega de todos los documentos por parte de la supervisión técnica al constructor, también se omitió hacerle entrega a los propietarios y a la propia propiedad horizontal pretermitiendo las previsiones del artículo I.2.2.2 e I.2.2.2.1 de la NSR-98, que advierte de manera expresa:

I.2.2.2 - El supervisor técnico debe entregar como culminación de sus labores, una copia del registro escrito mencionado en 1.2.2.1., al propietario y al constructor de la estructura y de los elementos no estructurales cubiertos por el Reglamento. El supervisor técnico debe conservar este registro escrito al menos por cinco años contados a partir de la terminación de la construcción y de su entrega al propietario y al constructor.

I.2.2.2.1 - Cuando se trate de edificaciones cubiertas por el régimen de copropiedad, el propietario a nombre del cual se haya expedido la licencia de construcción debe hacer entrega de una copia de los documentos de la supervisión técnica a la copropiedad.

En tal sentido ni el administrador provisional ni el administrador definitivo, ni mucho menos el comité de recepción de zonas comunales ha recibido el informe mencionado en 1.2.2.1., a la copropiedad, razón suficiente para que se encuentre probado la violación del título I de la NSR-98.

v. CERTIFICADO DE OCUPACIÓN

El artículo 53 del Decreto 1469 de 2010 define el permiso de ocupación como el acto administrativo mediante el cual la autoridad competente para ejercer el control urbano y posterior de obra certifica que las obras nuevas se construyeron de conformidad con lo aprobado en la respectiva licencia de construcción y que las obras de adecuación cumplen a cabalidad las normas de sismo resistencia y/o las normas urbanísticas y arquitectónicas contempladas en el acto de reconocimiento de la edificación.

En ambos casos, y en el evento de verificarse el incumplimiento de las condiciones establecidas en la licencia o en el acto de reconocimiento de la edificación, el Decreto 1469 de 2010 (antes 1600 de 2015 y 564 de 2006) ordena que la autoridad competente se abstenga de expedir el certificado correspondiente e iniciar el trámite para la imposición de sanciones a que haya lugar en los términos de la Ley 810 de 2003, modificatoria de la Ley 388 de 1997.

Así las cosas, la falta de este certificado implica inclusive la suspensión de los servicios públicos domiciliarios, lo anterior producto que la aplicación de los numerales 1, 3 y 4 del artículo 104 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 2 de la Ley 810 de 2003, se establece que ésta sanción procede contra quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos no aptos para esas actuaciones; o para quienes realicen esas actividades en terrenos aptos para dichas actuaciones, pero que las ejecuten sin licencia, **o en contravención a ella.**

En cualquiera de estos escenarios, para la imposición de la sanción se deben adelantar las investigaciones e inspecciones respectivas, y el proceso sancionatorio debe atender los procedimientos previstos en el Código Contencioso Administrativo y observar el debido proceso. Sólo en el acto que impone la sanción se puede ordenar la suspensión de los servicios públicos domiciliarios

vi. INFORME DE LA SOCIEDAD INGESTRUCTURAS Y JEOPROBE REFERENTE A LOS INCUMPLIMIENTOS CONSTRUCTIVOS

En el presente proceso se allega informe de las sociedades INGESTRUCTURAS y JEOPROBE en el cual se establece la violación de sendas normas constructivas, las cuales solicitaremos será relacionadas y definidas en el expertico que se desarrolle para el efecto.

En tal sentido es importante precisar que el Distrito Capital de Bogotá cuenta con su propio Código de Construcción, adoptado por el Acuerdo 20 de 1995 y complementado, adicionado y modificado por los Acuerdos 74 de 2001, 193 de 2006 y 304 de 2007, el cual tiene dos componentes: las normas para edificaciones corrientes y el Código de infraestructura. Este último se refiere: “...a las obras de infraestructura urbana tales como redes urbanísticas de acueducto, alcantarillado, energía, teléfonos, basureros y vías, e incluye las estructuras capitales tales como puentes, torres de transmisión, túneles, canales e interceptores hidráulicos”.

En tal sentido el artículo 5to del Código de Edificaciones, precisa que su contenido está definido por *“las normas básicas que deben cumplir las edificaciones estructuras corrientes con principal referencia, la suficiencia estructural, la salubridad y protección y seguridad para los casos de incendio y pánico colectivo”* y su finalidad es, acorde con lo dispuesto en el artículo A.1.1.1, *“establecer un conjunto de normas básicas para la realización, alteración y uso de las edificaciones y estructuras ubicadas en el Distrito Capital de Santa Fe de Bogotá, de manera que garanticen su estabilidad y resistencia, y preserven la seguridad, la salubridad y el bienestar de la comunidad”*.

Así las cosas, solicito se proceda a incorporar el informe lacon S.A. a esta demanda y se analice de manera detallada el informe con respecto a las violaciones suscitadas en este proceso.

d. VIOLACION AL RÉGIMEN DE CONSUMIDORES Y USUARIOS LITERAL N LEY 472 DE 1998.

Tratándose de bienes inmuebles, debe entenderse que las normas relativas a la calidad e idoneidad de los mismos están contenidas no sólo en las normas generales de protección al consumidor, sino también en las particulares que se refieren a esta clase de bienes y las condiciones mínimas de calidad e idoneidad que éstos deben cumplir, en orden a la satisfacción de las necesidades para las cuales son adquiridos por los consumidores.

De conformidad con lo expuesto, si al adquirirse el inmueble mediante un contrato de compraventa y configurarse una relación de consumo, éste presenta deterioros en los elementos que lo componen, carecerá de las características necesarias para satisfacer las necesidades para las cuales fue adquirido, incumpliendo, por ende, las condiciones de calidad e idoneidad, pudiendo incurrir el constructor en eventuales sanciones por violación a las normas sobre protección al consumidor, con el consecuente derecho del adquirente del inmueble para exigir la efectividad de las garantías.

En consideración a que lo hechos relacionados en esta demanda, ocurridos antes de la entrada en vigencia de la Ley 1480 de 2011 (12 de abril de 2012), deberá tenerse en cuenta lo normado por el Decreto 3466 de 1982, que establecía que la idoneidad de un bien o servicio es la aptitud que éste tiene para satisfacer las necesidades para las cuales ha sido producido, así como las condiciones bajo las cuales se debe utilizar en orden a la normal y adecuada satisfacción de las necesidades para las cuales está destinado.

En ese sentido es menester advertir que la Superintendencia de Industria y Comercio no ha establecido un término específico de garantía respecto de los inmuebles, razón por la cual, el término será el que otorgaba el proveedor y en caso de no haberse indicado, se tendrá en cuenta que en el Título II de la Circular Única de la Superintendencia de Industria y Comercio, punto 1.2.9 donde se dispone respecto al evento en el cual se presumirá la garantía mínima presunta para los bienes no perecederos, el término de la misma y las condiciones que deben cumplirse para que el productor, distribuidor o expendedor respondan por un término de garantía inferior a aquella:

"1.2.9 Término de la garantía mínima para productos no perecederos

Por regla general, cuando el productor, distribuidor o expendedor de un producto no perecedero no informe al consumidor sobre el término de la garantía mínima, referida a las condiciones de idoneidad y calidad del mismo y del servicio de postventa, que ampara el producto por todos los defectos no imputables al usuario y asegura la obligación de proporcionar la asistencia técnica necesaria para el mantenimiento, se presumirá que el término de dicha garantía es de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de entrega del producto al comprador original. No obstante, el

productor, distribuidor o expendedor que alegue haber dado una garantía por un término inferior, al de los doce (12) meses acá establecidos, deberá probar que informó el término de la garantía correspondiente al consumidor y que éste lo aceptó de manera expresa.

Sin perjuicio de lo anterior, para los siguientes productos, se presumirá el término de dicha garantía como mínimo, en las siguientes condiciones:

- 1. Para pisos, por doce (12) meses contados a partir de la fecha de su entrega al comprador original.*
- 2. Para muebles y enseres, por doce (12) meses contados a partir de la fecha de su entrega al comprador original.*
- 3. Para repuestos (de vehículos y motos), por doce (12) meses contados a partir de la fecha de su entrega al comprador original.*
- 4. Para llantas, por seis (6) meses contados a partir de la fecha de su entrega al comprador original.*
- 5. Para monturas y lentes, por seis (6) meses contados a partir de la fecha de su entrega al comprador original.*
- 6. Para calzado, por dos (2) meses contados a partir de la fecha de su entrega al comprador original."*

De acuerdo con lo anterior, el productor, distribuidor y/o expendedor, en tal situación sólo estaría obligado a otorgar la garantía que pactó con el consumidor, así el término sea inferior al señalado en el Título II de la Circular Única de la Superintendencia de Industria y Comercio, punto 1.2.9. Entonces, como el término de garantía de inmuebles no había sido fijado antes de la entrada en vigencia de la ley 1480 de 2011 de manera específica, los inmuebles comprados antes del 12 de abril de 2012 se regirán acorde con lo expuesto en precedencia, aplicándose lo relativo a la garantía para bienes no perecederos, sin detrimento de la facultad que tienen los productores y proveedores de bienes y servicios de informar al consumidor un término de garantía diferente.

No obstante ello, en el caso en ciernes es menester advertir que en tratándose de deficiencias constructivas no solo existe la posibilidad de acudir a las disposiciones legales contenidas en el Estatuto del Consumidor (Decreto 3466 de 1982), pues, como bien lo afirma Corte Constitucional, para la defensa de los derechos de los consumidores existen varias vías, que desde la óptica constitucional, concurren y se multiplican a fin de formar un amplio conjunto de instrumentos en procura de los derechos de la comunidad en general.

Precisamente, esa H. Corporación al revisar la constitucionalidad de algunas disposiciones del Decreto Ley 3466 de 1982, expresó:

“Los derechos del consumidor, no se agotan en la legítima pretensión a obtener en el mercado, de los productos y distribuidores, bienes y servicios que reúnan unos requisitos mínimos de calidad y de aptitud para satisfacer sus necesidades, la cual hace parte del contenido esencial del derecho al consumidor. El derecho del consumidor cabe advertir, tiene carácter poliédrico. Su objeto, en efecto, incorpora pretensiones, intereses y situaciones de orden procesal (exigibilidad judicial de garantías; indemnización de perjuicios por productos defectuosos; acciones de clase etc.); de orden participativo (frente a la administración pública y a los

órganos reguladores).

Los poderes públicos, en las instancias de producción y aplicación del derecho, en la permanente búsqueda del consenso que es característica del Estado social y misión de sus órganos, deben materializar como elemento del interés público que ha de prevalecer, el de la adecuada defensa del consumidor, para lo cual deben habilitarse procedimientos y mecanismos de participación y de impugnación con el fin de que sus intereses sean debidamente tutelados. La apertura y profundización de canales de expresión y de intervención de los consumidores, en los procesos de decisión de carácter público y comunitario, pertenecen a la esencia del derecho del consumidor, puesto que sin ellos los intereses difusos de este colectivo, que tienen carácter legítimo, dejan de proyectarse en las políticas públicas y en las actuaciones administrativas, con grave perjuicio para el interés general y la legitimidad de la función pública, llamada no solamente a aplicar el derecho preexistente sino generar en torno de sus determinaciones el mayor consenso posible”⁴³.

Por lo expuesto es claro que a la luz de la Ley 472 de 1998 y dada la naturaleza jurídica de las acciones colectivas y la finalidad constitucional que con ella se persigue, esta se erige en un mecanismo que *“instituye un mecanismo que estimule al ciudadano para incoarlas mediante estímulos de carácter premial, que, aunque son de carácter económico no pueden confundirse, en ningún caso con una indemnización por la reparación de un daño. El resarcimiento de perjuicios es asunto extraño por completo a la finalidad de estas acciones en las que lo que se defiende no son intereses privados, ni derechos subjetivos de alguien en particular, sino el interés colectivo, que es superior a los de carácter individual, pero que no podría ser protegido por la decisión jurisdiccional sino mediara la interposición de la acción.*

Tratándose de la protección de los derechos de los consumidores, no se requiere entonces la existencia de un daño, tampoco la de un perjuicio, ni hay lugar mediante el ejercicio de una acción colectiva a una indemnización reparatoria, como ya se dijo. Lo que el legislador protege es el derecho de quienes adquieran un producto o servicio determinado a no resultar defraudados en la confianza pública que el productor debe honrar permanentemente y con respecto a todos. Es la simple posibilidad de que lo ofrecido no corresponda a la realidad en calidad, cantidad, condiciones de higiene y demás especificaciones particulares del producto o del servicio, lo que merece la protección del Estado. Son, como se ve, los denominados en otras legislaciones “intereses difusos”, que no obstante serlo, tienen sin embargo la protección prevista por el legislador y decretada luego, en cada caso, por el juez.”⁴⁴

Por lo expuesto es menester advertir, que, en el caso de acciones de grupo, el análisis de la vulneración de este derecho colectivo no deviene de la vulneración del Estatuto del consumidor, como alguna parte de la doctrina lo ha tratado de afirmar, sino de la pretermisión de los derechos que cualquier consumidor tiene frente a los bienes que adquiere⁴⁵.

⁴³ Sentencia C-1141/00 Magistrado Ponente: Eduardo Cifuentes Muñoz.

⁴⁴ Sentencia T-466 de 2003. Magistrado Alfredo Beltrán Sierra.

⁴⁵ Hay un completo desconocimiento de los derechos que protegen al consumidor, así como de las entidades que ejercen su defensa y tutela. Si además tenemos en cuenta que muchas de las disposiciones que contiene el Estatuto del Consumidor son simples sugerencias al comerciante y no verdaderas obligaciones, como los registros de calidad e idoneidad en los que los productores o importadores podrán registrar sus productos (art. 3, Decreto 3466 de 1982), o las garantías de los productos y servicios, incluyendo la supuesta garantía mínima presunta (no es verdaderamente tal) que sólo se hacen exigibles en los productos sobre los cuales el vendedor haya asegurado su calidad o estén registrados en alguno de los registros de calidad o idoneidad (no en todos los productos y servicios, como debería ser una verdadera garantía mínima presunta) (arts. 11-13, Decreto 3466 de 1982) podemos concluir que el consumidor queda, en la práctica, totalmente desamparado.

En este sentido es importante resaltar la sentencia C-1141 de 2000, que es la sentencia hito en el tema de los derechos del consumidor en Colombia, ésta no solo es la primera sentencia de las Altas Cortes que toca este tema, sino una de las más revolucionarias y la que en mayor medida ha ampliado el espectro de protección al consumidor, al reconocer que los derechos del consumidor son multifacéticos, que no se limitan al derecho a obtener en el mercado bienes y servicios que reúnan unos requisitos mínimos de calidad, sino que incorpora pretensiones, intereses y situaciones de orden sustancial (calidad de bienes y servicios, información); de orden procesal (exigibilidad judicial de garantías, indemnización de perjuicios por productos defectuosos, acciones de clase, etc.); de orden participativo (frente a la administración pública y a los órganos reguladores), entre muchos otros. Al respecto la Corte precisó:

“La protección del consumidor y usuario sería incompleta si ella se limitara a las garantías sobre la calidad de los productos y servicios en función del uso específico y normal al que se destinan y, de otro lado, al complejo de derechos instrumentales -información y participación-, necesarios para intervenir en las distintas esferas de la vida económica y poder ver traducidas sus exigencias legítimas en imperativos del interés público que deben por igual realizar el Estado y la comunidad. Los defectos de los productos y servicios no son indiferentes para el consumidor y el usuario, pues las lesiones que generan pueden afectar su vida, su integridad física y su salud. De ahí que el derecho del consumidor reconozca como elemento de su esencia el derecho a obtener de los productores y distribuidores profesionales, el resarcimiento de los daños causados por los defectos de los productos o servicios, con el fin de garantizar su uso seguro.” (Sentencia C-1141 de 2000. M.P. Eduardo Cifuentes Muñoz).

También se resalta de esta sentencia el señalar que la responsabilidad del productor o distribuidor de un artículo defectuoso es independiente del vínculo contractual, por lo que no tiene que ser éste quien lo venda directamente al consumidor que sufre un perjuicio, sino que por el simple hecho de producirlo o ponerlo a circular es suficiente para ser responsable ante quien sufre un daño por el defecto del producto. Esta tesis ha sido reiterada por la H. Corte Suprema de Justicia en varias sentencias (7 de febrero de 2007, 30 de abril de 2009, y 24 de septiembre de 2009) al afirmar que en materia de derechos del consumidor no cabe el principio de la relatividad de los contratos.

A pesar de ello la H. Corte Constitucional, por medio de esta providencia, advirtió que la Constitución da un marco general de protección al consumidor, pero que la protección específica debe darla la Ley, por lo que señaló que es un imperativo que el legislador desarrolle los mandatos de la Carta Constitucional en ese sentido, cosa que no había hecho en ese entonces, y no ha realizado todavía, casi diez años después de esta providencia y diecinueve años después de la promulgación de la Constitución Política.

Siguiendo la línea de esta sentencia hito, pronto comenzaron nuevas sentencias a referirse al tema, como la Sentencia de la Corte Suprema de Justicia del 13 de diciembre de 2001 que señaló que el derecho de información del consumidor hace parte de la etapa precontractual, y como tal, puede dar pie a una indemnización de perjuicios; y así se siguió estudiando el tema de manera menos importante en sentencias como la del 13 de diciembre de 2002; o las C-973/02 y C-1071/02 de la Corte Constitucional. Posteriormente la Corte Suprema de Justicia, en Sentencia del 3 de mayo de 2005 hizo un análisis exhaustivo del tema y limitó el alcance de lo que debe entenderse por consumidor; y más recientemente, esta misma corporación trató el tema en tres ocasiones el año anterior (2009) en sentencias de 22 de abril, 30 de abril, y 24 de septiembre.

En la Sentencia de abril 22, tocó el tema tangencialmente al referirse a los derechos colectivos, pero se pronunció intensamente sobre las acciones de grupo y populares, que son dos medios de defensa importantes para los derechos del consumidor; en la de abril 30 se hizo un extenso recuento sobre los derechos del consumidor, su necesidad, historia y características, y estudió juiciosamente los requisitos para que proceda la indemnización por productos defectuosos, sin embargo, se quedó corta en su conclusión al afirmar que son los consumidores quienes, no obstante estar en una inferioridad manifiesta frente al productor o proveedor, tienen que demostrar contundentemente el defecto del producto, el perjuicio y el nexo de causalidad; y la de septiembre 24 hizo un recuento sobre las sentencias que acerca del tema se han producido hasta el momento.

Según lo anterior, puede entonces concluirse que en Colombia existen muchas normas sobre protección al consumidor, pero que éstas no son realmente efectivas, pues no se adaptan a las necesidades del consumidor colombiano de hoy, y no tienen ni la generalidad ni el carácter imperativo y vinculante que este tipo de normas requieren; y aunque la jurisprudencia de las altas cortes se ha empezado a interesar por el tema a partir del año 2000, y en algo han logrado ampliar la protección que tienen los consumidores colombianos, lo cierto es que aún estamos muy lejos de tener un verdadero catálogo de derechos que protejan suficientemente al consumidor colombiano actual, y de tener una protección como la de otros países del mundo.

En suma la presente demanda pretende generar una ruptura en el tema jurisprudencial al pretender que no solo se declare la responsabilidad de los demandados por la evidente omisión en el cumplimiento de normas de diseño y construcción, e inclusive la responsabilidad por la ineficacia de los funcionarios públicos, sino adicionalmente que la violación de las normas de sismo resistencia tuvo una incidencia directa en la depreciación de los inmuebles y una ruptura del equilibrio contractual entre los consumidores (compradores de apartamentos) y la constructora (vendedora de los bienes particulares), pues solo con los estudios técnicos generados se estableció el tipo de deficiencia que presentaba la estructura de cimentación y la estructura de la agrupación de vivienda **PRADOS DE LA COLINA II - PROPIEDAD HORIZONTAL**.

En el caso en menta nos encontramos ante un evidente hecho por el cual se vulnera el principio de buena fe contractual y se utiliza a la sociedad anónima no con el propósito de lograr un fin constitucional válido, sino con la intención de defraudar los intereses de terceros, entre ellos, los derechos de los compradores de las unidades privadas, es que el ordenamiento jurídico puede llegar a hacer responsables a los asociados, con fundamento en una causa legal distinta de las relaciones que surgen del contrato social. Es entonces en la actuación maliciosa, desleal o deshonesto de los accionistas generadora de un daño para con los terceros, en donde se encuentra la fuente para desconocer la limitación de la sociedad anónima y exigir de los socios, miembros de juntas y gerentes la reparación del daño acontecido.

IX. COMPETENCIA

Conforme las prerrogativas del numeral 10 del artículo 155 del CPACA de manera respetuosa me permito manifestar honorable Juez Administrativo, que es Usted el competente para conocer de los casos relacionados con la protección de los derechos e intereses colectivos, reparación de daños causados a un grupo y de cumplimiento, contra las autoridades de los niveles departamental, distrital, municipal o local o las personas privadas que dentro de esos mismos ámbitos desempeñen funciones administrativas.

X. PRUEBAS

Para que sean tenidas como pruebas a favor de mi representada, acompaño los siguientes documentos:

a. Documentales

Acompaño:

1. INFORME DEL ESTUDIO DE PATOLOGÍA: EVALUACIÓN ESTRUCTURAL, DIAGNÓSTICO Y RECOMENDACIONES CONSTRUCTIVAS, elaborado por la firma INGESTRUCTURAS LTDA, de fecha febrero de 2019.
2. INFORME DE ANÁLISIS GEOTÉCNICOS DETALLADOS, con fecha de elaboración diciembre 27 de 2019, elaborado por la firma JEOPROBE.

b. Testimonios

Solicito, de manera respetuosa, a su Despacho reciba el testimonio de las siguientes personas, todos mayores de edad, vecinos de Bogotá, quienes deberán declarar sobre alguno o algunos de los hechos que han motivado la interposición de la presente demanda, de conformidad con el cuestionario que en la oportunidad legal respectiva se les formulará.

1. Señor Ingeniero **JORGE ALBERTO RODRÍGUEZ**, quien elaboró informe sobre los asentamientos del conjunto observados en diferentes torres, con domicilio en la Avenida Suba No. 115 - 58, Torre A Oficina 405 de Bogotá, D.C., y correo electrónico: jorge.rodriguez@jeoprobe.com, y quien depondrá los resultados del análisis geotécnico realizado con base en la información que le fue suministrada, visitas de campo al proyecto, análisis de las mediciones realizadas, los parámetros del suelo y estratigrafía obtenida mediante sondeos y ensayos de laboratorio de suelos realizados por JEOPROBE S.A.S., así como las conclusiones y recomendaciones de orden técnico sobre la problemática, soporte de pretensiones.
2. Señor Ingeniero **MAURICIO MARTÍNEZ G.**, quien como Director de Proyectos de JEOPROBE S.A.S., con domicilio en la Avenida Suba No. 115 - 58, Torre A Oficina 405 de Bogotá, D.C., y correo electrónico: mauricio.martinez@jeoprobe.com, quien depondrá sobre su participación en la realización de un estudio geotécnico de tipo forense para identificar las causas y dar recomendaciones para el manejo geotécnico de los problemas de asentamientos que se han venido presentando en la mayor parte de costado sur de la plataforma del sótano y del muro de contención. Así como explicará en detalle los resultados del estudio geotécnico hecho y las conclusiones y recomendaciones para el manejo del problema que presenta la agrupación de vivienda, demandante en el proceso de la referencia.
3. Señora Ingeniera **LILIA ESTER ASHOOK V.**, Representante legal de INGESTRUCTURAS LTDA., quien a costa de la copropiedad realizó un estudio de patología que permitiera la evaluación estructural y diagnóstico de los edificios, evaluar eventuales daños y deterioros, establecer las causas de los mismos y sobre esa base, formular un diagnóstico para

fundamentar debidamente la eventual rehabilitación, con domicilio en la Carrera 53 No. 123 A - 14 de esta ciudad, y correo electrónico: lilaashook@hotmail.com, y quién podrá explicar en detalle la descripción de los trabajos realizados, las evaluaciones ejecutadas, los ensayos y resultados de las pruebas, el cálculo numérico de las cargas, la determinación de las cargas que se transmiten a la cimentación, la naturaleza de los daños, el fundamento del diagnóstico y de las recomendaciones que se proponen, para superar de manera técnica y económica las patologías que se presentan en el edificio, las conclusiones técnicas a las que llegó con su estudio, soporte de las pretensiones.

4. Señor Ingeniero **JASON AZUERO**, quien como Director Técnico de la firma INGESTRUCTURAS LTDA. participó en la realización de un estudio de patología y diseño de reforzamiento, que permitiera la evaluación estructural y diagnóstico de los edificios, evaluar eventuales daños y deterioros, establecer las causas de los mismos y sobre esa base, formular un diagnóstico para fundamentar debidamente la eventual rehabilitación, con domicilio en la Carrera 53 No. 123A - 14 de esta ciudad, y correo electrónico: ingestructurasltda@gmail.com, y quién podrá explicar en detalle la descripción de los trabajos realizados, las evaluaciones ejecutadas, los ensayos y resultados de las pruebas, el cálculo numérico de las cargas, la determinación de las cargas que se transmiten a la cimentación, la naturaleza de los daños, el fundamento del diagnóstico y de las recomendaciones que se proponen, para superar de manera técnica y económica las patologías que se presentan en el edificio, las conclusiones técnicas a las que llegó con su estudio, soporte de las pretensiones.

Los mencionados profesionales podrán ser notificados por intermedio del suscrito apoderado, bajo el entendido que es deber de la parte interesada velar por su comparecencia.

c. Interrogatorio de parte

Solicito sea citado el representante legal de la sociedad demandada para que absuelva las preguntas que serán formuladas de manera verbal o escrita, según sea el caso y que versaran sobre los hechos materia de demanda.

XI. ANEXOS

Acompaño al presente escrito en original los siguientes documentos:

- i) Certificación expedida por la Alcaldía Local de Suba, en la que consta la representación legal de la agrupación de vivienda PRADOS DE LA COLINA II - PROPIEDAD HORIZONTAL.
- ii) Certificado de existencia y representación legal de la sociedad demandada, expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, D.C.
- iii) Los documentos aducidos como pruebas.

- iv) Copias de la presente demanda para los traslados respectivos.

XII. NOTIFICACIONES

- i) Los demandados, **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A., DANIEL SÁNCHEZ PRIETO, CARLOS ELIAS GUTIÉRREZ RIVERA, y LUIS FERNANDO OROZCO ROJAS**, en la Carrera 9 No. 101 - 67 Piso 6 Edificio Naos de Bogotá, D.C., correo electrónico: notificaciones@galias.com.co.
- ii) **BOGOTÁ DISTRITO CAPITAL - Alcaldía de Suba** Representada por la señora **CLAUDIA NAYIBE LÓPEZ HERNÁNDEZ**, en su condición de Alcalde Mayor de Bogotá, domiciliada en la Carrera 8 No. 10 - 65 de Bogotá, el buzón de notificaciones judiciales de Bogotá, Distrito Capital y de la Alcaldía Mayor de Bogotá, D. C., es: notificacionesjudiciales@secretariajuridica.gov.co.
- iii) **PRADOS DE LA COLINA II - PROPIEDAD HORIZONTAL** a través de su representante legal **GIOVANNI ALFREDO KURE CASTILLO** en la Carrera 59 No. 135 - 15 de esta ciudad, correo electrónico: avpradosdelacolina2@gmail.com.
- iv) El suscrito en la Secretaría de ese Despacho, o en la Calle 116 No. 71 B - 14, Of. 304 de esta ciudad capital. E-mail: andvasal@hotmail.com.

Del señor(a) Juez, atentamente;



ANDRÉS HUMBERTO VÁSQUEZ ÁLVAREZ

C.C. No. 79'688.960 de Bogotá,
 T.P. No. 109.063 del C. S. de la J.

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE CUNDINAMARCA
SECCIÓN PRIMERA
SUBSECCIÓN B**

Bogotá, D.C., veintiocho (28) de abril de dos mil veintidós (2022)

Magistrado Ponente: OSCAR ARMANDO DIMATÉ CÁRDENAS
Radicación: No. 25000-23-41-000-2022-0000413-00
Demandante: PRADOS DE LA COLINA II PH
Demandados: CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A Y OTROS
Referencia: REPARACIÓN DE LOS PERJUICIOS CAUSADOS
A UN GRUPO
Asunto: AVOCA CONOCIMIENTO E INADMITE
DEMANDA

Visto el informe secretarial que antecede (documento 18 Informe de subida expediente electrónico), procede el Despacho a establecer su competencia funcional para conocer el proceso de la referencia.

I. ANTECEDENTES

1) La Agrupación de Vivienda Prado de la Colina II Propiedad Horizontal, por intermedio de apoderado judicial presentó demanda en ejercicio de la acción de grupo, en contra de la Constructora las Galias S.A., Bogotá Distrito Capital – Alcaldía Local de Suba, con la finalidad se declare la responsabilidad patrimonial (por acción u omisión) de los accionados y se les ordene indemnizar integralmente el perjuicio irrogado al grupo actor a través del pago del daño emergente, lucro cesante y daño moral con ocasión de las graves deficiencias constructivas y daño continuado que presenta la estructura de cimentación y estructura de la agrupación de vivienda Prados de la Colina II - Propiedad Horizontal que se ha traducido en deterioros en las zonas privadas y comunales de la referida copropiedad en una evidente trasgresión a los derechos condensados en los artículos 2, 51 y 88 de la Constitución Política de Colombia, los intereses colectivos consagrados en los literales: *b)*, *l)*, *m)* y *n)* del artículo 4º de la ley 472 de 1998 y los derechos subjetivos en cada uno de los propietarios de unidades privadas que hacen parte de la referida agrupación.

Expediente No. 25000-23-41-000-2022-000413-00
Actor: Prados de la Colina II PH
Reparación de los Perjuicios Causados a un Grupo

2) Efectuado el respectivo reparto le correspondió el conocimiento del medio de control de la referencia al Juez 49 Administrativo del Circuito de Bogotá D.C. (documento 01 expediente electrónico), quien por auto del 28 de marzo de 2022, declaró su falta de competencia al considerar que la agrupación Prados de la Colina II – Propiedad Horizontal, mediante apoderado, interpuso demanda en ejercicio del medio de control de reparación de los perjuicios causados a un grupo, en contra de Bogotá D.C., Alcaldía Local de Suba y Constructora Las Galias, a través de la cual solicitan la reparación del perjuicio causado y daño continuado de la estructura de cimentación de la agrupación de vivienda Prados de la Colina II – Propiedad Horizontal y que la parte actora determinó y estimó los perjuicios en la suma provisional de cinco mil doscientos cincuenta y seis millones ochocientos dieciocho mil cuatrocientos cincuenta y tres pesos (\$ 5.256.818.453), de manera que, como la cuantía excede de mil (1.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes, la competencia por factor cuantía para conocer del presente medio de control le corresponde al Tribunal Administrativo de Cundinamarca (Reparto), y ordenó la remisión del expediente a esta Corporación.

3) Remitido el proceso de la referencia y realizado el respectivo reparto le correspondió el conocimiento del medio de control de la referencia al Magistrado Sustanciador (documento 16 expediente electrónico).

II. CONSIDERACIONES

1) Revisada la demanda, advierte el Despacho que la parte actora determinó el valor de los perjuicios en la suma de cinco mil doscientos cincuenta y seis millones ochocientos dieciocho mil cuatrocientos cincuenta y tres pesos M/CTE. (\$5.256.818.453).

2) El numeral 15 del artículo 152 de la Ley 1437 de 2011, modificado por el artículo 29 de la Ley 2080 de 2021, cuyo texto es el que sigue:

"ARTÍCULO 152. COMPETENCIA DE LOS TRIBUNALES ADMINISTRATIVOS EN PRIMERA INSTANCIA. <Artículo modificado por el artículo 28 de la Ley 2080 de 2021. Consultar régimen de vigencia y transición normativa en el artículo 86. El nuevo texto es el siguiente:> Los tribunales administrativos conocerán en primera instancia de los siguientes asuntos:

Expediente No. 25000-23-41-000-2022-000413-00
Actor: Prados de la Colina II PH
Reparación de los Perjuicios Causados a un Grupo

(...)

15. Del medio de control de reparación de perjuicios causados a un grupo, cuando la cuantía exceda de mil (1.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes. Si el daño proviene de un acto administrativo de carácter particular, cuando la cuantía exceda de quinientos (500) salarios mínimos legales mensuales vigentes (...).

Bajo el anterior marco normativo, se tiene que, los Tribunales Administrativos, son competentes para conocer del medio de control de reparación de perjuicios causados a un grupo, cuando la cuantía exceda de mil (1000) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

3) En el presente asunto, el Despacho observa que la parte actora determinó el estimativo de los perjuicios así: "(...) *la cuantía en la suma PROVISIONAL de CINCO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS DIECIOCHO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS M/CTE. (\$5.256.818.453), o las sumas de dinero que establezcan los peritos avaladores, ingenieros especialistas en estructura y suelos, para la reparación integral del daño emergente, lucro cesante y daño moral de las personas naturales y jurídicas perjudicados con el actuar negligente de las demandadas*", suma que excede mil (1.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

3) Atendiendo lo anteriormente expuesto, y como quiera que la competencia para conocer del medio de control de reparación de perjuicios causados a un grupo, cuando la cuantía exceda de mil (1.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes, corresponde a esta Corporación en primera instancia, el Despacho procede a **avocar el conocimiento** del expediente de la referencia.

4) Ahora bien, revisada la demanda y sus anexos observa el Despacho que la parte actora **deberá corregir** la demanda en el siguiente sentido:

Indicar de manera clara el medio de control a ejercerse por cuanto la demandante, advierte la vulneración de los derechos colectivos consagrados en los literales: *b), l), m) y n)* del artículo 4º de la ley 472 de 1998, cuya discusión es propia del medio de control de protección de los derechos e

Expediente No. 25000-23-41-000-2022-000413-00
Actor: Prados de la Colina II PH
Reparación de los Perjuicios Causados a un Grupo

intereses colectivos, así como derechos fundamentales que deben ser protegidos mediante la acción de tutela.

Delimitar debidamente de manera temporal la ocurrencia de los hechos descritos en la demanda.

Por consiguiente, se ordenará que se corrijan los defectos anotados dentro del término de cinco (5) días según lo dispuesto en el artículo 90 del C.G.P., so pena de rechazo de la demanda, el cual se aplica por remisión expresa del artículo 68 de la Ley 472 de 1998.

En consecuencia, se

RESUELVE

1º) Avocase conocimiento del proceso de la referencia por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

2º Inadmítase la acción de la referencia.

3º) Concédese a la parte demandante el término de cinco (5) días, contados a partir de la notificación de esta providencia para que subsanen la demanda en relación con los aspectos anotados en la parte motiva de esta providencia, so pena de rechazo de la demanda.

4º) Notifíquese esta providencia a la parte actora.

5º) Ejecutoriada esta decisión y cumplido lo anterior, **regrese** el expediente al Despacho.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

OSCAR ARMANDO DIMATÉ CÁRDENAS
Magistrado
Firmado Electrónicamente

Nota: La presente providencia fue firmada electrónicamente por el Magistrado Ponente que conforma la Subsección "B" de la Sección Primera del Tribunal Administrativo de Cundinamarca

Expediente No. 25000-23-41-000-2022-000413-00

Actor: Prados de la Colina II PH

Reparación de los Perjuicios Causados a un Grupo

en la plataforma denominada SAMAI. En consecuencia, se garantiza la autenticidad, integridad, conservación y posterior consulta, de conformidad con el artículo 186 de CPACA.

Doctor

OSCAR ARMANDO DIMATÉ CÁRDENAS

Magistrado Ponente

Sección Primera del Tribunal Administrativo de Cundinamarca

Subsección "B"

E.

S.

D.

Magistrado Ponente: **OSCAR ARMANDO DIMATÉ CÁRDENAS**

Radicación: No. **25000-23-41-000-2022-0000413-00**

Demandante: **PRADOS DE LA COLINA II PH**

Demandados: **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A Y OTROS**

Referencia: **REPARACIÓN DE LOS PERJUICIOS CAUSADOS A UN GRUPO**

ANDRÉS HUMBERTO VÁSQUEZ ÁLVAREZ, varón, mayor de edad, abogado en ejercicio, titulado e inscrito, identificado civilmente con la cédula de ciudadanía No. 79'688.960 de Bogotá y acreditado con la tarjeta profesional No. 109.063 del Consejo Superior de la Judicatura, domiciliado en la Calle 116 No. 71B - 14 - Oficina 304 - de la ciudad de Bogotá, D.C., actuando en nombre y representación de la agrupación de vivienda **PRADOS DE LA COLINA II - PROPIEDAD HORIZONTAL**, domiciliada en la ciudad de Bogotá, en la Carrera 59 A No. 135 - 15, representada legalmente para todos los efectos legales por el señor GIOVANNI ALFREDO KURE CASTILLO, varón, mayor de edad, identificado civilmente con la cédula de ciudadanía No. 80'504.017 de Bogotá, conforme el certificado de personería jurídica expedida por la Alcaldía Local de Suba, en su condición de encargado de administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes y esenciales de la referida propiedad horizontal, así como de los propietarios, locatarios, sucesores de unidades privadas y dueños de un derecho de copropiedad sobre bienes comunales y esenciales, parte actora dentro del proceso de la referencia, por medio del presente escrito, de manera respetuosa, me permito subsanar los defectos de los que adolece el escrito de la demanda, resaltados por su H. Despacho mediante auto del veintiocho (28) de abril de dos mil veintidós (2.022), notificado por estado del día dos (2) de mayo del mismo año, sobre los cuales respetuosamente, estando dentro de la oportunidad procesal para ello, realizo las siguientes aclaraciones:

Con respecto al numeral cuarto de la referida providencia el Despacho establece:

"4) Ahora bien, revisada la demanda y sus anexos observa el Despacho que la parte actora deberá corregir la demanda en el siguiente sentido:

Indicar de manera clara el medio de control a ejercerse por cuanto la demandante, advierte la vulneración de los derechos colectivos consagrados en los literales: b), l), m) y n) del artículo 4º de la ley 472 de 1998, cuya discusión es propia del medio de control de protección de los derechos e intereses colectivos, así como derechos fundamentales que deben ser protegidos mediante la acción de tutela.

Delimitar debidamente de manera temporal la ocurrencia de los hechos descritos en la demanda.

Por consiguiente, se ordenará que se corrijan los defectos anotados dentro del término de cinco (5) días según lo dispuesto en el artículo 90 del C.G.P., so pena de rechazo de la demanda, el cual se aplica por remisión expresa del artículo 68 de la Ley 472 de 1998."

Me permito acompañar escrito de demanda debidamente integrado, dando cumplimiento a lo ordenado por su H. Despacho.

Del señor Magistrado, atentamente;



ANDRÉS HUMBERTO VÁSQUEZ ÁLVAREZ

C.C. No. 79'688.960 de Bogotá,

Actor Popular.

Doctor

OSCAR ARMANDO DIMATÉ CÁRDENAS

Magistrado Ponente

Sección Primera del Tribunal Administrativo de Cundinamarca

Subsección "B"

E.

S.

D.

Magistrado Ponente: **OSCAR ARMANDO DIMATÉ CÁRDENAS**

Radicación: No. **25000-23-41-000-2022-0000413-00**

Demandante: **PRADOS DE LA COLINA II PH**

Demandados: **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A Y OTROS**

Referencia: **REPARACIÓN DE LOS PERJUICIOS CAUSADOS A UN GRUPO**

ANDRÉS HUMBERTO VÁSQUEZ ÁLVAREZ, varón, mayor de edad, abogado en ejercicio, titulado e inscrito, identificado civilmente con la cédula de ciudadanía No. 79'688.960 de Bogotá y acreditado con la tarjeta profesional No. 109.063 del Consejo Superior de la Judicatura, domiciliado en la Calle 116 No. 71B - 14 - Oficina 304 - de la ciudad de Bogotá, D.C., en esta oportunidad concurre a su Honorable despacho en nombre y representación de la agrupación de vivienda **PRADOS DE LA COLINA II - PROPIEDAD HORIZONTAL**, domiciliado en la ciudad de Bogotá, en la Carrera 59 A No. 135 - 15, representado legalmente para todos los efectos legales por el señor **GIOVANNI ALFREDO KURE CASTILLO**, varón, mayor de edad, identificado civilmente con la cédula de ciudadanía No. 80'504.017 de Bogotá, conforme el certificado de personería jurídica expedida por la Alcaldía Local de Suba, en su condición de encargado de administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes y esenciales de la referida propiedad horizontal, así como de los propietarios, locatarios, sucesores de unidades privadas y dueños de un derecho de copropiedad sobre bienes comunales y esenciales, quienes se relacionan en el acápite de **"IDENTIFICACIÓN DE LOS DEMANDANTES"** del presente libelo, conforme el poder que acompaña a este documento; con el fin de interponer **ACCIÓN DE GRUPO** en contra de: i) **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.**, en su calidad de sociedad enajenadora del proyecto de construcción, representada conforme a certificado adjunto, identificada con Nit No. 800.161.633-4; ii) **DANIEL SÁNCHEZ PRIETO**, en su calidad de constructor responsable, según texto de la licencia que amparó la ejecución del proyecto, identificado con cédula de ciudadanía No. 10'266.522; iii) **CARLOS ELIAS GUTIÉRREZ RIVERA**, en su calidad de ingeniero civil calculista, según texto de la licencia que amparó la ejecución del proyecto, identificado con cédula de ciudadanía No. 10'241.854; iv) **LUIS FERNANDO OROZCO ROJAS**, ingeniero de suelos, según texto de la licencia que amparó la ejecución del proyecto, identificado con la cédula de ciudadanía No. 17'178.409; y v) **BOGOTÁ DISTRITO CAPITAL - ALCALDÍA LOCAL DE SUBA**; lo anterior con el propósito que se declare la responsabilidad patrimonial (*por acción u omisión*) de los accionados y se les ordene indemnizar integralmente el perjuicio irrogado a mis poderdantes a través del pago del daño emergente, lucro cesante y daño moral con ocasión de las graves deficiencias constructivas y daño continuado que presenta la estructura de cimentación y estructura de la agrupación de vivienda **PRADOS DE LA COLINA II - PROPIEDAD HORIZONTAL** que se ha traducido en deterioros en las zonas privadas y comunales de la referida copropiedad en una evidente trasgresión a los derechos condensados en los artículos 2, 51 y 88 de la Constitución Política de Colombia, los intereses colectivos consagrados en los literales: b), l), m) y n) del artículo 4º de la ley 472 de 1998 y los derechos subjetivos en cada uno de los propietarios de unidades privadas que hacen parte de la referida agrupación.

I. IDENTIFICACIÓN DE LOS DEMANDANTES. (Núm. 2 Art. 52 Ley 472 de 1998).

La agrupación de vivienda **PRADOS DE LA COLINA II - Propiedad Horizontal**, comprende el lote de terreno y a las edificaciones que en él se levantaron, consta de 5 edificios de apartamentos, parqueaderos en sótano, diversas zonas comunales como: juegos infantiles, senderos peatonales y edificio comunal con: gimnasio, cancha de squash, salón social, cocineta y portería.

II. CRITERIOS PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DEFINICIÓN DEL GRUPO. (Núm. 4 Art. 52 Ley 472 de 1998)

Sirven como factores que determinan el grupo, la acreditación de la calidad de persona jurídica responsable de los bienes y servicios comunes y esenciales de la referida agrupación de vivienda, así como de los propietarios, locatarios, sucesores de unidades privadas y dueños de un derecho de copropiedad sobre bienes comunales y esenciales de la agrupación de vivienda **PRADOS DE LA COLINA II - PROPIEDAD HORIZONTAL**, que se encuentran perjudicados por los hechos relacionados en la demanda y distinguidos con las siguientes características a saber:

- Que sean propietarios, locatarios, sucesores de las unidades privadas que hacen parte de la agrupación de vivienda **PRADOS DE LA COLINA II - PROPIEDAD HORIZONTAL**.
- Que como propietarios, locatarios, sucesores de las unidades privadas de la agrupación de vivienda **PRADOS DE LA COLINA II - PROPIEDAD HORIZONTAL**, hayan sido perjudicados por la acción u omisión derivada de la vulneración de derechos o intereses colectivos condensados en los literales b), l), m) y n) del artículo 4 ibidem, concordante con el artículo 55 de la Ley 472 de 1998.
- Que como propietarios, locatarios, sucesores de las unidades privadas de la agrupación de vivienda **PRADOS DE LA COLINA II - PROPIEDAD HORIZONTAL** hayan sido perjudicados por deficiencias y defectos constructivos generados por las inconsistencias entre lo construido y lo aprobado. Que inicialmente la urbanización fue debidamente aprobada por la Curaduría Urbana (2) de esta ciudad en virtud de la Resolución 03-2-0322 del once (11) de diciembre de dos mil tres (2003), otorgada al plano urbanístico CU2-S 373/4-00 respectivamente, documentos debidamente protocolizados en la precitada escritura pública siete mil cuatrocientos treinta y nueve (7.439) del dieciocho (18) de diciembre de dos mil tres (2003), otorgada en la Notaría Veinticuatro (24) de esta ciudad, debidamente registrada en el precitado folio de matrícula inmobiliaria matriz 50N-20333132 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Norte de esta ciudad. Posteriormente, una vez constituida la citada urbanización, la constructora demandada gestionó ante la Curaduría Urbana Dos (2) de esta ciudad, la modificación del citado desarrollo, específicamente para subdividirla en dos (2) etapas de urbanismo denominadas primera (1) y segunda (2) etapa, solicitar licencia de urbanización para la segunda (2) etapa y rediseñar el proyecto urbanístico, actuaciones que fueron aprobadas por la Curaduría Urbana Dos (2) de esta ciudad en virtud de la Resolución RES05-2-0407 del nueve (9) de diciembre de dos mil cinco (2005), otorgada al plano urbanístico CU2-S373/4-02 respectivamente, documentos que igualmente fueron protocolizados en la escritura pública dos mil quinientos ochenta (2.580) del treinta (30) de mayo de dos mil seis (2006), otorgada en la Notaría Veinticuatro (24) de esta ciudad, debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20490476 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Norte de esta ciudad.

- Que como dueños de un derecho de copropiedad sobre bienes comunales y esenciales de la agrupación de vivienda **PRADOS DE LA COLINA II - PROPIEDAD HORIZONTAL**, se encuentren perjudicados por las deficiencias en bienes comunes esenciales y bienes comunales, como en efecto lo es el terreno sobre o bajo el cual existen las construcciones e instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel, entre otros.
- Que como dueños de un bien privado de la agrupación de vivienda **PRADOS DE LA COLINA II - PROPIEDAD HORIZONTAL**, se encuentren perjudicados por las deficiencias que presentan las unidades privadas de dicha copropiedad.
- Que como dueños de un derecho de copropiedad sobre bienes comunales y esenciales y propietarios de unidades privadas de la agrupación de vivienda **PRADOS DE LA COLINA II - PROPIEDAD HORIZONTAL** hayan sufrido una depreciación de sus unidades privadas como consecuencia de los problemas de asentamientos diferenciales, en un hecho continuo desde el 01 de febrero de 2016.
- Que sean propietarios de unidades privadas de la agrupación de vivienda **PRADOS DE LA COLINA II - PROPIEDAD HORIZONTAL** que hayan sufrido una depreciación del valor de las zonas comunales producto de los errores de construcción, diseño e implantación de los procesos de construcción. Igualmente, depreciación de las zonas comunales del edificio, fachadas, parqueaderos, terrazas, entre otros.

III. IDENTIFICACIÓN DE LOS DEMANDADOS. (Núm. 5 Art. 52 Ley 472 de 1998)

- La sociedad **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.**, identificada con Nit 800.161.633-4, constituida por escritura pública No. 2594 de la Notaria 4 de Manizales (Caldas) del 12 de mayo de 1992, inscrita el 23 de diciembre de 2010, bajo el número 01439212 del libro IX, representada legalmente por su Gerente señor **DANIEL SÁNCHEZ PRIETO**, o quien haga sus veces, como enajenadora y constructora responsable dentro de la licencia y demás actos administrativos que ampararon la ejecución del proyecto arquitectónico agrupación de vivienda "PRADOS DE LA COLINA II - PH".
- DANIEL SÁNCHEZ PRIETO**, en su calidad de constructor responsable, según texto de la licencia que amparó la ejecución del proyecto, identificado con cédula de ciudadanía No. 10'266.522, de profesión ingeniero civil con matrícula profesional 17202-25007.
- CARLOS ELIAS GUTIÉRREZ RIVERA**, en su calidad de ingeniero civil calculista, según texto de la licencia que amparó la ejecución del proyecto, identificado con cédula de ciudadanía No. 10'241.854, de profesión ingeniero civil con matrícula profesional 17202-13467.
- LUIS FERNANDO OROZCO ROJAS**, ingeniero de suelos, según texto de la licencia que amparó la ejecución del proyecto, identificado con la cédula de ciudadanía No. 17'178.409, de profesión ingeniero civil con matrícula profesional 25000-13592.

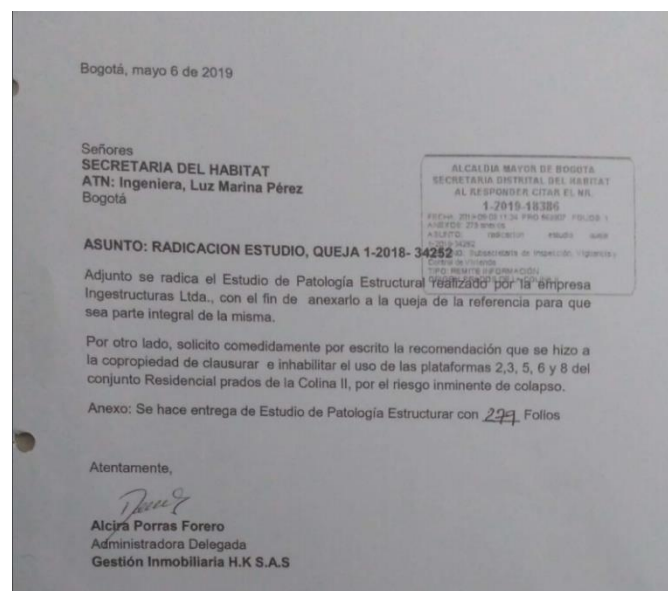
- v) **BOGOTÁ DISTRITO CAPITAL - ALCALDÍA LOCAL DE SUBA**, Representada por la señora **CLAUDIA NAYIBE LÓPEZ HERNÁNDEZ** en su condición de Alcalde Mayor de Bogotá, como primera autoridad urbanística.

IV. HECHOS DE LA DEMANDA. (Núm. 7 Art. 52 Ley 472 de 1998)

El sustento fáctico o relación de hechos se hará con fundamento en la prueba documental que se allega, como soporte de las pretensiones, así:

1. El 27 de julio de 2007, fue inscrita por la Alcaldía Local de Suba, la personería jurídica para la agrupación de vivienda PRADOS DE LA COLINA II - PROPIEDAD HORIZONTAL, entidad sin ánimo de lucro, ubicada en la Carrera 59A No. 135 - 15 de la ciudad de Bogotá, D.C., conforme lo previsto en el artículo 8° de la Ley 675 de 2001.
2. La solicitud de inscripción se acompañó con las copias de la Escritura Pública No. 801 del 05 de febrero de 2007, corrida ante la Notaría 24 del Círculo Notarial de Bogotá D.C., mediante la cual la agrupación de vivienda se acogió al régimen de propiedad horizontal de que trata la Ley 675 de 2001, la cual se encuentra registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos en el folio de matrícula matriz Nro. 50N-20490476. Posteriormente a través de las Escrituras Públicas No. 6313 del 21 de septiembre de 2007, y 930 del 14 de febrero de 2008, de la misma Notaría, fue adicionado el reglamento de propiedad horizontal con la incorporación de las nuevas etapas del desarrollo urbanístico.
3. Mediante Acta de Consejo de Administración del 24 de enero de 2019, se eligió a la sociedad GESTION INMOBILIARIA HK SAS, identificada con Matrícula No. 01933232, cuyo Representante Legal es GIOVANNI ALFREDO KURE CASTILLO, con cédula de ciudadanía 80'504.017, como Administrador de la agrupación desde el pasado 01 de marzo de 2019 a la fecha.
4. El proyecto de la Agrupación consta de 5 torres de 10 y 11 pisos, cuyo sistema estructural es el de muros de concreto reforzado. La cimentación de los edificios consiste en pilotes de concreto reforzado a una profundidad entre 24.00 m y 27.00 m y diámetro 0.30 m.
5. El proyecto fue construido en un total de 4 etapas, y las cuales contemplaron la construcción de 11 plataformas independientes entre sí y de las torres, con secciones de columnas de 0.35 m x 0.35 m, secciones de vigas que varían entre 0.20 m a 0.40 m de ancho por 0.40 m de altura, la placa de entrepiso es una placa aligerada con viguetas de sección 0.10 m o 0.12 m con separación entre 0.70 m y 0.90 m y un espesor de torta superior de 0.06 m. La altura total de la placa es de 0.40m. El concreto según planos es de una resistencia a la compresión de $f'c = 210 \text{ Kg/m}^2$. Las plataformas están cimentadas sobre cimientos corridos que constan de vigas de amarre de sección 0.30 m x 0.40 m con sobre anchos entre 0.50 m y 0.80 m dependiendo la zona. El muro de contención está cimentado sobre cimientos corridos con zarpa que varía entre 0.25 m y 0.80 m.

6. La constructora demandada cita a la primera asamblea a la luz del artículo 24 de la Ley 675 de 2001 y hace entrega de la copropiedad al nuevo consejo de administración el día 03 de marzo de 2008, lo cual determinaría que la garantía de los 10 años correspondía hasta el 03 de marzo de 2018, sin embargo, las reclamaciones sobre las garantías se realizaron desde el día 01 de febrero de 2016 y a la fecha.
7. En el año 2010, la constructora intervino las 11 plataformas otorgando las garantías que por fisuramiento y grietas ocasionaban, inicialmente, filtraciones de agua las cuales, se estaban presentando y fueron reclamadas por la copropiedad demandante.
8. A raíz de las manifestaciones de daño en algunos lugares de la agrupación de vivienda PRADOS DE LA COLINA II la Administración solicitó a la empresa INGESTRUCTURAS SAS, una propuesta para realizar un estudio de Patología Estructural que permitiera la evaluación estructural y diagnóstico del sótano y primer piso de las plataformas, evaluar eventuales daños y deterioros, establecer las causas de los mismos y sobre esa base, formular un diagnóstico que permitiera fundamentar debidamente la eventual rehabilitación. En tal virtud, y con la aprobación de la Asamblea de Copropietarios, se suscribió un contrato de prestación de servicios cuyo objeto es la *“Evaluación Estructural, Diagnóstico y Recomendaciones Constructivas tendientes a determinar de manera técnica la situación estructural actual de las plataformas de la agrupación y sus posibles daños”*.
9. El informe contiene de manera detallada, la descripción de los trabajos realizados, las evaluaciones ejecutadas, los ensayos y resultados de las pruebas, el cálculo numérico de las cargas, la determinación de las cargas que se transmiten a la cimentación de las plataformas, la naturaleza de los daños, el fundamento del diagnóstico y de las recomendaciones que se proponen, para superar de manera técnica y económica las patologías que se presentan en la agrupación de vivienda.
10. El mentado informe, fue allegado a la investigación que sobre los mismos hechos adelantaba la Subsecretaría de Vivienda de la Secretaría del Hábitat de la Alcaldía Mayor de Bogotá. D.C.



11. En el Acápite 20 del mencionado informe, denominado CONCLUSIONES se lee:

“De acuerdo con los resultados obtenidos mediante la inspección, evaluación y diagnóstico de los deterioros que se presentan en las plataformas, muros de contención y sótano del Conjunto, algunos de manera generalizada, otros de forma puntual, se concluye lo siguiente:

El conjunto residencial AGRUPACION DE VIVIENDA PRADOS DE LA COLINA II, situado en la Carrera 59A # 134 - 15, en la ciudad de Bogotá D.C., fue desarrollado por la empresa constructora LAS GALIAS, por etapas a partir de los años 2006-2007, el cual lo conforman 5 torres de 10 y 11 pisos, y complementariamente 11 plataformas perimetralmente a los edificios para conformar la cubierta o terraza sobre el sótano del conjunto con los edificios.

Los edificios fueron construidos por etapas sin conocerse el proceso constructivo de la excavación y sus efectos en cuanto a la descarga y al eventual rebote que pudo presentar el suelo al momento de la excavación.

El Estudio de Suelos fue elaborado por la firma LFO y Cía. Ltda. en 2003 y se encuentra firmado por el Ingeniero Luis Fernando Orozco Rojas. En dicho documento se señala que se realizaron 8 sondeos a profundidades comprendidas entre 10 y 45.7 m.

La estructura es de concreto reforzado y consiste para cada una de las plataformas, en un sistema aporricado en cada dirección ortogonal y placas aligeradas de concreto reforzado. La cimentación en un sistema de cimientos corridos que consta de vigas de amarre de sección 0.30 m x 0.40 m con sobreanchos entre 0.50 m y 0.80 m dependiendo de la etapa.

Se realizó la verificación del refuerzo. El recurso de la tecnología para determinar los diámetros de las barras, aún es incipiente por lo que se tomaron algunas imágenes scanner con lo que se comparó con lo previsto en los planos estructurales en cuanto a número de barras, distribución, separación y espaciamiento de flejes y con ello se estableció su concordancia entre lo diseñado y lo construido. Solo se comprobó diferencias en lo relacionado con el espesor del recubrimiento.

Para establecer la calidad del concreto, se realizó la extracción de núcleos, cuyos resultados satisfacen los requisitos normativos sobre el particular con las limitaciones que existen para una correcta interpretación de resultados por efecto del diámetro de la broca con la cual se realizó la extracción. Dentro de la presente investigación se extrajo un total de 36 núcleos siguiendo el protocolo establecido en la NSR-10. Los resultados obtenidos establecen que la resistencia del concreto es la adecuada y satisface lo establecido en las especificaciones del diseño que señalan un concreto de $f'c$ de 21 MPa. Complementariamente se realizaron unas lecturas de velocidad de propagación de una onda ultrasónica y pudo verificarse por este medio, la adecuada calidad del concreto.

Después de realizar los análisis correspondientes a cada plataforma y evidenciando el problema en campo, se propone una alternativa de reforzamiento en la cimentación de las plataformas con el uso de micropilotes.

Se propone el uso de micropilotes incluso en aquellas plataformas que no evidencian mayores problemas de asentamiento, pero que igual, no cumplen en cuanto a su capacidad para transmitir las cargas según la capacidad portante del suelo de acuerdo con el análisis realizado.

De otra parte, las zonas de daño por efecto de la falta de control del recubrimiento y los deterioros corresponden a las placas del sótano de las plataformas, las cuales además, se encuentran sometidas a la acción de las aguas lluvias y con ello a las filtraciones y lixiviaciones.

Las placas deben rehabilitarse e impermeabilizarse, en un proceso que cubra los siguientes aspectos: arreglo estructural de las placas mediante la corrección de deterioros especialmente fisuras, que por estar sometidas a los ciclos de humedecimiento y secado, deterioran al concreto y deben inyectarse mediante un material epóxico de forma que recuperen la integridad estructural, con un producto de mínima viscosidad, para garantizar con ello la penetración dentro de la fisura y finalmente la instalación de un sistema de impermeabilización con absoluta garantía de calidad. En cualquier caso, se deben reponer los acabados.

Estas intervenciones son necesarias y obligatorias como lo exige el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes NSR-10, la cual establece de manera taxativa los espesores mínimos de los recubrimientos con los cuales se garantiza la durabilidad estructural.

Una vez se realice la colocación del pilotaje y con ello se logre la estabilización de la estructura se debe intervenir las zonas de las terrazas que se encuentran falladas. Para este propósito se requiere la demolición de la zona fallada y su restitución para lo cual es necesario el aumento de altura de los muros de contención y con ello apoyar las placas de forma que se logre su horizontalidad. Por supuesto que deben restituirse los acabados.

Algunas de las columnas que sostienen las plataformas en la zona de mayor asentamiento de los muros de contención, han perdido la verticalidad además de mostrar fisuras que obligan su demolición y reconstrucción. De igual manera, la placa del sótano en esa zona debe demolerse y reconstruirse para lograr con ello la condición adecuada de servicio e integridad.

En el presente caso, es evidente la falta de control del recubrimiento tanto en las superficies inferiores de placas, como también en vigas. La solución a tan grave problema consiste en la colocación de un mortero estructural de reparación, que permita recuperar como lo exigen las normas NSR-10, los espesores de recubrimiento que no fueron controlados durante la obra.

Es importante señalar que la función de los recubrimientos es estructural y por lo mismo, no puede sustituirse ni realizarse las reparaciones con pañetes o morteros convencionales. Se debe utilizar un mortero de reparación estructural del tipo Dry Pack (de mínima retracción).

Las reparaciones a la estructura representan la mayor necesidad e importancia para garantizar con ello la durabilidad en los términos de la NSR-10, lo cual es concomitante con los criterios de resistencia, estabilidad

y seguridad necesarios para el mejor desempeño de los edificios durante su vida útil.

Por supuesto que todas las intervenciones que se ejecuten en la estructura obligan la restitución de los acabados en las mismas condiciones como originalmente estaban previstas.

Se elaboró un presupuesto de obra aproximado de rehabilitación, de la cimentación como ya se ha mencionado se debe realizar un seguimiento a lo largo del tiempo de la magnitud de asentamientos”.

- 12.** La administración de la copropiedad PRADOS DE LA COLINA II - PROPIEDAD HORIZONTAL solicitó además a la firma JEOPROBE SAS la realización de un estudio geotécnico de tipo forense para identificar las causas y dar recomendaciones para el manejo geotécnico de los problemas de asentamientos que se han venido presentando en la mayor parte de costado sur de la plataforma del sótano y del muro de contención. En este informe se presentaron los resultados del estudio geotécnico hecho y las conclusiones y recomendaciones para el manejo del problema.
- 13.** Al interior del sótano se puede apreciar la magnitud de los asentamientos que ha alcanzado proporciones descomunales, del orden de 50 cm a lo largo del muro de contención y cercanos a cero a lo largo del borde de las torres, lo que han generado daños significativos en el piso del sótano y, en general, en la estructura de la plataforma del sótano; parte del cerramiento de mampostería de la Torre 1 que está apoyado sobre la plataforma, muestra que han habido asentamientos como ya se indicó, pero también desplazamiento lateral hacia el sur del orden de 15 cm de toda la estructura de la plataforma, la cual no se encuentra adosada a las Torres. Las torres se encuentran cimentadas sobre pilotes y ya muestran evidencia de deformaciones.
- 14.** La superficie de los niveles del piso del sótano de acuerdo con las mediciones realizadas por INGESTRUCTURAS en 2019. Se muestra un plano de niveles y una perspectiva que permite apreciar la forma como se han dado los asentamientos. Se aprecia que la mayor intensidad ocurre a lo largo del muro de contención frente a la Torre 2, y un poco menos frente a la Torre 1. Éstas corresponden a la zona oriental a lo largo del costado sur del proyecto. El extremo occidental a lo largo de este costado tiene afectaciones mínimas. Se aprecia también que la afectación tiene una transición a lo largo de la zona de plataforma del sótano en dirección hacia las torres y el piso en la zona de las torres 1 y 2 alcanza a mostrar algún grado de afectación. También se aprecia que los niveles más altos están en el extremo noroccidental de la zona monitoreada, donde los asentamientos son prácticamente nulos con respecto a la condición inicial de construcción del proyecto.
- 15.** Como conclusiones el estudio señala:

“El conjunto residencial Prados de la Colina 2 ha estado sufriendo en los años recientes un problema muy marcado de asentamientos en el costado sur del proyecto, que ha tenido como consecuencia el asentamiento a lo largo del muro perimetral del sótano, con valores hasta del orden de 50 cm, que han afectado unas dos terceras partes de la plataforma del sótano del

costado sur hacia el oriente, entre el muro de contención y hasta las torres. La evidencia de los movimientos indica que también ha habido desplazamientos laterales del terreno hasta el borde de las torres, hacia el sur, del orden de 15 cm. Las torres no han tenido efectos notorios por estos movimientos dado que se encuentran cimentadas sobre pilotes, a pesar de que los asentamientos incluyen parte del área de las torres. El muro perimetral y la plataforma se encuentran soportados con cimentaciones superficiales, por lo que estas estructuras se han visto seriamente afectadas por los asentamientos y desplazamientos del terreno. La magnitud de los asentamientos es muy grande y se han venido presentando después de unos 10 años de construido el proyecto. El efecto con gran intensidad se ha presentado únicamente en el costado sur del proyecto.

El presente estudio se hizo con el fin de identificar las posibles causas de la problemática que se ha venido presentando. Para esto se contó con la información del estudio de suelos del proyecto y se realizó una campaña complementaria de exploración detallada mediante una perforación con toma de muestras continuas y ensayos de laboratorio, un ensayo de piezocono con mediciones continuas y directas en el terreno cada 2 cm de profundidad y una exploración mediante técnicas geofísicas de resistividad y ondas superficiales para poder caracterizar en detalle las condiciones estratigráficas y las condiciones del subsuelo que se encuentran en el área hasta unos 80 m de profundidad. Con base en la caracterización realizada, se hicieron análisis detallados utilizando métodos numéricos modernos de toda la secuencia de eventos que han ocurrido en el sector del problema desde la construcción del proyecto hasta el presente.

La caracterización del terreno permitió comprobar y cuantificar en más detalle la información reportada en el estudio de suelos que indica que en la zona se encuentran suelos muy blandos a blandos de gran profundidad. Estos suelos son de muy baja rigidez y muy compresibles, con una porosidad por encima del 60%. La exploración y caracterización detallada también permitió inferir que en estos suelos se encuentran presiones de gas que son originadas por la materia orgánica de los suelos lacustres que se encuentran en la zona y que es una condición muy común en la Sabana de Bogotá. La zona se encuentra relativamente cerca de la transición entre los cerros de Suba al occidente y la zona lacustre de la Sabana, por lo que es evidente una variación en la estratigrafía entre el costado occidental y el costado oriental del lote, siendo los suelos más blandos y profundos hacia el costado oriental. Adicionalmente, hay una variación del subsuelo haciéndose más débil hacia el oriente del lote.

El estudio de suelos planteó, como alternativa básica de cimentación para el muro perimetral, la construcción de pilotes tipo tornillo, y dejó como alternativa la posibilidad de utilizar cimentaciones superficiales con la advertencia de que este sistema tendría mayores asentamientos. El proyecto fue construido con cimentaciones superficiales que, de acuerdo con la evaluación estructural realizada por Ingestructuras, se dimensionaron con presiones de contacto mayores a las recomendadas en el estudio suelos.

El análisis del uso del terreno en la zona muestra que a lo largo del sector que ha presentado los problemas de asentamientos se hizo un relleno que alcanza del orden de 2,5 metros de espesor en el sitio en donde se hizo la perforación. Este relleno está hecho con materiales más pesados que los que

había originalmente y está relacionado con las obras de construcción del muro de contención perimetral, la instalación de una tubería que pasa por la zona y la conformación paisajística que se hizo. En esta zona también se han plantado unos árboles nativos (sauces) que han alcanzado su madurez concurrentemente con la ocurrencia de los problemas. Adicionalmente, se realizó una excavación de grandes proporciones en extensión y profundidad para una obra en el costado sur de la calle 134 al frente del sector donde se han venido presentando las deformaciones.

En discusiones previas relativas a la causa de los asentamientos, se ha planteado que éstos se pueden haber presentado por desecación por efecto de los árboles que se sembraron, y también que pudo haber habido un problema de capacidad portante por la forma como se dimensionaron los cimientos para el muro que se construyó. En el presente documento se analiza la posibilidad de que estas hayan sido las causas del problema. Se plantearon varios argumentos en el sentido de que es imposible que el efecto de la desecación por los árboles pueda causar un problema de las dimensiones que se están teniendo. Por otra parte, si hubiera sido un problema de capacidad portante, éste se hubiera manifestado a corto plazo una vez aplicadas las cargas sobre dichas cimentaciones, lo cual no ocurrió.

Los análisis detallados realizados muestran que la zona afectada se ha visto sujeta a deformaciones por los procesos subsecuentes que han ocurrido en la zona, a saber:

- ✓ *La excavación para el sótano.*
- ✓ *La sobrecarga debida a la cimentación y el relleno del muro de contención.*
- ✓ *La sobrecarga debida al relleno perimetral que se hizo en ese sector.*
- ✓ *El efecto de desecación por los árboles.*
- ✓ *Los movimientos del terreno debidos a la excavación realizada al sur de la calle 134.*
- ✓ *La posible liberación de presiones de gas de los suelos con altos contenidos orgánicos, favorecido por la apertura de fisuras asociadas con todos los efectos de movimientos del terreno que han ocurrido.*

El análisis muestra que ninguna de las causas consideradas individualmente puede explicar, a partir de los cálculos, el comportamiento observado. Sólo la combinación de todas las anteriores causas permiten obtener en los análisis deformaciones consecuentes con las que se han venido observando. Igualmente, la secuencia temporal y los efectos asociados a la consolidación y el tiempo que ésta requiere, permiten explicar la ocurrencia de estas deformaciones en el tiempo tal como se han presentado.

Toda la secuencia de eventos que ocurrieron concurrentemente y con posterioridad a la construcción no se considera de forma explícita en el estudio de suelos, y algunos de estos eventos no hubiera sido posible preverlos con un razonable grado de certeza. También, efectos como los de la presencia de gas en el terreno y su efecto sobre el comportamiento de cimentaciones es algo que sólo recientemente se ha venido identificando y se está comenzando a estudiar. Sin embargo, en el estudio de suelos se identifica sin lugar a dudas la presencia de suelos muy blandos y compresibles, y claramente se advierte sobre la posibilidad de mayores

asentamientos asociados con una cimentación superficial, sin detenerse en las posibles causas ni magnitudes que éstos pudieran llegar a haber tenido, seguramente debido a que éstas podrían haber sido de diferente tipo y magnitud y hubiera sido imposible prever de manera específica todo lo que ocurrió. Debido a la posibilidad de asentamientos importantes, la recomendación básica de cimentación para el muro de contención de las columnas de plataforma acertadamente fue la de pilotes. Al utilizar la alternativa de cimentación superficial, se estaba asumiendo de forma explícita el riesgo de que dicha cimentación tuviera problemas de asentamientos en el futuro, tal como efectivamente ha ocurrido de manera dramática. De los análisis se puede apreciar que las deformaciones que se han presentado se limitan a los suelos blandos de los primeros metros por debajo de la cimentación de la zona afectada. Por lo tanto, es claro que, si la zona afectada tuviera una cimentación con pilotes, conforme lo previsto en el la opción básica del estudio suelos, los efectos sobre la obra hubieran sido mucho menores y las consecuencias se hubieran podido manejar con alternativas mucho más sencillas que las que se están viendo que son necesarias para rehabilitar la zona en su estado actual.

Debido a las condiciones del terreno y la problemática que se ha venido presentando, se considera que es necesario utilizar una cimentación con pilotes para la rehabilitación de la zona afectada, de acuerdo con el diseño estructural respectivo.

Para efectos del reforzamiento de Prados de la Colina 2, la recomendación es utilizar micropilotes excavados de 8" (0,2 m) de diámetro, que se hacen con máquina de pequeña perforación, bien sea desde la parte superior perforando la placa o desde el nivel del sótano.

Los micropilotes se llenan con lechada al terminar la perforación, la cual se deja fraguar, y luego se inyectan con presiones entre 200 kPa y 400 kPa, de manera que se logre inyectar una vez se rompe la lechada de llenado inicial. Es posible que para que comience a tomar lechada se requiera de una presión inicial mayor para romper la lechada de llenado. La inyección se debe hacer de 10 m hacia abajo, preferiblemente con sistema de inyección por tramos de 1,0 m de longitud. Es decir, en los primeros 10 m no se debe inyectar, ya que hasta esa profundidad los suelos son muy blandos y la inyección puede ser contraproducente.

Los micropilotes deben tener acero de refuerzo (tubería o varillas) que se debe diseñar para el 100% de la carga del micropilote, y ducto (tubería o manguera con manguitos) para el llenado y la inyección. Estos pilotes tienen la siguiente carga admisible para la cual ya se consideró un FS=2,0 en función de la profundidad de excavación, la cual se mide con respecto al nivel superior del terreno:

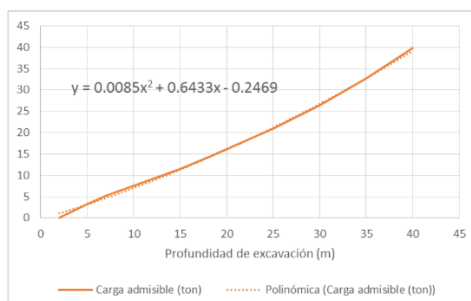


Figura 25. Capacidad admisible de micropilotes inyectados de 8” de diámetro.

Dependiendo de las cargas, se puede seleccionar la longitud y el número de micropilotes por columna. Se recomienda que la profundidad de los pilotes sea no menor a 30 m. Si se requiere más de un micropilote por columna o apoyo, éstos se deben hacer a una separación no menor a 0,6 m entre centros”.

- 16.** La firma INGESTRUCTURAS de acuerdo con el seguimiento al estado de los apuntalamientos que se encuentran instalados en las plataformas del Conjunto, según el seguimiento de varios meses y determinando comparativamente la progresión de los asentamientos diferenciales, concluyo, en informe de septiembre de 2020:

“Del monitoreo periódico de los puntales en la zona de plataformas #2 y #5, los cuales se han tenido que ir ajustando, se tiene:

Según las nivelaciones realizadas desde el mes de julio de 2019, hasta el 20 de enero del 2020, la plataforma ha tenido unos asentamientos hacia el lado del muro de contención (eje A) de 17.4 cm máximo y hacia las columnas (eje B) de 10 cm máximo con respecto al nivel de piso en sótano del edificio.

De acuerdo con las nivelaciones realizadas desde el mes de julio de 2019, hasta el 22 de mayo del 2020, se concluye que el nivel de asentamientos del piso del sótano hacia el lado del muro de contención (eje A) ha sido variable, siendo más notorio en el eje 16, donde se presenta una diferencia de 46.9 cm, con respecto al nivel de piso de los edificios. Hacia las columnas (eje B) se presenta un asentamiento máximo de 18.9 cm correspondiente al eje 29 con respecto al nivel de piso en sótano del edificio.

Según las nivelaciones realizadas desde el mes de julio de 2019, hasta el 2 de septiembre del 2020, en que se realizó la última nivelación, se concluye que el nivel de asentamientos del piso del sótano hacia el lado del muro de contención (eje A) ha sido variable, siendo más notorio en el eje 16, donde se presenta una diferencia de 52.3 cm, con respecto al nivel de piso de los edificios.

Hacia las columnas (eje B) se presenta un asentamiento máximo de 28.5 cm correspondiente al eje 29 con respecto al nivel de piso en sótano del edificio.

A continuación, se presenta un cuadro resumen sobre este particular:

COMPARATIVO PERIÓDICO	JULIO 2019 A ENERO 2020	JULIO 2019 A MAYO 2020	JULIO 2019 A SEPTIEMBRE 2020	EJE CRÍTICO
ASENTAMIENTO HACIA EL MURO DE CONTENCIÓN (EJE A) (cm)	17,4	46,9	52,3	16
INCREMENTO DIFERENCIAL (cm)	29,5	5,4	34,9	
ASENTAMIENTO HACIA LAS COLUMNAS (EJE B) (cm)	10,0	18,9	28,5	29
INCREMENTO DIFERENCIAL (cm)	8,9	9,6	18,5	

Figura 90. Progresión de los asentamientos diferenciales en el tiempo

Lo expuesto permite sustentar, mediante el control de asentamientos al igual que el seguimiento a los apuntalamientos, que se confirma de manera precisa lo establecido en el Estudio de Patología Estructural y se muestra

de manera expresa la causalidad del daño que se presenta en la estructura de las plataformas, por causa del tipo de cimentación utilizado y seleccionado por la constructora, a pesar de la advertencia del Ing. Luis Fernando Orozco, autor del Estudio de Suelos, quien señaló de los mayores asentamientos en caso de que se utilizaran cimientos superficiales. Valga recalcar que no se encontró la valoración de la magnitud a la que podían llegar dichos asentamientos.

A lo anterior debe señalarse el insuficiente dimensionamiento y configuración de las zapatas del muro de contención. De manera complementaria debe señalarse la conclusión de la evaluación geotécnica realizada por la firma JEOPROBE a cargo del Ing. Jorge Rodríguez, que concuerda con el Ing. Orozco en cuanto señalan la incapacidad del suelo para utilizar cimentaciones superficiales.

Toda esta condición se sobrepasa, además, si se tiene en cuenta que los acabados colocados durante la etapa de construcción, poseen espesores tales que representan cargas incluso mayores a las previstas en el diseño estructural.

Así, transcurrido más de un año de la instalación de los apuntalamientos que fueron debidamente diseñados para atender la recomendación del IDIGER, y de acuerdo con el seguimiento realizado permanentemente al sistema de parales y vigas, es notorio el incremento de los asentamientos de la estructura de las plataformas, lo que obliga a su permanente supervisión y ajuste.

La placa de plataforma en la zona de la junta presenta un cambio de nivel que ha venido incrementándose considerablemente, afectando tuberías y canales bajo placa.

La condición de los daños que se derivan de los asentamientos ha progresado de forma tal que tanto el muro, las columnas como las vigas, viguetas y la placa de acceso a los edificios, se han deformado y asentado de manera considerable, y se han pronunciado las afectaciones en instalaciones como tuberías, lo que obliga a su permanente y continua reparación, dadas las funciones de servicios que en cada caso atienden.

El apuntalamiento no puede señalarse que se diseñó y se instaló para su uso de manera indefinida. Las condiciones del daño y su incremento con el transcurso del tiempo, obliga a recomendar la intervención estructural en el corto plazo puesto que el daño se continúa incrementando y puede llegar a causar alteraciones geométricas de la estructura que hagan inútil las provisiones transitorias de apuntalamiento.

Se recomienda adelantar actividades preparatorias para la implementación de la solución definitiva, que incluya la planificación de la obra, el diseño de los accesos a los edificios, la actualización del diseño, la eventual licencia de construcción de la reparación, las cantidades de obra y presupuesto, incluyendo los trabajos no estructurales (provisionalidad e instalación de las tuberías de servicios públicos), con el propósito de que tales labores allanen el camino hacia la pronta ejecución de los trabajos de rehabilitación. En el entretanto, es importante seguir un riguroso seguimiento del apuntalamiento. “.

- 17.** En el marco de las competencias otorgadas al Instituto de Gestión de Riesgos y Cambio Climático - IDIGER, en virtud de lo establecido en el Decreto 173 de 2014, se desarrolló una inspección visual y cualitativa a la Agrupación de Vivienda PRADOS DE LA COLINA II los días 25 de noviembre y 3 de diciembre de 2020, de lo cual se emitió Diagnóstico Técnico DI-14971, que en su acápite de CONCLUSIONES señala:

“- Considerando el alcance de la evaluación visual realizada por el IDIGER para la atención de la elaboración del presente diagnóstico técnico, se advierte un incremento en las lesiones identificadas de la Agrupación de Vivienda Prados de la Colina II emplazada en el predio de la Carrera 59ª No. 134-15, en el Sector Catastral Iberia de la Localidad de Suba respecto a lo evaluado en la visita técnica del 17 de marzo de 2020. Por lo anterior se ratifica la recomendación de restricción de uso de zona de sótano (zona de parqueaderos) localizados al costado sur y salón comunal.

- De acuerdo a la inspección adelantada, actualmente no se identifica un compromiso en la estabilidad global, funcionalidad y habitabilidad de las cinco (05) torres de apartamentos que conforman la Agrupación de Vivienda Prados de la Colina II emplazada en el predio de la Carrera 59ª No. 134-15, en el Sector Catastral Iberia de la Localidad de Suba, por los daños identificados en la estructura de la zona del sótano (zona de parqueaderos). Sin embargo, es importante resaltar que de no adelantar las acciones necesarias que garanticen la estabilidad y funcionalidad de dicha estructura (zona de sótano) es posible que se generen nuevos daños los cuales pueden comprometer a futuro las estructuras que conforman las cinco (05) torres de apartamentos. Se desconoce el comportamiento de la estructura ante cargas dinámicas (sismo).

- La funcionalidad y transitabilidad de los senderos peatonales localizados al costado sur de la Agrupación de Vivienda Prados de la Colina II emplazada en el predio de la Carrera 59ª No. 134 - 15, en el Sector Catastral Iberia de la Localidad de Suba, actualmente se encuentran comprometidas por los daños identificados en la zona del sótano (zona de parqueaderos).”

- 18.** En informe ampliado de la firma INGESTRUCTURAS SAS de septiembre de 2020, considerado la revisión de las cargas a nivel de la cimentación de las plataformas, lo cual es concluyente en cuanto a que se superan los esfuerzos admisibles del suelo establecidos en el estudio geotécnico.
- 19.** Así mismo, mediante las exploraciones en sitio, se determina que se encuentran espesores de acabados que representan cargas superiores a las consideradas en los diseños, aspecto constructivo que empeora aún más la condición de las deficiencias en estos cálculos
- 20.** En ese sentido si se analiza con detenimiento cada uno de los hechos denunciados, se observa que desde el mismo proceso constructivo se presentaron deficiencias de diseño y construcción que derivaron en un daño imperceptible para los compradores, el cual, con el paso del tiempo se ha evidenciado y complejizado a tal punto que derivó en la necesidad de realizar un estudio estructural y que permitiese establecer la inobservancia o no de normas técnicas de diseño y construcción. Fueron

precisamente los referidos estudios los que permitieron establecer la existencia de un daño continuado que no ha cesado y que con el paso del tiempo se ha venido complejizando. Sólo en la medida que se realicen obras de mitigación definitivas se podrá frenar de manera definitiva el proceso de destrucción de los elementos comunales y privados que conforman la edificación, **RAZÓN POR LA CUAL DEBERÁ ACCEDERSE A LA REVOCATORIA SOLICITADA.**

“Por lo tanto, a partir de esta información y lo discutido en la sección anterior con respecto a la evolución del uso del terreno en la zona, se consideran que no se puede concluir que el problema de los grandes asentamientos a lo largo del costado sur se le pueda atribuir únicamente a cambios de humedad por desecación debidos a los árboles”.

- 21.** Mi poderdante, a través de Apoderado Judicial, promovió ante la Delegatura para Asuntos Jurisdiccionales de la Superintendencia de Industria y Comercio una acción de protección al consumidor, de carácter no indemnizatorio, contra la sociedad CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A. bajo la radicación 19-100069, y en la audiencia de la que tratan los artículos 372 y 373 del estatuto procesal civil mediante Sentencia se declaró probada la excepción de mérito prescripción de la acción y en consecuencia, se negaron las pretensiones incoadas en la demanda.
- 22.** Actualmente el referido proceso se encuentra surtiendo el trámite de Casación ante la Sala Civil del H. Corte Suprema de Justicia.
- 23.** En el caso que se pone a su Honorable consideración, se pone de presente que nos encontramos en presencia de *“daños de tracto sucesivo”* o de daños que se prolongan en forma progresiva en el tiempo, razón por la cual consideramos que en este caso no se podrá hablar de caducidad en el caso en comento, pues como se evidencia de los hechos objeto de relato, como las pruebas allegadas, que la causa que generó el daño no ha cesado, sino que por el contrario, la acción vulnerante y causante del mismo se ha prolongado en el tiempo, es decir, ha sido permanente y continuada.
- 24.** En informe ampliado de septiembre de 2020, considerando la revisión de las cargas a nivel de la cimentación de las plataformas, lo cual es concluyente en cuanto a que se superan los esfuerzos admisibles del suelo establecidos en el estudio geotécnico.
- 25.** Así mismo, mediante las exploraciones en sitio, se determina que se encuentran espesores de acabados que representan cargas superiores a las consideradas en los diseños, aspecto constructivo que empeora aún más la condición de las deficiencias en estos cálculos.
- 26.** Sea este el momento para advertir que conforme al artículo I.2.2.2 del Título I de la NSR- 98, el supervisor técnico debe entregar, como culminación de sus labores, una copia del registro escrito mencionado en I.2.2.1, *“al propietario”* y al constructor de la estructura y de los elementos no estructurales cubiertos por el Reglamento. En tal sentido, el supervisor técnico debe conservar este registro escrito al menos por cinco años contados a partir de la terminación de la construcción y de su entrega al propietario y al constructor. Ahora bien, en tratándose de bienes sometidos a régimen de propiedad horizontal el artículo I.2.2.2.1 es

diáfano al precisar que *"Cuando se trate de edificaciones cubiertas por el régimen de copropiedad, el propietario, a nombre del cual se haya expedido la licencia de construcción, debe hacer entrega de una copia de los documentos de la supervisión técnica a la copropiedad"*

27. En tal sentido llama la atención como la ausencia del referido informe viola normas específicas del Título I de la NSR-98 (Norma Sismo Resistente de 1998), en especial las referidas en el título I.2.2.2.1, pues de manera omisiva el supervisor tan solo emite una certificación cuando debía hacer entrega de todos y cada uno de los documentos relacionados en el artículo I.2.2.1 de la NSR-98, a saber: Las especificaciones de construcción y sus adendos; El programa de control de calidad exigido por el supervisor técnico, debidamente confirmado en su alcance por el propietario y el constructor; Resultados e interpretación de los ensayos de materiales exigidos por este Reglamento, o adicionalmente por el programa de supervisión técnica; Toda la correspondencia derivada de las labores de supervisión técnica, incluyendo: las notificaciones al constructor acerca de las posibles deficiencias en materiales, procedimientos constructivos, equipos y mano de obra; y los correctivos ordenados; las contestaciones, informes acerca de las medidas correctivas tomadas, o descargos del constructor a las notificaciones emanadas del supervisor técnico; Los conceptos emitidos por los diseñadores a las notificaciones del supervisor técnico o del constructor; Todos los demás documentos que por su contenido permitan establecer que la construcción de la estructura de la edificación y/o de los elementos no estructurales cubiertos por este código, se realizó de acuerdo con los requisitos dados en él, y; Una constancia expedida por el supervisor técnico en la cual manifieste inequívocamente que la construcción de la estructura y de los elementos no estructurales cubiertos por este Reglamento, se realizó de acuerdo con el Reglamento y que las medidas correctivas tomadas durante la construcción, si las hubiere, llevaron la estructura al nivel de calidad requerido por el Reglamento. Esta constancia debe ser suscrita además por el constructor y el propietario.
28. Sea este el momento para recordar que el proyecto arquitectónico al contar con más de seis mil metros cuadrados de construcción, debía contar con una supervisión técnica conforme la pluricitada norma, lo que hacía que los requisitos antes relacionados, debían ser entregados de manera detallada a la copropiedad.
29. A pesar de la ejecución del proyecto arquitectónico mencionado, no existe evidencia que el DISTRITO CAPITAL - ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA, D.C. - Secretaría de Planeación o la Alcaldía Local de Suba haya dado cumplimiento a las exigencias legales establecidas en el artículo 63 del Decreto Nacional 1469 de 2010 (actas de control urbano), con lo cual se pone en riesgo a la comunidad vecina del proyecto arquitectónico, pone en riesgo a los visitantes de tal propiedad horizontal o los transeúntes que se desplazan en cercanía de la propiedad horizontal.
30. De otra parte, tampoco existe evidencia acerca del cumplimiento de la exigencia contenida en el artículo 53 del Decreto Nacional 1469 de 2010, referente al certificado de permiso de ocupación, que en efecto permita que los inmuebles sean habitados, por cuenta del cumplimiento del constructor respecto de la ejecución del proyecto arquitectónico con

sujeción a las licencias de construcción en la modalidad de obra nueva otorgada por el curador urbano, dejándose, además en tal certificado, expresa constancia acerca del cumplimiento de las normas de sismoresistencia.

31. Aunado a lo anterior, se observa incumplimientos respecto de la ejecución de los actos administrativos licencias de construcción, por lo cual la aludida propiedad horizontal se vio compelida a contratar los estudios especializados de consultoría de obra, evidenciándose deficiencias constructivas e incumplimientos de norma y reglamentos técnicos, precisándose que la reglamentación técnica no es símil de caprichos del legislador, por el contrario pretenden precaver desastres previsibles técnicamente.
32. La sociedad enajenadora del proyecto arquitectónico, conforme lo expuesto, han actuado con el beneplácito de las entidades de derecho público quienes no han cumplido con las funciones de vigilancia y control que les son propias, lo que de contera ha conllevado la vulneración de los derechos de los consumidores propietarios de unidades privadas de la aludida propiedad horizontal.
33. Los proyectos inmobiliarios se adelantan con tal sofisticación que el constructor no podría ser el único sujeto al que podría atribuírsele responsabilidad, pues la exigencia en su actuar puede extenderse a otros sujetos que intervienen en la construcción, como es el caso de **arquitectos, ingenieros, promotores**, interventores, fiduciarias, entre otros; y en tal sentido habría que entender el empresario al que se refiere el Código Civil, como toda *aquella “persona natural o jurídica que se encarga en todo o en parte de la ejecución de la obra o proyecto”*, pues lo que ha de ser relevante para imputar responsabilidad a algún agente en la construcción, es la determinación de *“quien tenía el poder de dirección, control, mando y conocimiento de la obra encomendada”*.
34. La Ley 400 de 1997, modificada por la Ley 1229 de 2008, definió los conceptos de constructor y diseñador arquitectónico:

“ARTICULO 4. DEFINICIONES. Para los efectos de esta ley se entiende por:

(...)

9. Constructor. <Numeral modificado por el artículo 1 de la Ley 1229 de 2008. El nuevo texto es el siguiente:> Es el profesional, ingeniero civil, arquitecto o constructor en arquitectura e ingeniería, bajo cuya responsabilidad se adelanta la construcción de una edificación.

(...)

11. Diseñador arquitectónico. Es el arquitecto bajo cuya responsabilidad se realizan el diseño y los planos arquitectónicos de la edificación y quien los firma o rotula.”

35. Frente al constructor y los arquitectos éstos responden de conformidad con todo el panorama de la responsabilidad civil en la construcción, pues de cara al primero, la denominación de empresario *“por costumbre se*

tipificó como constructor”, y de cara al segundo, no hay que hacer un mayor ejercicio interpretativo, pues basta leer el enunciado normativo vertido en el artículo 2061 del Código Civil, para concluir que también le es atribuible la responsabilidad del empresario.

- 36.** El promotor o gerente del proyecto inmobiliario no se encuentra definido en el ordenamiento jurídico, pero se ha entendido que es la persona que se encarga de administrar cada una de las etapas de la construcción. Para tal efecto el promotor es quien lleva la representación legal del proyecto, aprueba los presupuestos, busca las fuentes de financiación, publicita la obra, coordina los trámites necesarios para la construcción, adjudica cada uno de los contratos al interior de la construcción, como los estudios de la obra, la interventoría, los suministros de materiales, entre otras funciones. El promotor o gerente del proyecto es el verdadero cerebro del proyecto inmobiliario, pues sus funciones *“son funciones de dirección y manejo”*.
- 37.** Atendiendo a la magnitud de las prestaciones que el promotor o gerente del proyecto desempeñan en la construcción y tomando como referente el derecho comparado, no existe ninguna razón para que a éste no le sea atribuible la denominada responsabilidad del empresario en la construcción, pues de cara a la responsabilidad contractual del constructor, el promotor o gerente del proyecto es quien se obliga para con quien encarga la obra a cumplir satisfactoriamente este resultado; y de cara a la responsabilidad extracontractual, quien más que el promotor o gerente del proyecto es guardián de esta determinada fuente de riesgo.
- 38.** Al respecto el Doctor Javier Tamayo ha dicho que: *“Con todo, al igual que la doctrina y la jurisprudencia españolas, país en donde existe el mismo déficit legal, pensamos que, en el derecho colombiano, el promotor inmobiliario debe considerarse como un constructor y, en consecuencia, le son aplicables los artículos 2060 y 2351 del Código Civil. En efecto, en la práctica, la actividad del promotor inmobiliario esta tan ligada a la ejecución misma de la obra, que éste perfectamente está en posibilidad de controlar la calidad de la misma. Él, como conocedor de su profesión, tiene la posibilidad y la obligación de garantizar la calidad de los trabajos. No se trata, pues, de un simple mandatario que solo se encarga de asesorar a los dueños de la obra y a gestionar los diferentes contratos de la obra. Dicho de otra manera, en materia contractual su obligación es de resultado. Y lo es porque cuando la aleatoriedad del resultado buscado por el acreedor es mínima, la obligación es determinada y no de simple diligencia. En materia extracontractual le es perfectamente aplicable la responsabilidad del artículo 2351 del Código Civil por los mismos motivos. El promotor inmobiliario tiene la obligación de garantizar que las obras concebidas y dirigidas por él, no les causen daños a terceros.”*
- 39.** También, la Doctora Diana Lucia Barrientos, refiriéndose a los gerentes del proyecto ha dicho: *“Su obligación es de resultado pues quien se obliga con los dueños del proyecto a que la obra encomendada a que la obra encomendada de lleve a efecto es el representante legal del proyecto. Considero que su responsabilidad se equipara a la del llamado EMPRESARIO”*.
- 40.** En el desarrollo de proyectos urbanísticos en la ciudad, se deben seguir las siguientes obligaciones, para reducir los riesgos:

Antes: Debe realizar los estudios y diseños exigidos por la normatividad vigente: urbanísticos, sismo resistente y de riesgo. Con estos debe obtener la licencia de urbanización y/o construcción ante un curador urbano.

Durante: La construcción se debe realizar **de acuerdo con lo aprobado en la licencia y acorde con las normas de construcción sismo resistente y las normas locales de construcción**. En especial, se deben atender las recomendaciones de construcción que debe contener el estudio geotécnico (de suelos) aprobado. Adicionalmente, en los casos señalados por la norma de sismo resistencia, se debe hacer la supervisión técnica, por un particular laboralmente independiente del constructor, para proyectos de más de 3.000 m² de área construida, para edificaciones indispensables y cuando los diseñadores geotécnicos o estructurales la exijan. El supervisor técnico debe ejercer sus labores y llevar los registros escritos de la supervisión, de acuerdo con la norma. El supervisor técnico debe conservar este registro escrito al menos por cinco (5) años contados a partir de la terminación de la construcción y de su entrega al propietario y al constructor, y a la copropiedad, cuando se trate de un proyecto sometido a este régimen. En las edificaciones no sometidas a la supervisión técnica obligatoria, el constructor responsable debe realizar y conservar los registros del control de materiales utilizados.

Después de construido: A la terminación del proyecto, el supervisor técnico debe entregar una copia de los planos récord de la obra construida y del registro escrito mencionado a la autoridad competente para ejercer control urbano y posterior de obra (en Bogotá, corresponde a los Alcaldes Locales), al propietario y al constructor de la estructura y de los elementos no estructurales cubiertos por el Reglamento.

41. Así mismo, debe entregar la constancia expedida por el supervisor técnico en la cual manifieste inequívocamente que la construcción de la estructura y de los elementos no estructurales cubiertos por el Reglamento de Sismo Resistencia, se realizó de acuerdo con dicho Reglamento y que las medidas correctivas tomadas durante la construcción, si las hubiere, llevaron la estructura al nivel de calidad requerido por el mismo Reglamento. Esta constancia debe ser suscrita además por el constructor y el titular de la licencia.
42. Igualmente, a la terminación de las obras el titular de la licencia debe solicitar a la Alcaldía Local la expedición del Certificado de Permiso de Ocupación, al cual se le debe anexar la constancia de la supervisión de obra expedida por el supervisor técnico, conforme a lo indicado anteriormente. Con este documento la autoridad de control urbana certifica que la ejecución del proyecto se ajustó a lo aprobado en la licencia. A la fecha la copropiedad si bien ha solicitado tal documentación la constructora no la ha entregado.
43. Se aclara que todo documento que cuente con aprobación de entes de control y regulación en materia de construcción se constituyen en

obligación de cumplimiento, toda vez que hacen parte de la especificación ofrecida.

- 44.** El parágrafo segundo del artículo 24 de la Ley 675 de 2001, aduce que los bienes comunes deberán coincidir con lo señalado en el proyecto aprobado y lo indicado en el reglamento de propiedad horizontal.

V. PRETENSIONES

PRIMERA. DECLÁRESE SOLIDARIAMENTE RESPONSABLES a la sociedad **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.**, señores **DANIEL SÁNCHEZ PRIETO, CARLOS ELIAS GUTIÉRREZ RIVERA, LUIS FERNANDO OROZCO ROJAS, y BOGOTÁ DISTRITO CAPITAL - ALCALDÍA LOCAL DE SUBA**; por la vulneración de derechos e intereses colectivos previstos en los literales b), l) m) y n) del artículo 4º de la ley 472 de 1998, elemento objetivo de determinación del grupo, el pago de los perjuicios generados e indemnizaciones a los copropietario de zonas comunales y propietarios de zonas privadas de la agrupación de vivienda **PRADOS DE LA COLINA II - PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicada en la Carrera 59A No. 135 - 15 de la ciudad de Bogotá, con ocasión de las omisiones y acciones generadas por parte de las personas públicas y privadas que son demandadas y la consecuencial depreciación a los inmuebles y la copropiedad que la conforman.

SEGUNDA. DECLÁRESE PATRIMONIALMENTE RESPONSABLES a la sociedad **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.**, señores **DANIEL SÁNCHEZ PRIETO, CARLOS ELIAS GUTIÉRREZ RIVERA, LUIS FERNANDO OROZCO ROJAS, y BOGOTÁ DISTRITO CAPITAL - ALCALDÍA LOCAL DE SUBA**; por los daños generados sobre los demandantes, como consecuencia de la imprevisión, negligencia, omisión u acción de los demandados y la consecuencial depreciación a los bienes privados y comunes de la copropiedad denominada agrupación de vivienda **PRADOS DE LA COLINA II - PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicada en la Carrera 59A No. 135 - 15 de la ciudad de Bogotá.

TERCERA. Se ordene a las entidades, sociedades y personas naturales demandadas a través de esta acción, cancelar de manera solidaria o individualmente determinada el pago del daño emergente a cada una de las personas que se demuestren resultaron afectadas con ocasión de las imprevisiones constructivas, negligencia por acción u omisión generadas en desarrollo del proyecto denominado agrupación de vivienda **PRADOS DE LA COLINA II - PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicada en la Carrera 59A No. 135 - 15 de la ciudad de Bogotá, lo cual deberá incluir el reconocimiento y pago de la depreciación sobre

los inmuebles privados que hacen parte de la propiedad horizontal, así como la depreciación sobre el valor del coeficiente de participación en los bienes comunes que conforman dicha copropiedad, lo anterior con base en el avalúo y estudios de elementos estructurales y no estructurales realizados peritos especialistas en la materia.

CUARTA. En virtud de lo expuesto se disponga la cancelación del pago por concepto de daño emergente dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia y se disponga su cumplimiento dentro de los términos previstos en el estatuto procesal civil.

QUINTA. Se ordene a las entidades administrativas, sociedades y personas naturales demandadas a través de esta acción que cancelen de manera solidaria el pago del lucro cesante, con base en el avalúo que para el efecto alleguen peritos especialistas en la materia, a cada una de las personas que se demuestren resultaron afectadas con ocasión de las imprevisiones constructivas, negligencia por acción u omisión con el proyecto denominado agrupación de vivienda **PRADOS DE LA COLINA II - PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicada en la Carrera 59A No. 135 - 15 de la ciudad de Bogotá así como la consecuencial depreciación de los inmuebles.

SEXTA. En virtud de lo expuesto se disponga la cancelación del pago por concepto de lucro cesante dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia y se disponga su cumplimiento dentro de los términos previstos en el estatuto procesal civil.

SÉPTIMA. Se ordene a las entidades administrativas, sociedades y personas naturales demandadas a través de esta acción que cancelen de manera solidaria el pago del daño moral objetivo y subjetivo y vida en relación con base en el avalúo que para el efecto alleguen peritos especialistas en la materia, a cada una de las personas que se demuestren resultaron afectadas con ocasión de las imprevisiones constructivas, negligencia por acción u omisión con el proyecto denominado agrupación de vivienda **PRADOS DE LA COLINA II - PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicada en la Carrera 59A No. 135 - 15 de la ciudad de Bogotá.

OCTAVA. En virtud de lo expuesto se disponga la cancelación del pago por concepto de daño moral objetivo y subjetivo dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia y se disponga su cumplimiento dentro de los términos previstos en el estatuto procesal civil.

NOVENA. Se condene en costas y agencias en derecho a los demandados.

VI. DETERMINACIÓN Y ESTIMATIVO DE LOS PERJUICIOS. (Núm. 3 Art. 52 Ley 472 de 1998)

Teniendo en cuenta las acciones y omisiones descritas detalladamente en el acápite de "HECHOS" de la presente demanda y con base en el grado de vulneración ocasionado a las personas naturales, familias y grupo residente en



agrupación de vivienda **PRADOS DE LA COLINA II - PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicada en la Carrera 59A No. 135 - 15 de la ciudad de Bogotá, como consecuencia de violación sistemática del literal b), l) m) y n) de la Ley 472 de 1998, y los estudios presentados por los peritos que han intervenido en los diagnostico dados a la agrupación de vivienda **PRADOS DE LA COLINA II - PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la Carrera 59A No. 135 - 15 de la ciudad de Bogotá se calcula provisionalmente el daño emergente, daño moral y lucro cesante del grupo afectado en la suma PROVISIONAL de **CINCO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS DIECIOCHO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS M/CTE. (\$5.256.818.453)**, o las sumas de dinero que establezcan los peritos avaladores, ingenieros especialistas en estructura y suelos, para la reparación integral del daño emergente, lucro cesante y daño moral de las personas naturales y jurídicas perjudicados con el actuar negligente de las demandadas.

Art. 16 Ley 446 de 1998 - Parte II - La valorización de daños. Dentro de cualquier proceso que se surta ante la administración de la justicia, la valoración de los daños irrogados a las personas y a las cosas, atenderé a los principios de la reparación integral, equidad y la observancia de los criterios técnicos actuariales.

INGESTRUCTURAS LTDA.
NIT 838.114.712-7

PRADOS DE LA COLINA II
PROPUESTA PARA REFORZAMIENTO CIMENTACIÓN INTERVENCIÓN TOTAL MURO DE CONTENCIÓN Y PLATAFORMAS

CUADRO DE CANTIDADES Y PRECIOS ESTIMADOS

ENERO DE 2020

ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VR. UNITARIO	VR. TOTAL
A	PRELIMINARES				\$93.850.000
1	TRAMITE Y PERMISO DE MOVILIDAD (SE DEBE RENOVAR MENSUALMENTE)	MES	8,00	\$200.000	\$4.000.000
2	CAMPAMENTO	MES	8,00	\$6.000.000	\$48.000.000
3	RETIRO DE ACABADOS RECUPERABLES (PASTO Y ADOQUINES EN LADRILLOS), ALMACENAMIENTO TEMPORAL Y PROTECCIÓN CON PLÁSTICOS	M2	1500,00	\$18.000	\$27.000.000
4	ASILAMIENTO INTERIOR CON POLISOMBRA VERDE	ML	300,00	\$16.000	\$4.800.000
5	SUMINISTRO, INSTALACIÓN Y POSTERIOR RETIRO DE SEÑALIZACIONES (CANTIDAD ESTIMADA, DEPENDERÁ DEL PERMISO DE MOVILIDAD)	UNID	4,00	\$320.000	\$1.300.000
6	TALLERO ELÉCTRICO DURANTE EL TIEMPO DE LA OBRA (UNO INDEPENDIENTE SOLO PARA EL PILOTAJE)	UNID	2,00	\$1.300.000	\$2.700.000
7	BAÑO PORTÁTIL	DOS UNIDADES/MES	8,00	\$1.200.000	\$9.600.000
B	INTERVENCIÓN EN ÁREAS EXTERIORES				\$23.252.250
1	DESMONTE CIRCULACIÓN PEATONAL EN ADOQUÍN	M2	176,00	\$18.000	\$3.168.000
2	DEMOLICIÓN BORDILLOS	ML	320,00	\$13.000	\$4.160.000
3	DEMOLICIÓN DE MURO DE CERRAMIENTO	M2	80,00	\$97.000	\$7.760.000
4	DEMOLICIÓN COLUMNETAS DE CONCRETO DE MURO DE CERRAMIENTO	M3	1,20	\$1.125.000	\$1.350.000
5	DESMONTE REJILLA CERRAMIENTO EXISTENTE	ML	160,00	\$23.000	\$3.700.000
6	DESMONTE DE ZONA VERDE (ACARREO Y PROTECCIÓN CON PLÁSTICO)	M2	520,00	\$8.000	\$4.160.000
7	DEMOLICIÓN MURO JARDINERA ENTREGA A TORRES 1,2,3	M2	26,25	\$97.000	\$2.546.250
C	OBRAS EN CIMENTACIÓN A NIVEL DEL SÓTANO				\$1.384.778,00
1	ABERTURA EN PLACA SUPERIOR PARA PILOTE	UNID	117,00	\$125.000	\$14.625.000
2	DEMOLICIÓN DE PLACA DE PISO (ESPESOR 10 CM)	M2	1500,00	\$78.000	\$117.000.000
3	DEMOLICIÓN CEMENTO CORRIDO	M3	80,40	\$1.125.000	\$90.450.000
4	EXCAVACIÓN MANUAL MATERIAL (RECIBO) BAJO PLACA DE PISO	M3	327,60	\$97.000	\$31.800.000
5	MICROPILOTES Ø= 25 CM X 18 M (PROFUNDIDAD CONCRETO 3000 PSI) (SON 117) CON INYECCIÓN DE LEONADA Y REFUEZO EN PAQUETE	ML	3010,00	\$275.000	\$827.750.000
6	CONCRETO DE LIMPIEZA (a= 5 CM)	M2	201,00	\$28.000	\$5.628.000
7	CONSTRUCCIÓN DADOS DE PILOTES (CONCRETO 3000 PSI) (SON 117)	M3	7,49	\$2.850.000	\$21.340.500
8	ANCLAJES DADOS (DIÁMETRO VARILLA 10) (NO INCLUYE ACERO)	UNID	936,00	\$23.000	\$21.528.000
9	ACERO LONGITUDINAL DE REFUEZO MICROPILOTES	KG	10474,20	\$6.000	\$62.845.200
10	ACERO TRANSVERSAL DE REFUEZO MICROPILOTES	KG	1046,80	\$6.000	\$6.280.800
11	ACERO LONGITUDINAL DE REFUEZO DADOS	KG	468,03	\$6.000	\$2.808.180
12	ACERO TRANSVERSAL DE REFUEZO DADOS	KG	103,32	\$6.000	\$619.920
13	RELLENOS CON RECIBO COMPACTADO	M3	585,00	\$105.000	\$61.425.000
14	RELLENO PARA DADOS CON RECIBO CEMENTO COMPACTADO (1:10)	M3	46,80	\$275.000	\$12.870.000
15	ACARREO, CARGUE, RETIRO Y DISPOSICIÓN FINAL DE ESCOMBROS	VAJUE	69	\$425.000	\$29.325.000
16	JUNTAS DE DILATACIÓN ENTRE PLATAFORMAS	ML	40	\$125.000	\$5.000.000

INGESTRUCTURAS LTDA.
NIT 838.114.712-7

PRADOS DE LA COLINA II
PROPUESTA PARA REFORZAMIENTO CIMENTACIÓN INTERVENCIÓN TOTAL MURO DE CONTENCIÓN Y PLATAFORMAS

CUADRO DE CANTIDADES Y PRECIOS ESTIMADOS

ENERO DE 2020

ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VR. UNITARIO	VR. TOTAL
D	DEMOLICIÓN DE LAS COLUMNAS DESPLAZADAS DE SÓTANO AL PRIMER PISO				\$65.208.781
1	APUNTALAMIENTO	CSL	1,00	\$16.000.000	\$16.000.000
2	DEMOLICIÓN DE COLUMNAS	M3	41,96	\$1.125.000	\$47.205.781
E	DEMOLICIÓN PLACA SUPERIOR				\$172.378.000
1	DEMOLICIÓN DE PLACA DE PLATAFORMA	M2	1500,00	\$105.000	\$157.500.000
2	ACARREO, CARGUE, RETIRO Y DISPOSICIÓN FINAL DE ESCOMBROS	VAJUE	35,00	\$425.000	\$14.875.000
F	DEMOLICIÓN MURO DE CONTENCIÓN DESPLAZADO				\$197.662.000
1	DEMOLICIÓN DE MURO DE CONTENCIÓN EN CONCRETO REFORZADO	M3	88,00	\$1.125.000	\$98.000.000
2	ACARREO, CARGUE, RETIRO Y DISPOSICIÓN FINAL DE ESCOMBROS	VAJUE	21,00	\$425.000	\$8.925.000
G	ZONA SOCIAL				\$69.246.940
1	DESMONTE DE CUBIERTA	M2	65,50	\$65.000	\$4.257.500
2	DESMONTE VENTANALES	UNID	6,00	\$100.000	\$600.000
3	DEMOLICIÓN MURO CURVO	M2	86,72	\$97.000	\$8.400.000
4	CERRAMIENTO EN SUPERIORADO RECTO	M2	78,08	\$95.000	\$7.417.600
5	ACARREO, CARGUE, RETIRO Y DISPOSICIÓN FINAL DE ESCOMBROS	VAJUE	3,00	\$425.000	\$1.275.000
6	RECONSTRUCCIÓN MURO DE MAMPUESTA	M2	86,72	\$225.000	\$19.512.000
7	MANUTENIMIENTO Y REINSTALACIÓN VENTANALES EXISTENTES	UNID	6,00	\$200.000	\$1.200.000
8	MANUTENIMIENTO Y REINSTALACIÓN DE LA CUBIERTA EXISTENTE	M2	65,50	\$60.000	\$3.930.000
9	RESTITUCIÓN DE ENCHAPES DE PISO (SUMINISTROS E INSTALACIÓN PARA APUNDO, PISA Y ENCHAPÉ)	M2	95,00	\$105.000	\$10.000.000
10	JUNTAS DE DILATACIÓN VERTICALES	ML	10,72	\$125.000	\$1.340.000
11	JUNTAS DE DILATACIÓN HORIZONTALES	ML	27,20	\$125.000	\$3.400.000
12	PINTURA GENERAL	CSL	1,00	\$4.000.000	\$4.000.000
H	CONSTRUCCIÓN PLACA DE CONTRAPISO EN SÓTANO				\$198.198.881
1	RECONSTRUCCIÓN DE BASE EXISTENTE	M2	1500,00	\$18.000	\$27.000.000
2	ACERO DE REFUEZO MALLA	KG	9776,80	\$6.000	\$58.660.800
3	PLACA DE PISO E=15 CM	M3	150,00	\$965.000	\$144.750.000
I	RESTITUCIÓN PLACA DE PISO PLATAFORMAS				\$1.717.546.838
1	APUNTALAMIENTOS	CSL	1,00	\$32.000.000	\$32.000.000
2	ACERO DE REFUEZO VIGAS	KG	2016,30	\$6.000	\$12.097.800
3	ACERO DE REFUEZO VIGUETAS Y RIOSTRAS	KG	220,42	\$6.000	\$1.322.520
4	ACERO DE REFUEZO PLACA	KG	3776,80	\$6.000	\$22.660.800
5	CONSTRUCCIÓN VIGAS DE CONCRETO	M3	23,40	\$2.125.000	\$49.725.000
6	CONSTRUCCIÓN VIGUETAS DE CONCRETO	M3	36,72	\$2.125.000	\$78.030.000
7	CONSTRUCCIÓN RIOSTRAS DE CONCRETO	M3	4,72	\$2.125.000	\$10.030.000
8	PLACA ALICATADA- LOSA SUPERIOR PLATAFORMA #400 M	M2	1419,00	\$965.000	\$1.368.715.000
9	RECONSTRUCCIÓN DE COLUMNAS	M3	41,96	\$2.125.000	\$89.157.631
J	MURO DE CONTENCIÓN				\$65.468.840
1	COMPLEMENTACIÓN DE MURO DE CONTENCIÓN EN CONCRETO A NIVEL SUPERIOR DEL TERRENO	M3	19,20	\$2.125.000	\$40.800.000
2	ACERO DE REFUEZO	KG	1571,30	\$6.000	\$9.427.800
3	ANCLAJES (DIÁMETRO VARILLA 10) (NO INCLUYE ACERO)	UNID	1173	\$23.000	\$26.951.000
4	REPARACIÓN FIGURAS MUROS QUE SE CONSERVAN	M2	400	\$35.000	\$14.000.000



INGESTRUTURAS LTDA.
NIT 830.114.712-7

PRADOS DE LA COLINA II

PROPUESTA PARA REFORZAMIENTO CIMENTACIÓN INTERVENCIÓN TOTAL MURO DE CONTENCIÓN Y PLATAFORMAS

CUADRO DE CANTIDADES Y PRECIOS ESTIMADOS

ENERO DE 2020

ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VL. UNITARIO	VL. TOTAL
K	REPOSICIÓN DE ACABADOS				\$380.271.230
1	REINSTALACIÓN REJA CERRAMIENTO EXISTENTE	ML	160	\$23.500	\$3.760.000
2	CONSTRUCCIÓN COLUMNETA DE MURO DE CERRAMIENTO	M3	1,28	\$1.500.000	\$1.920.000
3	RECONSTRUCCIÓN MURO DE CERRAMIENTO EN MAMPUESTA CONTINUA	M2	80,00	\$140.000	\$11.600.000
4	INSTALACIÓN DE SIFONES	UNID	27,00	\$275.000	\$7.425.000
5	REEMPLAZO DE SIFONES CADA 5 METROS- PLACA CONTRAPISO	UNID	27,00	\$275.000	\$7.425.000
6	IMPERMEABILIZACIÓN PLACA PLATAFORMAS	M2	1500,00	\$65.000	\$97.500.000
7	REINSTALACIÓN CIRCULACIÓN PEATONAL EN ADICUÍN RECUPERADO	M2	176,00	\$45.000	\$7.920.000
8	CONSTRUCCIÓN BORDILLOS	ML	320,00	\$52.000	\$16.640.000
9	RECONFORMACIÓN DE JUNTAS DE DILATACIÓN ESTRUCTURALES (TORRE 1,2,3)	ML	330,00	\$130.000	\$44.000.000
10	REINSTALACIÓN ZONA VERDE	M2	520,00	\$8.500	\$4.420.000
11	DEMARCACIÓN DE PARQUEaderos	GBL	1,00	\$5.500.000	\$5.500.000
12	PINTURA GENERAL DE SOTANO	GBL	1,00	\$18.000.000	\$18.000.000
13	REPARACIÓN CAJAS DE RECOLECCIÓN DE AGUAS PLACA PLATAFORMAS Y PLACA DE CONTRAPISO	GBL	1,00	\$13.500.000	\$13.500.000
14	REPOSICIÓN MURO JARDINERAS ENTRADA TORRES 1,2,3	M2	26,25	\$225.000	\$5.906.250
15	ARREGLO MEDIAS CAÑAS PERÍMETRO TORRES (1,2,3)	ML	330,00	\$26.500	\$8.745.000
L	REPLANTEO Y ADECUACIÓN DE INSTALACIONES				\$50.000.000
1	READECUACIÓN DE TUBERÍAS HIDROSANITARIAS EN CONTRAPENDIENTE, LIMPIEZA Y MANTENIMIENTO, REEMPLAZO DE UNIONES	GBL	1,00	\$50.000.000	\$50.000.000
2	RETIRO Y REINSTALACIÓN DE LUMINARIAS EXISTENTES	GBL	1,00	\$6.000.000	\$6.000.000
3	RETIRO Y REINSTALACIÓN DE CÁMARAS DE VIGILANCIA EXISTENTES	GBL	1,00	\$6.000.000	\$6.000.000
4	READECUACIÓN DE TUBERÍAS ELÉCTRICAS Y ELECTRÓNICAS	GBL	1,00	\$12.000.000	\$12.000.000
TOTAL COSTOS DIRECTOS					\$4.142.488.941
ADMINISTRACIÓN					\$775.046.450
IMPREVISTOS					\$61.424.942
UTILIDAD					\$414.248.893
TOTAL A.U.					\$1.035.622.233
VA SOBRE UTILIDAD					\$78.717.260
VALOR TOTAL					\$5.256.816.453

PLAZO ESTIMADO PARA LA EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS: DOSCIENTOS CUARENTA (240) DÍAS CALENDARIO

NOTAS:
VIGILANCIA Y SERVICIOS (AGUA Y ENERGÍA) POR CUENTA DEL CONTRATANTE
ALMACENAMIENTO DE MATERIALES Y EQUIPOS A CARGO DEL CONTRATANTE
CORRESPONDE EVALUAR LA VERIFICACIÓN DE LAS DEMÁS COLUMNAS AL MOMENTO DE LA INTERVENCIÓN, DEBIDO A QUE EL AVANCE DE LAS AFECTACIONES ES PROGRESIVO

ING. HAROLD ALBERTO MUÑOZ MUÑOZ
GERENTE GENERAL

ING. LILA ABRAM
REPRESENTANTE LEGAL

VII. DE LA CADUCIDAD DE LA ACCIÓN DE GRUPO

Respecto a la caducidad de las acciones de grupo, consagrado en el artículo 47 de la Ley 472 de 1998¹, la H. Corte Constitucional al declarar la constitucionalidad de dicha disposición², estudio de manera específica la caducidad de las acciones de grupo, advirtiendo que la disposición legal, mediante la cual se fija un término de dos años contados a partir de la fecha en la cual se causó el daño o cesó la acción vulnerante causante del mismo para su contabilización, es constitucional, por cuanto lo que hace es fijar un término razonable y proporcional para dar inicio a una acción judicial de carácter colectivo mediante la cual se pretende el resarcimiento de un daño o perjuicio ocasionado a los derechos de carácter subjetivo que han sido afectados de manera común, afectación que sin embargo puede ser también reivindicada de manera individual.

Ahora bien, cabría preguntarse entonces frente al hecho mismo de la caducidad, bajo qué circunstancias procede la declaración de la excepción de caducidad; y, en segundo lugar, ¿cuál es el alcance de la disposición contenida en el artículo 47 de la Ley 472 de 1998, en relación con la contabilización del término de caducidad de dos (2) años “siguientes a la fecha en que se causó el daño o cesó la acción vulnerante causante del mismo”?

Como lo advertimos previamente este tema fue discernido de manera precisa por la H. Corte Constitucional mediante sentencia T-191 de 2009, donde esta alta Corporación precisó:

“3.3.3.7 Por consiguiente, considera la Sala que estas dos líneas jurisprudenciales reseñadas, se diferencian la una de la otra fundamentalmente en que la primera hace énfasis en la determinación de la “fecha en la que se causó el daño”, mientras que la segunda línea jurisprudencial hace énfasis en la otra parte del mandato

¹ “Artículo 47. Caducidad. Sin perjuicio de la acción individual que corresponda por la indemnización de perjuicios, la acción de grupo deberá promoverse dentro de los dos (2) años siguientes a la fecha en que se causó el daño o cesó la acción vulnerante causante del mismo.”
² Sentencia C-215 de 1999.

legal respecto de la caducidad a partir del momento en que “cesa la acción vulnerante causante del mismo”.

No obstante, lo anterior, en criterio de la Sala estas dos posturas no son excluyentes sino más bien complementarias, siempre y cuando se realice la interpretación y aplicación de la norma legal a partir de la diferenciación entre la ocurrencia de un daño que se ejecuta y perfecciona mediante una sola acción u omisión y es determinable de manera objetiva en el tiempo; y la ocurrencia de un daño continuo o de tracto sucesivo cuya acción vulnerante causante del daño no ha cesado.

3.3.3.8 De conformidad con lo anterior, es claro para esta Sala, que el entendimiento de la norma legal que establece la caducidad para las acciones de grupo -art. 47 de la Ley 472 de 1998- según el cual en los casos de daño continuo o de daño de tracto sucesivo no opera la caducidad por cuanto no ha cesado la acción vulnerante causante del daño al momento de la presentación de la demanda, es un entendimiento que no sólo se desprende claramente del contenido de la norma legal, sino que más allá se ajusta a la Constitución Nacional y a su principios de prevalencia del derecho sustancial, de interpretación “pro homine”, de interpretación conforme y razonable, así como al respecto por los derechos del debido proceso y acceso a la administración de justicia.

*Como consecuencia de lo anterior, la aplicación legal de la caducidad según la cual esta **no opera en los casos de daño de tracto sucesivo mientras no cese la acción vulnerante causante del mismo**, protege la efectividad de la acción de grupo y por contera los derechos e intereses colectivos que se buscan garantizar a través de esta acción, como el interés respecto de la indemnización patrimonial y los derechos a una vida digna, a la salud y a un medio ambiente sano.” (Negrilla y Subraya fuera del texto).*

En el caso que se pone a su Honorable consideración, se pone de presente que nos encontramos en presencia de “daños de tracto sucesivo” o de daños que se prolongan en forma progresiva en el tiempo, razón por la cual considero que en este caso no se podrá hablar de caducidad en el caso en comento, pues como se evidencia de los hechos objeto de relato, como las pruebas allegadas, que la causa que generó el daño no ha cesado, sino que por el contrario, la acción vulnerante y causante del mismo se ha prolongado en el tiempo, es decir, ha sido permanente y continuada.

En ese sentido si se analiza con detenimiento cada uno de los hechos denunciados, se observa que desde el mismo proceso constructivo se presentaron deficiencias de diseño y construcción que derivaron en un daño imperceptible para los compradores, el cual, con el paso del tiempo se ha evidenciado y complejizado a tal punto que derivó en la necesidad de realizar un estudio geotécnico y estructural que permitiese establecer la inobservancia o no de normas técnicas de diseño y construcción. Fueron precisamente los referidos estudios los que permitieron establecer la existencia de un daño continuado que no ha cesado y que con el paso del tiempo se ha venido complejizando. Sólo en la medida que se realicen obras de mitigación definitivas se podrá frenar de manera definitiva el proceso de destrucción de los elementos comunales y privados que conforman la edificación.

En atención a esta línea conductual, la jurisprudencial del H. Consejo de Estado, al analizar un caso similar al ahora examinado, afirmó que cuando se presentan

casos como este, donde hay lugar a daños de tracto sucesivo, no puede computarse el término de caducidad tomando como fecha el momento en que se entregaron las unidades de vivienda a los compradores, por cuanto *“la norma es clara en señalar, que este término se cuenta a partir de la fecha en que cesó la acción vulnerante causante del mismo, lo que en éste caso no ha ocurrido pues los daños se siguen produciendo”*³.

Así las cosas, advertimos que frente a los daños que se deprecian en los hechos de esta demanda, no será procedente que se pretenda excepcionar la caducidad de la acción, pues las pruebas demuestran que desde el mismo comienzo de la ejecución de la construcción, se han presentado asentamientos diferenciales en zonas comunales, los cuales hoy sobrepasan los límites condensados en la norma sismo resistente con las consecuencias constructivas y de depreciación que hoy sufre el conjunto y sus bienes comunales y privados. Amén de los problemas geotécnicos evidenciados en el informe adjunto.

Sea este el momento para advertir que la jurisprudencia del H. Consejo de Estado con el fin de evitar conclusiones ilógicas y puesto que nadie está obligado a lo imposible, ha manifestado que la falta de conocimiento del daño, sustrae al demandante de la obligación de dimensionar los efectos de una situación, pues hay daños cuya apreciación o consolidación tanto en sus génesis como en sus efectos se desarrollan en el tiempo, más aún cuando aparecen como ocultos y requieren de estudios técnicos para dimensionar su existencia y efectos nocivos.

Tal conocimiento, por parte del demandante, no parte de una leve sospecha o intuición de que existe un daño, sino que dota al juzgador de las explicaciones técnicas (mediante exámenes y estudios técnicamente desarrollados) y científicas que permiten no solo la constatación de los hechos denunciados, sino que demuestren de manera fehaciente la existencia del daño y la causa que originó este.

Conforme lo expuesto, la presente demanda tiene su origen en la acción vulnerante de la firma CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A., así como de la omisión de los profesionales técnicos que diseñaron y construyeron el edificio, al igual que por la negligencia de las autoridades distritales en el control, supervisión y sanción del cumplimiento de las normas urbanísticas en el desarrollo de la construcción, lo cual conlleva a que se devenga un tratamiento especial para el computo de la caducidad de la acción de grupo, tal como lo analizara el H. Consejo de Estado, en los siguientes términos:

“Según se anotó en el numeral segundo de la parte considerativa de esta sentencia, la única conducta del Distrito Capital imputable al año causado a los propietarios de la urbanización Santa Rosa, es la omisión del mismo frente a la adopción de medidas sancionatorias y preventivas, con ocasión del incumplimiento de lo establecido en la licencia de construcción y sus estudios previos, por parte de la Urbanizadora que lleva igual nombre.

Para establecer entonces, si en relación con la acción con la acción de grupo que se resuelve con esta sentencia, ha operado el fenómeno de la caducidad, se hace necesario, de conformidad con lo antes dicho, verificar si el grupo de personas víctimas del daño tiene una determinación cierta y en caso de ser así desde

³ Ver Sentencia Consejo de Estado, Sección Primera, dentro del Expediente 253000-23-26-000-2002-00995-01, M.P. Camilo Arciniegas Andrade; entre otros.

cuando la tuvo. Lo anterior, para efectos de establecer si el termino de caducidad prescrito en el artículo 47 de la Ley 472 de 1998, debe contarse desde la configuración del daño, o de la acción vulnerante.

De la naturaleza del daño (problemas de cimentación diferenciada y agrietamiento de paredes y pisos de las viviendas), así como del desarrollo del proceso, se infiere, que las viviendas de urbanización Santa Rosa no fueron entregadas y vendidas en un mismo momento, sino en un periodo que va más o menos de agosto de 1995 a diciembre de 1998. Así mismo, se deduce, que al inicio las viviendas no presentaban tales imperfecciones, y que cuando estas se empezaron a verificar, no eran predicables de todas las edificaciones, sino de algunas de ellas.

Indiscutiblemente, cada vez se afectó un mayor número de edificaciones y por ende de viviendas, hasta constarse un daño definitivo en toda la urbanización, aun en los apartamentos de pisos altos, tal y como consta en el dictamen pericial que se rindió para efectos de la práctica de la inspección judicial realizada en segunda instancia.

En este orden de ideas, se puede indicar, que si bien, en la actualidad, el grupo de personas afectadas puede determinarse de manera cierta (la totalidad de los **propietarios de las viviendas de la urbanización Santa Rosa**), al momento en que se presentó la demanda esto no era posible, motivo por el cual, en aquél entonces el término de caducidad no se podía contar desde la configuración del daño, según se indicó antes, sino en atención, a la acción vulnerante causante del mismo; en este caso, la omisión administrativa del Distrito Capital, consistente en no imponer sanciones, ni medidas preventivas contra la constructora, con ocasión del evidente incumplimiento de ésta, de lo establecido en las licencias de construcción y los estudios previos que les sirvieron de fundamento, fue como se dijo, la acción vulnerante.

Como se observa entonces, al momento de presentarse la demanda, por las características del grupo, la caducidad debía ser contabilizada en atención a la acción vulnerante, en este caso la omisión, luego no existía caducidad de la acción.²⁴

Así las cosas Honorable Juez(a), el daño aquí denunciado, es el que se ha consumado o consolidado a lo largo del tiempo, sin que pueda confundirse este con daños agravados, como seguramente pretenderá argüirlo la parte demandada, puesto que, como se dijo anteriormente, en este caso no se evidencia que exista alguna omisión en el cuidado y mantenimiento de los bienes comunales por parte del administrador o administradores históricos de la agrupación de vivienda PRADOS DE LA COLINA II - PROPIEDAD HORIZONTAL, sino una evidente negligencia técnica y constructiva de la sociedad, los socios, profesionales y entes administrativos dieron origen a la copropiedad y administrativamente lo convalidaron, la cual ha sido verificado con base en los estudios que se allegan. En el caso en comento, el daño generado por la omisión se torna en oculto y continuo lo cual posibilita al demandante ejercitar la acción del grupo, sin que pueda deducirse la caducidad del medio control, al persistir hoy en día la omisión en el diseño, la construcción y supervisión desde la misma.

⁴ Consejo de Estado. Sección Tercera. C.P. Enrique gil Botero. Sentencia 18 de octubre de 2007. Exp. 2001-00029-0

VIII. FUNDAMENTOS DE DERECHO

1. PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN DE GRUPO.

La H. Corte Constitucional a través de la Tutela T-191 de 2009, advirtió de manera concreta que la acción de grupo se proyecta sobre todo tipo de derechos e intereses, sean estos colectivos o individuales, pues lo que persigue es la indemnización de los perjuicios provenientes de la afectación de un interés subjetivo, causado a un número plural de personas.

A la luz de esta interpretación, es importante advertir, conforme lo manifestado por la H. Corte Constitucional, que **el artículo 55 de la Ley 472 de 1998 es concluyente al señalar que la acción de grupo o clase no se circunscribe únicamente a la salvaguarda patrimonial de derecho o intereses colectivos, sino que puede trascender también a la sumatoria de derechos constitucionales fundamentales y subjetivos de origen constitucional o legal cuando han sido lesionados a un número plural de personas, con identidad de causa y responsable, con el fin de reclamar la respectiva reparación de perjuicios ante el juez, en forma pronta y efectiva.**

Al respecto, la H. Corte Constitucional en desarrollo de la sentencia C-1062 de 2000, precisó:

“El hecho de que las acciones de clase o de grupo se encuentren reguladas dentro de una norma constitucional que hace referencia en su mayor parte a la garantía procesal de los derechos e intereses colectivos, como ocurre en el artículo 88 de la Carta, no significa que aquellas sólo puedan intentarse para obtener el reconocimiento y pago de la indemnización adeudada por los perjuicios causados en derechos e intereses colectivos, pues, como se ha establecido en esta providencia, dichas acciones también podrán formularse con respecto de toda clase de derechos constitucionales fundamentales y subjetivos de origen constitucional o legal cuando han sido lesionados a un número plural de personas, con identidad de causa y responsable, con el fin de reclamar la respectiva reparación de perjuicios ante el juez, en forma pronta y efectiva.”

Teniendo en cuenta las previsiones del artículo 55 ibidem⁵, en especial el condicionamiento de exequibilidad de dispuesto por la sentencia C-1062 de 2000, de manera más respetuosa solicito se tengan en cuenta los siguientes elementos técnicos, jurisprudenciales y doctrinales que permiten determinar la responsabilidad de los demandados en la causación del daño, veamos:

a. LA CONSTRUCCIÓN DE LA AGRUPACIÓN DE VIVIENDA PRADOS DE LA COLINA II - PH PERMITE CONSTATAR LA VIOLACIÓN DEL LITERAL B) DE LA LEY 472 DE 1998, POR PARTE DE LOS FUNCIONARIOS PÚBLICOS ENCARGADOS DE LA VIGILANCIA Y CONTROL DE LAS OBRAS Y LA CONSTRUCTORA.

i. Obligaciones de las autoridades administrativas distritales en materia de construcción de vivienda.

⁵ Corte Constitucional Sentencia C 215 de 1999 afirmó “Y es que la finalidad perseguida por la norma demandada es de una parte, permitir a aquellas personas que sufrieron un mismo daño o perjuicio a un derecho o interés de la colectividad, y que, por motivo de desinformación, desconocimiento u otro, no conocieron de la existencia del proceso puedan, previo el lleno de unos requisitos fijados en la norma, acogerse a los beneficios de la sentencia. Ello no sólo favorece al particular, sino también a la administración de justicia, pues evita que ésta se desgaste con un nuevo proceso por los mismos hechos y contra la misma persona. Además, es pertinente señalar, que, dada la naturaleza reparadora de esta acción, es válido para quien no se hizo parte en el proceso antes del fallo, que lo haga con posterioridad, dentro de las condiciones fijadas en la norma. Ello no desconoce en ningún caso, el debido proceso, pues quien se acoge al fallo, lo hace a sabiendas del contenido del mismo y del respeto y garantía que al trámite del proceso le dio el juez, siempre avalado con la intervención del Ministerio Público.”

Se encuentra en cabeza de las autoridades administrativas adelantar de oficio o a petición de parte las investigaciones administrativas por infracción a las normas que regulan el régimen de construcción y enajenación, autoconstrucción, arrendamiento e intermediación de vivienda, así como vigilar el cumplimiento de las normas de construcción contenidas en la Licencia de Construcción⁶. En ese sentido es diáfano que en cabeza de la **ALCALDÍA LOCAL DE SUBA** radica la potestad para que las sociedades dedicadas a la construcción de vivienda sean objeto de vigilancia estatal, pues recordemos que esta actividad ha sido considerada como peligrosa con ocasión a las múltiples y complejas actividades que se despliegan en desarrollo del proceso constructivo y el manejo de los recursos económicos que se gestan alrededor de los proyectos edilicios.

Conforme lo expuesto es claro la existencia de unas obligaciones concretas a cargo del Estado que, de haberse cumplido, hubieran evitado el daño patrimonial que actualmente sufre el grupo demandante. Es por ello que en este libelo se solicita que se declare patrimonialmente responsable a las entidades estatales demandadas por una evidente falla en el servicio por omisión, pues resulta claro, que si las autoridades hubieran tomado los correctivos legales para imposibilitar la oferta y la enajenación de los inmuebles prometidos en venta en las condiciones en que lo hizo por **la sociedad CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A., claramente se podría haber evitado que la referida sociedad, como sus socios, obviaran responder por los daños acaecidos en la estructura de la edificación con el consecuencial perjuicio al patrimonio de todos los compradores y familias, quienes de haberse enterado que estaban comprándole sus inmuebles a una sociedad de papel, con limitado nivel de responsabilidad, no hubiesen celebrado con el constructor el referido acto jurídico de venta y, menos entregado suma de dinero alguna.**

Recordamos que el H. Consejo de Estado⁷ advierte al respecto “*En punto a cumplir la labor de inspección y vigilancia sobre las personas dedicadas a las actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, las entidades territoriales, tenían entre otras facultades, la de examinar los negocios de las entidades bajo su control por los medios y sistemas que juzgara más convenientes, para cerciorarse de que estaban funcionando de conformidad con las disposiciones legales vigentes, por así disponerlo de manera expresa el literal c) del artículo 35 de la Ley 66 de 1968.*”

Esta normatividad otorgó competencia a las entidades territoriales para imponer sanciones en procura de impedir que se desarrollen proyectos de urbanización que no cumplan con las anteriores disposiciones legales. Las sanciones a las que se hace alusión encuentran su fundamento en la necesidad de protección de la comunidad, que puede ser afectada, como en incontables ocasiones lo ha sido, por personas inescrupulosas que, so pretexto de adelantar programas de vivienda, recaudan, sin ningún control y de manera masiva, grandes sumas de dinero, generalmente aportadas por quienes, de buena fe, pretenden solucionar sus necesidades de vivienda.”

En ese sentido, se erige en un verdadero acto de inmoralidad administrativa que las autoridades administrativas encargadas de la inspección y vigilancia de las personas dedicadas a las actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda permitan que una constructora venda unos inmuebles con evidentes deficiencias constructivas y a pesar de ello, no haga absolutamente nada para evitar que la sociedad eluda su responsabilidad.

⁶ Las personas, naturales y jurídicas, interesadas en desarrollar cualquiera de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles -descritas en la Ley 66 de 1968, los Decretos Ley 2610 de 1979 y 078 de 1987 y el Decreto Nacional 2391 de 1989-, deberán registrarse ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, o la entidad que haga sus veces. El registro anterior se hará por una sola vez y de conformidad con el artículo 3 del Decreto Nacional 2610 de 1979, se entenderá vigente hasta que el interesado solicite su cancelación o la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, o quien haga sus veces, estime procedente su cancelación por incumplimiento de sus obligaciones, previo la realización de las actuaciones administrativas tendientes a garantizar los derechos de los registrados, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1437 de 2011.

⁷ Consejo de Estado. Sentencia de 29 de enero de 2014. Radicado No. 08001-23-31-000-1998-00081-01(28980)

Recordemos que el H. Consejo de Estado ha reconocido que la moralidad administrativa es un principio constitucional cuya aplicación supone un especial método de interpretación que permita garantizar, de una manera eficaz, la vinculación directa de la función administrativa al valor de los principios generales proclamados por la Constitución.

Se trata de una tarea compleja y difícil, en tanto que requiere de la aplicación directa de dichos principios, *“cuyo contenido, por esencia, es imposible de definir a priori, es imposible de concretar de manera genérica, pues de hacerlo se correrá el riesgo de quedarse en un nivel tan general que cada persona hubiera podido entender algo distinto y dar soluciones diversas”*⁸.

La moralidad administrativa, como todos los principios constitucionales, informa una determinada institución jurídica; por esta razón, para definir su contenido en un caso concreto es necesario remitirse a la regulación de esta última. De lo dicho se infiere que los principios constitucionales y las instituciones jurídicas se sirven los unos a los otros, dado que aquéllos constituyen la fuente de regulación de éstas y la definición del contenido de estas últimas implica regresar a dicha regulación.

Para el H. Consejo de Estado, teniendo en cuenta la textura abierta del principio de moralidad administrativa y con la finalidad lograr su aplicación esbozó una solución que propone la concreción del mismo, mediante ejemplos, de manera que dicha concreción se convierta en el elemento que hace reaccionar al principio con un alcance determinado.

Ahora bien, con el objeto de precisar aún más la aplicación del principio que se estudia, el H. Consejo de Estado dentro de la sentencia AP-170 de 2001, señaló *“que la regla que concreta a la moralidad administrativa como derecho colectivo, esto es, el art. 4 de la ley 472 de 1998, es asimilable a lo que en derecho penal se ha denominado norma en blanco, pues contiene elementos cuya definición se encuentra, o se debería encontrar, en otras disposiciones, de manera que para aplicar la norma en blanco, el juez deberá estarse a lo que prescribe la norma remitida respecto del concepto no definido en aquella.”*

Para la H. Corte Constitucional, la moralidad, *“en su acepción constitucional, no se circunscribe al fuero interno de los servidores públicos, sino que abarca toda la gama del comportamiento que la sociedad en un momento dado espera de quienes manejan los recursos de la comunidad y que no puede ser otro que el de absoluta pulcritud y honestidad”*.⁹

Desde hace varios años, la jurisprudencia de la H. Corte Constitucional da por sentado que este tipo de acciones proceden para proteger eficazmente la moralidad administrativa, que se ve reflejado en la eficacia y celeridad que le impriman las autoridades administrativas en el trámite de los procedimientos, sin que resulte válida la justificación subordinada de existencia de controversias entre las partes pendientes de decisión, es decir, el hecho que exista una controversia entre privados no implica que de existir alguna omisión en la administración, esta resulte vinculada precisamente por su inacción. Al respecto precisó recientemente la H. Corte Constitucional¹⁰:

“En cuanto a los principios de eficacia y eficiencia, la Corte ha afirmado en relación con el primero, que la eficacia está soportada en varios

⁸ Consejo de Estado. Sentencia AP-170 de 2001.

⁹ Cfr. Lo expuesto por la Corte pone en evidencia la estrecha relación entre los derechos a la moralidad administrativa y el patrimonio público, que, en ocasiones, los hace inescindibles, aunque cada uno de ellos posea una naturaleza distinta e independiente. Nota de Relatoría: Ver las sentencias AP- 170 y 166 de 2001 y AP-0787 de 2002.

¹⁰ Corte Constitucional Sentencia C-823 de 2013.

conceptos que se hallan dentro de la Constitución Política, especialmente en el artículo 2º, al prever como uno de los fines esenciales del Estado el de garantizar la efectividad de los principios, deberes y derechos consagrados en la Constitución; en el 209 como principio de obligatorio acatamiento por quienes ejercen la función administrativa; en el 365 como uno de los objetivos en la prestación de los servicios públicos; en los artículos 256 numeral 4o., 268 numeral 2º, 277 numeral 5º y 343, relativos al control de gestión y resultados. En este sentido, la Sala ha señalado que la eficacia constituye una cualidad de la acción administrativa en la que se expresa la vigencia del estado social en el ámbito jurídico-administrativo. Así mismo añade que, en definitiva, la eficacia es la traducción de los deberes constitucionales positivos en que se concreta el valor superior de la igualdad derivado directamente de la nota o atributo de socialidad del Estado. Por su parte, en lo que atañe al principio de eficiencia la jurisprudencia de este Tribunal ha señalado que se trata de la máxima racionalidad de la relación costos-beneficios, de manera que la administración pública tiene el deber de maximizar el rendimiento o los resultados, con costos menores, por cuanto los recursos financieros de Hacienda, que tienden a limitados, deben ser bien planificados por el Estado para que tengan como fin satisfacer las necesidades prioritarias de la comunidad sin el despilfarro del gasto público. Lo anterior significa, que la eficiencia presupone que el Estado, por el interés general, está obligado a tener una planeación adecuada del gasto, y maximizar la relación costos - beneficios. **Así, esta Corte ha hecho referencia clara a la implementación del principio de eficacia, afirmando que este principio de la administración impone deberes y obligaciones a las autoridades para garantizar la adopción de medidas de prevención y atención de los ciudadanos del país, para garantizar su dignidad y el goce efectivo de sus derechos, especialmente de aquellos que se encuentran en situaciones de vulnerabilidad y debilidad manifiesta,** de la población carcelaria, de las víctimas de desastres naturales o del conflicto interno, población en estado de indigencia, de manera que en muchas ocasiones se ha ordenado a la administración pública la adopción de medidas necesarias que sean realmente eficaces para superar las crisis institucionales y humanitarias generadas por dichas situaciones, sin que para ello se presente como óbice argumentos de tipo presupuestal. **En este orden de ideas, es evidente para esta Corporación que el principio de eficacia impide que las autoridades administrativas permanezcan inertes ante situaciones que involucren a los ciudadanos de manera negativa para sus derechos e intereses. Igualmente, que la eficacia de las medidas adoptadas por las autoridades debe ser un fin para las mismas, es decir, que existe la obligación de actuar por parte de la administración y hacer una real y efectiva ejecución de las medidas que se deban tomar en el caso que sea necesario, en armonía y de conformidad con el debido proceso administrativo. En síntesis, esta Corte ha concluido que el logro de la efectividad de los derechos fundamentales por parte de la administración pública se basa en dos principios esenciales: el de eficacia y el de eficiencia. A este respecto ha señalado que la eficacia, hace relación al cumplimiento de las determinaciones de la administración y la eficiencia a la elección de los medios más adecuados para el cumplimiento de los objetivos. En este sentido,**

ha sostenido que estos dos principios se orientan hacia la verificación objetiva de la distribución y producción de bienes y servicios del Estado destinados a la consecución de los fines sociales propuestos por el Estado Social de Derecho. Por lo tanto, la administración necesita un apoyo logístico suficiente, una infraestructura adecuada, un personal calificado y la modernización de ciertos sectores que permitan suponer la transformación de un Estado predominantemente legislativo a un Estado administrativo de prestaciones. (...)” (Negrilla y subraya fuera del texto).

Conforme lo expuesto por el H. Consejo de Estado es necesario advertir que las acciones colectivas, en manera alguna, son subsidiarias ni residuales frente a las dispuestas ordinariamente para controlar la legalidad de la actividad de la administración; razón por la que las medidas que corresponde adoptar al juez deben garantizar la protección integral del derecho colectivo vulnerado, teniendo en cuenta la nueva dimensión que exige su valoración, desde el ámbito constitucional vigente. En ese mismo sentido, el H. Consejo de Estado ha previsto la dimensión y alcance de la moralidad en los siguientes términos:

“Ahora bien, lo cierto es que el Consejo de Estado también ha resaltado la dificultad de definir en abstracto la noción de moralidad administrativa, ante lo cual se ha establecido que su alcance y contenido será determinado por el Juez en el caso concreto "de conformidad con las condiciones fácticas, probatorias y jurídicas que rodean la supuesta vulneración o amenaza endilgada"”¹¹

Por otra parte, resulta importante señalar que, a la luz de la Constitución Política, la moralidad administrativa ostenta naturaleza dual. En efecto, funge como principio de la función administrativa (Constitución Política, artículo 209 y ley 489 de 1998, artículo 3) y como derecho colectivo. En el primer caso, esto es como principio, orienta la producción normativa infra - constitucional e infra - legal a la vez que se configura como precepto interpretativo de obligatoria referencia para el operador jurídico; y como derecho o interés colectivo, alcanza una connotación subjetiva, toda vez que crea expectativas en la comunidad susceptibles de ser protegidas a través de la acción popular, y así lo ha reconocido esta corporación en fallos anteriores¹².

Así las cosas, la jurisprudencia constitucional y contencioso administrativa ha señalado que el derecho colectivo a la moralidad administrativa puede resultar vulnerado o amenazado cuando se verifiquen varios supuestos.

En primer lugar, resulta necesario que se pruebe la existencia de unos bienes jurídicos afectados y su real afectación. Al entender de esta Sala dichos bienes jurídicos comprenderían la buena fe, la ética, la honestidad, la satisfacción del interés general, la negación de la corrupción, entre otros; y habrá lugar a que se configure de forma real su afectación, si se prueba el acaecimiento

¹¹ Véase, entre otras sentencias, CONSEJO DE ESTADO. Sala de los Contencioso Administrativo. Sección Tercera. Sentencia de 16 de mayo de 2007, Exp. AP 2002-2943, C.P.: Ramiro Saavedra Becerra y CONSEJO DE ESTADO. Sala de lo Contencioso Administrativo. Sección Tercera. Sentencia de 2 de septiembre de 2009.

¹² En este sentido véase CONSEJO DE ESTADO. Sala de lo Contencioso Administrativo. Sección Tercera. Sentencia de 21 de febrero de 2007, Exp. 76001-23-31-000-2005-00549-01 y Sentencia de 2 de septiembre de 2009.

de una acción u omisión, de quienes ejercen funciones administrativas, con capacidad para producir una vulneración o amenaza de dichos bienes jurídicos, que se genera a causa del desconocimiento de ciertos parámetros éticos y morales sobre los cuales los asociados asienten en su aplicación¹³.

Al respecto, la H. Corte Constitucional ha establecido que la moralidad administrativa no se predica únicamente del "fuero interno de los servidores públicos, sino que abarca toda la gama del comportamiento que la sociedad en un momento dado espera de quienes manejan los recursos de la comunidad y que no puede ser otro que el de absoluta pulcritud y honestidad".

En segundo término, la jurisprudencia constitucional y contencioso administrativa han reiterado que la vulneración a la moralidad administrativa supone generalmente el quebrantamiento del principio de legalidad¹⁴. En este sentido, el H. Consejo de Estado ha establecido que:

"(...) En efecto, cuando se habla de moralidad administrativa, contextualizada en el ejercicio de la función pública, debe ir acompañada de uno de los principios fundantes del Estado Social de Derecho, como lo es el de legalidad, que le impone al servidor público o al particular que ejerce función administrativa, como parámetros de conducta, además de cumplir con la Constitución y las leyes, observar las funciones que le han sido asignadas por ley, reglamento o contrato, por ello en el análisis siempre está presente la ilegalidad como presupuesto sine qua non, aunque no exclusivo para predicar la vulneración a la moralidad administrativa."¹⁵.

Por último, la jurisprudencia ha reiterado que la vulneración de la moralidad administrativa coincide con "el propósito particular que desvíe el cumplimiento del interés general al favorecimiento del propio servidor público o de un tercero"¹⁶, noción que sin duda se acerca a la desviación de poder¹⁷.

Conforme a estos criterios jurisprudenciales, no cabe la menor duda que en el caso en ciernes se evidencia una gestión negligente de la ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ, D.C. - ALCALDÍA LOCAL DE SUBA para proteger eficazmente los derechos de los hoy demandantes, cuando en casos como el que nos congrega, son conculcados derechos subjetivos y colectivos por parte de los funcionarios encargados de la inspección, vigilancia y control conforme las normas que regulan la materia.

¹³ CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia C-046 de 1994. M.P.: Eduardo Cifuentes Muñoz.

¹⁴ CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia SU-913 de 2009. M.P.: Juan Carlos Henao Pérez. CONSEJO DE ESTADO. Sala de lo Contencioso Administrativo. Sección Tercera. Exp. AP-166 de 2001.C.P.: Alíer Hernández.

¹⁵ CONSEJO DE ESTADO. Sala de lo Contencioso Administrativo. Sección Tercera. Sentencia de 21 de febrero de 2007. Exp. 35501 y CONSEJO DE ESTADO. Sala de lo Contencioso Administrativo. Sección Cuarta. Sentencia de 31 de mayo de 2002. "Toda vez que como se dejó anotado, por tratarse de una norma abierta, cuya aplicación al caso concreto se deriva de la interpretación que sobre ésta efectúe el juez atendiendo los principios generales del derecho y la justificación de la función administrativa, esta Sala estima que para que se concrete la vulneración de la 'moralidad administrativa' con la conducta activa o pasiva, ejercida por la autoridad o el particular, debe existir una trasgresión al ordenamiento jurídico, a los principios legales y constitucionales que inspiran su regulación, especialmente a los relacionados con la Administración pública".

¹⁶ CONSEJO DE ESTADO. Sala de lo Contencioso Administrativo. Sección Tercera. Sentencia de 26 de enero de 2005. Expediente AP-03113. "En consecuencia y tratándose de trasgresiones contra el derecho colectivo a la moralidad administrativa, el comportamiento de la autoridad administrativa o del particular en ejercicio de función administrativa, debidamente comprobado y alejado de los propósitos de esta función, e impulsado por intereses y fines privados, propios o de terceros, tiene relevancia para efectos de activar el aparato judicial en torno a la protección del derecho o interés colectivo de la moralidad administrativa".

¹⁷ CONSEJO DE ESTADO. Sala de lo Contencioso Administrativo. Sección Tercera. Sentencia de 4 de noviembre de 2004, Exp. AP-2305-01. C.P.: Ricardo Hoyos Duque. En el mismo sentido, véase sentencia del 6 de octubre de 2005, Exp. AP-2214. C.P.: Ruth Stella Correa.

En tal sentido, siendo la construcción una altamente técnica, vigilada por el estado en el marco de las normas del orden nacional y distrital, salta a la vista como los ciudadanos de a pie se encuentran en situación de evidente inferioridad frente a los constructores, pues en la mayoría de los casos los compradores de bienes inmuebles resultan legos en materia constructiva y por ende indefensos frente a las acciones procedentes a interponer. Señor(a) Juez, desde todo punto de vista es injustificable como hoy la administración distrital no protege ni requeriré con la contundencia del caso a los constructores frente a los continuos incumplimientos de sus obligaciones. Es precisamente el desconocimiento sobre materias constructivas las que llevan a los adquirentes de vivienda a acudir a las autoridades administrativas para que sean ellas, en virtud de sus facultades legales y facultades técnicas, requieran del constructor el cumplimiento de los derechos de los ciudadanos.

Recordemos que es el Estado quien está llamado a proteger *“la vida, honra, bienes y creencias”*¹⁸, situación está que implica que está obligado a salvaguardar a los ciudadanos en casos como el incumplimiento de normas constructivas o deficiencias de construcción, inclusive frente a reclamaciones ante las constructoras. Es precisamente esta razón la que ha llevado a que las autoridades administrativas sean dotadas y facultadas de especiales poderes coactivos para garantizar y exigir a las constructoras el cumplimiento de normas de carácter constructivo, así como las garantías legales y contractuales. En virtud de ello hoy en día, el Distrito Capital cuenta con especiales facultades de inspección, vigilancia y control que le permitan hacer este tipo de requerimientos a las sociedades y particulares que tienen como oficio la ejecución de obras de construcción.

A pesar de ello resulta evidentemente inmoral, que la administración Distrital, estando facultada para imponer sanciones y exigir el cumplimiento de garantías, omita y dilate el cumplimiento de ese deber constitucional y legal, con los consecuentes perjuicios a los ciudadanos que de buena fe han adquirido una vivienda producto de invertir en muchos casos todo su patrimonio para tal fin.

Es precisamente esta circunstancia la que funda la demanda por falta de moralidad administrativa, pues como ya lo ha sentado la jurisprudencia del H. Consejo de Estado, la acción grupo en estos casos debe orientarse a garantizar la prevalencia del orden superior y de los valores supremos, con la adopción de todas las medidas necesarias para superar los hechos y demás situaciones generadores de la afectación de los intereses colectivos, luego no es admisible que el estado con todas sus facultades permita que sociedades de construcción se liquiden con el consecuencial perjuicio en cuanto garantías se refieren y lo que es peor aún revoken sanciones sin justificación alguna.

Particularmente, en lo que toca con el alcance del juicio de moralidad y las medidas que al Juez de grupo le corresponde adoptar cuando ese derecho es vulnerado o amenazado en el ámbito de actividades de las que depende el cumplimiento de los fines estatales, la Sección Tercera del H. Consejo de Estado tiene por establecido que se trata de hacer prevalecer, en cada caso concreto, un valor constitucional con fuerza normativa vinculante, que alcanza mayor jerarquía que el principio de la legalidad, en tanto la moralidad no se agota en este, sino que trasciende a valores que la sociedad reclama de quienes detentan el poder público, así no estén expresamente previstos en las normas y reglamentos.

Así lo señaló la Sección Tercera¹⁹, en el precedente que se viene citando -se destaca-:

¹⁸ Artículo 2 de la Constitución Política de Colombia “(...) Las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares.”

¹⁹ Sentencia del 2 diciembre de 2013, ponente: Stella Conto Díaz del Castillo, citada.

“Ahora bien, considera la Sala, en esta oportunidad, mantener la línea jurisprudencial unificada desde 2005, pues la prevalencia del orden superior y la exigencia de la eficacia de los valores supremos que el juez de la acción popular debe preservar no permiten restringir sus facultades frente a las que le asiste al juez ordinario, sino acrecentarlas, teniendo como límite, únicamente, las garantías previstas en el artículo 29 constitucional.

Conforme con lo preceptuado en los artículos 88 y 209 de la Constitución Política, la moralidad administrativa y la defensa del patrimonio público revisten una doble naturaleza, en tanto principios infranqueables a los que debe ceñirse la actividad de la administración y derechos colectivos inalienables que, integrados a la solidaridad, como valor fundante del Estado social de Derecho -art. 2º- y participación -art. 40-, hacen de la acción popular un mecanismo de verdadero y efectivo control constitucional de alcance particular -art. 88-.

En criterio de la Sala, la moralidad administrativa es un valor constitucional que, si bien lo contiene, alcanza mayor jerarquía que el de la legalidad, en tanto no se agota en éste, trasciende a valores que la sociedad reclama de la administración así no estén expresamente previstos en las normas y reglamentos, para el efecto la diligencia, prudencia, pulcritud, honestidad, rectitud, seriedad y ponderación en lo discrecional, racionalidad de juicio, respeto y lealtad, en el manejo de lo que interesa a todos.

Es decir, se propugna por una estricta corrección que al legislador no le queda posible particularizar, pero que, en todo caso, se encuentra inmersa en el manejo de lo público y que impone a la acción popular, en cuanto mecanismo de control ciudadano por excelencia para lograrlo, mayor alcance que el que se predica de las acciones de nulidad. Si la misma Carta Política dispuso que el juez popular protegiera integralmente la moralidad administrativa, no puede atribuirse a la acción un carácter parcial, residual o subsidiario menguando su eficacia, cuando precisamente se trata de propender por la defensa de un interés de mayor envergadura.

Como lo ha reiterado esta Corporación, la acción popular es un mecanismo judicial de rango constitucional, principal e independiente, en orden a que los procesos y ejecuciones de la contratación estatal se lleven con la más estricta observancia de valores supremos. Se pretende, por tanto, con esta acción, corregir las irregularidades que lesionan principios rectores de la actividad administrativa, conjurando oportunamente hechos u omisiones capaces de generar daños colectivos a la moralidad y al patrimonio público, con el fin de superarlos, restituyendo las cosas a su estado anterior, si ello resulta posible.

No se trata, entonces, de que el juez popular realice un juicio de legalidad formal, pues ello le corresponde al de nulidad, sino que propenda por la protección de la moralidad administrativa y la defensa del patrimonio público sin los límites de las acciones ordinarias, dado que se trata de proteger derechos de contenido difuso, ensombrecidos por deshonestos y

repudiables oportunismos individuales.” (Resalta el H. Consejo de Estado).

Pues bien, en el presente caso se observan dos circunstancias que llaman la atención del accionante:

- a. La actuación poco diligente desplegada por la ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ, D.C., la cual a pesar de establecer la responsabilidad de la constructora era responsable de pretermittir normas constructivas, sin advertir que su función legal y constitucional se circunscribe a garantizar que se cumplan los compromisos contractuales adquiridos por las partes, para garantizar el derecho a la vivienda digna por parte de los compradores. En ese sentido, es la ALCALDÍA LOCAL DE SUBA la única responsable de verificar que las sociedades constructoras cumplan con las garantías y no simplemente a realizar estudios y verificaciones sin dar soluciones concretas a los problemas a las deficiencias constructivas que presentan los ciudadanos que compran inmuebles de buena fe.
- b. Igualmente se evidencia negligencia en cabeza de la citada Entidad quien tiene la competencia de vigilancia y control de las construcciones y exigir el Permiso de Ocupación previsto como prerequisite de la ocupación del edificio (Decreto 564 de 2006), sin que dicha entidad haya desarrollado actividad alguna con el fin de evitar el incumplimiento entre lo aprobado por la curaduría urbana y lo construido por el constructor responsable.

Amén de lo expuesto, sea este el momento para precisar que, así como la ALCALDÍA LOCAL DE SUBA omite el cumplimiento de sus obligaciones, cuando la obra se adelantaba contraviniendo los términos de la licencia concedida, como ya se señaló, debió proceder a adoptar las medidas correctivas, que incluían suspensión, sellamiento y demolición de las obras. Omitir el ejercicio de esas facultades y permitir que las obras se adelantaran contraviniendo las normas urbanísticas, las licencias de construcción en detrimento de los derechos individuales o colectivos de las personas, acarrea una responsabilidad patrimonial de la entidad estatal, a título de falla del servicio por omisión.

Así lo declaró el H. Consejo de Estado en oportunidad anterior, en la cual se condenó al Distrito Capital por los daños padecidos por los adquirentes de varias viviendas, en tanto la entidad territorial que concedió las licencias, asumió una conducta pasiva frente al incumplimiento del particular de las exigencias señaladas en las mismas:

“De lo expuesto, esta Sala concluye que del material probatorio que obra en el expediente, se puede constatar, que: el terreno donde se construyó la Urbanización Santa Rosa presentaba unos riesgos para la obra propuesta; éstos, sin embargo, no impedían la aludida construcción, sino que imponían el cumplimiento de unos requerimientos técnicos, para efectos de hacer unas viviendas que ofrecieran seguridad. También existe prueba, de que el constructor incumplió dichos requerimientos, que, entre otros, se habían advertido: en los documentos previos y que sirvieron de base a la expedición de las licencias de construcción; en estas; y en estudios posteriores. (...)

“No le asisten dudas a la Sala, en el reconocimiento de que, en relación con las mencionadas licencias, solamente le resulta imputable el daño a la Constructora Santa Rosa, toda vez que esta se abstuvo de cumplir los requerimientos que desde un principio se evidenciaron en los conceptos técnicos y en las licencias, que estaban orientados a mitigar los riesgos propios de un terreno que dificultaban la construcción sobre él, mas no la impedían. ...

“Una vez indicado que la causa material del daño, en el caso objeto de estudio, está constituida por el incumplimiento de la constructora, de los requerimientos hechos por el DPD del Distrito Capital, pasa esta Sala a analizar si el daño puede imputársele a esta entidad territorial, con ocasión de su conducta pasiva, frente al evidente incumplimiento de la Constructora Santa Rosa S.A. de los contenidos de las licencias y los estudios previos que les sirvieron a estas de fundamento.

... “Se evidencia así, que la omisión del Distrito analizada condujo de manera inequívoca (a más del incumplimiento de los requerimientos técnicos por parte del constructor) al daño que en esta sentencia se examina. Para la Sala resulta probada entonces la omisión administrativa del Distrito Capital, consistente en la ausencia de medidas por parte de esta entidad territorial, orientadas a garantizar el cumplimiento de lo establecido en las licencias de construcción”²⁰

En suma, lo que se pretenderá demostrar en el presente proceso, es que el Juez de conocimiento realice un juicio de moralidad respecto de la pobre actividad desplegada por las entidades del Distrito Capital, en tanto evidenciamos que la administración Distrital no se ha sujetado a la concreción de los fines superiores del estado y tan solo se ha limitado a justificar de manera pasiva la poquísima actividad desplegada por sus funcionarios, como de los profesionales y sociedades demandadas, situación ésta que debe ser censurada a través de la presente acción de grupo, que recordemos está dirigida en el presente caso, a proteger la vida y bienes de ciudadanos que actuaron de buena fe y que evidencian una falta de moralidad administrativa, en cuanto patentizan la inobservancia de los fines estatales, concretado en nuestro caso a los deberes de corrección que legitiman las actuaciones de quienes tienen a su cargo el ejercicio de la función administrativa inspección, vigilancia y control que han conocido de los hechos objeto de la presente demanda y que poco o nada han hecho para evitar los graves problemas de cimentación y daños estructurales que afectan los bienes comunales y privados de la agrupación de vivienda **PRADOS DE LA COLINA II - PROPIEDAD HORIZONTAL.**

b. LITERAL L) DE LA LEY 472 DE 1998.

El artículo 3° de la Ley 472 de 1998, en desarrollo del artículo 88 de la Constitución Política, dispone que las acciones de grupo se ejercen *“exclusivamente para obtener el reconocimiento y pago de indemnización de los perjuicios”* respecto una misma causa que originó perjuicios individuales para dichas personas.

De acuerdo con lo anterior, se tiene que los supuestos sustanciales para que proceda la de acción grupo son los siguientes, a saber:

- a)** Una acción u omisión de la parte demandada,
- b)** Un daño contingente, peligro, amenaza, vulneración o agravio de derechos o intereses colectivos, peligro o amenaza que no es en modo alguno el que proviene de todo riesgo normal de la actividad humana,
- c)** La relación de causalidad entre la acción u omisión y la señalada afectación de tales derechos e intereses y
- d)** Una afectación al patrimonio de un grupo de personas la cual debe ser sujeto de reparación integral.

²⁰ Sentencia de 18 de octubre de 2007, Exp. 25000-23-27-000-2001-00029-01(AG)

Pues bien, de los hechos objeto de esta acción de grupo se desprende **la necesidad de protección del derecho e interés colectivo a la seguridad y prevención de desastres previsibles técnicamente**, los cuales hoy se encuentran soslayados como consecuencia del peligro inminente al que están sometidos los copropietarios de la agrupación de vivienda **PRADOS DE LA COLINA II - PROPIEDAD HORIZONTAL** y conforme se desprende del siguiente análisis.

Por todo es conocido que corresponde al Estado procurar el mantenimiento, mejoramiento y seguridad de las condiciones de vida de la población²¹, para lo cual ha dispuesto, entre otros, la consolidación de un sistema normativo de sismo resistencia que permite garantizar la seguridad de los ciudadanos ante eventos sísmicos, para lo cual exige que todas las construcciones nuevas se sometan al cumplimiento del régimen de sismo resistencia, norma que previene los desastres derivados de temblores o terremotos.

En tal sentido, la ley 400 de 1997, se erige en una de los más importantes avances normativos para la protección del derecho colectivo a la seguridad y prevención de desastres previsibles técnicamente²², toda vez que establece criterios y requisitos mínimos para el diseño, construcción y supervisión técnica de edificaciones nuevas, así como de aquellas indispensables para la recuperación de la comunidad con posterioridad a la ocurrencia de un sismo o que puedan verse sometidas a fuerzas sísmicas y otras fuerzas impuestas por la naturaleza o el uso, con el fin de que sean capaces de resistirlas, incrementar su resistencia a los efectos que éstas producen, reducir a un mínimo el riesgo de la pérdida de vidas humanas, y defender en lo posible el patrimonio del Estado y de los ciudadanos.

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

En tal sentido, la norma sismo resistente presenta diversos requisitos y exigencias que garantizan que se cumpla el fin primordial de la norma y el Estado, salvaguardar vidas humanas causada por fenómenos naturales y por efectos catastróficos de la acción del hombre en forma accidental. Así las cosas, la ejecución de la norma sismorresistente, además de garantizar la vida de las personas salvaguarda la defensa de la propiedad y por ende la defensa de los derechos patrimoniales conforme las previsiones del Constitución Política de Colombia.

²¹ Consejo de Estado. Expediente 2003-1168. Consejero Ponente RAFAEL E. OSTAU DE LAFONT PIANETA “Debe recordarse que de acuerdo con lo señalado en el artículo 2º de la Ley 472 de 1998, uno de los propósitos del ejercicio de la acción popular es precisamente evitar el daño contingente, es decir, aquel que es posible que suceda o no.

En este asunto resulta claro que el objetivo de la acción incoada es prevenir que ocurra un desastre que es previsible técnicamente, hecho éste que es definido en el artículo 18 del Decreto 919 de 1989 como “... el daño grave o la alteración grave de las condiciones normales de vida en un área geográfica determinada, causada por fenómenos naturales y por efectos catastróficos de la acción del hombre en forma accidental, que requiera por ello de la especial atención de los organismos del Estado y de otras entidades de carácter humanitario o de servicio social” (se resalta).

A las autoridades del Estado como lo es el municipio demandado le corresponde promover las acciones necesarias para garantizar la vida e integridad de los residentes en Colombia (art. 2º. C.P.), y para tal fin, deben prevenir la ocurrencia de situaciones que amenacen o pongan en peligro esos derechos, como es precisamente la denunciada y probada en este asunto.

²² Consejo de Estado. 25001-23-27-000-2002-03041-01(AP) “En el anterior contexto, y luego de examinar la actuación, encuentra la Sala que no tienen vocación de prosperidad los recursos de apelación interpuestos contra la sentencia de primer grado, pues tanto a la Alcaldía Local de San Cristóbal como a la Caja de Vivienda Popular les asiste responsabilidad en este asunto, dado que su conducta omisiva respecto de la problemática en la Urbanización Nueva Roma Sur Oriental contribuyó a la vulneración del derecho e interés colectivo a la seguridad y prevención de desastres previsibles técnicamente. En efecto, no se advierte en el expediente ningún elemento del que se deduzca válidamente que la Alcaldía Local de San Cristóbal haya ejercido las funciones de control sobre el cumplimiento de las normas urbanísticas en la ejecución de las obras de la mencionada urbanización, pese a que sí tuvo conocimiento de las mismas, como quiera que le fueron remitidas por la Curaduría Urbana núm. 1 las licencias a través de las cuales se autorizó la construcción de dicho desarrollo urbanístico, según consta a folios 316 a 319. Si bien, tal como lo indicó la apelante, la Alcaldía Local de San Cristóbal no participó en la construcción y en la enajenación de los inmuebles ni en la elaboración de los estudios técnicos de la obra, es lo cierto que sí le correspondía ejercer unas funciones de vigilancia y control para asegurar que se cumplieran debidamente las normas sobre desarrollos urbanos. Además, tampoco hizo uso de los instrumentos que le confiere la Ley 9ª de para procurar la reubicación en zonas apropiadas de los habitantes de los predios que hacen parte de desarrollos urbanos localizados en zonas propensas a derrumbes o deslizamientos”

El establecimiento legislativo de las condiciones de seguridad sísmica permite, por una parte, determinar las mínimas reglas a las cuales deben someterse las personas encargadas de llevar a cabo la construcción de inmuebles, y por otra, garantiza que el Estado ejerza la función señalada en el Artículo 2° de la Constitución Nacional por medio del cual se le impone a las autoridades de la República propender por la protección de todas las personas residentes en Colombia en su vida, honra y bienes.

Así las cosas, la aplicación de las técnicas previstas en las normas sísmo resistente -NSR-98 o NSR-10- condensado en la Ley 400 de 1997 (Artículo 1°) además de establecer los criterios y requisitos mínimos para el diseño, construcción y supervisión técnica de edificaciones nuevas, permite que la comunidad recupere algunas construcciones que, con posterioridad a la ocurrencia de un sismo o por el daño de un hombre, pueden verse sometidas a fuerzas sísmicas y otras fuerzas impuestas por la naturaleza o el uso, lo cual conlleva a que además de ser capaces de resistir las fuerzas verticales y horizontales de un sismo, puedan incrementar su resistencia a los efectos que estas producen, reducir a un mínimo el riesgo de la pérdida de vidas humanas, y defender en lo posible el patrimonio del Estado y de los ciudadanos. Además, establece los parámetros para la adición, modificación y remodelación del sistema estructural de edificaciones construidas antes de la vigencia de la Ley 400 de 1997 y señala los requisitos de idoneidad para el ejercicio de las profesiones

Conforme lo expuesto, si se observa con detenimiento los hechos de esta demanda, existe evidencia técnica y científica que la estructura existente de la agrupación de vivienda **PRADOS DE LA COLINA II - PROPIEDAD HORIZONTAL** efectuada por las sociedades y personas naturales demandadas omiten el cumplimiento estricto de normas de diseño, así mismo evidencia la inexistencia de seguimientos e interventorias dispuestos para tal propósito, de tal manera que se encuentra probado el desconocimiento de los requisitos y determinantes exigidas por el “Reglamento Colombiano de Construcciones Sísmo Resistentes - NSR-98” expedido por medio del Decreto 33 de 1998 y normas concordantes, así como por el Código de Ética para el ejercicio de la Ingeniería en General y sus Profesiones Afines y Auxiliares (Ley 842 de 2003), generando como consecuencia de ello, estructuras de cimentación inestables.

En ese sentido debe quedar claro que los asentamientos tienen un límite de servicio el cual resulta del cálculo de asentamientos inmediatos, por consolidación, los asentamientos secundarios y los asentamientos por sismo. La evaluación de los asentamientos debe realizarse mediante modelos de aceptación generalizada empleando parámetros de deformación obtenidos a partir de ensayos de laboratorio o correlaciones de campo suficientemente apoyadas en la experiencia.

En el caso en ciernes los hechos de la demanda dan cuenta, entre otras circunstancias, de deficiencias en las condiciones geotécnicas y estructurales, lo cual conlleva a deficiencias estructurales que disminuyen la seguridad estructural de la edificación y reduce la condición geotécnica que permite la prevención de desastres previsibles técnicamente, como son los eventos sísmicos.

En ese sentido, el artículo H.4.1.9.2 de la NSR de 1998, precisa de manera expresa que además de existir una dimensión límite en los asentamientos, también se debe establecer el límite de dichos asentamientos bajo condiciones específicas, la cual condensa el legislador en los siguientes términos:

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

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

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

Pues bien, en el presente caso nos encontramos ante la evidencia de afectaciones a la funcionalidad de servicios y accesos a la construcción, lo cual se demuestra con asentamientos que superan los límites establecidos. Así, los asentamientos disminuyen la condición sismo resistente de la estructura, pues su respuesta ante eventos sísmicos se encuentra gravemente afectada en comparación con construcciones que no presentan este tipo de deficiencias, esto resulta aún más grave cuando existen hoy existen evidencias de afectación en la funcionalidad de las conducciones de servicios y accesos a la edificación.

c. LITERAL M) DE LA LEY 472 DE 1998.

En primer lugar, debe tenerse en consideración que las licencias de construcción y de urbanismo, corresponden a actos administrativos que crean situaciones particulares y concretas, los cuales, de acuerdo con su naturaleza y presunción de legalidad, son de obligatorio cumplimiento. Al respecto, debe tenerse en consideración que las licencias de construcción y urbanismo autorizan todas las actuaciones y obras en torno a un desarrollo urbanístico.

Por lo expuesto es claro que las actuaciones urbanísticas comportan una serie de acciones de parcelación, urbanización y edificación que deben ajustarse al desarrollo urbanístico general autorizado en la licencia, el cual incluye como parte esencial del mismo la acreditación de estudios geotécnicos y estructurales que aseguran la seguridad sísmica de la construcción.

Según el artículo 3º de la Ley 388 de 1997, es obligación del Estado posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, a la infraestructura de transporte y demás espacios públicos y su destinación al uso común y hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda y a los servicios públicos domiciliarios; atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad; propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades, los beneficios del desarrollo, la preservación del patrimonio cultural y natural y mejorar la seguridad de los asentamientos humanos ante los riesgos naturales.

Asimismo, el literal m del artículo 4º de la ley 472 de 1998 consagra, que "Son derechos e intereses colectivos, entre otros, los relacionados con: (...)

“La realización de construcciones, edificaciones y desarrollos urbanos respetando las disposiciones jurídicas, de manera ordenada, y dando prevalencia al beneficio de la calidad de vida de los habitantes.”

Frente a este tema en concreto ha sido reiterada la Jurisprudencia del H. Consejo de Estado²³ que ha establecido los parámetros para la protección del aludido derecho colectivo, para lo cual ha previsto algunos supuestos estructurantes que abran de acreditarse por parte de quien solicite la salvaguarda de este derecho:

- La realización material o real de construcciones, edificaciones o desarrollos urbanos.
- Que no haya correspondencia o exista contradicción entre lo anterior, con lo que se dispone, permite o prohíbe en la ley que regule la materia, que para el caso en estudio no es otro que el Plan de Ordenamiento Territorial, la Norma Sismo Resistente y las normas que regulan esta materia.

²³ Vg. Gr. Concejo de Estado. Sentencia 00575(AP) del 04 de enero de 1999. Ponente: RAMIRO SAAVEDRA BECERRA.

- Que haya una afectación o se ponga en riesgo la calidad de vida de los habitantes, como consecuencia de los dos puntos anteriores.

En el caso que se pone a su consideración, se evidencia la consolidación de estos tres elementos, en los siguientes términos:

CRITERIOS JURISPRUDENCIAL H. CONSEJO DE ESTADO	SITUACIÓN REAL DEL INMUEBLE EDIFICIO ALCAZAR I - PH
La realización material o real de construcciones, edificaciones o desarrollos urbanos.	Que inicialmente la urbanización fue debidamente aprobada por la Curaduría Urbana (2) de esta ciudad en virtud de la Resolución 03-2-0322 del once (11) de diciembre de dos mil tres (2003), otorgada al plano urbanístico CU2-S 373/4-00 respectivamente, documentos debidamente protocolizados en la precitada escritura pública siete mil cuatrocientos treinta y nueve (7.439) del dieciocho (18) de diciembre de dos mil tres (2003), otorgada en la Notaría Veinticuatro (24) de esta ciudad, debidamente registrada en el precitado folio de matrícula inmobiliaria matriz 50N-20333132 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Norte de esta ciudad. Posteriormente, una vez constituida la citada urbanización, la constructora demandada gestionó ante la Curaduría Urbana Dos (2) de esta ciudad, la modificación del citado desarrollo, específicamente para subdividirla en dos (2) etapas de urbanismo denominadas primera (1) y segunda (2) etapa, solicitar licencia de urbanización para la segunda (2) etapa y rediseñar el proyecto urbanístico, actuaciones que fueron aprobadas por la Curaduría Urbana Dos (2) de esta ciudad en virtud de la Resolución RES05-2-0407 del nueve (9) de diciembre de dos mil cinco (2005), otorgada al plano urbanístico CU2-S373/4-02 respectivamente, documentos que igualmente fueron protocolizados en la escritura pública dos mil quinientos ochenta (2.580) del treinta (30) de mayo de dos mil seis (2006), otorgada en la Notaría Veinticuatro (24) de esta ciudad, debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20490476 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Norte de esta ciudad.
Que no haya correspondencia o exista contradicción entre lo anterior, con lo que se dispone, permite o prohíbe en la ley que regule la materia, que para el caso en estudio no es otro que el Plan de Ordenamiento Territorial, la Norma Sismo Resistente y las normas que regulan esta materia.	Deficiencias constructivas por omisión en el diseño y construcción conforme la Ley 400 de 1998, el Decreto 33 de 1998 y Decreto 34 de 1999. Inconsistencias entre lo construido y lo aprobado por la licencia, asentamiento diferencial.
Que haya una afectación o se ponga en riesgo la calidad de vida de los habitantes, como consecuencia de los dos puntos anteriores.	Violación de los límites de asentamientos totales previstos en el artículo H.4.1.9.2 de la NSR-98. Violación de los parámetros de construcción y supervisión conforme a la Ley 842 de 2003 y 400 de 1998, respectivamente.

En ese sentido, cuando el legislador previó como derecho colectivo la realización de construcciones respetando las disposiciones jurídicas y dando prevalencia a la calidad de vida de los habitantes, reconoció el carácter público y por ende imperativo de las normas urbanas y de sismos resistencia en la sociedad²⁴.

²⁴ Consejo de Estado. Expediente 136 de 2000. Mg. Pon JUAN ANGEL PALACIO HINCAPIE; “El Artículo 88 de la Constitución Política, dispone que “La Ley regulará las acciones populares para la protección de los derechos e intereses colectivos, relacionados con el patrimonio, el espacio, la seguridad y la salubridad públicos, la moral administrativa, el ambiente, la libre competencia económica y otros de similar naturaleza que se definen en ella.

“También regulará las acciones originadas en los daños ocasionados a un número plural de personas, sin perjuicio de las correspondientes acciones populares.

“Así mismo, definirá los casos de responsabilidad civil objetiva por el daño inferido a los derechos e intereses colectivos”.

En desarrollo de este precepto constitucional se expidió la Ley 472 del 25 de agosto de 1998 y en el artículo 2º define las acciones populares como “los medios procesales para la protección de los derechos e intereses colectivos”.

En el inciso segundo del Artículo 2º dice que “las acciones populares se ejercen para evitar el daño contingente, hacer cesar el peligro, la amenaza, la vulneración o agravio sobre los derechos e intereses colectivos, o restituir las cosas a su estado anterior cuando fuere posible”.

De lo anterior se tiene que es procedente la presente acción, como quiera que está encaminada a la protección de un derecho colectivo como es la seguridad y prevención de desastres previsibles técnicamente, así como la realización de las << construcciones>> , edificaciones y desarrollos

En ese derrotero, el Congreso de la República al expedir la Ley 400 del 19 de agosto de 1997, por la cual se adoptan normas sobre construcciones sismos resistentes, estableció los criterios y requisitos mínimos para el diseño, construcción y supervisión técnica de edificaciones nuevas, así como de aquellas indispensables para la recuperación de la comunidad con posterioridad a la ocurrencia de un sismo, que puedan verse sometidas a fuerzas sísmicas y otras fuerzas impuestas por la naturaleza o el uso, con el fin de que sean capaces de resistirlas, incrementar su resistencia a los efectos que éstas producen, reducir a un mínimo el riesgo de la pérdida de vidas humanas, y defender en lo posible el patrimonio del Estado y de los ciudadanos.

En este orden de ideas y de conformidad con lo establecido en el artículo 2, ibidem, las construcciones que se adelanten en el territorio de la República deberán sujetarse a las normas establecidas en la referida ley y en las disposiciones que la reglamenten, con el fin de evitar problemas de seguridad estructural de las edificaciones.

Sea este el momento para recordar que uno de los principales motivos que dieron a la aplicación de normas sismo resistente en Bogotá y el país lo constituye el hecho que nos encontramos ubicados en una zona de amenaza sísmica, es decir, una zona con la probabilidad estadística de la ocurrencia (o excedencia) de cierta intensidad sísmica (o aceleración del suelo) en un determinado sitio, durante un período de tiempo. El conocimiento de esta probabilidad es importante para constructores, ingenieros y planificadores pues dicha regla legal pretende evitar que se generen daños irremediables sobre la vida.

Para calcular la amenaza sísmica es necesario conocer las características de las fuentes que pueden producir un evento, como son las fallas geológicas, la magnitud máxima probable, la ruta de viaje de las ondas sísmicas y las características de amplificación de las ondas sísmicas particulares para zona.

i. BOGOTA FRENTE A LA NORMA SISMO RESISTENTE

La ciudad de Bogotá está ubicada en un ambiente sismo tectónico complejo, encontrándose cerca de lineamientos de fallas como los sistemas de fallas del Borde Llanero, Romeral, Salinas Suárez, entre otras.

Según el Estudio General de Amenaza Sísmica para Colombia (INGEOMINAS -AIS, 1997), el cual divide el territorio nacional en tres tipos de amenaza sísmica Alta, Media y Baja, Bogotá está ubicada en una zona de amenaza sísmica media, en la cual se pueden esperar aceleraciones en roca cercanas al 20 % de la gravedad. En ese sentido es importante recordar que la ciudad de Bogotá se ha visto afectada por eventos sísmicos, que han causado daños significativos en edificios y otras estructuras, registrándose un último evento de gran intensidad hacia el año de 1966.

Entre 1992 y 1996 se realizó el Estudio de Microzonificación Sísmica de Bogotá con recursos del Fondo de Prevención y Atención de Emergencias FOPAE, Fondo Nacional de Calamidades e Ingeominas, y como Entidades Ejecutoras Universidad de los Andes e Ingeominas. En ese sentido el Estudio de Microzonificación Sísmica de Bogotá (MZSB -1997), dividió la ciudad en zonas de igual respuesta dinámica. Zona 1. Cerros, zona 2. Piedemonte, zona 3. Lacustre A, zona 4. Lacustre B y zona 5. Terrazas y Conos.

Esta división permite establecer los espectros de diseño para construcción sismo resistente en la ciudad. A su vez el estudio estima los posibles escenarios de daños para construcciones, líneas vitales

respetando las disposiciones jurídicas (Art. 4º Literales l y m de la Ley 472 de 1998) con ocasión de la ocurrencia de la calamidad pública del terremoto del 25 de enero de 1999, ocurrido en la zona del Eje Cafetero.

y heridos que se podrían presentar en la ciudad a raíz de un sismo de fuente cercano, intermedio y lejano.

Quiere decir lo expuesto que la norma sismo resistente además de establecer criterios y requisitos mínimos para el diseño, construcción y supervisión técnica de edificaciones, prevé las recomendaciones mínimas para calcular la amenaza sísmica a partir del control de las fuentes que pueden producir un evento, como son las fallas geológicas, la magnitud máxima probable, las fuerzas y ondulaciones generadas por otras construcciones, la ruta de viaje de las ondas sísmicas y las características de amplificación de las ondas sísmicas particulares para zona.

ii. CUMPLIMIENTO DE LA NORMA GEOTÉCNICA

El Título H de la NSR-98 tiene por fin establecer el conjunto de actividades que comprenden la investigación del subsuelo, los análisis y las recomendaciones de ingeniería para el diseño y construcción de obras en contacto con el suelo o la roca, de tal forma que se garantice el comportamiento adecuado de la edificación y se protejan las vías aledañas, las instalaciones de servicios públicos y los predios y construcciones vecinas. En ese sentido precisa el numeral H.1.1.1, lo siguiente:

*“H.1.1.1 OBJETIVO Y ALCANCE. Estas normativas establecen los criterios básicos para la elaboración de los estudios geotécnicos que comprenden la investigación del subsuelo, **los análisis de la información y las recomendaciones para el diseño y la construcción de excavaciones, estructuras de contención y cimentaciones de las edificaciones**. Así mismo se dan las recomendaciones respecto a la vegetación en las zonas aledañas a la edificación”* (Negrilla y subraya fuera del texto)

Esta es una definición amplia y suficiente que muestra por sí sola el alcance de un Estudio Geotécnico, el cual resulta más integral que el tradicional “estudio de suelos” previsto en la anterior norma -Decreto 1400 de 1984-, pues a partir de la expedición de la referida disposición se generó un mayor compromiso por parte de los profesionales encargados de llevarlos a cabo en los términos de cumplimiento y responsabilidad. De allí que el artículo H.1.1.2.2., advirtiera:

“H.1.1.2.2 - Cumplimiento y Responsabilidad - El cumplimiento de estas normas básica mínimas no exime al ingeniero responsable de la ejecución del estudio geotécnico de realizar todas las investigaciones y análisis adicionales necesarios para garantizar un adecuado conocimiento del subsuelo, la estabilidad de la edificación, construcciones vecinas e infraestructura preexistente.”

Quiere decir lo expuesto, que, al desarrollarse los estudios de suelos, los ingenieros de suelos se comprometen a cumplir a cabalidad las normas básicas del referido Título H, no pudiéndose eximir el ingeniero responsable de la ejecución de los estudios geotécnicos de realizar todas las investigaciones y los análisis adicionales y realizar las visitas técnicas “in situ” que fueran necesarias para **garantizar** un adecuado conocimiento del subsuelo y su entorno.

Así las cosas, podemos afirmar que la investigación del Subsuelo comprende el conocimiento del origen geológico, su exploración, y los ensayos de campo y laboratorio que permitan la caracterización física, mecánica e hidráulica del subsuelo. Igualmente podemos sostener que los análisis que acompañan el estudio de suelos están dirigidos a interpretar técnicamente los parámetros y la evaluación de los posibles mecanismos de falla y las recomendaciones para el diseño y construcción de las cimentaciones y otras obras relacionadas con el subsuelo.

Producto de lo expuesto, resulta admisible desde el punto de vista técnico y doctrinal el concepto de estudio geotécnico que en su momento estableció el artículo H2.1.1. de la NSR- 98, que lo definió en los siguientes términos:

“H.2.1.1 - DEFINICIÓN - Se define como estudio el conjunto de actividades que comprenden el reconocimiento de campo, la investigación del subsuelo, los análisis y recomendaciones de ingeniería necesarios para el diseño y construcción de las obras en contacto con el suelo, de tal forma que se garantice un comportamiento adecuado de la edificación, protegiendo ante todo la integridad de las personas ante cualquier fenómeno externo, además de proteger vías, instalaciones de servicios públicos, predios y construcciones vecinas.”

Conforme el Título H de la NSR-98 corresponde al ingeniero geotécnico realizar una exploración del subsuelo en el lugar en que se va a construir la edificación. El alcance de la exploración y el programa de ensayos de laboratorio se establece en el Título H - Estudios Geotécnicos.

En ese sentido el ingeniero geotecnista tiene obligación de elaborar un informe en el cual relacione la exploración y los resultados obtenidos en el laboratorio, **se den las recomendaciones que debe seguir el ingeniero estructural en el diseño de la cimentación y obras de contención, la definición de los efectos sísmicos locales, los procedimientos constructivos que debe emplear el constructor, y los aspectos especiales a ser tenidos en cuenta por el supervisor técnico.**

En el reporte se deben indicar los asentamientos esperados, su variabilidad en el tiempo y las medidas que deben tomarse para no afectar adversamente las construcciones vecinas. El reporte debe ir firmado, o rotulado, por un ingeniero civil facultado para este fin de acuerdo con la Ley 400 de 1997.

“Los datos geotécnicos de la zona del proyecto muestran que se encuentran suelos muy blandos hasta 20 m de profundidad y suelos ligeramente mejores hasta 100 m de profundidad en la zona del proyecto. La cimentación transfiere las cargas por columna a través de los pilotes en su mayor parte sólo en los 5 m inferiores de los pilotes de 25 m de longitud que se hicieron para el proyecto. Esto genera incrementos de esfuerzos significativos en los suelos hasta profundidades por debajo de 40 m. La distribución de cargas en los pilotes ha generado que los pilotes se hayan asentado mucho más de lo previsto en los diseños en el proceso de transferencia de la carga al suelo.

Debido al alto contenido de agua que tiene el suelo este es muy compresible, y los incrementos de esfuerzos transmitidos por la cimentación lo comprimen produciendo desplazamiento del agua, lo cual toma un largo tiempo debido a que la permeabilidad del suelo es muy baja. Este proceso de consolidación se ha venido desarrollando y con base en los datos de las mediciones de asentamientos y los cálculos realizados se estima que falta del orden del 60% de los asentamientos totales que se pueden producir a largo plazo.

Los asentamientos máximos totales esperados son del orden de 50 a 60 cm hacia la parte central de las zonas cargadas con valores que pueden ser del orden de la mitad hacia los bordes de dichas áreas cargadas. Esto implica asentamientos totales y diferenciales inadmisibles que ya se han

evidenciado, pero cuya severidad debería seguir progresando en el tiempo haciéndose cada vez más grave. Por lo tanto, se concluye que la cimentación del proyecto adolece de un problema grave que requiere de un refuerzo para garantizar su funcionalidad a largo plazo.

Como medida de mitigación del problema se considera que es necesario reforzar la cimentación con la construcción de pilotes adicionales que tengan la capacidad de transferir las cargas a los suelos más competentes por debajo de 20 m de profundidad. Se considera que dichos pilotes deben tener una longitud de no menos de 40 m con una capacidad de por lo menos el 40% de las cargas actuantes. La función de estos pilotes será aliviar las cargas de los suelos en la medida que se sigan presentando los asentamientos de los suelos que se están consolidando, y de esta forma controlar la progresión de dichos asentamientos. Para que se pueda transferir la carga a los nuevos pilotes es necesario que se produzcan asentamientos adicionales que permitan la transferencia de carga por fricción y desplazamiento relativo entre los nuevos pilotes y el suelo. Estos asentamientos son del orden de 5 cm. Al aliviarse la carga sobre los suelos que se están consolidando los asentamientos adicionales que se presentarán serán de menor magnitud con lo que se podrá controlar el asentamiento remanente del sistema a valores estimados del orden de 8 cm con su estabilización a largo plazo.”.

En atención a los principios generales de responsabilidad es necesario destacar que el daño debe ser cierto, en tal sentido, se entiende que el daño es cierto cuando a los ojos del juez aparece evidencia contundente de la acción lesiva que el victimario (constructora, administración distrital y profesionales responsables) ha producido o seguirá produciendo sobre el patrimonio y condición moral en los demandantes. En nuestro caso, el daño derivado de deficiencias constructivas causar cuatro daños distintos al propietario de unidades privadas y copropietarios de bienes comunes: (1) la necesidad de invertir costes en la reparación para recuperar el uso pleno de la unidad privada y comunal; (2) la depreciación del bien inmueble producto del menor coste del inmueble; (3) la lesión sufrida por otros bienes comunales del edificio o, finalmente, (4) el coste moral derivado del daño.

La complejidad en el comportamiento de un edificio es tan grande que resulta casi imposible predecir con precisión el patrón hundimientos y de las fisuras que se podrá desarrollar, así como la dirección en que se podrá inclinar. Esta complejidad se suele simplificar en demasía por los constructores designando arbitrariamente a la compresibilidad del subsuelo y a la extracción de agua del subsuelo como las únicas responsables de todos los problemas de hundimiento diferencial que acumulan los edificios, de hecho, esa fue la excusa inicial que se le manifestó a mis mandantes por parte de funcionarios de la sociedad constructora lo cual resultó equivocado y mendaz a la luz de los estudios que se han venido desarrollando desde 2018.

Diversos estudios²⁵ han establecido que el origen de los daños generalmente se inicia en los errores del diseño de la cimentación en suelos deformables que al paso de los años suelen causar la pérdida de verticalidad de una estructura, el hundimiento regional también influye en esta inclinación y finalmente, en los últimos años se ha podido comprobar que los árboles han causado la inclinación de edificios de pocos pisos y viviendas de unos y dos pisos, por último, los sismos igualmente contribuyen a este problema.

Pues bien, fue a partir del año 2016 que mis prohijados, ante la falta de una respuesta clara y contundente por parte de la constructora decidieron emprender una serie de estudios para esclarecer

²⁵ Enrique Santoyo V. y Enrique Santoyo Retos Geotécnicos En Edificios Ligeros. TGC Geotecnia y TGC Ingeniería. <http://tgc.com.mx/tgc/wp-content/uploads/2013/11/art002.pdf>

las dudas que se venían presentando en el seno de la comunidad producto de las múltiples evidencias de un posible daño. Fue así que, ante la solicitud de los copropietarios, justamente cuando se evidenciaron problemas de asentamientos, se procedió a ordenar inicialmente evidenciar la causa del daño mediante estudios de orden topográfico, con los resultados y estableciéndose el lugar donde se estaba generando el daño, se procedió a concentrar el esfuerzo con el fin de establecer la causa del perjuicio y si el mismo era de tracto sucesivo.

Los estudios contratados dan cuenta del tipo de daño y como este, no es perceptible en un momento determinado, sino con el discurrir del tiempo, pues deviene de fuerzas, condiciones del terreno y condiciones constructivas que, aunadas, van evidenciando la existencia del daño.

iii. RESPONSABILIDADES DE LOS PROFESIONALES DISEÑADORES Y EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE

- **Responsabilidad de los profesionales responsables del diseño**

Siendo la actividad de la ingeniería, una profesión que tiene por fin garantizar la vida y bienes de los ciudadanos, la jurisprudencia y la doctrina han coincidido en el sentido que esta es una actividad reglada que por sus condiciones tiene una clara finalidad social y debe considerarse por tanto de orden de orden público. En virtud de ello, el legislador estableció un marco normativo que garantizara la estabilidad estructural de las edificaciones.

Los antecedentes legislativos de la regulación de las construcciones sismo resistentes en Colombia, se remontan al Código Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes (Decreto 1400 de 1984)²⁶, dictado con fundamento en la autorización conferida por la Ley 11 de 1983. Con posterioridad a este Código y en el año de 1993 surgió la iniciativa de expedir una nueva Ley que actualizara el Código existente. Según la Sentencia C-193 de 2006²⁷, *“tal iniciativa fue impulsada principalmente por la Asociación Colombiana de Ingeniería Sísmica y apoyada por el Fondo Nacional de Calamidades. El proyecto fue cuidadosamente estudiado y se sometió a la aprobación del Comité AIS 100 de la Asociación que cuenta, a su turno, con la presencia de más de sesenta expertos. Una vez aprobado por el Comité, el proyecto se sometió a la opinión pública y, en ese orden de ideas, se convocó a un amplio grupo de profesionales, instituciones y universidades con el propósito de discutir el proyecto”*²⁸

La promulgación de la Ley 400 de 1997, que se constituye en la primera Ley Marco sobre construcciones sismo resistentes. La finalidad de dicha norma se explica en la Exposición de Motivos que fue referenciada en la Sentencia C - 193 de 2006²⁹ de la siguiente manera:

“La exposición de motivos al Proyecto de Ley número 218 de 1995

²⁶ Esta normatividad se expide con posterioridad al terremoto de Popayán del 31 de marzo de 1983, a partir de las facultades extraordinarias que se le otorgaron al presidente la República para atender la emergencia.

²⁷ M.P Humberto Antonio Sierra Porto. Conoce de la constitucionalidad de los artículos 4 numerales 9, 24, 32 y 41; 26 33 y 35 de la Ley 400 de 1997. El demandante consideró que las normas acusadas vulnerarían el derecho a la igualdad previsto en el artículo 13 de la Constitución Nacional, el derecho a elegir libre oficio y profesión y el derecho al trabajo.

²⁸ Ministerio de Transporte; Ministerio de Desarrollo; Ministerio de Gobierno; Dirección Nacional para la Prevención y Atención de Desastres; Instituto de Investigaciones en Geociencias, Minería y Química, Ingeominas; Superintendencia Bancaria; Departamento Administrativo de Planeación Distrital de Santa Fe de Bogotá, D.C.; Sociedad Colombiana de Ingenieros; Sociedad Regionales de la Sociedad Colombiana de Ingenieros; Sociedad Colombiana de Arquitectos; Asociación Colombiana de Ingeniería Estructural; Asociación de Ingenieros Estructurales de Antioquia; Sociedad Colombiana de Geotécnica; Seccional Colombiana del American Concrete Institute; Camacol Nacional; Camacol Antioquia; Camacol Cundinamarca, Camacol Valle, Instituto Colombiano de Normas Técnicas, Icontec; Instituto Colombiano de Productores de Cemento, ICPC; Asociación Colombiana de Productos e Concreto, Asocreto; Acerías Paz del Río; Universidad de los Andes; Universidad Javeriana (Facultad de Ingeniería); Universidad Javeriana (Facultad de Arquitectura); Universidad Nacional de Bogotá; Universidad Nacional de Medellín; Universidad Nacional de Manizales; Universidad del Cauca; Universidad Industrial de Santander; Universidad del Quindío; Universidad del Valle; Universidad EAFIT de Medellín.” (Gaceta del Congreso, miércoles 13 de diciembre de 1995, No. 465, p. 13).

²⁹ Según la Sentencia C – 193 de 2006, dicha ley se dicta porque muestra “...las dificultades derivadas de la falta de aceptación y de conciencia acerca “de la responsabilidad de cumplir” con las normas sismo resistentes y se pronuncia al respecto de las actitudes tanto de los ingenieros estructurales como de los arquitectos, de los constructores del sector oficial en el manejo de la prevención de desastres, de las aseguradoras, del sector de normalización sísmica y de los usuarios”.

(Cámara) hace referencia a una de las amenazas más persistentes a las que se ve enfrentado el territorio nacional: los terremotos. Como se sabe, la superficie terrestre se compone de placas que se mueven en distintas direcciones y chocan entre sí. Colombia - recuerda la exposición de motivos - ‘está localizada dentro de una de las zonas sísmicamente más activas de la tierra, la cual se denomina Anillo Circumpacífico y corresponde a los bordes del Océano Pacífico. El emplazamiento tectónico de Colombia es complejo pues en su territorio convergen la placa de Nazca, la placa Suramericana y la placa Caribe³⁰.’ El choque de las placas es constante y la mayoría de las veces incluso imperceptible. Provoca, sin embargo, ‘fuertes deformaciones en las rocas al interior de la tierra, las cuales al romperse súbitamente hacen que la energía acumulada se libere en forma de ondas y sacuda la superficie terrestre. Estos son los terremotos’ ”.

Por lo expuesto es claro que el objeto de la Ley 400 de 1997, según artículo 1°, es el de establecer los, *“criterios y requisitos mínimos para el diseño, construcción y supervisión técnica de edificaciones nuevas, así como de aquellas indispensables para la recuperación de la comunidad con posterioridad a la ocurrencia de un sismo, que puedan verse sometidas a fuerzas sísmicas y otras fuerzas impuestas por la naturaleza o el uso, con el fin de que sean capaces de resistirlas, incrementar su resistencia a los efectos que éstas producen, reducir a un mínimo el riesgo de la pérdida de vidas humanas, y defender en lo posible el patrimonio del Estado y de los ciudadanos”*.

Igualmente, la ley establece que las construcciones y edificaciones deben cumplir con los condicionamientos técnicos y estructurales para que sean capaces *“... de resistir, además de las fuerzas que le impone su uso, temblores de poca intensidad sin daño, temblores moderados sin daño estructural, pero posiblemente con algún daño en elementos no estructurales y un temblor fuerte con daños a elementos estructurales y no estructurales, pero sin colapso”³¹*. Por otra parte, se establece que se dispondrá de los parámetros para *“...la adición, modificación y remodelación del sistema estructural de edificaciones construidas antes de la vigencia de la presente ley”³²*.

En el numeral 8° del artículo 4° de la Ley 400 de 1997 se establece la definición de *“Construcción sismo resistente”*, que consiste en aquella edificación, *“que cumple con el objeto de esta ley, a través de un diseño y una construcción que se ajusta a los parámetros establecidos en ella y sus reglamentos”*. Del mismo modo en el artículo 15 de la misma regulación se impone la obligación a los curadores o a las oficinas o dependencias distritales o municipales a cargo de la expedición de las licencias de construcción de verificar que la edificación propuesta satisfaga todos los requisitos exigidos por la Ley y sus reglamentos.

Si bien la Ley 400 de 1997 no especifica todos los requisitos de carácter técnico y científico que las construcciones deben cumplir para efectos de ser consideradas sismos resistentes, el artículo 45 le confiere al Gobierno Nacional potestad reglamentaria en esta materia y sus artículos siguientes determinan el marco normativo al cual tendrán que ceñirse los decretos reglamentarios.

Paralelamente, el párrafo del artículo 46 indica que los decretos reglamentarios deben ser encabezados por la sigla NSR (Normas Sismo Resistencia), seguida por los dos últimos dígitos del año de expedición. Finalmente, los artículos 47 y 48 dispone de qué manera deben estar

³⁰ Gaceta del Congreso, miércoles 13 de diciembre de 1995, No. 465, p. 9.

³¹ Párrafo del artículo primero de la Ley 400 de 1997.

³² Inciso 2do del artículo 1 de la Ley 400 de 1997.

organizados temáticamente los decretos reglamentarios sobre sismo resistencia y los contenidos mínimos de cada título.

Siguiendo esta disposición el Gobierno expidió la Norma de Sismo Resistencia NSR-98, adoptada por medio del Decreto 33 de 1998, modificado y adicionado a su vez por los Decretos 34 de 1999, 2809 de 2000 y 52 de 2002. Recientemente se dictó el Decreto 926 de 2010, *“por el cual se establecen los requisitos de carácter técnico y científico para construcciones sismo resistentes NSR-10”*, que da lugar a que se expida *“El Reglamento Colombiano de Sismo Resistencia”*. En el artículo tercero del Decreto se indica que la actualización de las normas sobre sismo resistencia se realiza teniendo en cuenta *“Que con posterioridad a la expedición del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-98 han ocurrido en el país sismos importantes que han causado víctimas y daños a las edificaciones dentro de los cuales se destacan: el sismo del Quindío de enero 25 de 1999 que afectó la zona cafetera y especialmente las ciudades de Armenia y Pereira, el sismo de Pizarro del 15 de noviembre de 2004 que afectó la ciudad de Cali y el sismo de Quetame del 24 de mayo de 2008 que causó daños en la ciudad de Bogotá”*. Hay que resaltar que según la última normatividad sobre sismo resistencia (NSR-10), en el capítulo sobre *“zonas de amenaza sísmica y movimientos sísmicos de diseño”* la ciudad de Bogotá se encuentra en una zona de amenaza sísmica intermedia.

Conforme el marco normativo vigente de las construcciones sismo resistentes, habrá que determinarse cuáles construcciones están sujetas a dicha normatividad atendiendo al ámbito temporal de la norma. Sea lo primero apuntar que la Ley 400 de 1997 fue sancionada el 19 de agosto de 1997 y publicada en el Diario Oficial el 25 de agosto de 1997. Paralelamente, su artículo 56 dispone que su entrada en vigor sería seis meses después a la fecha de su sanción. **Así pues, todas las licencias de construcción solicitadas a partir del 19 de febrero de 1998 hasta el 15 de julio de 2010 deben ceñirse a los lineamientos de la Ley 400 de 1997 y de la norma NSR-98**, y las licencias de construcción solicitadas a partir del 15 de julio de 2010 se deben ajustar a la misma Ley 400 y a la norma NSR-10 del Decreto 926 de 2010.

Aclarado el ámbito de la norma sismo resistente y su aplicación en el tiempo, es menester analizar de donde emerge el régimen de responsabilidad tanto de los diseñadores como de los constructores que ejercen la actividad de la ingeniería y de la construcción.

En primer lugar, la responsabilidad de los diseños de los diferentes elementos que componen la edificación recae en los profesionales bajo cuya dirección se elaboran los diferentes diseños particulares. Frente a las condiciones y requisitos que deben acreditar los responsables de una construcción la H. Corte Constitucional ha manifestado en la sentencia 964 de 1999, lo siguiente:

“En primer término, el riesgo social que genera la actividad social debe ser claro y afectar, o poner en peligro, el interés general y derechos fundamentales; pero eso no es suficiente; es además necesario que ese riesgo pueda ser disminuido de manera sustantiva gracias a una formación académica específica. En efecto, no tiene sentido que la ley profesionalice ciertos oficios e imponga, como requisito para su ejercicio, un título de idoneidad, si los riesgos de esa actividad no pueden ser claramente reducidos gracias a una formación, pues, de no ser así, la exigencia del título sería inadecuada e innecesaria. Por ende, sólo puede limitarse el derecho a ejercer un oficio y exigirse un título de idoneidad, cuando la actividad genera (i) un riesgo de magnitud considerable, (ii) que es susceptible de control o de disminución a través de una formación académica específica.”

Es por ello que se presume que, en desarrollo de un diseño, el hecho de que un elemento figure en un plano o memoria es porque se han tomado todas las medidas necesarias para cumplir el propósito del reglamento y por lo tanto el profesional que firma o rotula el plano es el responsable del diseño correspondiente.

En tal sentido los diseños geotécnicos, los diseños de construcción de la estructura, y los diseños elementos no estructurales, de la edificación debe realizarse de acuerdo con los requisitos propios del material, para el grado de capacidad de disipación de energía para el cual fue diseñado cuando así lo exija la Ley 400 de 1997.

En cuanto al diseño de los estudios geotécnicos el artículo A.1.3.2. advierte:

A.1.3.2 - ESTUDIOS GEOTECNICOS - Debe realizarse una exploración del subsuelo en el lugar en que se va a construir la edificación. El alcance de la exploración y el programa de ensayos de laboratorio se establece en el Título H - Estudios Geotécnicos. El ingeniero geotecnista debe elaborar un informe en el cual relacione la exploración y los resultados obtenidos en el laboratorio, se den las recomendaciones que debe seguir el ingeniero estructural en el diseño de la cimentación y obras de contención, la definición de los efectos sísmicos locales, los procedimientos constructivos que debe emplear el constructor, y los aspectos especiales a ser tenidos en cuenta por el supervisor técnico. En el reporte se deben indicar los asentamientos esperados, su variabilidad en el tiempo y las medidas que deben tomarse para no afectar adversamente las construcciones vecinas. El reporte debe ir firmado, o rotulado, por un ingeniero civil facultado para este fin de acuerdo con la Ley 400 de 1997.

En ese sentido, la norma es clara al precisar los requisitos que deberá prever el estudio geotécnico el cual sintetiza en los siguientes términos:

A.1.5.4 - ESTUDIO GEOTECNICO - Para efectos de obtener una licencia de construcción debe presentarse un estudio geotécnico realizado de acuerdo con los requisitos del Título H del presente Reglamento. El estudio geotécnico debe ir firmado por un ingeniero civil facultado para ese fin, y debe hacer referencia a: (a) lo exigido en A.1.3.2, a la definición de los efectos locales exigida en A.2.4, a la obtención de los parámetros del suelo para efectos de la evaluación de la interacción suelo-estructura tal como la define el Capítulo A.7, cuando esta es requerida por el Capítulo A.3, y a las demás que exija el Título H.”

En cuanto el diseño estructural la norma señaló en su artículo A.1.3.4. las etapas y condiciones que deben acreditarse para efecto del cumplimiento de las normas de sismo resistencia en los diseños de este tipo de elementos, para lo cual precisó:

A.1.3.4 - DISEÑO ESTRUCTURAL - El diseño estructural debe ser realizado por un ingeniero civil facultado para este fin, de acuerdo con la Ley 400 de 1997. La estructura de la edificación debe diseñarse para que tenga resistencia y rigidez adecuada ante las cargas mínimas de diseño prescritas por el Reglamento y debe, además, verificarse que dispone de rigidez adecuada para limitar la deformabilidad ante las cargas de servicio, de tal manera que no se vea afectado el funcionamiento de la edificación. A continuación, se especifican las etapas que deben llevarse a cabo, dentro del alcance de este Reglamento, en el diseño de edificaciones diferentes a las cubiertas en A.1.3.11:

Paso 1 - Predimensionamiento y coordinación con los otros profesionales - Definición del sistema estructural, dimensiones tentativas para evaluar preliminarmente las diferentes solicitaciones tales como: la masa de la estructura, las cargas muertas, las cargas vivas, los efectos sísmicos, y las fuerzas de viento. Estas dimensiones preliminares se coordinan con los otros profesionales que participan en el diseño.

Paso 2 - Evaluación de las solicitaciones definitivas - Con las dimensiones de los elementos de la estructura definidas como resultado del paso 1, se evalúan todas las solicitaciones que pueden afectar la edificación de acuerdo con los requisitos del Título B del Reglamento. Estas incluyen: el efecto gravitacional de la masa de los elementos estructurales, o peso propio, las cargas de acabados y elementos no estructurales, las cargas muertas, las fuerzas de viento, las deformaciones impuestas por efectos reológicos de los materiales estructurales y asentamientos del NSR-98 - Capítulo A.1 - Introducción A-4 suelo que da apoyo a la fundación. Así mismo se debe determinar la masa de la edificación y su contenido cuando así lo exige el reglamento, la cual será empleada en la determinación de los efectos sísmicos, de acuerdo con los siguientes pasos.

Paso 3 - Obtención del nivel de amenaza sísmica y el valor del Aa - Este paso consiste en localizar el lugar donde se construirá la edificación dentro de los mapas de zonificación sísmica dados en el Capítulo A.2 del Reglamento y en determinar el nivel de amenaza sísmica del lugar, de acuerdo con el valor del parámetro Aa obtenido en los mapas de zonificación sísmica del Capítulo A.2. El nivel de amenaza sísmica se clasificará como alta, intermedia o baja. En el Apéndice A-3 se presenta una enumeración de los municipios colombianos, con su definición de la zona de amenaza sísmica, y el valor del parámetro Aa, entre otros.

Paso 4 - Movimientos sísmicos de diseño - Deben definirse unos movimientos sísmicos de diseño en el lugar de la edificación, de acuerdo con los requisitos del Capítulo A.2 del Reglamento, tomando en cuenta: (a) la amenaza sísmica para el lugar determinada en el paso 3, expresada a través del parámetro Aa, el cual representa la aceleración horizontal pico efectiva del sismo de diseño, (b) las características de la estratificación del suelo subyacente en el lugar a través de un coeficiente de sitio S, y (c) la importancia de la edificación para la recuperación de la comunidad con posterioridad a la ocurrencia de un sismo a través de un coeficiente de importancia I. Las características de los movimientos sísmicos de diseño se expresan por medio de un espectro elástico de diseño. El Reglamento contempla descripciones alternativas del sismo de diseño, ya sea a través de familias de acelerogramas, o bien por medio de expresiones derivadas de estudios de microzonificación sísmica; las cuales deben determinarse siguiendo los requisitos dados en el Capítulo A.2.

Paso 5 - Características de la estructuración y del material estructural empleado - El sistema estructural de resistencia sísmica de la edificación debe clasificarse dentro de uno de los sistemas estructurales prescritos en el Capítulo A.3: sistema de muros de carga, sistema combinado, sistema de pórtico, o sistema dual. El Reglamento define

limitaciones en el empleo de los sistemas estructurales de resistencia sísmica en función de la zona de amenaza sísmica donde se encuentre localizada la edificación, del tipo de material estructural empleado (concreto estructural, estructura metálica, mampostería estructural, o madera), de la forma misma como se disponga el material en los elementos estructurales según esté en posibilidad de responder adecuadamente ante movimientos sísmicos como los esperados por medio de su capacidad de disipación de energía, la cual puede ser especial (DES), moderada (DMO) o mínima (DMI); de la altura de la edificación, y de su grado de irregularidad.

Paso 6 - Grado de irregularidad de la estructura y procedimiento de análisis - Definición del procedimiento de análisis sísmico de la estructura de acuerdo con la regularidad o irregularidad de la configuración de la edificación, tanto en planta como en alzado, su altura, las características del suelo en el lugar, y el nivel de amenaza sísmica, siguiendo los preceptos dados en el Capítulo A.3 de este Reglamento.

Paso 7 - Fuerzas sísmicas - Obtención de las fuerzas sísmicas, FS, que deben aplicarse a la estructura para lo cual deben usarse los movimientos sísmicos de diseño definidos en el paso 4.

Paso 8 - Análisis sísmico de la estructura - El análisis sísmico de la estructura se lleva a cabo aplicando los movimientos sísmicos de diseño prescritos, a un modelo matemático apropiado de la estructura, tal como se define en el Capítulo A.3. Este análisis se realiza para los movimientos sísmicos de diseño sin ser divididos por el coeficiente de capacidad de disipación de energía, R, y debe hacerse por el método que se haya definido en el paso 6. Deben determinarse los desplazamientos máximos que imponen los movimientos sísmicos de diseño a la estructura y las fuerzas internas que se derivan de ellos.

Paso 9 - Desplazamientos horizontales - Evaluación de los desplazamientos horizontales, incluyendo los efectos torsionales de toda la estructura, y las derivas (desplazamiento relativo entre niveles contiguos), utilizando los procedimientos dados en el Capítulo A.6 y con base en los desplazamientos obtenidos en el paso 8.

Paso 10 - Verificación de derivas - Comprobación de que las derivas de diseño obtenidas no excedan los límites dados en el Capítulo A.6. Si la estructura excede los límites de deriva, calculada incluyendo los efectos torsionales de toda la estructura, es obligatorio rigidizarla, llevando a cabo nuevamente los pasos 8, 9 y 10, hasta cuando cumpla la comprobación de derivas. NSR-98- Capítulo A.1 - Introducción A-5

Paso 11 - Combinación de las diferentes solicitaciones - Las diferentes solicitaciones que deben ser tenidas en cuenta, se combinan para obtener las fuerzas internas de diseño de la estructura, de acuerdo con los requisitos del Capítulo B.2 del Reglamento, por el método de diseño propio de cada material estructural. En cada una de las combinaciones de carga requeridas, las solicitaciones se multiplican por el coeficiente de carga prescrito para esa combinación en el Capítulo B.2 del Reglamento. En los efectos causados por el sismo de diseño se tiene en

cuenta la capacidad de disipación de energía del sistema estructural, lo cual se logra empleando unos efectos sísmicos reducidos de diseño, E, obtenidos dividiendo las fuerzas sísmicas FS, determinadas en el paso 7, por el coeficiente de capacidad de disipación de energía R ($E = FS / R$). El coeficiente de capacidad de disipación de energía, R, es función de: (a) el sistema de resistencia sísmica de acuerdo con la clasificación dada en el Capítulo A.3, (b) del grado de irregularidad de la edificación, y (c) de los requisitos de diseño y detallado de cada material, para el grado de capacidad de disipación de energía correspondiente (DMI, DMO, o DES), tal como se especifica en el Capítulo A.3.

Paso 12 - Diseño de los elementos estructurales - Se lleva a cabo de acuerdo con los requisitos propios del sistema de resistencia sísmica y del material estructural utilizado. Los elementos estructurales deben diseñarse y detallarse de acuerdo con los requisitos propios del grado de capacidad de disipación de energía prescrito en el Capítulo A.3, lo cual le permitirá a la estructura responder, ante la ocurrencia de un sismo, en el rango inelástico de respuesta y cumplir con los objetivos de las normas sismo resistentes. El diseño de los elementos estructurales debe realizarse para los valores más desfavorables obtenidos de las combinaciones obtenidas en el paso 11, tal como prescribe el Título B de este Reglamento.

Por lo expuesto es dable concluir que el diseño y construcción de una edificación sometida a la NSR-98 debía llevarse a cabo como se indicaba en el título A.1.3., debiéndose acreditar las diferentes etapas de los estudios, construcción y supervisión técnica, conforme las previsiones de los Decretos 33 de 1998 y 34 de 1999, lo cual conlleva a que la responsabilidad de los diseños de los diferentes elementos que componen la edificación recaiga en los profesionales bajo cuya dirección se elaboran los diferentes diseños particulares. Son estas razones las que invitan a presumir que el hecho de que un elemento figure en un plano o memoria de diseño es porque se han tomado todas las medidas necesarias para cumplir el propósito del Reglamento y por lo tanto el profesional que firma o rotula el plano es el responsable del diseño correspondiente.

- **Responsabilidad de los profesionales en el proceso de construcción**

En la construcción deben cumplirse los requisitos dados por el Reglamento para cada material estructural y seguirse los procedimientos y especificaciones dados por los diseñadores. La dirección de la construcción debe ser realizada por un ingeniero civil o arquitecto, o ingeniero mecánico para el caso de estructuras metálicas o prefabricadas, facultados para este fin, de acuerdo con la Ley 400 de 1997.

Siendo claro que para efecto de la construcción debían cumplirse los parámetros de la Ley 400 de 1997, Decreto 33 de 1998 y 34 de 1999, se hace necesario puntualizar que los profesionales que adelantaron o permiten la realización de obras de construcción sin sujetarse a las prescripciones, normas y disposiciones previstas en la Ley 400 de 1997 y sus reglamentos, incurrirán en violación del Código de Ética Profesional, razón por la cual deben ser sancionados por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura, o los Colegios Profesionales correspondientes, o aquél del cual dependan, con la suspensión o la cancelación de la matrícula profesional, según sea el caso, en la forma prevista en la Ley, sin perjuicio de las demás acciones civiles y penales a que haya lugar.

Conforme la ley 400 de 1997, “*Por la cual se adoptan normas sobre Construcciones Sismo Resistentes*” en el parágrafo único del artículo 1, es una obligación de los constructores y los profesionales responsables mantener las edificaciones incólumes, no obstante tener que enfrentar

temblores de poca intensidad sin daño, temblores moderados sin daño estructural, pero posiblemente con algún daño en elementos no estructurales y temblores fuertes con daños a elementos estructurales y no estructurales, pero sin colapso, por los que deberá responder el empresario, en ese sentido señala:

“ARTICULO 1. OBJETO. La presente ley establece criterios y requisitos mínimos para el diseño, construcción y supervisión técnica de edificaciones nuevas, así como de aquellas indispensables para la recuperación de la comunidad con posterioridad a la ocurrencia de un sismo, que puedan verse sometidas a fuerzas sísmicas y otras fuerzas impuestas por la naturaleza o el uso, con el fin de que sean capaces de resistirlas, incrementar su resistencia a los efectos que éstas producen, 23 reducir a un mínimo el riesgo de la pérdida de vidas humanas, y defender en lo posible el patrimonio del Estado y de los ciudadanos. Además, señala los requisitos de idoneidad para el ejercicio de las profesiones relacionadas con su objeto y define las responsabilidades de quienes las ejercen, así como los parámetros para la adición, modificación y remodelación del sistema estructural de edificaciones construidas antes de la vigencia de la presente ley.

PARAGRAFO. Una edificación diseñada siguiendo los requisitos consagrados en las normas que regulan las construcciones sismo resistentes, debe ser capaz de resistir, además de las fuerzas que le impone su uso, temblores de poca intensidad sin daño, temblores moderados sin daño estructural, pero posiblemente con algún daño en elementos no estructurales y un temblor fuerte con daños a elementos estructurales y no estructurales, pero sin colapso. El cuidado tanto en el diseño como en la construcción y la supervisión técnica, son fundamentales para la sismo resistencia de estructuras y elementos no estructurales. (Subrayas fuera de texto)

Según el Doctor Javier Tamayo:

“La norma pareciera establecer una responsabilidad objetiva de los constructores que, pese a cumplir con la ley sobre construcciones, deben asumir en algunos casos los riesgos derivados de los temblores de tierra. Decimos que la norma es absurda porque uno entiende que cuando no se construye de acuerdo con lo previsto en la ley, el constructor incurre en culpa y es responsable. Y también entiende que cuando, pese a cumplirse las normas de construcción, el temblor de tierra causa daños en la edificación, el daño es imputable a una causa extraña y, por tanto, el constructor se exonera a la luz de lo previsto en los principios generales de la responsabilidad objetiva.”³³

Quedando claro el grado de responsabilidad de los constructores y los diseñadores del proyecto, debe precisarse que la obligación a los que estos se encuentran sometidos de resultado, por lo que la consecuencia más trascendental de la naturaleza de esta obligación, es que, el incumplimiento en la ejecución del contrato o presentándose un vicio en la construcción, el suelo o los materiales durante los diez años siguientes a la construcción, se presume la responsabilidad del constructor, y por tanto este tendrá que probar alguno de los supuestos de causa extraña para desvirtuar el nexo causal que lo ata a ese daño.

³³ TAMAYO JARAMILLO, Javier. Tratado de Responsabilidad Civil. Tomo I. Bogotá: LEGIS, 2010, p. 1386.

En este caso la responsabilidad es objetiva y por tanto el elemento subjetivo del hecho ilícito no es fuente de imputación de responsabilidad. No obstante, la ley al no definir si la obligación del constructor es de medio o de resultado, como en ningún contrato lo hace el legislador, es pacífica la posición de la doctrina, la jurisprudencia, y algunos laudos arbitrales, sobre este tema.

Al respecto la Doctora Diana Lucia Barrientos dice, por ejemplo, que:

“En la OBLIGACIÓN DE RESULTADO el deudor de la prestación se obliga a producir un resultado específico y si no da, se presume en culpa al deudor y solo se libera demostrando una causa extraña. Es así el caso del empresario- constructor su obligación es de Resultado. En estos casos de incumplimiento hay una presunción de culpa pues se ha considerado que la obligación del constructor es de RESULTADO”³⁴

El Doctor Javier Tamayo dice que:

“En nuestro concepto, la responsabilidad contractual y extracontractual de los constructores prevista en los artículos 2060 y 2351 del Código Civil es presunta; cuando nos referimos a la responsabilidad del dueño por la ruina del edificio expusimos nuestros argumentos, según los cuales, al dueño por la ruina hay que probarle la culpa, mientras que al constructor se le presume la ilicitud”³⁵

La H. Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, en Sentencia de junio 02 de 1958 dijo al respecto:

“(…) Como ya se dijo en los antecedentes de este fallo, Juan de la C. Guerra Galindo se comprometió a hacerle un edificio al demandante Luis Morales M. Tal clase de convenios de hallan expresamente regulados en nuestro Código Civil por disposiciones especiales, entre cuyas normas se hallan los artículos 2.057 y 2.060 de la citada obra, que establecen la responsabilidad del constructor hasta por un lapso de diez años subsiguientes a la terminación de la obra. En el caso subjudice la construcción encomendada a la dirección técnica de Guerra Galindo se derrumbó parcialmente antes de haber sido terminada dicha obra. Y consta de autos y lo observa el sentenciador en la parte motiva de su fallo que el demandado no adujo durante la secuela del juicio prueba alguna capaz de exonerarlo de responsabilidad en el insuceso a que se ha hecho referencia, al efecto dijo el Tribunal: Para exonerarse de responsabilidad incumbía al demandado demostrar caso fortuito, fuerza mayor o la intervención de una causa extraña que no le sea imposible. No probó aquél, pero ni siquiera alegó ninguna de aquellas circunstancias eximentes de responsabilidad, y tan sólo se limitó a afirmar que la destrucción de parte de la obra se produjo por deficiencia de la pilastra construida por el demandante y que sostenía las viguetas de concreto y la techumbre, con lo cual se colocó en la hipótesis de excepción prevista en la regla tercera del artículo 2.060 prenombrado, por cuanto los materiales de la pilastra en cuestión fueron suministrados por el dueño. Mas, como ya se dijo, para que el constructor quede libre de responsabilidad por la destrucción de la obra cuando ésta obedece a vicios de los materiales suministrados por el dueño, se requiere que el vicio no sea de aquéllos que el artífice, por su oficio, haya debido conocer.

³⁴ BARRIENTOS GÓMEZ, Diana Lucia, Responsabilidad Civil en el sector de la construcción. Responsabilidad Civil y del Estado. Volumen 3. Medellín: Librería jurídica Sánchez R. Ltda., 1997, p 46 y 47.

³⁵ TAMAYO JARAMILLO, Javier. Tratado de Responsabilidad Civil. Tomo I. Bogotá: LEGIS, 2010, p. 1385.

Y no cabe duda de que la deficiencia de una columna para sostener viguetas de concreto es un vicio que un arquitecto, como lo es el demandado, estaba en la obligación de conocer (...)”³⁶(Subrayas fuera de texto)

La jurisprudencia arbitral también se manifestó sobre este tópico el 16 de febrero del 2004, en el litigio entre Conavi Banco Comercial y de Ahorros S.A y Conconcreto S.A, con ocasión de la ejecución de un contrato de construcción:

“(...) Los vicios de construcción determinantes de la ruina de la edificación, provenientes por la mala calidad de los materiales, o de dirección, originados por la defectuosa aplicación de las reglas de la construcción directamente, sirven para ubicar la responsabilidad del artífice; y se presume la culpa del contratista por el comportamiento en la ejecución, pues éste debe garantizar el resultado de que la obra no ha de presentar ninguna clase de imperfecciones. (...) (...)

Como quiera que el empresario asume el deber de ejecutar la obra en los términos que se convienen, el resultado, de ese modo, debe estar en consonancia debe estar en consonancia con el deber negocial. Por eso, se afirma que la obligación del artífice de una obra es de resultado, y no de medio. (...)

*(...) Empero, no cambia o altera la responsabilidad del empresario, derivada de las obligaciones a su cargo, por el simple hecho de que el dueño o comitente se comprometa a colaborar. La obra debe ejecutarse en los términos convenidos, asumiendo aquel, como se dijo, la obligación de resultado: la entrega en la forma prevista y sin que adolezca de defectos o imperfecciones que atenten contra la estabilidad en integridad de la obra. **De ese modo, la responsabilidad se radica en cabeza del constructor por el resultado buscado y solo podría exonerarse si prueba una causa extraña: fuerza mayor o caso fortuito, la intervención de un tercero o la culpa del dueño o contratante. Con mayor razón si el constructor es un profesional en esa específica materia** (...)”³⁷(Negrilla y subraya fuera del texto).*

Amén de lo expuesto, es pertinente traer a colación lo preceptuado por el artículo A.1.3.8., el cual señala de manera diamantina el alcance de la responsabilidad del constructor, advirtiendo:

A.1.3.8 - CONSTRUCCIÓN - La construcción de la estructura, y los elementos no estructurales, de la edificación se realiza de acuerdo con los requisitos propios del material, para el grado de capacidad de disipación de energía para el cual fue diseñada, y bajo una supervisión técnica, cuando así lo exija la Ley 400 de 1997, realizada de acuerdo con los requisitos del Título I. En la construcción deben cumplirse los requisitos dados por el Reglamento para cada material estructural y seguirse los procedimientos y especificaciones dados

³⁶ CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sala de Casación Civil. Sentencia del 02 de junio de 1958. Magistrado Ponente: Ignacio Escallón.

³⁷ TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO. Árbitros Rafael H. Gamboa Serrano, José Alejandro Bonivento Fernández, Ramón Eduardo Madriñán de la Torre. Laudo del 16 de febrero de 2004. Litigio entre Conavi Banco Comercial y de Ahorros S.A y Conconcreto S.A.

por los diseñadores. La dirección de la construcción debe ser realizada por un ingeniero civil o arquitecto, o ingeniero mecánico para el caso de estructuras metálicas o prefabricadas, facultados para este fin, de acuerdo con la Ley 400 de 1997.

Corolario de lo expuesto es procedente concluir que el constructor es el profesional -ingeniero o arquitecto-, bajo cuya responsabilidad se adelanta la construcción de la edificación conforme los planos aprobados, no pudiéndose dar ninguna interpretación distinta a los estudios aprobados so pena de violar las normas de urbanismo y los presupuestos éticos que rigen a la materia, es por ello que cualquier incongruencia entre lo aprobado y lo construido es de exclusiva responsabilidad de este, pudiéndose generar una responsabilidad compartida en el evento en que los profesionales diseñadores hayan consentido estas sin la aprobación por parte de las entidades encargadas de su revisión, en tal sentido la obligación del constructor es de resultado y por ende se presume su culpa salvo que se esgriman eximentes de responsabilidad como fuerza mayor o caso fortuito, la intervención de un tercero o la culpa del dueño o contratante, los cuales, sobra advertir, no operan para el caso en ciernes.

iv. FALTA DE SUPERVISIÓN TÉCNICA

En relación con aquellos oficios u ocupaciones - sea a nivel profesional, técnico o empírico - cuyo ejercicio pueda implicar un riesgo para el conglomerado social, la Corte reafirma su jurisprudencia en el sentido de establecer que frente al ejercicio de este tipo de actividades se prevé una mayor injerencia estatal *“como quiera que tales actividades involucran al individuo en la esfera de los derechos de los demás y el interés social, por lo que incluso puede estar sometidas a la realización de servicios sociales obligatorios.”*³⁸

En sentencia reciente también se ocupó la Sala Plena de esa Corporación sobre el tema. En la sentencia C-191 de 2005 le correspondió a la Corte realizar el juicio de constitucionalidad de los artículos 5°, 18 y 20 de la Ley 842 de 2003 *“Por la cual se modifica la reglamentación del ejercicio de la ingeniería, de sus profesiones afines y de sus profesiones auxiliares, se adopta el Código de ética profesional y se dictan otras disposiciones”*³⁹. En el desarrollo de sus consideraciones, el Tribunal constitucional reiteró su jurisprudencia en relación con el artículo 26 superior e insistió en la estrecha relación existente entre la libertad de ejercer profesión u oficio y el derecho al trabajo.

Como en otras múltiples ocasiones, la Corte recordó que la protección constitucional del derecho a escoger de modo libre oficio o profesión se orienta en dos direcciones. De un lado, se confiere al Legislador la facultad de establecer los límites y restricciones que deban adoptarse para hacer compatible el ejercicio del oficio o profesión con la convivencia social. De otro, se orienta a especificar que cualquier límite o restricción que se trace en relación con la posibilidad de elegir libremente oficio o profesión debe ser justificado y obedecer a criterios de razonabilidad y proporcionalidad.

³⁸ Corte Constitucional. Sentencia C-031 de 1999.

³⁹ La Corte Constitucional formuló los problemas jurídicos de la siguiente manera: (i) ¿desconoce el Legislador el artículo 26 de la Constitución Nacional cuando delega en el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería (COPNIA) la facultad de ampliar el alcance de algunas de las actividades a las que se refiere la clasificación nacional de ocupaciones (los subgrupos 02 y 03)? sin reparar que tal facultad de regular lo concerniente a la libertad de escoger profesión u oficio está reservada al Legislador? (ii) Al exigir el artículo 18 de la Ley 842 de 2003 *“que todo trabajo relacionado con el ejercicio de la ingeniería deberá ser dirigido por un ingeniero”* infringe el derecho de toda persona a una vivienda digna, a un ambiente sano, ¿así como el derecho que habilita a los arquitectos para ejercer su profesión? (iii) al prescribir el artículo 20 de la Ley 842 de 2003 que *“toda propuesta que se formule en las licitaciones y concursos abiertos por entidades públicas del orden nacional, seccional o local, para la adjudicación de contratos cuyo objeto implique el desarrollo de las actividades catalogadas como el ejercicio de la ingeniería deba ser avalado, en todo caso, cuando menos, por un ingeniero inscrito y con tarjeta de matrícula profesional en la respectiva rama de la ingeniería.”* ¿Vulnera esa disposición el derecho de los arquitectos a ejercer su profesión?

A partir de la amplia protección que el ordenamiento constitucional le confiere a la libre elección de profesión u oficio, se deriva que al Legislador le está vedado realizar regulaciones orientadas a hacer nugatorio el ejercicio de esa libertad. La facultad que la misma Constitución le confiere al Legislador para efectos de regular el derecho a ejercer oficio o profesión ha de restringirse estrictamente a los casos en que la inspección y vigilancia estatal sea indispensable y debe limitarse también a la necesaria imposición de servicios sociales obligatorios. De acuerdo con la jurisprudencia constitucional, uno de los puntos centrales de toda regulación estatal en la materia, es la protección de la colectividad contra el riesgo. A propósito de lo anterior, la Corte citó la sentencia C-964 de 1999 mediante la cual le correspondió verificar a esta Corporación la constitucionalidad de los artículos 1, 3, 5, 6, 10, 12, 14 y 15 de la Ley 14 de 1975, *“por la cual se reglamenta la profesión de Técnico Constructor en el territorio nacional”*⁴⁰.

En relación con el concepto de riesgo social, expuso la Corte en la mencionada sentencia que esta expresión no está exenta de ambigüedades, razón por la cual es preciso, según la Corporación, admitir al menos dos tipos de interpretación. Una interpretación en sentido restringido y una interpretación en sentido amplio. Desde una óptica amplia, puede decirse “que todas las actividades tienen una implicación social inevitable.”⁴¹ Según lo expresado por este Tribunal constitucional, son pocos los oficios que no trascienden la esfera individual. Esto, sostiene la Corte, es más evidente en las sociedades contemporáneas donde tanto los progresos en el ámbito del conocimiento como la aplicación del principio de división del trabajo implican que las distintas labores se complementen y se nutran mutuamente. Llamó la atención la Corporación en aquella ocasión, sobre lo inadecuado que sería partir de una perspectiva muy amplia del riesgo social. De adoptarse un enfoque así, se llegaría “al extremo de permitir una regulación de casi todas las ocupaciones en la sociedad contemporánea”⁴² y se acabaría por vaciar de contenido el derecho a la libre elección de oficio o profesión.

A juicio de la H. Corte, únicamente puede partirse de una interpretación restrictiva del concepto de riesgo social por cuanto *“el concepto de riesgo social no se refiere a la protección constitucional contra contingencias individuales eventuales sino [versa sobre el] amparo del interés general, esto es, [trata acerca de] la defensa y salvaguarda de intereses colectivos que se materializan en la protección de los derechos constitucionales de los posibles usuarios del servicio”*. Cuando las actividades realizadas por los ciudadanos en ejercicio de su libertad de elegir oficio o profesión pueden eventualmente poner en peligro el interés general o los derechos constitucionales de los posibles destinatarios de tales actividades, entonces se está frente a un riesgo social. La H. Corporación recordó de manera simultánea que para poder hablar de riesgo social el riesgo debe: (i) ser claro; (ii) afectar o poner en peligro el interés general y los derechos constitucionales fundamentales; (iii) poder ser conjurado o disminuido de modo sustantivo mediante una formación académica específica. Solo bajo estos supuestos opera lo consignado en el artículo 26 superior cuando señala que *“las ocupaciones, artes u oficios que no exijan formación académica son de libre ejercicio, salvo aquellas que impliquen riesgo social.”*

Corolario de lo expuesto se puede concluir que el realizar construcciones sismo resistentes, es una actividad que implica, como se indicó, un riesgo social evidente, cuales, que en caso de un terremoto la edificación no resista el sismo y se derrumbe ocasionando muerte o lesiones a las personas y a los bienes y produciendo detrimentos patrimoniales. En ejercicio de su libertad de configuración, el Legislador no extendió a los profesionales constructores en arquitectura e ingeniería la posibilidad de asumir la responsabilidad por la orientación, diseño y construcción de una obra sismo resistente pues estimó que una formación académica específica era requisito sine qua non para poder conjurar o disminuir de modo sustantivo el riesgo sísmico y contribuir a salvar la vida y la integridad de miles y miles de personas. Excluir a quienes no tienen la formación adecuada

⁴⁰ La Corte Constitucional formuló de la siguiente manera el problema jurídico bajo examen en aquella ocasión: ¿está el Legislador facultado para profesionalizar la labor de los auxiliares de la construcción o (...) por el contrario esa decisión vulnera el núcleo esencial del derecho a ejercer oficio?

⁴¹ Corte Constitucional. Sentencia C-964 de 1999.

⁴² Ibidem.

para asumir las actividades previstas en los artículos demandados es una medida a todas luces razonable desde el punto de vista constitucional, producto de ello surge la figura del supervisor técnico como el responsable de verificar, constar que los diseñado se construya por parte del constructor responsable conforme las premisas previstas en los estudios específicas que se aprueban por parte de las autoridades competentes. En ese sentido, en torno a la figura del supervisor técnico ha manifestado:

“Justamente el propósito de la Ley 400 de 1997 fue dotar al país de una legislación que contribuyera a la realización de construcciones más sólidas, las cuales, en caso de presentarse terremotos fueran capaces de resistirlos o de incrementar el nivel de resistencia a fin de reducir a un mínimo el riesgo en pérdida de vidas humanas y destrucción de bienes y de defender, en tal sentido, el patrimonio estatal y ciudadano.

Con base en las consideraciones expuestas en párrafos anteriores y en las pruebas allegadas al expediente, procederá la Corte a establecer que, en el caso concreto, la Ley 400 de 1997 no desconoció el derecho a la igualdad contenido en el artículo 13 superior. Por una parte, el enfoque de las profesiones es distinto. Por otra, como tuvo la Corte oportunidad de mostrarlo, el artículo 26 superior habilita al Legislador para exigir títulos de idoneidad cuando el ejercicio de determinadas actividades implique un riesgo social. El riesgo social que conllevan las actividades previstas en los artículos demandados de la Ley 400 de 1997 cumple con los requisitos exigidos por la jurisprudencia constitucional: no solo es claro, sino que, de no prevenirlo, se puede afectar en forma grave el interés general y los derechos constitucionales fundamentales. Ese riesgo puede ser conjurado o disminuido de manera considerable si quien ejerce las actividades previstas en la Ley 400 de 1997 puede demostrar que cuenta con una formación académica específica para asumir responsabilidad por la construcción, la dirección de construcción, la interventoría, la supervisión técnica, y el diseño - estructural y no estructural - de una edificación sismo resistente capaz de enfrentar de manera sólida el riesgo social de un terremoto.

Es factible sostener que la amenaza sísmica en el territorio colombiano representa, como se ha sostenido una y otra vez, “un silencioso, pero grave peligro para muchos millones de colombianos.” Ciertamente es que los terremotos no se pueden prevenir. No lo es menos, sin embargo, que la capacidad destructiva de un terremoto puede mitigarse cuando se combinan una serie de variables dentro de las que se encuentra “la resistencia de los elementos físicos sometidos a las fuerzas generadas por el temblor.” Justamente en esa dirección se orienta la distinción realizada por el Legislador en la Ley 400 de 1997 y ella se ajusta por entero a lo dispuesto en el ordenamiento constitucional.

Atina el actor cuando señala que el juicio de igualdad siempre implica la elección de un criterio, de un tertium comparationis, con fundamento en el cual o bien se equipara una situación con otra o bien se diferencia una situación de otra. (...)”

No obstante, lo expuesto, no es entendible como los constructores responsables, sociedad constructora, socios y representante legal omitieron efectuar la supervisión bajo los términos y requisitos de la NSR de 1998. No es admisible la forma en que se hizo entrega de la agrupación de vivienda PRADOS DE LA COLINA II pues el constructor

de manera irresponsable hizo entrega de la supervisión sin adjuntar toda la documentación exigida por la norma para los supervisores técnicos, lo cual deja una clara estela de dudas sobre el proceso de construcción, más aún cuando se omite hacer entrega de las condiciones técnicas en que se hizo dicha supervisión conforme el artículo I.1.2. En ese sentido brillan por su ausencia los controles sobre planos, especificaciones y materiales, previstos por el artículo I.2.4.

En el caso en ciernes además de omitirse efectuar la entrega de todos los documentos por parte de la supervisión técnica al constructor, también se omitió hacerle entrega a los propietarios y a la propia propiedad horizontal pretermitiendo las previsiones del artículo I.2.2.2 e I.2.2.2.1 de la NSR-98, que advierte de manera expresa:

I.2.2.2 - El supervisor técnico debe entregar como culminación de sus labores, una copia del registro escrito mencionado en 1.2.2.1., al propietario y al constructor de la estructura y de los elementos no estructurales cubiertos por el Reglamento. El supervisor técnico debe conservar este registro escrito al menos por cinco años contados a partir de la terminación de la construcción y de su entrega al propietario y al constructor.

I.2.2.2.1 - Cuando se trate de edificaciones cubiertas por el régimen de copropiedad, el propietario a nombre del cual se haya expedido la licencia de construcción debe hacer entrega de una copia de los documentos de la supervisión técnica a la copropiedad.

En tal sentido ni el administrador provisional ni el administrador definitivo, ni mucho menos el comité de recepción de zonas comunales ha recibido el informe mencionado en 1.2.2.1., a la copropiedad, razón suficiente para que se encuentre probado la violación del título I de la NSR-98.

v. CERTIFICADO DE OCUPACIÓN

El artículo 53 del Decreto 1469 de 2010 define el permiso de ocupación como el acto administrativo mediante el cual la autoridad competente para ejercer el control urbano y posterior de obra certifica que las obras nuevas se construyeron de conformidad con lo aprobado en la respectiva licencia de construcción y que las obras de adecuación cumplen a cabalidad las normas de sismo resistencia y/o las normas urbanísticas y arquitectónicas contempladas en el acto de reconocimiento de la edificación.

En ambos casos, y en el evento de verificarse el incumplimiento de las condiciones establecidas en la licencia o en el acto de reconocimiento de la edificación, el Decreto 1469 de 2010 (antes 1600 de 2015 y 564 de 2006) ordena que la autoridad competente se abstenga de expedir el certificado correspondiente e iniciar el trámite para la imposición de sanciones a que haya lugar en los términos de la Ley 810 de 2003, modificatoria de la Ley 388 de 1997.

Así las cosas, la falta de este certificado implica inclusive la suspensión de los servicios públicos domiciliarios, lo anterior producto que la aplicación de los numerales 1, 3 y 4 del artículo 104 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 2 de la Ley 810 de 2003, se establece que ésta sanción procede contra quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos no aptos para esas actuaciones; o para quienes realicen esas actividades en terrenos aptos para dichas actuaciones, pero que las ejecuten sin licencia, **o en contravención a ella.**

En cualquiera de estos escenarios, para la imposición de la sanción se deben adelantar las investigaciones e inspecciones respectivas, y el proceso sancionatorio debe atender los procedimientos previstos en el Código Contencioso Administrativo y observar el debido proceso.

Sólo en el acto que impone la sanción se puede ordenar la suspensión de los servicios públicos domiciliarios.

De conformidad con el artículo 56 del Decreto Nacional 564 de 2006, corresponde a los alcaldes municipales o distritales directamente o por conducto de sus agentes, ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de asegurar el cumplimiento de las licencias urbanísticas y de las normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, sin perjuicio de las facultades atribuidas a los funcionarios del Ministerio Público y de las veedurías en defensa tanto del orden jurídico, del ambiente y del patrimonio y espacios públicos, como de los intereses colectivos y de la sociedad en general.

En el Distrito Capital en virtud del artículo 86 del Estatuto Orgánico de Bogotá - Decreto Ley 1421 de 1993, es función de los alcaldes locales vigilar el cumplimiento de las normas vigentes sobre desarrollo urbano, uso del suelo y reforma urbana.

Es decir, como bien se señala en la demanda, es función de los alcaldes locales ejercer el control urbano dentro de su respectiva jurisdicción, lo cual implica que deben verificar que la obra adelantada se ejecute de conformidad con lo autorizado en la licencia urbanística, o que no se adelanten obras sin licencia urbanística cuando aquellas la requieran.

Ahora bien, en cuanto al otorgamiento de licencias se tiene que en Bogotá los curadores urbanos expiden las licencias urbanísticas mediante las cuales se desarrollan procesos de urbanismo. Según el artículo 101 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 9 de la Ley 810 de 2003, el curador urbano es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de parcelación, urbanismo, construcción o demolición, y para el loteo o subdivisión de predios, a petición del interesado en adelantar cualquiera de estos proyectos, en las zonas o áreas del municipio o distrito que la administración municipal o distrital le haya determinado como de su jurisdicción.

Esta misma norma indica que la curaduría urbana implica el ejercicio de una función pública para la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes en el distrito o municipio, a través del otorgamiento de licencias de urbanización y de construcción.

De otra parte, tratándose de inmuebles destinados a vivienda, la Dirección Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat tiene, entre otras funciones, las de ejercer las funciones de inspección, vigilancia y control de las personas naturales y jurídicas que desarrollen actividades de anuncio, captación de recursos, enajenación y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda con el objeto de prevenir, mantener o preservar el derecho a la vivienda digna, al patrimonio y al orden público, así como ejercer las funciones de inspección, vigilancia y control de las personas naturales y jurídicas que adelanten planes y programas de vivienda por los sistemas de autogestión o participación comunitaria, y de las transferencias del dominio de las soluciones de vivienda resultantes de los mismos.

Es decir que, las competencias de esta dependencia se dirigen, tal como se anotó, contra las personas naturales o jurídicas que realicen actividades relacionadas con la enajenación o arrendamiento de vivienda.

Por otra parte, mediante el Decreto 1052 de 1998 se crearon las Comisiones de Veeduría de las Curadurías Urbanas, cuyo objetivo principal es velar por su buen desempeño, en los aspectos técnicos, profesionales y éticos de la función que ejercen y la correcta articulación de las curadurías con las administraciones municipales y distritales.

Estas instancias tienen entre otras funciones, las de hacer un análisis puntual de las licencias expedidas por los curadores a fin de verificar el cumplimiento del plan de ordenamiento territorial y de las normas urbanísticas, así como interponer los recursos y acciones contra las actuaciones de los curadores que no se ajusten a la normatividad urbanística, y si fuera del caso, formular las correspondientes denuncias.

En Bogotá la Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas es presidida por la Secretaría del Hábitat, de conformidad con lo dispuesto por el Decreto Distrital 060 de 2007, y en virtud del reglamento interno de esta instancia, adoptado mediante Resolución 01 de 2007, su Secretaría Técnica la ejerce el Director de Gestión del Hábitat de la Secretaría Distrital de Hábitat.

En conclusión, los alcaldes locales ejercen el control urbanístico de acuerdo con lo anotado, para que las obras que se adelanten se ejecuten de conformidad con la licencia expedida o para que no se ejecuten obras sin licencia. No existe otra autoridad distrital que ejerza control urbano en la ciudad.

vi. INFORME DE LA SOCIEDAD INGESTRUCTURAS Y JEOPROBE REFERENTE A LOS INCUMPLIMIENTOS CONSTRUCTIVOS

En el presente proceso se allega informe de las sociedades INGESTRUCTURAS y JEOPROBE en el cual se establece la violación de sendas normas constructivas, las cuales solicitaremos será relacionadas y definidas en el expertico que se desarrolle para el efecto.

En tal sentido es importante precisar que el Distrito Capital de Bogotá cuenta con su propio Código de Construcción, adoptado por el Acuerdo 20 de 1995 y complementado, adicionado y modificado por los Acuerdos 74 de 2001, 193 de 2006 y 304 de 2007, el cual tiene dos componentes: las normas para edificaciones corrientes y el Código de infraestructura. Este último se refiere: “...a las obras de infraestructura urbana tales como redes urbanísticas de acueducto, alcantarillado, energía, teléfonos, basureros y vías, e incluye las estructuras capitales tales como puentes, torres de transmisión, túneles, canales e interceptores hidráulicos”.

En tal sentido el artículo 5to del Código de Edificaciones, precisa que su contenido está definido por *“las normas básicas que deben cumplir las edificaciones estructuras corrientes con principal referencia, la suficiencia estructural, la salubridad y protección y seguridad para los casos de incendio y pánico colectivo”* y su finalidad es, acorde con lo dispuesto en el artículo A.1.1.1, *“establecer un conjunto de normas básicas para la realización, alteración y uso de las edificaciones y estructuras ubicadas en el Distrito Capital de Santa Fe de Bogotá, de manera que garanticen su estabilidad y resistencia, y preserven la seguridad, la salubridad y el bienestar de la comunidad”*.

Así las cosas, solicito se proceda a incorporar los informes técnicos a esta demanda y se analice de manera detallada los mismos con respecto a las violaciones suscitadas en este proceso.

d. VIOLACION AL RÉGIMEN DE CONSUMIDORES Y USUARIOS LITERAL N LEY 472 DE

1998.

Tratándose de bienes inmuebles, debe entenderse que las normas relativas a la calidad e idoneidad de los mismos están contenidas no sólo en las normas generales de protección al consumidor, sino también en las particulares que se refieren a esta clase de bienes y las condiciones mínimas de calidad e idoneidad que éstos deben cumplir, en orden a la satisfacción de las necesidades para las cuales son adquiridos por los consumidores.

De conformidad con lo expuesto, si al adquirirse el inmueble mediante un contrato de compraventa y configurarse una relación de consumo, éste presenta deterioros en los elementos que lo componen, carecerá de las características necesarias para satisfacer las necesidades para las cuales fue adquirido, incumpliendo, por ende, las condiciones de calidad e idoneidad, pudiendo incurrir el constructor en eventuales sanciones por violación a las normas sobre protección al consumidor, con el consecuente derecho del adquirente del inmueble para exigir la efectividad de las garantías.

En consideración a que los hechos relacionados en esta demanda, ocurridos antes de la entrada en vigencia de la Ley 1480 de 2011 (12 de abril de 2012), deberá tenerse en cuenta lo normado por el Decreto 3466 de 1982, que establecía que la idoneidad de un bien o servicio es la aptitud que éste tiene para satisfacer las necesidades para las cuales ha sido producido, así como las condiciones bajo las cuales se debe utilizar en orden a la normal y adecuada satisfacción de las necesidades para las cuales está destinado.

En ese sentido es menester advertir que la Superintendencia de Industria y Comercio no ha establecido un término específico de garantía respecto de los inmuebles, razón por la cual, el término será el que otorgaba el proveedor y en caso de no haberse indicado, se tendrá en cuenta que en el Título II de la Circular Única de la Superintendencia de Industria y Comercio, punto 1.2.9 donde se dispone respecto al evento en el cual se presumirá la garantía mínima presunta para los bienes no perecederos, el término de la misma y las condiciones que deben cumplirse para que el productor, distribuidor o expendedor respondan por un término de garantía inferior a aquella:

"1.2.9 Término de la garantía mínima para productos no perecederos

Por regla general, cuando el productor, distribuidor o expendedor de un producto no perecedero no informe al consumidor sobre el término de la garantía mínima, referida a las condiciones de idoneidad y calidad del mismo y del servicio de postventa, que ampara el producto por todos los defectos no imputables al usuario y asegura la obligación de proporcionar la asistencia técnica necesaria para el mantenimiento, se presumirá que el término de dicha garantía es de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de entrega del producto al comprador original. No obstante, el productor, distribuidor o expendedor que alegue haber dado una garantía por un término inferior, al de los doce (12) meses acá establecidos, deberá probar que informó el término de la garantía correspondiente al consumidor y que éste lo aceptó de manera expresa.

Sin perjuicio de lo anterior, para los siguientes productos, se presumirá el término de dicha garantía como mínimo, en las siguientes condiciones:

- 1. Para pisos, por doce (12) meses contados a partir de la fecha de su entrega al comprador original.*
- 2. Para muebles y enseres, por doce (12) meses contados a partir de la fecha de su entrega al comprador original.*

3. *Para repuestos (de vehículos y motos), por doce (12) meses contados a partir de la fecha de su entrega al comprador original.*
4. *Para llantas, por seis (6) meses contados a partir de la fecha de su entrega al comprador original.*
5. *Para monturas y lentes, por seis (6) meses contados a partir de la fecha de su entrega al comprador original.*
6. *Para calzado, por dos (2) meses contados a partir de la fecha de su entrega al comprador original."*

De acuerdo con lo anterior, el productor, distribuidor y/o expendedor, en tal situación sólo estaría obligado a otorgar la garantía que pactó con el consumidor, así el término sea inferior al señalado en el Título II de la Circular Única de la Superintendencia de Industria y Comercio, punto 1.2.9. Entonces, como el término de garantía de inmuebles no había sido fijado antes de la entrada en vigencia de la ley 1480 de 2011 de manera específica, los inmuebles comprados antes del 12 de abril de 2012 se registrarán acorde con lo expuesto en precedencia, aplicándose lo relativo a la garantía para bienes no perecederos, sin detrimento de la facultad que tienen los productores y proveedores de bienes y servicios de informar al consumidor un término de garantía diferente.

No obstante ello, en el caso en ciernes es menester advertir que en tratándose de deficiencias constructivas no solo existe la posibilidad de acudir a las disposiciones legales contenidas en el Estatuto del Consumidor (Decreto 3466 de 1982), pues, como bien lo afirma Corte Constitucional, para la defensa de los derechos de los consumidores existen varias vías, que desde la óptica constitucional, concurren y se multiplican a fin de formar un amplio conjunto de instrumentos en procura de los derechos de la comunidad en general.

Precisamente, esa H. Corporación al revisar la constitucionalidad de algunas disposiciones del Decreto Ley 3466 de 1982, expresó:

“Los derechos del consumidor, no se agotan en la legítima pretensión a obtener en el mercado, de los productos y distribuidores, bienes y servicios que reúnan unos requisitos mínimos de calidad y de aptitud para satisfacer sus necesidades, la cual hace parte del contenido esencial del derecho al consumidor. El derecho del consumidor cabe advertir, tiene carácter polidrico. Su objeto, en efecto, incorpora pretensiones, intereses y situaciones de orden procesal (exigibilidad judicial de garantías; indemnización de perjuicios por productos defectuosos; acciones de clase etc.); de orden participativo (frente a la administración pública y a los órganos reguladores).

Los poderes públicos, en las instancias de producción y aplicación del derecho, en la permanente búsqueda del consenso que es característica del Estado social y misión de sus órganos, deben materializar como elemento del interés público que ha de prevalecer, el de la adecuada defensa del consumidor, para lo cual deben habilitarse procedimientos y mecanismos de participación y de impugnación con el fin de que sus intereses sean debidamente tutelados. La apertura y profundización de canales de expresión y de intervención de los consumidores, en los procesos de decisión de carácter público y comunitario, pertenecen a la esencia del derecho del consumidor, puesto que sin ellos los intereses difusos de este colectivo, que tienen carácter legítimo, dejan de proyectarse en las políticas públicas y en las actuaciones administrativas,

con grave perjuicio para el interés general y la legitimidad de la función pública, llamada no solamente a aplicar el derecho preexistente sino generar en torno de sus determinaciones el mayor consenso posible”⁴³.

Por lo expuesto es claro que a la luz de la Ley 472 de 1998 y dada la naturaleza jurídica de las acciones colectivas y la finalidad constitucional que con ella se persigue, esta se erige en un mecanismo que *“instituye un mecanismo que estimule al ciudadano para incoarlas mediante estímulos de carácter premial, que, aunque son de carácter económico no pueden confundirse, en ningún caso con una indemnización por la reparación de un daño. El resarcimiento de perjuicios es asunto extraño por completo a la finalidad de estas acciones en las que lo que se defiende no son intereses privados, ni derechos subjetivos de alguien en particular, sino el interés colectivo, que es superior a los de carácter individual, pero que no podría ser protegido por la decisión jurisdiccional sino mediara la interposición de la acción.*

Tratándose de la protección de los derechos de los consumidores, no se requiere entonces la existencia de un daño, tampoco la de un perjuicio, ni hay lugar mediante el ejercicio de una acción colectiva a una indemnización reparatoria, como ya se dijo. Lo que el legislador protege es el derecho de quienes adquieran un producto o servicio determinado a no resultar defraudados en la confianza pública que el productor debe honrar permanentemente y con respecto a todos. Es la simple posibilidad de que lo ofrecido no corresponda a la realidad en calidad, cantidad, condiciones de higiene y demás especificaciones particulares del producto o del servicio, lo que merece la protección del Estado. Son, como se ve, los denominados en otras legislaciones “intereses difusos”, que no obstante serlo, tienen sin embargo la protección prevista por el legislador y decretada luego, en cada caso, por el juez.”⁴⁴

Por lo expuesto es menester advertir, que, en el caso de acciones de grupo, el análisis de la vulneración de este derecho colectivo no deviene de la vulneración del Estatuto del consumidor, como alguna parte de la doctrina lo ha tratado de afirmar, sino de la pretermisión de los derechos que cualquier consumidor tiene frente a los bienes que adquiere⁴⁵.

En este sentido es importante resaltar la sentencia C-1141 de 2000, que es la sentencia hito en el tema de los derechos del consumidor en Colombia, ésta no solo es la primera sentencia de las Altas Cortes que toca este tema, sino una de las más revolucionarias y la que en mayor medida ha ampliado el espectro de protección al consumidor, al reconocer que los derechos del consumidor son multifacéticos, que no se limitan al derecho a obtener en el mercado bienes y servicios que reúnan unos requisitos mínimos de calidad, sino que incorpora pretensiones, intereses y situaciones de orden sustancial (calidad de bienes y servicios, información); de orden procesal (exigibilidad judicial de garantías, indemnización de perjuicios por productos defectuosos, acciones de clase, etc.); de orden participativo (frente a la administración pública y a los órganos reguladores), entre muchos otros. Al respecto la Corte precisó:

“La protección del consumidor y usuario sería incompleta si ella se limitara a las garantías sobre la calidad de los productos y servicios en

⁴³ Sentencia C-1141/00 Magistrado Ponente: Eduardo Cifuentes Muñoz.

⁴⁴ Sentencia T-466 de 2003. Magistrado Alfredo Beltrán Sierra.

⁴⁵ Hay un completo desconocimiento de los derechos que protegen al consumidor, así como de las entidades que ejercen su defensa y tutela. Si además tenemos en cuenta que muchas de las disposiciones que contiene el Estatuto del Consumidor son simples sugerencias al comerciante y no verdaderas obligaciones, como los registros de calidad e idoneidad en los que los productores o importadores podrán registrar sus productos (art. 3, Decreto 3466 de 1982), o las garantías de los productos y servicios, incluyendo la supuesta garantía mínima presunta (no es verdaderamente tal) que sólo se hacen exigibles en los productos sobre los cuales el vendedor haya asegurado su calidad o estén registrados en alguno de los registros de calidad o idoneidad (no en todos los productos y servicios, como debería ser una verdadera garantía mínima presunta) (arts. 11-13, Decreto 3466 de 1982) podemos concluir que el consumidor queda, en la práctica, totalmente desamparado.

función del uso específico y normal al que se destinan y, de otro lado, al complejo de derechos instrumentales -información y participación-, necesarios para intervenir en las distintas esferas de la vida económica y poder ver traducidas sus exigencias legítimas en imperativos del interés público que deben por igual realizar el Estado y la comunidad. Los defectos de los productos y servicios no son indiferentes para el consumidor y el usuario, pues las lesiones que generan pueden afectar su vida, su integridad física y su salud. De ahí que el derecho del consumidor reconozca como elemento de su esencia el derecho a obtener de los productores y distribuidores profesionales, el resarcimiento de los daños causados por los defectos de los productos o servicios, con el fin de garantizar su uso seguro.” (Sentencia C-1141 de 2000. M.P. Eduardo Cifuentes Muñoz).

También se resalta de esta sentencia el señalar que la responsabilidad del productor o distribuidor de un artículo defectuoso es independiente del vínculo contractual, por lo que no tiene que ser éste quien lo venda directamente al consumidor que sufre un perjuicio, sino que por el simple hecho de producirlo o ponerlo a circular es suficiente para ser responsable ante quien sufre un daño por el defecto del producto. Esta tesis ha sido reiterada por la H. Corte Suprema de Justicia en varias sentencias (7 de febrero de 2007, 30 de abril de 2009, y 24 de septiembre de 2009) al afirmar que en materia de derechos del consumidor no cabe el principio de la relatividad de los contratos.

A pesar de ello la H. Corte Constitucional, por medio de esta providencia, advirtió que la Constitución da un marco general de protección al consumidor, pero que la protección específica debe darla la Ley, por lo que señaló que es un imperativo que el legislador desarrolle los mandatos de la Carta Constitucional en ese sentido, cosa que no había hecho en ese entonces, y no ha realizado todavía, casi diez años después de esta providencia y diecinueve años después de la promulgación de la Constitución Política.

Siguiendo la línea de esta sentencia hito, pronto comenzaron nuevas sentencias a referirse al tema, como la Sentencia de la Corte Suprema de Justicia del 13 de diciembre de 2001 que señaló que el derecho de información del consumidor hace parte de la etapa precontractual, y como tal, puede dar pie a una indemnización de perjuicios; y así se siguió estudiando el tema de manera menos importante en sentencias como la del 13 de diciembre de 2002; o las C-973/02 y C-1071/02 de la Corte Constitucional. Posteriormente la Corte Suprema de Justicia, en Sentencia del 3 de mayo de 2005 hizo un análisis exhaustivo del tema y limitó el alcance de lo que debe entenderse por consumidor; y más recientemente, esta misma corporación trató el tema en tres ocasiones el año anterior (2009) en sentencias de 22 de abril, 30 de abril, y 24 de septiembre.

En la Sentencia de abril 22, tocó el tema tangencialmente al referirse a los derechos colectivos, pero se pronunció intensamente sobre las acciones de grupo y populares, que son dos medios de defensa importantes para los derechos del consumidor; en la de abril 30 se hizo un extenso recuento sobre los derechos del consumidor, su necesidad, historia y características, y estudió juiciosamente los requisitos para que proceda la indemnización por productos defectuosos, sin embargo, se quedó corta en su conclusión al afirmar que son los consumidores quienes, no obstante estar en una inferioridad manifiesta frente al productor o proveedor, tienen que demostrar contundentemente el defecto del producto, el perjuicio y el nexo de causalidad; y la de septiembre 24 hizo un recuento sobre las sentencias que acerca del tema se han producido hasta el momento.

Según lo anterior, puede entonces concluirse que en Colombia existen muchas normas sobre protección al consumidor, pero que éstas no son realmente efectivas, pues no se adaptan a las necesidades del consumidor colombiano de hoy, y no tienen ni la generalidad ni el carácter imperativo y vinculante que este tipo de normas requieren; y aunque la jurisprudencia de las altas cortes se ha empezado a interesar por el tema a partir del año 2000, y en algo han logrado

ampliar la protección que tienen los consumidores colombianos, lo cierto es que aún estamos muy lejos de tener un verdadero catálogo de derechos que protejan suficientemente al consumidor colombiano actual, y de tener una protección como la de otros países del mundo.

En suma la presente demanda pretende generar una ruptura en el tema jurisprudencial al pretender que no solo se declare la responsabilidad de los demandados por la evidente omisión en el cumplimiento de normas de diseño y construcción, e inclusive la responsabilidad por la ineficacia de los funcionarios públicos, sino adicionalmente que la violación de las normas de sismo resistencia tuvo una incidencia directa en la depreciación de los inmuebles y una ruptura del equilibrio contractual entre los consumidores (compradores de apartamentos) y la constructora (vendedora de los bienes particulares), pues solo con los estudios técnicos generados se estableció el tipo de deficiencia que presentaba la estructura de cimentación y la estructura de la agrupación de vivienda **PRADOS DE LA COLINA II - PROPIEDAD HORIZONTAL**.

En el caso en menta nos encontramos ante un evidente hecho por el cual se vulnera el principio de buena fe contractual y se utiliza a la sociedad anónima no con el propósito de lograr un fin constitucional válido, sino con la intención de defraudar los intereses de terceros, entre ellos, los derechos de los compradores de las unidades privadas, es que el ordenamiento jurídico puede llegar a hacer responsables a los asociados, con fundamento en una causa legal distinta de las relaciones que surgen del contrato social. Es entonces en la actuación maliciosa, desleal o deshonesto de los accionistas generadora de un daño para con los terceros, en donde se encuentra la fuente para desconocer la limitación de la sociedad anónima y exigir de los socios, miembros de juntas y gerentes la reparación del daño acontecido.

IX. COMPETENCIA

Conforme las prerrogativas del numeral 10 del artículo 155 del CPACA de manera respetuosa me permito manifestar honorable Juez Administrativo, que es Usted el competente para conocer de los casos relacionados con la protección de los derechos e intereses colectivos, reparación de daños causados a un grupo y de cumplimiento, contra las autoridades de los niveles departamental, distrital, municipal o local o las personas privadas que dentro de esos mismos ámbitos desempeñen funciones administrativas.

X. PRUEBAS

Para que sean tenidas como pruebas a favor de mi representada, acompaño los siguientes documentos:

a. Documentales

Acompaño:

1. INFORME DEL ESTUDIO DE PATOLOGÍA: EVALUACIÓN ESTRUCTURAL, DIAGNÓSTICO Y RECOMENDACIONES CONSTRUCTIVAS, elaborado por la firma INGESTRUCTURAS LTDA, de fecha febrero de 2019.

2. INFORME DE ANÁLISIS GEOTÉCNICOS DETALLADOS, con fecha de elaboración diciembre 27 de 2019, elaborado por la firma JEOPROBE.

b. Testimonios

Solicito, de manera respetuosa, a su Despacho reciba el testimonio de las siguientes personas, todos mayores de edad, vecinos de Bogotá, quienes deberán declarar sobre alguno o algunos de los hechos que han motivado la interposición de la presente demanda, de conformidad con el cuestionario que en la oportunidad legal respectiva se les formulará.

1. Señor Ingeniero **JORGE ALBERTO RODRÍGUEZ**, quien elaboró informe sobre los asentamientos del conjunto observados en diferentes torres, con domicilio en la Avenida Suba No. 115 - 58, Torre A Oficina 405 de Bogotá, D.C., y correo electrónico: jorge.rodriguez@jeoprobe.com, y quien depondrá los resultados del análisis geotécnico realizado con base en la información que le fue suministrada, visitas de campo al proyecto, análisis de las mediciones realizadas, los parámetros del suelo y estratigrafía obtenida mediante sondeos y ensayos de laboratorio de suelos realizados por JEOPROBE S.A.S., así como las conclusiones y recomendaciones de orden técnico sobre la problemática, soporte de pretensiones.
2. Señor Ingeniero **MAURICIO MARTÍNEZ G.**, quien como Director de Proyectos de JEOPROBE S.A.S., con domicilio en la Avenida Suba No. 115 - 58, Torre A Oficina 405 de Bogotá, D.C., y correo electrónico: mauricio.martinez@jeoprobe.com, quien depondrá sobre su participación en la realización de un estudio geotécnico de tipo forense para identificar las causas y dar recomendaciones para el manejo geotécnico de los problemas de asentamientos que se han venido presentando en la mayor parte de costado sur de la plataforma del sótano y del muro de contención. Así como explicará en detalle los resultados del estudio geotécnico hecho y las conclusiones y recomendaciones para el manejo del problema que presenta la agrupación de vivienda, demandante en el proceso de la referencia.
3. Señora Ingeniera **LILIA ESTER ASHOOK V.**, Representante legal de INGESTRUCTURAS LTDA., quien a costa de la copropiedad realizó un estudio de patología que permitiera la evaluación estructural y diagnóstico de los edificios, evaluar eventuales daños y deterioros, establecer las causas de los mismos y sobre esa base, formular un diagnóstico para fundamentar debidamente la eventual rehabilitación, con domicilio en la Carrera 53 No. 123 A - 14 de esta ciudad, y correo electrónico: lilaashook@hotmail.com, y quien podrá explicar en detalle la descripción de los trabajos realizados, las evaluaciones ejecutadas, los ensayos y resultados de las pruebas, el cálculo numérico de las cargas, la determinación de las cargas que se transmiten a la cimentación, la naturaleza de los daños, el fundamento del diagnóstico y de las recomendaciones que se proponen, para superar de manera técnica y económica las patologías que se presentan en el edificio, las conclusiones técnicas a las que llegó con su estudio, soporte de las pretensiones.

4. Señor Ingeniero **JASON AZUERO**, quien como Director Técnico de la firma INGESTRUCTURAS LTDA. participó en la realización de un estudio de patología y diseño de reforzamiento, que permitiera la evaluación estructural y diagnóstico de los edificios, evaluar eventuales daños y deterioros, establecer las causas de los mismos y sobre esa base, formular un diagnóstico para fundamentar debidamente la eventual rehabilitación, con domicilio en la Carrera 53 No. 123A - 14 de esta ciudad, y correo electrónico: ingestructurasltda@gmail.com, y quién podrá explicar en detalle la descripción de los trabajos realizados, las evaluaciones ejecutadas, los ensayos y resultados de las pruebas, el cálculo numérico de las cargas, la determinación de las cargas que se transmiten a la cimentación, la naturaleza de los daños, el fundamento del diagnóstico y de las recomendaciones que se proponen, para superar de manera técnica y económica las patologías que se presentan en el edificio, las conclusiones técnicas a las que llegó con su estudio, soporte de las pretensiones.

Los mencionados profesionales podrán ser notificados por intermedio del suscrito apoderado, bajo el entendido que es deber de la parte interesada velar por su comparecencia.

c. Interrogatorio de parte

Solicito sea citado el representante legal de la sociedad demandada para que absuelva las preguntas que serán formuladas de manera verbal o escrita, según sea el caso y que versaran sobre los hechos materia de demanda.

XI. ANEXOS

Acompaño al presente escrito en original los siguientes documentos:

- i) Certificación expedida por la Alcaldía Local de Suba, en la que consta la representación legal de la agrupación de vivienda PRADOS DE LA COLINA II - PROPIEDAD HORIZONTAL.
- ii) Certificado de existencia y representación legal de la sociedad demandada, expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, D.C.
- iii) Los documentos aducidos como pruebas.
- iv) Copias de la presente demanda para los traslados respectivos.

XII. NOTIFICACIONES

- i) Los demandados, **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A., DANIEL SÁNCHEZ PRIETO, CARLOS ELIAS GUTIÉRREZ RIVERA, y LUIS FERNANDO OROZCO ROJAS**, en la Carrera 9 No. 101 - 67 Piso 6 Edificio Naos de Bogotá, D.C., correo electrónico: notificaciones@galias.com.co.

- ii) **BOGOTÁ DISTRITO CAPITAL - Alcaldía de Suba** Representada por la señora **CLAUDIA NAYIBE LÓPEZ HERNÁNDEZ**, en su condición de Alcalde Mayor de Bogotá, domiciliada en la Carrera 8 No. 10 - 65 de Bogotá, el buzón de notificaciones judiciales de Bogotá, Distrito Capital y de la Alcaldía Mayor de Bogotá, D. C., es: notificacionesjudiciales@secretariajuridica.gov.co.
- iii) **PRADOS DE LA COLINA II - PROPIEDAD HORIZONTAL** a través de su representante legal **GIOVANNI ALFREDO KURE CASTILLO** en la Carrera 59 No. 135 - 15 de esta ciudad, correo electrónico: avpradosdelacolina2@gmail.com.
- iv) El suscrito en la Secretaría de ese Despacho, o en la Calle 116 No. 71 B - 14, Of. 304 de esta ciudad capital. E-mail: andvasal@hotmail.com.

Del señor(a) Juez, atentamente;



ANDRÉS HUMBERTO VÁSQUEZ ÁLVAREZ

C.C. No. 79'688.960 de Bogotá,
T.P. No. 109.063 del C. S. de la J.

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE CUNDINAMARCA
SECCIÓN PRIMERA
SUBSECCIÓN B**

Bogotá, D.C., treinta y uno (31) de mayo de dos mil veintidós (2022).

Magistrado Ponente: OSCAR ARMANDO DIMATÉ CÁRDENAS
Radicación: No. 250002341000202200413-00
Demandantes: PRADOS DE LA COLINA II PH
Demandados: CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A Y OTROS
Referencia: REPARACIÓN DE LOS PERJUICIOS CAUSADOS
A UN GRUPO
Asunto: ADMITE DEMANDA

Visto el informe secretarial que antecede (documento 21 expediente electrónico), procede el Despacho a pronunciarse sobre la demanda presentada por la Agrupación de Vivienda Prados de la Colina II – Propiedad Horizontal, por intermedio de apoderado judicial en ejercicio de la acción grupo consagrada en el artículo 88 de la Constitución Política y la Ley 472 de 1998, en contra de la Constructora las Galias S.A.; los señores Daniel Sánchez Prieto, Carlos Elías Gutiérrez Rivera, Luis Fernando Orozco Rojas y Bogotá Distrito Capital – Alcaldía Local de Suba, con el propósito que se declare la responsabilidad patrimonial (por acción u omisión) de los accionados y se les ordene indemnizar integralmente el perjuicio irrogado a los demandantes a través del pago del daño emergente, lucro cesante y daño moral con ocasión de las graves deficiencias constructivas y daño continuado que presenta la estructura de cimentación y estructura de la agrupación de vivienda demandante.

Revisado el escrito de subsanación de la demanda (documento 20 expediente electrónico), y en atención a que la acción de la referencia cumple con los requisitos legales consagrados en el artículo 52 de la Ley 472 de 1998, esta será **admitida**.

En consecuencia, **dispónese:**

1º) Admítase la demanda presentada por la Agrupación de Vivienda Prados de la Colina II – Propiedad Horizontal, por intermedio de apoderado judicial en ejercicio de la acción grupo consagrada en el artículo 88 de la Constitución Política y la Ley 472 de 1998 y el artículo 145 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA).

2º) Notifíquese personalmente esta decisión a la Alcaldía Mayor de Bogotá a la Alcaldía Local de Suba; a la Constructora las Galias S.A.; a los señores Daniel Sánchez Prieto, Carlos Elías Gutiérrez Rivera, Luis Fernando Orozco Rojas o a sus representantes legales a quienes hagan sus veces, según lo dispuesto en el artículo 52 de la Ley 472 de 1998, **haciéndoles** entrega de copia de la demanda y de sus anexos.

3º) Adviértaseles a los demandados que disponen de un término de diez (10) días contados a partir de la notificación personal de esta providencia, para contestar la demanda y solicitar la práctica de las pruebas que pretendan hacer valer en el proceso; así mismo, **hágaseles** saber que la decisión que corresponda adoptar en este asunto será proferida en los términos que establece la Ley 472 de 1998.

5º) Para los efectos previstos en el inciso segundo del artículo 53 de la ley 472 de 1998, **notifíquese** esta providencia al Defensor del Pueblo y **remítase** a esa autoridad copia de la demanda y del auto admisorio de la misma para el registro de que trata el artículo 80 de dicha disposición legal.

6º) A costa de la parte actora, **infórmese** a la comunidad en general, a través de un medio escrito masivo de comunicación de amplia circulación o en una radioemisora de amplia difusión dentro del territorio Nacional, lo siguiente:

"Que el Tribunal Administrativo de Cundinamarca, Sección Primera, Subsección B, expediente A.G. 250002341000202200413-00, adelanta acción de grupo como consecuencia de la demanda presentada por la Agrupación de Vivienda Prados de la Colina II – Propiedad Horizontal, por intermedio de apoderado judicial en ejercicio de la acción grupo consagrada en el artículo 88 de la Constitución Política y la Ley 472 de 1998, en contra de la Constructora las Galias S.A.; los señores Daniel Sánchez Prieto; Carlos Elías Gutiérrez Rivera; Luis Fernando Orozco Rojas, y Bogotá Distrito Capital – Alcaldía Local de Suba, con el propósito que se declare la responsabilidad patrimonial (por acción u omisión) de los accionados y se les ordene indemnizar integralmente el perjuicio

Expediente No. 250002341000202200413-00
Actores: Prados de la Colina II – Propiedad Horizontal
Reparación de Perjuicios causados a un grupo

irrogado a mis poderdantes a través del pago del daño emergente, lucro cesante y daño moral con ocasión de las graves deficiencias constructivas y daño continuado que presenta la estructura de cimentación y estructura de la agrupación de vivienda demandante”.

Prueba de la anterior comunicación deberá ser allegada al expediente en el término de tres (3) días.

7º) Para los efectos previstos en el inciso sexto del artículo 612 del Código General del Proceso (Ley 1564 de 2012) **notifíquese** esta providencia a la Agencia Nacional de Defensa Jurídica del Estado en la forma indicada en el mencionado artículo.

8º) Reconócese al doctor Andrés Humberto Vásquez Álvarez, como apoderado judicial de Prados de la Colina II – Propiedad Horizontal, en los términos de los poderes a él conferido visible en el documento 05 Anexos del expediente electrónico.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

OSCAR ARMANDO DIMATÉ CÁRDENAS
Magistrado
Firmado Electrónicamente

Nota: La presente providencia fue firmada electrónicamente por el Magistrado Ponente que conforma la Subsección “B” de la Sección Primera del Tribunal Administrativo de Cundinamarca en la plataforma denominada SAMAI. En consecuencia, se garantiza la autenticidad, integridad, conservación y posterior consulta, de conformidad con el artículo 186 de CPACA.

RV: Certificado: RAD: 11001310301920220013500 Recurso de reposición contra auto que admite demanda - Acción popular

Juzgado 19 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <ccto19bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Jue 11/05/2023 16:52

Para: Arley Eduardo Espinosa <aespino@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 1 archivos adjuntos (7 MB)

2022-135 RECURSO DE REPOSICION.pdf;

De: Notificaciones <notificaciones@galias.com.co>

Enviado: jueves, 11 de mayo de 2023 3:24 p. m.

Para: Juzgado 19 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <ccto19bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

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

Asunto: Certificado: RAD: 11001310301920220013500 Recurso de reposición contra auto que admite demanda - Acción popular



Este es un Email Certificado™ enviado por **Notificaciones.**

Señor

JUZGADO 19 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

E. S. D.

Referencia: Acción Popular

Demandante: Prados de la Colina II P.H.

Demandado: Carlos Elías Gutiérrez Rivera, Luis Fernando Orozco Rojas, Constructora Las Galias S.A.S y Daniel Sánchez Prieto.

Radicado: 11001310301920220013500

Asunto: Recurso de reposición contra auto que admite demanda

LUIS FERNANDO ACEVEDO PEÑALOZA, mayor de edad, identificado como aparece al pie de mi firma, en calidad de apoderado judicial de **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S** y apoderado especial de los señores **DANIEL SÁNCHEZ PRIETO**, mayor de edad y domiciliado en la ciudad de Manizales, identificado con C.C. No. 10.266.522, **LUIS FERNANDO OROZCO ROJAS**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía número 17.178.409, y **CARLOS ELÍAS GUTIÉRREZ RIVERA**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Manizales, identificado con cédula de ciudadanía número 10'241.854; respetuosamente me dirijo a su honorable despacho de conformidad con lo contemplado en el artículo 36 de la ley 472 de 1998, con el fin de proponer recurso de reposición contra el auto admite demanda de acción popular con el fin de que se revoque.

Con todo respeto y consideración

Atentamente,

LUIS FERNANDO ACEVEDO PEÑALOZA

C.C. 1.018.420.455 de Bogotá D.C.

T.P. 216.247 del C. S.J.

CERTIFICACIONES
icontec



Evita imprimir este mensaje si no es estrictamente necesario, de esta manera ahorras: agua, energía y recursos forestales.

AVISO LEGAL: CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S. Este mensaje es confidencial, puede contener información privilegiada y no puede ser usada ni divulgada por personas distintas de su destinatario. Está prohibido sustraer, ocultar, interceptar o impedir que el presente mensaje llegue a su destinatario, so pena de las sanciones penales correspondientes. Si obtiene este correo por error, por favor destruya su contenido y avise a su remitente. Está prohibida su retención, grabación, utilización, aprovechamiento o divulgación con cualquier propósito. El receptor deberá verificar posibles virus informáticos u otros defectos que tenga el correo o cualquier anexo a él, razón por la cual CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S. no asume responsabilidad alguna por daños causados por cualquier virus u otro defecto transmitido en este correo.

PROTECCIÓN DE DATOS LEY 1581 DE 2012: Al responder este e-mail, usted autoriza a CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S. a hacer uso de sus datos personales, los términos de la política de tratamiento de la información de CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S. está disponible en la página web <https://www.galias.com.co> Los datos recogidos son almacenados bajo la confidencialidad y las medidas de seguridad legalmente establecidas y no serán cedidos ni compartidos con empresas ni entidades ajenas a CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S.

 RPOST®PATENTADO

**JUZGADO DIECINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE
BOGOTÁ**

PROCESO: 110013103019202200135 00

Hoy 24 de MAYO de 2023 siendo las ocho (8:00) de la mañana, SE FIJA EN TRASLADO EL RECURSO DE REPOSICIÓN por el término de TRES (3) días, en cumplimiento al artículo 319 y 108 del C.G.P.

Inicia:	25 de MAYO de 2023 a las 8:00 A.M.
Finaliza:	29 de MAYO de 2023 a las 5:00 P.M.

GLORIA STELLA MUÑOZ RODRIGUEZ