

*Fabio Hernando Mariño A.*  
*Ingeniero Civil - E. C. I.*

---

CONSULTA TECNICA

URBANIZACION LA CHOCITA 5 Y 6  
Calle 164 A No. 58-29  
Santafé de Bogotá D.C.

*Fabio Hernando Mariño A.*  
*Ingeniero Civil - E. C. I.*

---

Santafé de Bogotá D.C., Enero 13 de 1.999

Doctora:  
Yolanda Guerra.  
Ciudad.-

Ref.- Consulta Urbanización la Chocita 5 y 6 - Calle 164 A No. 58-29 - Santafé de Bogotá.

En atención a su solicitud presento informe correspondiente a la evaluación de daños presentados en los predios anteriormente referenciados; el incluye los siguientes puntos:

**I.- INSPECCION OCULAR:**

**Descripción de la Estructura de la Edificación Afecteda.**

La Edificación del interior 7 de la urbanización en referencia tiene las siguientes características:

Se trata de un edificio de 5 pisos en mamposteria estructural, entrepisos prefabricados y cimentación en placa flotante de  $h=0.50$  mt; cimentada en una capa de recebo de 0.45 mts en el estrato de fundación a  $-1.00$  mt, y cubierta en teja de eternit.

Hay que aclarar que el edificio no es simétrico debido a que presenta movimientos arquitectónicos a nivel de fachada del costado sur.

El uso primordial de este edificio es vivienda.

El Cálculo Estructural fue realizado en septiembre de 1.990 por la Firma Andres Uriel Gallego y Cia.

El Estudio de Suelos fue realizado por la Firma Luis Fernando Orozco y Cia.

La Urbanización fue construida por la Firma Prosantana Ltda.

#### Daños observados en el edificio:

En visita realizada a la edificación se pudo observar lo siguiente:

Se presenta variaciones de nivel en el costado de patios; con agrietamiento en sus muros de cierre y en pisos.

En la parte interior de la edificación se presentan fisuras a nivel de muros que en determinados sectores ha afectado el buen funcionamiento de puertas y ventanas; puesto que no permite libertad en el movimiento de estas.

Es de anotar que estas fisuras poseen en este momento un espesor que oscila entre 1 y e 2 mm; y aún no representan riesgo para la estabilidad de la edificación.

Se pudo observar a nivel exterior que la dilatación entre este bloque y el del costado norte presenta un movimiento vertical ó cabeceo (El edificio presenta movimiento aparente hacia el el costado sur); No se pudo constatar la magnitud de este debido a que en este momento se encuentra tapado con lámina; pero los residentes dicen que es de aproximadamente 20 cms en la parte superior de la dilatación de los edificios.

#### II.- POSIBLES CAUSAS DE LOS DAÑOS:

Por lo que se pudo observar en el terreno, los daños que se han venido presentando en esta edificación pueden ser causados por:

1.- Por raíces de arboles que se encuentran en los límites del predio:

Se hizo el análisis de esta posible causa y en un comienzo se descarta por las siguientes razones:

Si las raíces estuviesen a un nivel superficial se presentarían daños inicialmente a nivel de la placa de cimentación y se presenta-

rían movimientos a nivel de la zonas verdes vecinas a la edificación.

Si las raíces se encontrasen profundas y estuvieran absorbiendo agua de tal forma que pudiera cambiar el contenido de humedad del suelo; de la misma forma que el punto inmediatamente anterior se presentarían movimientos y ondulaciones a nivel de piso.

Según se observe en el terreno no hay movimientos que indiquen en forma alguna que lo anterior se este presentando.

## 2.- Abatimiento del nivel freático:

Otra posible causa del problema que se esta presentando es la de una variación importante del nivel freático; la cual haya producido una desecación de los estratos de fundación de tal forma que estos hayan presentado cambios de volumen considerables que en este momento esten afectando a la edificación por asentamientos diferenciales adicionales a los supuestos en el Estudio de Suelos presentado en un comienzo por la firma Luis Fernando Orozco y Cia.

Esta diferencia de nivel freático se deberá constatar con un estudio de suelos adicional.

Además de lo anterior se deberá verificar en otros sectores de la urbanización, si este fenómeno se esta presentado; puesto que una variación de nivel freático se debería presentar a nivel general y no solo a nivel local.

## 3.- Excentricidad a nivel de Cimentación:

Una causa común para que se presenten asentamientos diferenciales en un edificio con cimentación de placa flotante es que el centro geométrico de la placa no coincida con el centro de aplicación de las cargas. En este edificio en particular se puede presentar este caso debido a que este no es simétrico tal como se dijo en la descripción general del edificio, presenta movimientos arquitectónicos (salientes) en la fachada del costado sur.

Se realizó una consulta en el D.A.P.D. pero desgraciadamente no se encontro en la memoria del cálculo esta verificación; ni el plano de la planta de la placa flotante.

### III.- CONCLUSIONES :

De acuerdo a lo anotado anteriormente se puede concluir lo siguiente :

Las causas mas posibles para que se estén presentado los problemas descritos en el numeral I son en nuestro concepto cambios en el nivel freático o excentricidad de cargas.

Para poder emitir la causa final del problema se deben realizar estudios más profundos (Estudio de Suelos adicional, chequeo de excentricidades, etc); los cuales nos descartarán una a una cada posibilidad hasta encontrar la definitiva.

### IV.- RECOMENDACIONES :

Para prevenir un incremento en el deterioro y agrietamiento que pueda poner en peligro la estabilidad de estas edificaciones recomendamos lo siguiente :

- 1.- Solicitar a la firma constructora el plano de cimentación de este edificio en particular así como también la memoria de cálculo donde se verifique la excentricidad de cargas.
- 2.- Chequear mediante topografía los niveles, plomos y asentamientos; de la construcción ; tomando como referencia B.M.s que se encuentren fuera del alcance de la zona de influencia de la Edificación (Distancia mayor a 100 mts) ó que se pueda verificar que no este afectado por ningún movimiento que pueda alterar los resultados reales; realizando una triangulación completa para su verificación.
- 3.- Verificar el Nivel freático actual para verificar posible variación con respecto al del estudio de suelos inicial.
- 4.- Una vez se realicen los puntos inmediatamente anteriores; se darán recomendaciones adicionales ó finales para atacar definitivamente la causa del problema.
- 5.- Posteriormente se podrá reparar las fisuras, desniveles, etc. que en este momento estén afectando la edificación.

*Fabio Hernando Mariño A.*  
*Ingeniero Civil - E.C.I.*

---

6.- Por último se recomienda que los estudios y verificaciones anteriormente propuestos realicen en un tiempo prudencial puesto que estos problemas pueden ser de índole progresivo (pueden incrementarse con el tiempo) y conllevar a un deterioro aún mayor de la estructura.

Cualquier duda o inquietud al presente informe gustosamente la atenderemos.

Atentamente,

FABIO MARIÑO

Ing. Fabio H. Mariño A.  
c.c. No. 9 522.005  
M. P. 25202 -14468 C.P.N.

FN/jmc  
c.c. consecutivo.

Santafé de Bogotá, D.C. Diciembre 19 de 1.997

Señora  
YOLANDA GONZALEZ  
BAX: 2125214  
Ciudad.

RE: Daños por diferencia de hundimiento o asentamiento del interior 7 del Conjunto Residencial Chocita 5 y 6.

Estimada Señora:

Como los documentos recibidos se anota por parte del Ingeniero de suelos lo siguiente:

- \* El estudio de suelos es muy pobre en número de sondeos, para el bloque 6 de 50 m de largo sólo se hicieron 2 sondeos de 5 m.
- \* No obstante lo anterior la recomendación de cimentación en losa aligerada muy fuerte y rígida de 0.70 m de mínimo espesor era la apropiada, sin embargo según el diseño de la estructura y que fue el construido, es una losa de 0.15 m de espesor sobre relleno recebo que no dan rigidez.

Lo anterior explica el asentamiento diferente que ha causado daños, si el asentamiento hubiera sido de uniforme de 0.10 m como lo dice el estudio de suelos, con la cimentación que recomendó; tal vez no tendría daños el interior 7.



# VICTOR ROMERO & CIA LTDA.

Ingenieros Consultores  
Estudio de Suelos

Santafé de Bogotá, Diciembre 19 de 1.993  
P.T.219-9

Señora  
YOLANDA GUERRA  
FAX: 2125214  
Ciudad

REF.: Refuerzo cimentación y protección contra cambios de humedad del Edificio 7 y Unidad 6 del Conjunto Residencial Chocita 5 y 6.

Estimados señores:

De acuerdo con la información suministrada, con gusto le proponemos para el estudio en referencia, como sigue:

## 1. PROPUESTA TECNICA

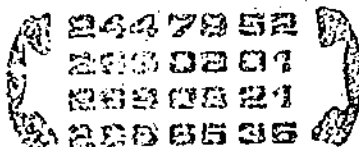
### 1.1 Descripción del proyecto

Los edificios de la referencia se construyeron en 1992 y parece que debido a los asentamientos diferenciales la Unidad 6 y Edificio 7 han tenido daños estructurales en los muros de mampostería estructural. Por lo anterior es urgente proteger de los cambios de humedad y aumento de asentamientos la cimentación.

Según la experiencia de VICTOR ROMERO & CIA LTDA en la zona del proyecto y la magnitud de las cargas, el estudio debe incluir ensayos de laboratorio sobre muestras inalteradas y ensayos "in situ" en toda la profundidad investigada, como sigue:

#### a). Ensayos In Situ:

Como el suelo que se va a estudiar es muy blando, se propone la ejecución de 6 sondas de 10 m de profundidad por el sistema C.P.T. (Cone Penetration Test), para determinar "in situ" en 240 puntos del suelo su resistencia.



Calle 21 N° 42-B-75 - Fax 268 70 78  
Bogotá - C - Colombia





# VICTOR ROMERO & CIA LTDA.

## Ingenieros Consultores

### Estudio de Suelos

P.T. 219/9

- 2 -

cia a la falla (Kg/cm<sup>2</sup>) y su compresibilidad; además se tomarán mínimo 6 muestras inalteradas de suelo de 3 cm diámetros c/u con toma muestras de pistón estándar sueco, para ensayos de propiedades índice, resistencia al corte y compresibilidad.

Se descartan las perforaciones con barreno manual y toma de muestras hincando tubos a golpes, procedimiento que altera el suelo o lo ablanda y conduce a cimentaciones conservativas y costosas.

#### b) Ensayos de Laboratorio:

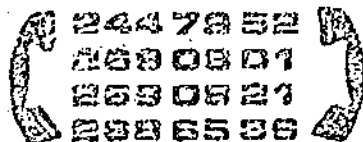
Sobre las muestras de suelo que se tomen, se seleccionarán las apropiadas para realizar los siguientes ensayos, dependiendo de si el suelo que se encuentre sea arcilloso o granular:

Clasificación e índice: Humedad natural  
 Límite líquido  
 Índice de plasticidad  
 Actividad  
 Peso unitario húmedo  
 Contenido de materia orgánica  
 Granulometría

Resistencia al corte: Compresión inconfiada  
 Veleta de laboratorio  
 Penetrómetro de laboratorio

Compresibilidad: Consolidación

Expansividad: Expansión controlada



Calle 21 N° 42-B-75 - Fax 268 70 78  
 Bogotá - 6 - Colombia



# VICTOR ROMERO & CIA LTDA.

## Ingenieros Consultores

### Estudio de Suelos

P.T. 219/9

- 3 -

c) **Análisis Geotécnico:**

Con el conjunto de datos de sondeos y laboratorio, se determinarán las capas del subsuelo, su profundidad y espesor, probable nivel freático, parámetros de capacidad de soporte y compresibilidad para cálculo de asentamientos.

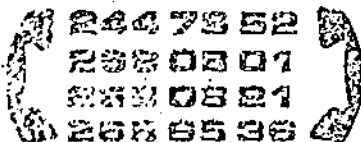
d) **Informe Final:**

Con los parámetros de trabajo del suelo y las características de tamaño y cargas de la estructura, se hará un informe geotécnico que llave con una alternativa de cimentación, parámetros geosísmicos, parámetros de trabajo y diámetro, recomendaciones constructivas y de excavación, y si es posible, otra alternativa de cimentación que permita la comparación económica.

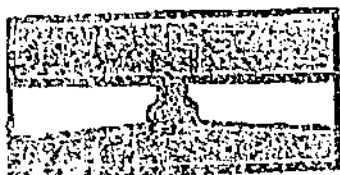
El informe final se hará con el criterio de garantizar un comportamiento adecuado de la edificación, la protección de vías, las instalaciones de servicios públicos, los predios y las construcciones vecinas.

2. **PROPUESTA ECONOMICA**

- a) **SERVICIOS:** Ejecución de 6 sondeos de 10 m de profundidad, (equipos de 5 T) con un total de 60 m de sondeo, a \$12.000 cada metro. \$ 720.000
- b) **SERVICIOS:** Toma de 6 muestras inalteradas de suelo y ensayos de laboratorio sobre las mismas a \$ 70.000 cada una. \$ 420.000



**Calle 21 N° 42-B-75 - Fax 268 70 78  
Bogotá - 6 - Colombia**



**VICTOR ROMERO & CIA LTDA.**  
**Ingenieros Consultores**  
**Estudio de Suelos**

P.T. 219/9

- 4 -

c) HONORARIOS: Evaluación de datos, de determinación de las características mecánicas del suelo y parámetros de trabajo; diseño geotécnico de la cimentación recomendaciones de construcción y preparación del informe (honorarios profesionales por estos conceptos.	\$ 900.000
d) SERVICIOS: Transporte e instalación y retiro de equipos.	\$ 140.000
<b>VALOR TOTAL DEL ESTUDIO</b>	<b><u>\$ 2.180.000</u></b>

Valor en letras: DÓS MILLONES CIENTO OCHENTA MIL PESOS MCTE.

Sobre el valor total anterior se adicionará el I.V.A., según normas fiscales vigentes.

El contratante debe garantizar acceso con camión al predio.

La forma de pago será: Un anticipo del cincuenta por ciento (50%) y el saldo contra entrega del informe del estudio.

El tiempo necesario para hacer el estudio es de 30 días hábiles, contados a partir del recibo del anticipo.

Esta propuesta tiene validez por 45 días.

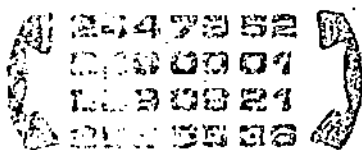
Agradecemos la oportunidad de proponerle para este trabajo y quedamos en espera de poder servirles.

Muy atentamente,

VICTOR ROMERO & CIA LTDA.

*Victor Romero*  
 VICTOR ROMERO MESA  
 Gerente.

VR/ge.



**Calle 21 N° 42-B-75 - Fax 268 70 78**  
**Bogotá - C - Colombia**

2/10397  
2

Santafé de Bogotá D.C., Abril 24 de 2000

Doctor  
FRANCISCO QUEVEDO MONROY  
Secretario General de Inspecciones  
Localidad de Suba  
Ciudad

Asunto: Querrela por Perturbación

Respetado Doctor:

LUCIA RIVERA DE GARAY mayor de edad y vecina de esta ciudad identificada con la cédula de ciudadanía No. 51.613.453 de Bogotá me permito interponer querrela por perturbación contra el señor CARLOS AUGUSTO TORO propietario y gerente de la Promotora de Construcciones e Inversiones Santana S.A. teniendo en cuenta los siguientes:

#### HECHOS

Como propietaria del inmueble ubicado en la calle 164 A No. 58-29 apto. 101 interior 7 de la Urbanización Chocita 5 y 6, me he visto perturbada en la posesión que ejerzo sobre el mismo ya que en el jardín de mi apartamento se encuentra encerrado por muros en ladrillo y actualmente el muro ubicado en el costado sur occidental que tiene aproximadamente 3 metros, se encuentra a punto de derrumbarse ya que está totalmente agrietado y los ladrillos desprendidos, presentando un grave peligro para mi familia y los vecinos del sector ya que en cualquier momento puede venirse abajo ocasionando una tragedia.

Dicho urbanizador ha obrado de mala fé para con los propietarios del sector ya que todos los apartamentos de mi bloque presentan agrietamientos y fisuras en todas las paredes debidos a los materiales de construcción y cimentación de mala calidad, ante lo cual en una anterior ocasión me vi en la necesidad de querellarlo ante la Inspección 11 D de Policía logrando que el querellado CARLOS AUGUSTO TORO procediera a ordenar el arreglo el muro occidental que encierra mi jardín en aproximadamente 10 metros construyendo la correspondiente cimentación.

#### PETICION

Teniendo en cuenta que la perturbación que estoy denunciando se trata de un hecho nuevo ya que versa sobre el inminente derrumbamiento del muro sur que cierra el jardín de mi propiedad, en caso de no llegar a una conciliación con dicho constructor, le solicito doctor Quevedo que proceda a repartir la presente querella a una Inspección de Policía dando aplicación a los artículos 125 del Código Nacional de Policía y al procedimiento establecido en los artículos 424 y subsiguientes del Código de Policía de Bogotá.

#### NOTIFICACIONES

La suscrita Lucia Rivera de Garay las recibirá en la calle 164 A No. 58-29 apto. 101. Interior 7 de la urbanización Chocita 5 y 6 de esta ciudad.

El señor Carlos Augusto Toro las recibirá en la calle 118 A No. 14-42 de esta ciudad.

Cordialmente,

  
LUCIA RIVERA DE GARAY

C.C. 51.613.453 de Bogotá



BOGOTÁ DISTRITO CAPITAL

Número 295

Santa Fe de Bogotá, D. C. Junio 24 de 2000

Señor Carlos Augusto Toro - Aciente y Propietario  
Constructora Moscautava Ltda. S.A.

Sírvase comparecer a este Despacho Secretaría General de Jus-  
tasiones de Policía - Via 93 #14350-20 P.

Mayo 2/00 a las 9:00 AM para la práctica Diligencia

de una diligencia en asunto Particularización - Conciliación  
Rad. #

Es 1ª orden.

Firma del Funcionario.

IMPRESA DISTRITAL

# GIOVANNI GONZALEZ PEÑUELA

Ingeniero Civil, Consultor

Santafé de Bogotá, 24 de Abril de 2000

Doctora: Yolanda M. Guerra

E. S. M.

Conforme a su amable solicitud, presento a continuación el informe técnico de la visita efectuada el 19 de Abril de 2000 al interior 7 del conjunto residencial Chocita 5 y 6.

## EVALUACIÓN

- 1- Al hacer una inspección visual a la placa de cimentación, en uno de los apartamentos de primer piso del interior 7, se detectaron fisuras y "abombamientos" en la misma.
- 2- En la visita hecha al apartamento vecino, no se pudo detectar fallas en el piso debido al enchape existente. El enchape no presenta fisuras o grietas pero si ondulaciones, se aclara que éstas pueden ser originadas por un deficiente enchape.
- 3- Existe un muro posterior de cerramiento el cual se encuentra completamente fracturado.
- 4- El diseño estructural de la cimentación está constituido por una placa maciza de 15 cm y vigas descolgadas de 40 cm.
- 5- El estudio de suelos recomienda inicialmente una placa rígida, aligerada de 60 a 70 cm.
- 6- En una alternativa posterior, el Dr. Luis Fernando Orozco recomienda una fundación conformada por un manto en recebo compactado, sobre el cual se apoyarán las vigas. El diseño deberá garantizar, que al suelo natural no se transmita una carga superior a 6 Ton./m<sup>2</sup>.
- 7- Existe un antecedente de abatimiento del nivel freático, debido a los árboles localizados cerca del interior 7 (estos ya fueron talados).
- 8- El edificio en cuestión carece de soporte de memoria de cálculo, aunque sí aparece en un plano identificado como bloque especial.



1062.

# GIOVANNI GONZALEZ PEÑUELA

Ingeniero Civil, Consultor

## DIAGNÓSTICO INICIAL

En consecuencia de lo anterior, se recomienda hacer una exploración a la placa de cimentación, para determinar si las fisuras están señalando una falla estructural y si ésta tuvo como origen el asentamiento diferencial presentado con anterioridad. Recordemos que para poder curar, hay que determinar primero **todas** las causas que originaron el mal.

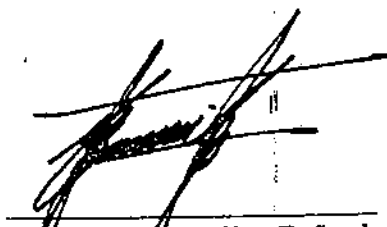
En la exploración anterior, no solo se limitará a la placa en concreto sino que se deberá verificar el espesor, grado de compactación y el estrato sobre el cual está apoyado el manto de recebo. Con esta información, se logrará identificar las cargas que están llegando al estrato de fundación y descartar o identificar otra causa probable. Se aclara que las fisuras son un indicio de la integridad de la placa de cimentación la cual, según me informan, no ha sido intervenida o estudiada a pesar del asentamiento diferencial presentado.

El hecho de tener una cimentación flexible bajo una estructura supremamente rígida, como lo es la mampostería estructural, hace que la estructura sea vulnerable a cualquier cambio que se presente en un futuro, por lo que recomiendo hacer un estudio del estado actual de la cimentación.

Todos los informes y estudios señalan consecuencias y daños sufridos en el edificio como consecuencia del asentamiento diferencial presentado bajo la acción de cargas gravitatorias, pero no se ha revisado la vulnerabilidad del edificio ante un evento sísmico con unas vigas de cimentación que pudieron haber fallado como consecuencia de las deformaciones inducidas y que en la actualidad se puede encontrar el edificio en equilibrio inestable.

En cuanto al muro de cerramiento, éste deberá ser reparado inmediatamente, toda vez que en cualquier momento se puede caer y ocasionar un accidente. La cimentación y el muro deberán estar dilatados del edificio y conforme a las indicaciones que señale el ingeniero de suelos.

Se recomienda, localizar la memoria de cálculo del edificio, el cual en uno de los planos se identifica como bloque especial. Generalmente, la memoria es conservada durante 10 años por el constructor responsable, como soporte del proyecto construido.



Giovanni González Peñuela

Ingeniero Civil.

Mat. 25202-30874.

C.C. 19'383.644 de Bogotá





116 19 COPIA

Santafé de Bogotá, Octubre 21 de 1997

Sr. CARLOS HERNAN PEREZ GOMEZ  
Director Oficina de Registro y Control Inmobiliario  
Cra 8 No. 10- 65 Oficina 101  
Alcaldía Mayor de Santafé de Bogotá  
Ciudad

ALCALDIA MAYOR SANTA FE DE BOGOTA D.C.  
Fecha: 23/10/97 16:40:26 No de Radicación: 1-43664  
Trámite: Correspondencia Informativa  
Actividad: Presentación de Expediente 3. Folios: 1  
Destino: Oficina de Registro y Control Inmobiliario

REF: Conjunto Residencial La Chocita 5 y 6, Calle 164 A No. 158-29 Interior 7

Distinguido Señor Pérez:

Mediante la presente pongo en su conocimiento los siguientes hechos:

1. El Señor Carlos Toro, gerente de la firma constructora Prosantana, a quien se le derrumbó el relleno sanitario de Doña Juana en días pasados, construyó también el conjunto de la referencia hace un par de años. El interior 7 de dicha Urbanización a la fecha se está inclinando hacia el suelo. Como la torre de Pissa los residentes de la Unidad de cuatro pisos (ocho familias) ven como su patrimonio familiar se inclina cada vez más hacia la izquierda.

2. Las grietas, el grado de inclinación el desnivel de los suelos y del techo de la edificación hacen imposible la residencia en el interior 7 de la unidad descrita, no obstante vivir allí ocho familias en su mayoría propietarios. El señor Toro no ha querido apersonarse de la responsabilidad que le compete y el edificio se sigue inclinando.

De manera atenta le ruego se sirva obrar de conformidad con la ley que nos protege en este tipo de casos para entrar a solucionar el grave problema de estas ocho familias frente a la irresponsabilidad de la constructora Prosantana en cabeza de su gerente Carlos Augusto Toro.

La actual dirección comercial de la firma Prosantana es Calle 118 A No. 14-42. teléfonos 2133161, 2133296 y 2149636. Su representante legal es Carlos Augusto Toro Pérez.

Gracias de antemano por su colaboración. Cualquier información adicional estaré gustosa de brindarla.

Cordialmente,

YOLANDA M. GUERRA  
Propietaria y apoderada legal  
CALLE 164A No. 58 - 29 Int. 7 Apto 401  
Tel: 93 2511 844, 6772130, 3470366 ext 3272  
cc: Int. 7 Urb. de la ref. copropietarios



# ProSantana S.A.

PS-096/99

Santafé de Bogotá

Doctora

**MIRIAM LIZARAZO AROCHA**

Directora

Subsecretaría de Control de Vivienda

Dirección Jurídica

Alcaldía Mayor de Santafé de Bogotá D.C.

E. S. D.

Secretaría General-Alcaldía Mayor Santa Fe de Bogotá D.C.  
Fecha: 1999/10/21 - 08:18:34 PM Radicación: #1-54279 E  
Ref#: 2-41562 - Trámite: VIAS Medio: VEN  
Actividad: INICIAL Folios: 6 Anexos: 13  
Destino: DIRECCION JURIDICA  
Copia A:

115  
Miriam  
10/21/99  
000000

REF: Su Oficio con radicación 2-41562 del 6 de octubre/99, por el cual nos da traslado de la queja con radicación interna No. 1-43664 del 23 de octubre/97.

Respetada doctora:

En atención a su oficio de la referencia, recibido en nuestras oficinas el día 14 de octubre/99, con mucho gusto procedemos de inmediato a darle respuesta e informar a ese Despacho lo pertinente, así:

1. La queja fue presentada en ese Despacho el 23 de octubre de 1997.
2. Con anterioridad, el 7 de octubre/96, los copropietarios del interior 7 del Conjunto Residencial La Chocita 5 y 6, localizado en la calle 164A No. 58-29, nos habían dirigido un oficio manifestando algunas inquietudes respecto a dilataciones que venían presentándose en el edificio, a lo cual dimos respuesta con nuestro Oficio PS-262/96, de noviembre 29/96, acompañado del concepto del ingeniero calculista Asesor.- Anexo # 1.
3. En septiembre 2/97, vía fax, fuimos informados por la Administradora del Conjunto, señora Martha R. de Camacho, de que la situación era preocupante y nos pedía con urgencia apersonarnos del caso.



# ProSantana S.A.

114

PS-096/99

Hoja 2

De inmediato atendimos la solicitud de la Administradora y las conclusiones fueron consignadas en nuestro Oficio PS-152/97 de septiembre 24/97 y en la recomendación de nuestro Asesor en suelos, ingeniero Luis Fernando Orozco Rojas, en su Oficio LF0/822 La Chocita, de septiembre 22/97.- Anexo # 2.

Como puede observarse, la inquietud de la Administradora fue atendida de inmediato e incluso quisimos talar los árboles, pero la comunidad se opuso, como puede leerse claramente en el oficio mencionado; sin embargo nos ocupamos de llenar el vallado de agua permanentemente, como lo indicó el ingeniero de suelos.

4. La misma comunidad se dirigió al DAMA solicitando fueran talados los árboles, en septiembre 26/97, entidad que para ese entonces, ya había autorizado la tala de los árboles.

Con base en la autorización dada por el DAMA, nuestra compañía se dirigió a la División de Parques y Avenidas de la Secretaría de Obras Públicas por Oficio PS-317/97 de noviembre 25/97, indicando la urgencia de efectuar la tala de los árboles.- Anexo # 3.

5. En octubre 20/97 y por Oficio PS-192/97, informamos nuevamente a la Administradora del Conjunto de la situación y le manifestamos que si la comunidad no permitía la tala de los árboles, había que esperar a que las autoridades competentes realizaran dicho trabajo.

La comunidad contestó con oficio de octubre 21/97, donde hacen diferentes planteamientos, al cual dimos respuesta con nuestro Oficio PS-198/97 de octubre 22/97.

Así mismo en octubre 31/97 por Oficio PS-234/97, informamos al DAMA de la urgencia de realizar el trabajo, quien dio respuesta con el Oficio 21431 de diciembre 10/97.- Anexo # 4.



PS-096/99

Hoja 3

6. En octubre 24/97 la comunidad dirigió un oficio solicitando una entrevista, al cual se le dio respuesta con nuestro Oficio PS-222/97 de octubre 27/97, indicándoles que el viernes 31 de octubre/97 a las 10:30 a.m., serían recibidos en nuestras oficinas. En dicha reunión desafortunadamente la comunidad no quiso entender la naturaleza del problema y la solución que se le estaba dando, y a más de ello en forma verbal se opusieron a que se iniciaran las reparaciones locativas en cada uno de los apartamentos, pues su posición era resolver el negocio como única alternativa.

Por lo anterior con nuestro Oficio PS-258/97 de noviembre 11/97, hicimos referencia a la reunión mencionada y les manifestamos nuestra disponibilidad para iniciar las reparaciones locativas, pero lo cual requeríamos su autorización e incluso claramente les dijimos: **“Si todos ustedes o alguno está interesado en que los trabajos se inicien, les rogamos el favor de hacérselo saber, por escrito, para proceder de inmediato”**; a la fecha no hemos recibido respuesta de ninguno de los copropietarios.- Anexo # 5.

7. Nuevamente en noviembre 28/97 con nuestro Oficio PS-343/97, nos dirigimos a la comunidad para informarles de los trámites ante las autoridades competentes, para la tala de los árboles, y aprovechamos dicha oportunidad para insistirles en que estábamos esperando la autorización para poder ingresar a los apartamentos y proceder a realizar las reparaciones locativas a que hubiere lugar; en dicho oficio se les decía: **“Aprovechamos la oportunidad para reiterarles nuestro ofrecimiento de proceder al inicio de las reparaciones locativas a que haya lugar, en cada uno de los apartamentos y en la parte externa del edificio, tan pronto ustedes nos autoricen para ello”**.- Anexo # 6.
8. En diciembre 9/97, recibimos un oficio del copropietario del apartamento 401, solicitando más información técnica, al cual dimos respuesta inmediata con nuestro Oficio PS-361/97, de diciembre 12/97.- Anexo 7.



# ProSantana S.A.

112

PS-096/99

Hoja 4

9. Con Oficio PS-027/98 de enero 7/98 informamos a la comunidad sobre los trámites que continuábamos haciendo ante las autoridades competentes, para que se terminaran de talar los árboles. Anexo # 8.
10. En enero 15/98 recibimos un oficio del copropietario del apartamento 402, informándonos que la Administración había recibido del IDU el Oficio UMC-5200-0145 de diciembre 30/97, en donde les comunicaban que la entidad no contaba con los recursos necesarios para atender la tala de los árboles, razón por la cual nuestra compañía procedió a efectuar dicho trabajo como está consignado en nuestro Oficio PS-045/98 de enero 19/98, dirigido a los copropietarios.- Anexo # 9.
11. En enero 27/98 el DAMA dio respuesta a nuestra solicitud de tala de los árboles, como aparece consignado en el Oficio 1351.- Anexo # 10.
12. En febrero 2/98 y por Oficio PS-074/98, enviamos un nuevo reporte a la comunidad sobre el control topográfico.- Anexo # 11.
13. En abril 2/98 por Oficio PS-169/98, nos dirigimos nuevamente a la comunidad informándoles sobre los controles topográficos.- Anexo # 12.
14. Finalmente en junio 3/98 con nuestro Oficio PS-254/98, enviamos el último informe a la comunidad, comunicándoles que de acuerdo a los controles topográficos, ya se observaba que el edificio estaba estabilizado.- Anexo # 13.

De lo consignado en los puntos anteriores y de la lectura cuidadosa de los anexos, se desprende claramente lo siguiente:

- a) Que en el interior 7 del Conjunto Residencial La Chocita 5 y 6, localizado en la calle 164A No. 58-29, efectivamente se presentaron unos



# ProSantana S.A.

PS-096/99

Hoja 5

asentamientos diferenciales ocasionados por "la desecación de la arcilla, producida por eucaliptos de gran tamaño que hay a lo largo de ésta parte del edificio"; como lo afirma en su concepto el ingeniero de suelos Luis Fernando Orozco.

- b) Que desde un año antes de que la señora Yolanda M. Guerra, presentara la queja, nuestra compañía ya se había apersonado del problema e hizo lo que le correspondía.
- c) Que a pesar de las recomendaciones de los expertos que indicaban que parte del problema eran los árboles, como posteriormente lo acepto el DAMA, la comunidad inicialmente se opuso a la tala de los árboles.
- d) Desde el día junio 3/98, en que enviamos nuestro último informe, consignado en nuestro Oficio PS-254/98 y en los cuadros anexos, no hemos vuelto a recibir ningún requerimiento ni solicitud de ninguno de los copropietarios ni de la Administración del Conjunto.
- e) Nunca recibimos la autorización por escrito para ingresar a los apartamentos, como lo habíamos solicitado en comunicaciones anteriores ya relacionadas.
- f) A raíz del traslado para hacer los descargos a la queja, se envió en el día de ayer 19 de octubre/99, a hacer un nuevo control de asentamientos del edificio, y se pudo establecer que las condiciones del 26 de mayo/98, reportadas en nuestro último informe remitido en junio 3/98, continúan sensiblemente iguales, es decir, que no hay motivo de preocupación.
- g) Evidentemente los asentamientos diferenciales que se presentaron en la cimentación del edificio produjeron algunos desperfectos como lo anota en su informe de visita el funcionario de esa entidad, señor Alvaro rojas, éstos son menores y no representan un peligro para la edificación y



# ProSantana S.A.

110

PS-096/99


Hoja 6

mucho menos para sus habitantes, y los propietarios siempre se opusieron a permitir el ingreso de nuestros empleados para proceder a las reparaciones locativas, pues su posición consignada en oficio del 21 de octubre/97, era la de resolver el negocio.

- h) Reiteramos que la edificación está totalmente estabilizada desde el mes de junio/98 y desde ese entonces no hemos vuelto a recibir ningún requerimiento o solicitud por parte de los copropietarios.

Sin otro particular nos suscribimos de ustedes atentamente.

PROSANTANA S. A.

  
**CARLOS AUGUSTO TORO PEREZ**  
Gerente

Anexo: Lo anunciado

c.c. Consecutivo  
Asunto

marina c.