FICHA DE PACTO DE CUMPLIMIENTO
REPARACIÓN DE LOS PERJUICIOS CAUSADOS A UN GRUPO

SECRETARÍA JURÍDICA DISTRITAL **No. Ficha: 211**

Responsable de la Ficha : MARTHA YOLANDA AMAYA SALAZAR
Fecha de fijación audiencia : 2023-02-14
Fecha de audiencia : 2023-03-02
Fecha Comité de Conciliación :
Aplicación de política : NO

PROCESO VINCULADO

Número de expediente: 2018-00123
Tipo de proceso: REPARACIÓN DE LOS PERJUICIOS CAUSADOS A UN GRUPO
Fecha de los hechos : 2011-11-22
Despacho Actual : TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO - SECRETARÍA GENERAL
Magistrado : SOLARTE

Derechos e intereses colectivos invocados: DERECHO COLECTIVO - EDIFICACIONES URBANOS.

Pretensiones :

Valor Pesos :	0
Valor Oro :	0
Salarios Mínimos :	0
Valor Dólares :	0
Valor Total Indexado :	0

Conceptos de pretensión: DERECHO COLECTIVO - EDIFICACIONES URBANOS.

ENTIDAD	APODERADO
1. SECRETARÍA DE GOBIERNO	
2. SECRETARÍA DE GOBIERNO ALC.LOCAL-FONTIBÓN	
3. SECRETARÍA JURÍDICA DISTRITAL (SOLO REPRESENTA)	AMAYA SALAZAR MARTHA YOLANDA
4. SECRETARÍA DISTRITAL DE HÁBITAT	

PARTES	DOCUMENTO	TIPO
1. PARADA AYALA ALFREDO	CÉDULA DE CIUDADANÍA 4168296	DEMANDANTE
2. FRANKY CASTIBLANCO ANGELA MARIA	CÉDULA DE CIUDADANÍA 52284593	DEMANDANTE
3. SANCHEZ TORRES DANIEL RICARDO	CÉDULA DE CIUDADANÍA 80761375	DEMANDANTE
4. MONROY ROJAS DORIS MARLEN	CÉDULA DE CIUDADANÍA 51969234	DEMANDANTE
5. CASTELLANOS ROJAS HECTOR EDUARDO	CÉDULA DE CIUDADANÍA 79513763	DEMANDANTE
6. ROJAS PABON HERNANDO	CÉDULA DE CIUDADANÍA 11407813	DEMANDANTE
7. JIMENEZ FERRIS LILIAN CAROLINA	CÉDULA DE CIUDADANÍA 52709980	DEMANDANTE
8. JEREZ AMOROCHO MANUEL DARIO	CÉDULA DE CIUDADANÍA 91539678	DEMANDANTE
9. RUIZ VESGA MARIBEL	CÉDULA DE CIUDADANÍA 52191834	DEMANDANTE
10AVILA RICO MARITZA JHOANNA	CÉDULA DE CIUDADANÍA 52275128	DEMANDANTE
11MARQUEZ ALDANA MIGUEL ENRIQUE	CÉDULA DE CIUDADANÍA 79619234	DEMANDANTE
12TIBADUIZA PULIDO SANDRA MILENA	CÉDULA DE CIUDADANÍA 53032082	DEMANDANTE
13FAJARDO PEÑA WILSON	CÉDULA DE CIUDADANÍA 79704903	DEMANDANTE

Histórico de Estados del Proceso

	FECHA	ESTADO	ENTIDAD	ABOGADO
1.	2018-04-16	AUTO QUE ADMITE DEMANDA	SECRETARÍA JURÍDICA DISTRITAL	AMAYA SALAZAR MARTHA YOLANDA
2.	2018-04-17	NOTIFICACION POR CORREO ELECTRONICO	SECRETARÍA JURÍDICA DISTRITAL	AMAYA SALAZAR MARTHA YOLANDA
3.	2018-04-17	REPARTO DEL PROCESO	SECRETARÍA JURÍDICA DISTRITAL	AMAYA SALAZAR MARTHA YOLANDA
4.	2018-04-17	INICIO DE PROCESO	SECRETARÍA JURÍDICA DISTRITAL	AMAYA SALAZAR MARTHA YOLANDA
5.	2018-04-30	CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA	SECRETARÍA JURÍDICA DISTRITAL	AMAYA SALAZAR MARTHA YOLANDA
6.	2018-09-13	TRASLADO EXCEPCIONES	SECRETARÍA JURÍDICA DISTRITAL	AMAYA SALAZAR MARTHA YOLANDA
7.	2018-10-18	AL DESPACHO	SECRETARÍA JURÍDICA DISTRITAL	AMAYA SALAZAR MARTHA YOLANDA
8.	2019-02-18	AUTO QUE RESUELVE EXCEPCIONES	SECRETARÍA JURÍDICA DISTRITAL	AMAYA SALAZAR MARTHA YOLANDA
9.	2019-02-21	MEMORIAL INTERPONE RECURSO REPOSICIÓN Y SUBSIDIO APELACIÓN	SECRETARÍA JURÍDICA DISTRITAL	AMAYA SALAZAR MARTHA YOLANDA
10.	2019-03-06	AL DESPACHO	SECRETARÍA JURÍDICA DISTRITAL	AMAYA SALAZAR MARTHA YOLANDA
11.	2019-03-29	AUTO QUE CONCEDE RECURSO DE APELACIÓN	SECRETARÍA JURÍDICA DISTRITAL	AMAYA SALAZAR MARTHA YOLANDA
12.	2019-05-07	AL DESPACHO	SECRETARÍA JURÍDICA DISTRITAL	AMAYA SALAZAR MARTHA YOLANDA
13.	2020-01-27	PRESENTACION DE MEMORIAL RENUNCIANDO AL PODER CONFERIDO	SECRETARÍA JURÍDICA DISTRITAL	AMAYA SALAZAR MARTHA YOLANDA
14.	2020-02-17	AL DESPACHO	SECRETARÍA JURÍDICA DISTRITAL	AMAYA SALAZAR MARTHA YOLANDA
15.	2020-04-01	INFORMES	SECRETARÍA JURÍDICA DISTRITAL	AMAYA SALAZAR MARTHA YOLANDA
16.	2022-06-13	AUTO QUE RESUELVE RECURSO DE APELACION	SECRETARÍA JURÍDICA DISTRITAL	AMAYA SALAZAR MARTHA YOLANDA
17.	2022-06-23	DEVOLUCION DEL EXPEDIENTE AL DESPACHO QUE LO REMITIÓ	SECRETARÍA JURÍDICA DISTRITAL	AMAYA SALAZAR MARTHA YOLANDA
18.	2023-02-14	AUTO QUE FIJA FECHA PARA AUDIENCIA DE CONCILIACION	SECRETARÍA JURÍDICA DISTRITAL	AMAYA SALAZAR MARTHA YOLANDA

Instancias del Proceso

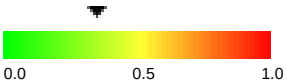
	AÑO	DESPACHO	INST	No. PROCESO	FECHA	ENTIDAD
1.	2018	JUZGADO 5 ADMINISTRATIVO DE ORALIDAD DE BOGOTÁ	1	2018-00123	2018-04-17	SECRETARÍA JURÍDICA DISTRITAL
2.	2018	TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO - SECRETARÍA GENERAL	1	2018-00123	2019-05-07	SECRETARÍA JURÍDICA DISTRITAL

Valores última calificación del contingente judicial

1.	Suficiencia del material Probatorio en contra de la Entidad	Medio
2.	Debilidad de las excepciones propuestas al contestar la demanda	Medio
3.	Debilidad de las pruebas con las que se pueda considerar la prosperidad de las excepciones propuesta	Medio
4.	Fortaleza de los planteamientos de la demanda, su presentación y desarrollo	Alto

5. Nivel de Jurisprudencia relacionada o antecedentes similares	Alto
6. Presencia de Riesgos Procesales	Medio
7. Ultimo cálculo de probabilidad final de fallo en contra del contingente Judicial. (Valores cercanos a cero 0 significan baja probabilidad de fallo en contra, y valores cercanos a 1 implican alta posibilidad de fallo en contra)	0.343

Guía de Probabilidad de fallo en contra



HECHOS

1. PROBLEMA JURÍDICO

Consiste en determinar si la Alcaldía Mayor de Bogotá - Secretaría Distrital de Gobierno – Alcaldía Local de Fontibón y Secretaría Distrital de Hábitat, es responsable de los perjuicios sufridos por el grupo demandante a raíz de las deficiencias constructivas presentadas en el Conjunto Residencial Gran Reserva de la Rioja.

2. PRETENSIONES DE LA DEMANDA

Aunque no están expresamente descritas en la demanda, se deduce que las pretensiones se resumen en el pago de los daños y perjuicios generados por los inconvenientes soportados por el grupo, a raíz de la falla constructiva consistente en haber dejado sellado el ducto de basuras por parte de la constructora CUSEZAR S.A, así como la construcción e instalación de la Red contra incendios por parte de la mencionada constructora.

3. DESCRIPCIÓN CLARA DE LOS PERJUICIOS

Por concepto de daños materiales, el grupo los estima en SEISCIENTOS TREINTA Y CUATRO MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS SIETE PESOS M/cte., con DIECISÉIS CENTAVOS. ($634.259.807,16), correspondientes a las expensas comunes de los años, 2014 al 2017.

En cuanto a los perjuicios morales irrogados a cada uno de los habitantes, residentes y/o propietarios de las doscientas (200) unidades habitacionales privadas, se están solicitando diez (10) salarios mínimos legales mensuales vigentes para cada uno; y teniendo que el grupo de personas afectadas es de aproximadamente seiscientas (600), el valor solicitado asciende a CUATRO MIL CUATROCIENTOS VEINTISEIS MILLONES, TRESCIENTOS DOS MIL PESOS M/CTE (4.426.302.000).

Resumiendo, el valor a indemnizar solicitado es de CINCO MIL SESENTA MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS SIETE PESOS M/CTE, CON DIECISÉIS CENTAVOS ($5.060.561.807,16) o su equivalente en salarios mínimos mensuales legales vigentes al año 2017 los cuales se estima en seis mil ochocientos

sesenta (6. 860).

4. RELACIÓN CLARA DE LOS HECHOS

1. La Curaduría Urbana No. 3_de Bogotá D.C., expidió licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, el 22 de noviembre de 2011, en contra de lo preceptuado en la norma NSR —10 Numeral j.2.5.2.10 en especial EL Título J, en cuanto al diseño y construcción de "DUCTOS DE BASURAS", y con el compromiso de la constructora CUSEZAR S.A., de instalar una RED CONTRA INCENDIOS, obligación que no se cumplió

2. A pesar de esta omisión, CUSEZAR S.A. identificada con NIT 860.000.531-1, procedió a la enajenación de las unidades privadas del conjunto residencial GRAN RESERVA DE LA RIOJA PROPIEDAD HORIZONTAL.

3. Los inmuebles (apartamentos) se iniciaron a entregar a sus compradores en el segundo semestre de 2013 y las entregas fueron de manera progresiva hasta finales de 2014.
4. Con la ocupación y el uso por parte de los residentes, propietarios y habitantes del conjunto, se comenzó a percibir de forma progresiva el olor característico a residuos (basura), iniciando por las zonas cercanas a los accesos al ducto de basura en los respectivos pisos, y progresivamente intensificándose e irradiándose a los apartamentos.

5. Debido a esta problemática la señora ANDREA CAROLINA LOPEZ MEJIA, propietaria del apartamento 905 de la Torre 4 del conjunto residencial GRAN RESERVA DE LA RIOJA PROPIEDAD HORIZONTAL, presentó una queja ante la Subdirección de Investigación de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaria Distrital del Hábitat.

6. Dentro de este trámite, se ventiló y se aceptó por parte de Cusezar S.A, que el "DUCTO DE BASURAS" se encontraba sellado o sin la salida respectiva sobre la cubierta de cada una de las torres, generando así una acumulación de gas metano, el cual a pesar de que en sí mismo no comporta olor, si transporta el olor a lixiviados característico a las basuras.

7. La acumulación de Gas Metano expuso a la comunidad al riesgo de explosión y asfixia debió a las características físico químicas del mismo.

8. En el año de 2014 Cusezar S.A., presentó a la administración del Conjunto, propuesta para la modificación de la licencia de construcción y la adecuación del ducto de basuras construido, generando una proyección del mismo sobre la cubierta de las torres y dotándolo de ventilación mecánica.

9. El malestar constante de los habitantes, residentes, y visitantes del CONJUNTO RESIDENCIAL GRAN RESERVA DE LA RIOJA P.H., fue permanente desde el momento de ocupación de los inmuebles hasta mediados del mes de mayo de 2016, fecha en la cual se culminaron las obras para adecuar y mitigar el error constructivo al dejar el Ducto de Basura taponado.

10. Frente a esta situación el Conjunto Residencial, solicitó formalmente a Cusezar S.A. que realizara el resarcimiento de los perjuicios materiales y morales a los cuales se vieron sometidos los habitantes y residentes del mismo.

11. Frente a lo solicitado Cusezar S.A., ha guardado silencio y no ha presentado propuesta indemnizatoria alguna, retornando sin contestación la carta presentada por el Conjunto residencial.
12. En el mes de mayo de 2017, se contrató por parte de la administración del conjunto, los servicios de consultoría y representación judicial con la empresa AGON CONSULTORES S.A.S. identificada con el NIT: 900959812-5, empresa representada por el suscrito.

13. Con el fin de verificar el cumplimiento cabal de la licencia de Construcción y el complimiento normativo, se contrató los servicios de la empresa REVERSIBLES S.A.S., quien reviso el conjunto residencial con la verificación de los planos y las licencias de construcción, y se evidencio que CUSEZAR S.A. se comprometió a la construcción a instalación de una RED CONTRA INCENDIOS, obligación que no se ha cumplido a la fecha.

ANÁLISIS PROCEDENCIA DEL PACTO

1. OBJETO DEL PACTO

En virtud del artículo 27 de la Ley 472 de 1998, se entiende que, en el trámite de las acciones de grupo, luego de la contestación de la demanda, el juez citara una audiencia especial, denominada pacto de cumplimiento, en la cual "en la cual el juez escuchará las diversas posiciones sobre la acción instaurada, pudiendo intervenir también las personas naturales o jurídicas que hayan registrado comentarios escritos sobre el proyecto. La intervención del Ministerio Público y de la entidad responsable de velar por el derecho o interés colectivo será obligatorio."

2. CADUCIDAD DE LA ACCIÓN

Aunque se propuso la excepción de caducidad y la misma fue aceptada por el Juez de conocimiento, en segunda instancia señalaron que cuando la causa que genera el daño permanece en el tiempo, no existe la posibilidad de contabilizar el término de caducidad, como se hizo por el a quo, pues la causa del daño no constituye un acto administrativo, sino la existencia de defectos de construcción, que, al decir de la parte

demandante, no han sido superados.

Así las cosas, no opera la caducidad

3. PONDERACIÓN DE LA SITUACIÓN PROCESAL

Al momento de contestar la demanda, nos opusimos a que sean declaradas las pretensiones en contra del Distrito Capital – Alcaldía Local de Fontibón – Secretaría Distrital de Hábitat, toda vez que carecen de fundamento, teniendo en cuenta que cada una de las entidades demandadas, han venido cumpliendo con las funciones asignadas de acuerdo a su misionalidad.

SECRETARIA DISTRITAL DE GOBIERNO – ALCALDIA LOCAL DE FONTIBON

Respecto a esta entidad, inicialmente se señalaron las funciones de las Alcaldías Locales, haciendo énfasis en la que establece que deben conocer de los procesos relacionados con violación de las normas sobre construcción de obras y urbanismo e imponer las sanciones correspondientes, indicando que en cumplimiento de la misma, se realizó seguimiento a las licencias de construcción a las obras efectuadas en el Conjunto Residencial Gran Reserva de la Rioja de la ciudad de Bogotá, y se llevaron a cabo las siguientes diligencias:

a.- Mediante radicado No. 20150920084272 del 10/07/2015 la señora Rosario Estrada Echeverry (representante legal de Cusezar) solicitó a la Alcaldía Local el certificado de ocupación para el Conjunto Residencial Gran Reserva de la Rioja, anexando la Licencia de Construcción No. LC 13-3-1212 y planos aprobados por curaduría urbana No. 3.

Se indicó que para verificar el cumplimiento de requisitos, se procedió a efectuar visita técnica, en cuyo informe se concluyó que en el recorrido realizado se observa que se encuentran ejecutadas, totalmente terminadas y entregadas a los propietarios según se observa en las actas de entrega y recibo firmadas por las partes, razón por la cual se procedió a conceder el certificado de ocupación.

b.- Mediante requerimiento No. 1896512016 del 31/10/2016, presentado de manera anónima, se informó sobre una obra irregular que al parecer no cuenta con licencia de construcción para las obras que se están efectuando en el edificio Gran Reserva de Rioja, razón por la cual la Alcaldía Local profirió Auto de apertura de preliminar No. 361/2016, mediante el cual se inició investigación formal a las obras efectuadas.

Durante las diligencias, se allegó la Licencia de Construcción No. LC 16-2-1106 y planos aprobados por la Curaduría Urbana No. 2.

Se practicó visita técnica al predio, concluyendo que no se evidencia infracción al régimen de obras y urbanismo, por cuanto cuentan con licencia de construcción

aprobada y las obras se ejecutaron de manera fidedigna a lo aprobado en los planos aprobados por curaduría.

Se indicó que una vez se tuvo conocimiento de la Acción, se practicó otra visita en la no encontraron infracción al régimen de obras, dado que la construcción cumple con la descripción general que se evidencia en las licencias aprobadas y sus modificaciones.

Se hizo énfasis en que la Alcaldía Local ha cumplido con sus funciones y ha realizado el respectivo seguimiento de las obras efectuadas en el Conjunto Residencial Gran Reserva de la Rioja, ha oficiado a las diferentes entidades y ha efectuado varias visitas técnicas de seguimiento a la licencia de construcción y planos aprobados por Curaduría Urbana.

Igualmente se recalcó que la competencia de la Alcaldía Local radica en verificar que las construcciones tengan licencia de construcción y cumplan con lo aprobado en la misma, que como se obtengan y quien solicite la licencia, no es competencia de la alcaldía, ya que la Licencia de Construcción es un Acto Administrativo expedido por una Curaduría Urbana. La Alcaldía Local se encarga de controlar y vigilar la ejecución de las obras para asegurar que se cumpla lo autorizado en la licencia y las normas urbanísticas e imponer sanciones por su incumplimiento.

Finalmente se informó que la Alcaldía Local procedió a verificar específicamente los ductos de basuras y la red contraincendios, el 25 de abril de 2018 concluyendo una vez más que no existe violación al régimen de obras.

SECRETARIA DISTRITAL DE HABITAT

Respecto a esta entidad, se expuso que una vez conocida la queja acerca de la presencia de olores fétidos provenientes del ducto de basuras y la negativa de la constructora CUSEZAR responsable del proyecto en repararlos, se procedió a requerir a la enajenadora a fin de que rindiera las explicaciones del caso y se ordenó una visita de verificación de hechos que conllevó a la expedición del auto de apertura de investigación No. 855 del 24 de mayo de 2017.

Se indicó que la mencionada investigación culminó con la expedición de la Resolución 2739 de 27 de noviembre de 2017 "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden".

Se aclaró que la Secretaría realiza un control previo, concurrente y posterior de la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda y se explicó detalladamente en que consiste cada uno, concluyendo que la naturaleza jurídica de las sanciones impuestas por la Secretaría a través de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda son de carácter administrativo, indicando que la finalidad de la norma es persuasiva, preventiva y correctiva está dirigida a las personas

que realizan actividades relacionadas con la vivienda en las que está prevista la intervención del Estado, para conminarlas al cumplimiento de las órdenes o requerimientos que se expidan en uso de las facultades de inspección, vigilancia y control.

Como excepciones se propusieron:

FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR PASIVA
CADUCIDAD
INEXISTENCIA DE SOLIDARIDAD ENTRE LAS DEMANDADAS
HECHO DE UN TERCERO

RECOMENDACIÓN

De acuerdo a las razones expuestas, y toda vez que en el presente caso existe una clara Falta de Legitimación en la Causa por pasiva, y el hecho de un tercero, respetuosamente recomiendo al Comité, no presentar fórmula de conciliación.

Cordialmente,

MARTHA YOLANDA AMAYA SALAZAR
Apoderada.