



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

Bogotá, D.C.

Señores  
**CEP CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A.**  
ENAJENADOR – Constructor  
Representante Legal o quien haga sus veces  
Calle 22B # 32B – 22  
Bogotá D.C.

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ  
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT  
AL RESPONDER CITAR EL NR.  
**2-2017-33946**  
FECHA: 2017-10-04 11:57 PRO: 400088 FOLIOS: 1  
ANEXOS: 7 folios  
ASL: FOLIO: 2017-80201  
DESTINO: CEP CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A.  
TIPO: REMITE INFORMACIÓN  
ORIGEN: SDHT - Subsecretaría de Inspección,  
Vigilancia y Control de Vivienda

Asunto: Comunicado Radicado No.: SDHT 1-2017-80201 de 27 de septiembre de 2017  
Expediente No. SDHT 1-2017-24628 de 7 de abril de 2017  
Proyecto: **CONJUNTO RESIDENCIAL MARBELLA REAL**, Zonas Comunes.

Respetados Señores:

En atención al comunicado radicado bajo el número del asunto mediante el cual solicita: *"Nos permitimos solicitar sus observaciones con respecto a su visita técnica al proyecto Marbella Real y a los documentos por usted solicitados..."*, comedidamente le manifestamos:

Atendiendo el procedimiento previsto en el Decreto 572 de 2015, *"Por el cual se dictan normas que reglamentan el procedimiento especial para el cumplimiento de las funciones de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat"*, se realizó visita técnica al proyecto el día 12 de junio de 2017 por parte del Ingeniero Camilo Ernesto Montoya Céspedes.

Una vez cumplida la esta etapa, se rindió informe técnico de verificación de hechos y se procedió a remitir el expediente al Área Jurídica para que se continúe con el trámite previsto en el mencionado decreto.

Anexo a esta comunicación se remite el informe por ustedes solicitado.

Cordialmente,

*Diana Pinzón*

**DIANA CAROLINA PINZÓN VELÁSQUEZ**  
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Anexos: Copia Informe verificación de hechos No. 17-678 en siete (7) Folios  
Elaboró: Camilo E. Montoya C. – Contratista de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda. *M*  
Revisó: Doris Elizabet Castañeda Roa – Contratista de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda. *AB*

Calle 52 No. 13-64  
Conmutador: 358 1600  
www.habitatbogota.gov.co  
www.facebook.com/SecretariaHabitat  
@HabitatComunica  
Código Postal: 110231



**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**INFORME VERIFICACIÓN DE HECHOS No. 17-678**  
17 de agosto de 2017

Radicación No.	1-2017-24628 del 07 de abril de 2017
No. de la queja	1-2017-24628-1
Quejoso	Luis Humberto Caicedo Administrador
Proyecto	Marbella Real, <b>120 Unidades</b> Zonas Comunes
Dirección proyecto	Transversal 16A No. 40 – 31 Sur
Localidad	Rafael Uribe
Estrato	3
Radicación documentos	Etapa I: 400020120200-1 del 22 de junio de 2012
Enajenación proyecto	Etapa II: 400020130202-1 del 19 de junio de 2013
Enajenador	C E P Constructores Asociados S.A.
Dirección enajenador	Calle 22B No. 32B – 22
No. de registro	178047 – 90002



**SÍNTESIS DE LA QUEJA**

Los hechos relacionados en la queja hacen referencia a parqueaderos de visitantes, ausencia parqueaderos privados, muro de contención, cuarto de basuras.

**VISITA**

Visita Técnica No.	01
Fecha	Junio 12 de 2017
Funcionario	Camilo Ernesto Montoya Céspedes
Atendido Por	Quejoso: Luis Humberto Caicedo, Administrador Enajenador: Ricardo A. González, Delegado – Director de Proyectos



Los conceptos técnicos emitidos en el presente informe, son producto de la experticia y conocimiento del profesional, no contemplan la realización de pruebas destructivas, ensayos de laboratorio o similares y se basan en la observación de las características externas encontradas, acogiéndose a lo establecido en el Decreto 572 del 22 de diciembre de 2015.

*Las áreas comunes fueron entregadas aproximadamente en Agosto de 2014.*

## HALLAZGOS

A este expediente se encaminaron los documentos que hacían referencia a los mismos hechos, razón por la cual se da trámite administrativo en el presente expediente. *Radicionados No. 1-2017-23629 del 5 de abril de 2017 y 1-2017-25540 del 12 de abril de 2017*

Se constatan los hechos consignados en la queja:

### 1. DEFICIENCIAS EN LOS PARQUEADEROS DE VISITANTES

Se expresa en la queja que el área destinada a los parqueaderos de visitantes no concuerda con los espacios que fueron previstos en la Licencia de construcción, ni en los planos aprobados en los cuales se puede observar suficiente espacio para ingresar y salir de cada uno de ellos en un sentido, sin embargo en la construcción de estos espacios no se mantuvieron.

En la visita técnica se observa el lugar dispuesto para los parqueaderos. El lugar para los parqueaderos se distribuye así: *i)* Parqueaderos Privados ubicados en el aislamiento sur occidental, *ii)* Parqueaderos Comunes ubicados hacia el norte del proyecto en área que se halla luego de la zona de cesión, *iii)* Parqueadero Visitantes ubicados igualmente en el área descrita en el literal anterior, *iv)* Parqueadero discapacitados ubicado en el aislamiento sur occidental, este es igual para visitantes.

Al verificar las carpetas de radicación de documentos {400020120200} se encuentran los planos "planta de localización general" y "localización – Cuadro de áreas" (fol. 65 y 66) y {400020130202} también reposan los mismos planos "planta de localización general" y "localización – Cuadro de áreas" (fol. 81 y 82). En ellos se puede apreciar la localización y ubicación de los parqueaderos de visitantes, los cuales según el cuadro de áreas esta discriminado así:

ESTACIONAMIENTOS	Exigidos	Planteados	
		Comunales	
Residentes	15	9	46
Visitantes	6		8
Discapacitados	1		1



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Continuación informe de visita No. 17-678

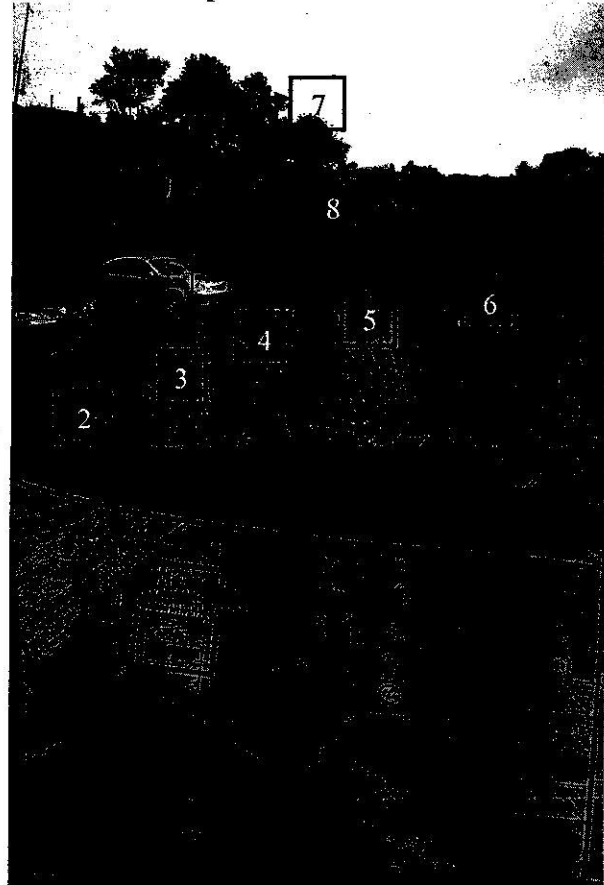
Página 3 de 14

Así como se mencionó los lugares de los estacionamientos en la visita, se constata igualmente que los cupos planteados y aprobados en la licencia de construcción RES 12-2-0209.

Cupo PMR: uno (1)



Cupos visitantes 2 a 5



Como se evidencia en las fotografías, los cupos y la ubicación de los estacionamientos de visitantes cumplen y se sujetan a lo aprobado en la licencia de construcción.

Por lo tanto, no se establece deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones para este hecho.

## 2. AUSENCIA DE PARQUEADEROS PRIVADOS



Se indica en la queja que tanto en la licencia de construcción como en el cuadro de áreas del conjunto, se encuentra previsto el parqueadero No. 46, sin embargo lo construido en el proyecto inmueble el área construida, su delimitación y materialidad no existe.

En la visita se evidencia que los parqueaderos privados se ubican en el aislamiento sur occidental del proyecto, en este se proyecta según los planos radicados para la licencia 46 cupos de estacionamiento, del mismo modo que en el cuadro de áreas, como se relacionó en el punto 1 del presente informe.

Respecto de este se indica que el cupo 46, no fue construido. A lo que responde el delegado del enajenador que esto responde a que en el proceso constructivo se determinó delimitar el área de cada cupo mediante bordillos a nivel de piso y que como resultado de esto el área de cada parqueadero aumento, lo que en definitiva el parqueadero 46 no se pudo realizar. Pero que a pesar de esto los parqueaderos cumplen con las medidas normativas requeridas

#### Parqueaderos privados



Al particular se debe indicar que los parqueaderos construidos, bajo la modalidad expuesta, suplen lo exigido por la normatividad vigente, puesto que para el proyecto los parqueaderos exigidos son 15 [*1 por cada 8 viviendas*], sin embargo lo construido fueron 45.

Asimismo, el cupo faltante corresponde a estacionamiento de carácter privado, el hecho de no realizarlo no varía las áreas totales comunales contempladas para el proyecto. Además que no se puede determinar por parte del funcionario si el mismo fue enajenado. En caso de ser así debe ser el propietario del mismo quien está llamado a interponer la queja ante la entidad para dar trámite respectivo, por cuanto es él quien es el legitimado para iniciar la misma.



De acuerdo a lo anterior, no se establece deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones técnicas.

### 3. MURO DE CONTENCIÓN

Se expresa en el documento radicado por el representante de la copropiedad, que el muro de contención del conjunto ubicado de forma transversal que limita con la montaña no está cumpliendo con la finalidad para la cual fue edificado debido a que se ha visto afectado por derrumbes, deslizamientos y filtraciones de agua y sedimentos de tierra desde la montaña.

Conforme a lo anterior se le dio traslado de la queja al Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático IDIGER bajo el radicado No. 2-2017- 35283 del 15 de mayo de 2017 para que dentro de su competencia verificará las presuntas irregularidades en las obras de mitigación y contención dispuestas en el proyecto, por cuanto estas vienen afectando las condiciones de habitabilidad de los inmuebles y afectación a la utilización de las áreas comunes del proyecto.

En documento radicado No. 1-2017-41541 del 2 de junio de 2017, el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio climático en cumplimiento de sus funciones, realizó visita técnica al proyecto el día 07 de abril de 2017 con el fin de adelantar inspección visual y evaluación cualitativa del mismo, del cual se emitió el DI-10376. Este se encuentra anexo al expediente.

En el documento se encuentra:

#### 7. ACCIONES ADELANTADAS

(...)

- Se recomendó la restricción de uso del sendero peatonal localizado en la parte baja del talud evaluado (costado nor-occidental del predio de la Transversal 16A No. 40-31 donde se localiza en Conjunto Residencial Marbella Real, en el sector catastral San Jorge Sur de la Localidad de Rafael Uribe Uribe, mediante Acta No. 0708, notificando a la Señora Olga Lucia Mora, identificada con Cedula de Ciudadanía No. 52.295.328, en el predio habitan 120 familias, 350 adultos y 200 menores

#### 8. CONCLUSIONES

- La estabilidad estructural y habitabilidad de las torres que conforman el conjunto Residencial Marbella Real (en particular las que se localizan al costado nor – occidental del predio), no se encuentran comprometidas en la actualidad, por el proceso de remoción en masa evidenciado en el talud de corte evaluado.
- La funcionabilidad y transitabilidad del sendero peatonal localizado en la parte baja del talud evaluado, presenta compromiso en la actualidad por la posibilidad de un avance en el movimiento en masa evaluado.



Ahora bien, según el “*Estudio de amenaza y riesgo por procesos de remoción en masa fase II proyecto Marbella Real*” de febrero 8 de 2012 realizado por el Ing. Alfonso Uribe S. aportado a la carpeta de radicación de documentos {400020120200} (fol. 84 a 470) se tiene que:

- **Conclusiones del análisis de vulnerabilidad (fol. 97 a 98)**

*Se requiere elaborar un plan de medidas de mitigación de riesgos para garantizar el adecuado comportamiento de las edificaciones, construcciones y vías vecinas de manera apropiada durante su construcción y a largo plazo.*

*El tipo de medidas se refieren básicamente a la construcción de una barrera contra caída de bloques que será un muro en gaviones con una altura de 2.0 m. El propósito principal de esta medida es evitar que los posibles bloques que puedan caer de la ladera afecten las edificaciones del proyecto*

*Adicionalmente se requiere al noroccidente un tramo de muro de contención en gaviones para mitigar la amenaza por falla rotacional causada por los posibles flujos de detritos*

*Con el fin de evitar la erosión superficial del talud y las terrazas finales, se construirán cañuelas revestidas a diferentes niveles y se empradizará el talud para su protección.* (Énfasis propio)

Igualmente en el capítulo 10 del mismo estudio, el geotecnista responsable del proyecto, expone:

**Capítulo 10 OBRAS DE MITIGACION DE RIESGOS**

(...)

*Adicionalmente se requiere al noroccidente un tramo de muro de contención en gaviones para mitigar la amenaza por falla rotacional causada por los posibles flujos de detritos*

*Con el fin de evitar la erosión superficial del talud y las terrazas finales, se construirán cañuelas revestidas a diferentes niveles y se empradizará el talud para su protección.*  
(Énfasis propio)

(...)

**10.4 Cunetas**

*Adicionalmente a la empradización, se protegerán los taludes contra la erosión superficial mediante la construcción de varios niveles de cunetas revestidas desde la zona alta a la más baja. En el plano No. 13 aparece la ubicación de las cunetas y en el anexo E las memorias de cálculo de su diseño*

(...)

**10.5 Condiciones y recomendaciones particulares de construcción**

**10.5.2 Especificaciones de empradización**

*En los taludes permanentes al norte del proyecto puede efectuarse una siembra de cespedones que consiste en el corte y colocación de capas de pasto de gran tamaño, las*



*cuales se arrancan conjuntamente con las raíces y el suelo. Previamente a la colocación de estos colchones de grama se requiere conformar el talud para su colocación.*

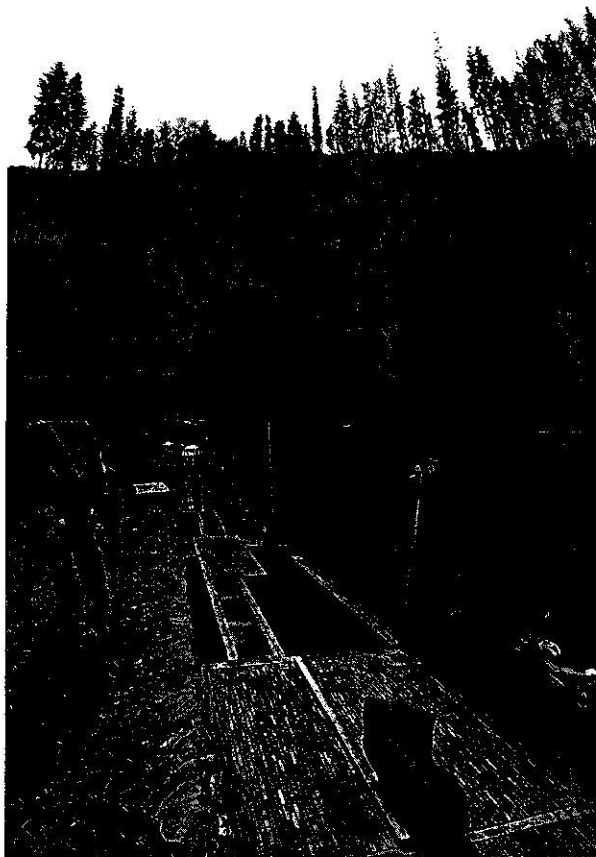
*(...)*

**10.5 Plan de monitoreo**

*Es muy importante asegurar la construcción y funcionalidad de las obras de mitigación relacionadas con la barrera anticálida de bloques y muro de contención. Por consiguiente deberá llevarse a cabo un programa de monitoreo que consiste básicamente en la revisión de la verticalidad del muro y su posible desplazamiento luego de un evento de caída de bloques o en su defecto cada 3 meses.*

*Dicho monitoreo se efectuará mediante comisión de topografía que revise y lleve registro histórico de los movimientos del muro. En caso de que el muro pierda verticalidad por un evento de caída de bloques de más del 20% o se desplaza horizontalmente más de 20 cm, se deberá proceder a su reemplazo inmediato.*

**Muro de Contención talud posterior**



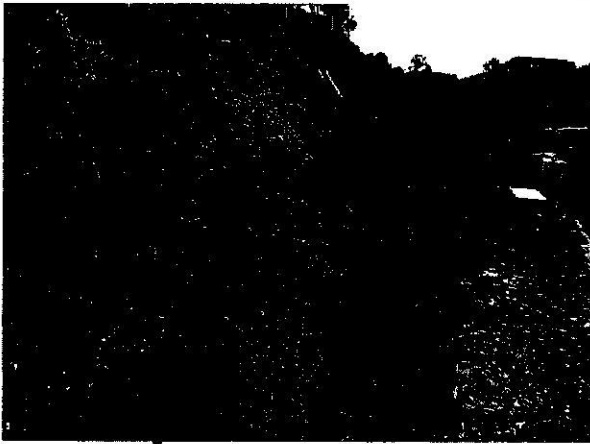




En la visita técnica de verificación se realiza recorrido sobre la zona del talud que se encuentra en la parte posterior del predio. Sobre este se puede observar que el mismo ha padecido de deslizamientos de detritos desde la parte media hacia la más baja del talud. Igualmente se observa que ha presentado fallas de corona por la pérdida de base como consecuencia de la erosión superficial.

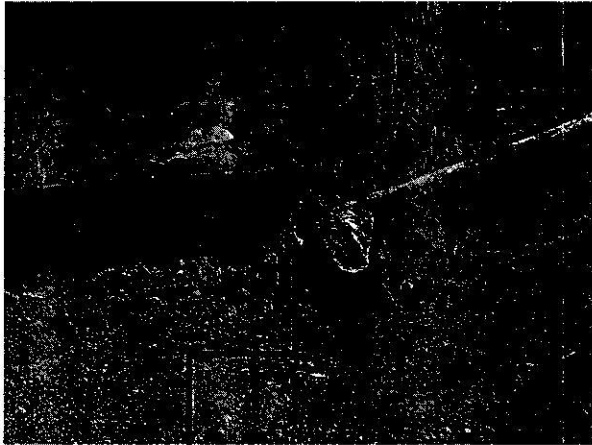
Esto igualmente – la erosión superficial – ha afectado la conformación del talud lo que deriva en que la base donde se cimientan las cunetas planteadas en el plan de mitigación haya sufrido de fracturas y desplazamientos en algunos casos.

**Talud**



**Erosión Superficial**





Fractura de Cunetas ←

Luego de la visita realizada, se puede concluir que la empradización realizada en el talud, tal como lo recomendaba el estudio de remoción presentado por el enajenador ha sido deficiente, por lo que ha permitido que se genere en primer lugar erosión superficial y a consecuencia de lo anterior lavado de los finos que conformaron el talud. Lo que al final se puede resumir que el talud está sufriendo fenómeno de remoción en masa.

Ahora bien, en el acta de visita se solicitó al enajenador allegar al expediente estudio de remoción del proyecto. Según radicado No. 1-2017-50767 del 04 de julio de 2017 la constructora adjunta al expediente la documentación solicitada y con esta anexa el monitoreo realizado a los gaviones por el topógrafo. En este se puede observar las mediciones realizadas a la contención en los días: febrero 14 de 2013, marzo 17 de 2013, junio 11 de 2013, julio 19 de 2013, noviembre 16 de 2013, enero 17 de 2014, febrero 27 de 2014, junio 3 de 2014, agosto 4 de 2014. Donde el topógrafo indica que el elemento de contención no ha sufrido de desplazamientos más allá de lo calculado y proyectado.

Empero de esto, se debe indicar que la última medición fue realizada hace más de 3 años, y no se puede concluir como se ha comportado el elemento ante las situaciones acaecidas en el talud. Por lo que se hace indispensable determinar el comportamiento de los gaviones y su situación actual.

En conclusión, las afectaciones observadas respecto del talud, se pueden resumir en:

- **Empradización deficiente.**
- **Conformación inestable del talud.**
- **Fractura de los elementos de mitigación (cunetas)**

Al respecto se debe dar cumplimiento al reglamento colombiano de construcción sismo resistente NSR-10, para lo concerniente a: *Empradización deficiente y Conformación inestable del talud,*



por cuanto no se da cabal cumplimiento al estudio de remoción en masa aprobado para el proyecto.

*H.5.2 — ESTABILIDAD DE TALUDES EN LADERAS NATURALES Ó INTERVENIDAS*

*H.5.2.1 — RECONOCIMIENTO — Sin detrimento de lo que establezca la normatividad local que aplique, en edificaciones cuya implantación se proyecte realizar total o parcialmente sobre una ladera, o que se encuentren al borde o al pie de una de ellas, el ingeniero geotecnista junto con la asesoría de un geólogo o ingeniero geólogo, debe realizar un análisis de estabilidad de los taludes que representen una amenaza para la edificación y diseñar las obras y medidas necesarias para lograr un nivel de estabilidad aceptable en términos de los factores de seguridad que se establecen en H.5.2.6. . Para el caso particular de laderas naturales, se debe realizar el inventario de los procesos que reflejen inestabilidad del terreno a fin de incorporarlos con los análisis de las condiciones de estabilidad de la ladera.*

*H.5.2.2 — CONSIDERACIONES GENERALES — Para los análisis de estabilidad de laderas naturales o intervenidas y taludes de excavación, se deben tener en cuenta la geometría del terreno antes y después de cualquier intervención constructiva, la distribución y características geo mecánicas de los materiales del subsuelo que conforman el talud, las condiciones hidrogeológicas e hidráulicas, las sobrecargas de las obras vecinas, los sistemas y procesos constructivos y los movimientos sísmicos.*

*H.5.2.3 — SECCIONES DE ANÁLISIS — Para los análisis de estabilidad se requiere contar con un modelo geológico-geotécnico que contenga al menos una sección transversal del terreno que incluyendo la localización y características de la edificación, represente razonablemente la topografía de la superficie del talud, en dónde éste sea más alto o más empinado, la distribución de los materiales en profundidad, las condiciones del agua subterránea y la localización de sobrecargas, que definan el o los mecanismos de falla que se deban considerar para los análisis de estabilidad. Cuando la irregularidad morfológica o litológica del terreno así lo indique, se requerirá contar con por lo menos una sección en cada zona homogénea definida en el modelo del área de estudio, en donde a criterio del ingeniero geotecnista, exista probabilidad cinemática de que se presenten procesos de inestabilidad.*

*H.5.2.4 — PRESIONES DE POROS — Para el análisis y diseño de taludes, se debe evaluar el efecto del agua en la disminución del esfuerzo efectivo del suelo y de la resistencia al corte, incluyendo los aspectos sísmicos de la sección H.6.2.5. Para tal efecto, el Ingeniero Geotecnista debe aplicar una o varias de las siguientes metodologías:*

- (a) Red de flujo: necesaria en el caso en que la cabeza piezométrica no corresponde con la superficie del nivel freático.*
- (b) Nivel freático: en el caso en que la cabeza piezométrica corresponde con la superficie de la tabla de agua, por encontrarse esta última a presión atmosférica.*
- (c) Ru cociente entre la presión de poros y el esfuerzo vertical total. Este valor puede variar para el mismo material, dependiendo de su posición relativa respecto a la superficie de agua y a la superficie del terreno. Por tal motivo, se recomienda calcular tantos valores como sean necesarios de acuerdo con la complejidad del problema.*



*Se preferirá el cálculo de la presión de poros a través de una red de flujo o por la definición de un nivel freático, respecto a la aplicación del factor  $R_u$ .*

*H.5.2.5 — SISMO DE DISEÑO — Para efectos del análisis y diseño de taludes, se debe emplear la aceleración máxima del terreno,  $a_{max}$  obtenida bien sea de un espectro (aceleración del espectro de diseño para periodo cero) o por medio de análisis de amplificación de onda unidimensionales o bidimensionales, correspondiente a los movimientos sísmicos definidos en el Capítulo A.2, particularmente en los numerales A.2.1, A.2.2, A.2.3, A.2.4 Y A.2.5. En caso de que el sitio objeto de análisis haga parte de un estudio de microzonificación sísmica aprobado, se utilizará la aceleración máxima superficial del terreno establecida en el espectro de diseño respectivo en lugar de lo estipulado en la sección A.2. El coeficiente sísmico de diseño para análisis pseudoestático de taludes  $K_{ST}$  tiene valor inferior o igual al de  $a_{max}$  y se admiten los siguientes valores mínimos de  $K_{ST} a_{max}$ , dependiendo del tipo de material térreo (reforzado o no) y del tipo de análisis.*

*Tabla H.5.2-1*

*Valores de  $K_{ST}/a_{max}$  Mínimos para Análisis Pseudoestático de Taludes*

*En los análisis de estabilidad de taludes deben considerarse los criterios de susceptibilidad al deslizamiento asociado a sismo establecido en la sección H.7.1.2*

*H.5.2.6 — METODOLOGÍA — Debe utilizarse un método de cálculo y análisis de reconocida validez y aplicación, proporcionado a la magnitud del problema potencial y a las consecuencias en pérdidas de vidas y económicas en caso de falla del talud.*

*H.5.2.7 — FACTORES DE SEGURIDAD — Se usarán los de la tabla H.2.4-1*

*H.8.2.5 — PROTECCIÓN DE TALUDES PERMANENTES — En el diseño de los sistemas de protección de taludes naturales o cortes artificiales permanentes, se tomará en cuenta que las deformaciones del suelo protegido deben ser compatibles con las del sistema de protección empleado. Se tomará asimismo en cuenta el efecto del peso del sistema de protección sobre la estabilidad general o local del talud durante y después de la construcción. Por otra parte, los sistemas de protección deberán incluir elementos que garanticen un drenaje adecuado y eviten el desarrollo de presiones hidrostáticas que puedan comprometer la estabilidad del sistema de protección y del propio talud.*

*En caso de usar anclajes pasivos o activos para la estabilización del talud deberá demostrarse que éstos no afectarán la estabilidad ni inducirán deformaciones significativas en las construcciones vecinas y/o en los servicios públicos. El sistema estructural de los anclajes deberá analizarse con el objetivo de asegurar su funcionamiento como elemento de anclaje. Por otra parte, se tomarán las precauciones necesarias para proteger los anclajes contra corrosión, con base en pruebas que permitan evaluar la agresividad del terreno, principalmente en cuanto a resistividad eléctrica, pH, cantidad de sulfuros, sulfatos y cloruros. Se prestará particular atención a la protección de los elementos que no se encuentran dentro del barreno y en especial en la zona del brocal (placas de apoyo, cuñas, tuercas, zona terminal del elemento tensor, etc.)*

*Se deberá contemplar la modelación de todas las etapas del proceso constructivo con el propósito de analizar no solo la estabilidad de los taludes o cortes resultantes en su*



*condición final, sino además que permita prever el efecto que tienen las técnicas y procedimientos de corte como voladuras controladas, mediante maquinaria pesada o manualmente, según sea el caso.*

*Se deberá verificar la existencia de normas específicas de autoridades locales sobre la ejecución de excavaciones, uso del suelo, microzonificación sísmica o derivadas de Planes de Ordenamiento Territorial o similares.*

Y para lo concerniente a **Fractura de los elementos de mitigación (cunetas)**, esto por cuanto se presenta una deficiencia en la cimentación de la misma, al quedar sin base o soporte, el elemento se fractura, sin embargo este se debe reparar conforme a lo estipulado en la normativa aplicable.

E igualmente,

**1.2.3 — ALCANCE DE LA SUPERVISIÓN TÉCNICA**

**1.2.3.1 — El alcance de la supervisión técnica debe, como mínimo, cubrir los siguientes aspectos:**

(h) *Velar en todo momento por la obtención de la mejor calidad de la obra.*

**1.2.4.6 — CONTROL DE EJECUCIÓN — El supervisor técnico deberá inspeccionar y vigilar todo lo relacionado con la ejecución de la obra, incluyendo, como mínimo:**

(c) *Condiciones de la cimentación y su concordancia con lo indicado en estudio geotécnico,*

*De lo expuesto previamente, se establece deficiencia constructiva que no afectan las condiciones estructurales del inmueble pero que pone en peligro la vida de las personas.*

**4. CUARTO DE BASURAS**



Se expresa en la queja que el cuarto de basuras realizado en el proyecto no cumple con los requisitos exigidos por la normatividad a nivel nacional, situación que puede afectar la salubridad de los residentes del Conjunto Residencial Marbella Real.

Se realiza verificación del cuarto de basuras, el mismo se observa con acabado cerámico en el muro, cuenta con punto hidráulico y la ventilación se tiene en el muro posterior y en la puerta. Así mismo, el cielo raso está pintado con vinilo gris y el piso es en concreto

esmaltado.



De acuerdo a lo anterior, no se establece deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones técnicas.

5. CUARTO DE BOMBAS

Se verificó en la visita con la aprobación del representante del enajenador, la denuncia de la copropiedad que el cuarto de bombas no corresponde a lo que se establece en los planos por cuanto se había planteado realizar subterráneo.



Cuarto de bombas

En efecto, según se observa al verificar las carpetas de radicación de documentos {400020120200} se encuentran los planos "planta de localización general" y "localización – Cuadro de áreas" (fol. 65 y 66) y {400020130202} también reposan los mismos planos "planta de localización general" y "localización – Cuadro de áreas" (fol. 81 y 82). En ellos se puede apreciar que el cuarto de bombas no se marca dentro del mismo. Sobre este particular se debe contemplar que los elementos que se encuentran en el cuarto se tratan de los equipos de presión dispuestos para el proyecto.

Aunado a lo anterior se tiene que según lo enunciado en la Ley 1469 de 2001:

*Artículo 7º. Licencia de construcción y sus modalidades. Es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, los Planes*



*Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural, y demás normatividad que regule la materia. En las licencias de construcción se concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación. Son modalidades de la licencia de construcción las siguientes:*

(...)

**4. Modificación.** Es la autorización para variar el diseño arquitectónico o estructural de una edificación existente, sin incrementar su área construida.

(Subrayado fuera de texto)

(...)

De lo antes expuesto, primero se obtiene variación entre los planos arquitectónicos aportados y lo que se encuentra construido, lo que configura deficiencia constructiva por incumplimiento de las normas o reglamentos aplicables y desmejoramiento de especificaciones por la modificación total o parcial de las especificaciones del proyecto contenidas en los planos respecto de las ofrecidas legalmente. Empero, dicha diferencia en este caso particular, no representa variación en el diseño arquitectónico o estructural del proyecto, además no modifica el área construida y los índices de ocupación y construcción.

En estas condiciones, no se establece deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones

ING. CAMILO ERNESTO MONTOYA CÉSPEDES  
Contratista SDH – SIVCV