



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá D.C.,

Señor (a):

JULIANA GUTIERREZ CAICEDO

Carrera 23 No. 53A-35

EDIFICIO TORRE GALERIAS 53 – PROPIEDAD HORIZONTAL

Bogotá D.C

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.

2-2018-09603

FECHA: 2018-03-05 11:53 PRO 350343 FOLIOS: 1

ANEXOS: 16 FOLIOS

ASUNTO: COMUNICACIÓN AUTO 31 DE 2018

OBJETO: edificio torre galerias 53

TIPO: RECLAMO CONTRA CONSTRUCTORA E
INMOBILIARIA

ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

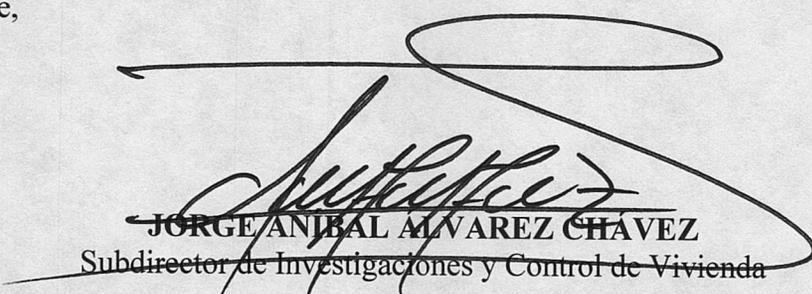
Asunto: Comunicación del **Auto N° 31 del 9 de febrero de 2018.**

Radicado Interno: 1-2016-71911

Respetado señor (a),

Dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo quinto del **Auto N° 31 del 9 de febrero de 2018**, "Por el cual se abre una investigación administrativa", atentamente remito copia del mencionado acto administrativo para su conocimiento.

Cordialmente,


JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Anexo: Copia del Auto N° 31 del 9 de febrero de 2018 en dieciséis (16) folios
Elaboró: Zaida Carolina Sánchez Zaldúa – Contratista - SICV *Zaida Carolina*



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 31 DEL 9 DE FEBRERO DE 2018

“Por el cual se abre una investigación administrativa”

EL SUBDIRECTOR DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, los Decretos Distritales 572 de 2015, 121 de 2008, el Acuerdo 079 de 2003, demás normas concordantes, y,

CONSIDERANDO

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, en virtud de su competencia y de conformidad con lo dispuesto por el parágrafo del artículo 1° del Decreto Distrital 572 de 2015, asumió el conocimiento de la queja presentada por la señora **JULIETA GUTIERREZ CAICEDO** actuando en calidad de Representante Legal del proyecto de vivienda **EDIFICIO TORRE GALERIAS 53 - PROPIEDAD HORIZONTAL** ubicado en la Carrera 23 No. 53A-35 de esta ciudad, por las posibles deficiencias constructivas presentadas en zonas comunes de la copropiedad, contra la sociedad enajenadora **INVERSIONES CHAPAVAL LTDA.** identificada con Nit. **830.019.436-2** y representada legalmente (o quién haga sus veces) por el señor **RODRIGO GARAVITO HERNÁNDEZ**, actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2016-71911 del 13 de octubre de 2016, queja 1-2016-71911-1 (Folios 1 al 5).

Que una vez revisado el Sistema de Información Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda (SIDIVIC) con el que cuenta la entidad, se constató que la sociedad enajenadora, **INVERSIONES CHAPAVAL LTDA** identificada con Nit. **830.019.436-2** es la responsable del proyecto de vivienda y le fue otorgado el registro de enajenación No. 96135 (Folio 385).

Que esta Subdirección en cumplimiento del artículo 4° del Decreto Distrital No. 572 de 2015, mediante radicado No. 2-2016-75848 del 11 de noviembre de 2016 (folio 170), corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora para que se manifestara respecto de cada uno de los hechos e indicara si corregiría los mismos o no, señalándole un término de diez (10) días. Ante lo que la sociedad enajenadora, mediante radicado 1-2016-80371 del 22 de noviembre de 2016 (folios 171 al 185) manifestó que la obra fue entregada en debida forma pero que ante las repetidas solicitudes a la administradora para verificar

o



AUTO No. 31 DEL 9 DE FEBRERO DE 2018 Pág. 3 de 31

Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

Que mediante radicado 1-2016-84505 del 9 de diciembre de 2016 (folios 282 al 321), la señora **GEORGIA ARDILA SIERRA**, actuando en calidad de administradora de la copropiedad, allegó a este Despacho copia de la reclamación e informe correspondiente a daños eléctricos en el **EDIFICIO TORRE GALERÍAS 53** ante la constructora **CHAPAVAL LTDA.**

Con base en todo lo anterior, se procedió a la elaboración del Informe de Verificación de Hechos No. 16-1330 (folios 322 al 333) del 20 de diciembre de 2016 que concluyó los siguientes:

"HALLAZGOS

Al momento de la visita se verifican los hechos descritos en la queja con número de radicado 1-2016-71911, y se comprobó lo siguiente:

- 1. Ladrillos de antepechos y muros en cubierta, presentan machas propias por la eflorescencia de la arcilla, este hecho no representa una afectación constructiva, por ser una reacción propia del material en arcilla cosida. No se establece existencia de deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificación.*
- 2. Los muros altos y cubiertas del ascensor no presentan filtración. El hecho no se evidencia al momento de la visita. No se establece existencia de deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificación.*
- 3. Dar terminado a las columnas: se identificó en la visita que existen hierros que sobresalen en las colinetas en ladrillo de la cubierta, el enajenador manifiesta; que son hierros para realizar el montaje o anclaje de futuras cubiertas, si las hubiere. No se establece existencia de deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificación.*
- 4. Cubiertas en manto de impermeabilización; estas cubiertas presentan mantenimiento de sellado de fisuras e impermeabilización de las mismas, no representan afectación constructiva. No se establece existencia de deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificación.*
- 5. Acceso de cubierta a cuarto de máquinas: la escalera metálica de acceso al nivel superior, tiene 55cm de ancho, está anclada al muro de ladrillo mediante pernos, presenta movimientos y hacen falta pernos de anclaje en algunos puntos, lo que constituye una deficiencia constructiva que afecta las condiciones de uso de las áreas comunes. Este hecho debe cumplir en su totalidad lo descrito por el acuerdo 20 de 1995 que cita lo siguiente:*

6



AUTO No. 31 DEL 9 DE FEBRERO DE 2018 Pág. 5 de 31

Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

ARTÍCULO B.10.11.3. El diseño de los pararrayos debe realizarse por parte de un técnico calificado.

8. Pisos en cubiertas. La media caña en gravilla presenta fisuras propias asentamiento, en varios puntos de la cubierta, este hecho puede ser generador de filtraciones de aguas lluvias a los pisos inferiores. Dado el carácter leve de las fisuras, se trata de una deficiencia constructiva que no afecta condiciones de uso de las áreas comunes. Debe cumplir con lo definido en el Código Distrital de Construcción, que dice:

Sección B.5.4 IMPERMEABILIZACIÓN DE CUBIERTAS

*ARTÍCULO B.5.4.1. General. Los siguientes son los requisitos generales que deben tenerse en cuenta para todo trabajo de impermeabilización de cubiertas.
(...)*

ARTÍCULO B.5.4.8. Tratamiento de elementos singulares. En este artículo se especifican los requisitos que deben cumplir los terminados de elementos singulares.

(...)

9. Baños de cubierta, en la visita se identificó que hacen falta accesorios en los baños como, tapas para registro y porta papel o papeleras y el baño de mujeres presenta una baldosa del enchape rota. que no da cumplimiento al Código de la Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003):

TITULO II

PARA LA SEGURIDAD

CAPITULO 8º.

EN LAS CONSTRUCCIONES

12. Reparar las deficiencias de construcción de las viviendas enajenadas y cumplir con las condiciones de calidad generalmente aceptadas, adoptando las medidas técnicas previstas en las normas ambientales vigentes y las condiciones ofrecidas en la venta;

TITULO IX

PARA LA LIBERTAD DE INDUSTRIA Y COMERCIO Y LA PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES

CAPITULO 3º.

LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO

(1130)ARTÍCULO 114.- Enajenación y construcción de vivienda. Toda persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, debe cumplir con lo dispuesto en las normas

06



AUTO No. 31 DEL 9 DE FEBRERO DE 2018 Pág. 7 de 31

Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

edificio. Y en sótano se identificó una red con aspersores descolgados, sin embargo este sistema debe dar cumplimiento a lo descrito en la NSR-10, según lo descrito en J.4.3.8.2. literal (b) a saber:

J.4.3.8.2 – Tomas fijas para bomberos y mangueras para extinción de incendios. En las edificaciones clasificadas en el grupo de ocupación Residencial Multifamiliar (R-2) se deben instalar tomas fijas para bomberos de 64 mm (2 ½") de diámetro y estaciones de mangueras de 38 mm de diámetro para extinción de incendios diseñadas de acuerdo con la última versión del Código para suministro y distribución de agua para extinción de incendios en edificaciones, NTC 1669, y como referencia el Código para Instalación de Sistemas de Tuberías Verticales y Mangueras, NFPA 14, en los siguientes casos:

(a) En todos los pisos de las edificaciones del grupo de ocupación Residencial Multifamiliar (R-2).

(b) En todos los pisos subterráneos para uso como estacionamiento ubicados bajo edificios clasificados en el subgrupo de ocupación Residencial Multifamiliar (R-2).

17. No se demarco junta de construcción. En la visita se verifico la ubicación del hecho pero no fue posible identificar a qué tipo de junta se refiere el informe técnico, ni la administradora del edificio ni el enajenador identificaron el hecho. En estas condiciones no es posible establecer existencia de deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificación.

18. Ubicación del transformador, Transformados ubicado detrás del parqueadero de visitantes, las áreas donde se ubican son de uso comunal y su acceso

ARTÍCULO 1º. OBJETO El objeto fundamental de este Reglamento es establecer las medidas tendientes a garantizar la seguridad de las personas, de la vida animal y vegetal y la preservación del medio ambiente; previniendo, minimizando o eliminando los riesgos de origen eléctrico. Estas prescripciones parten de que se cumplan los requisitos civiles, mecánicos y de fabricación de equipos. Adicionalmente señala, las exigencias y especificaciones que garanticen la seguridad de las instalaciones eléctricas con base en su buen funcionamiento, la confiabilidad, calidad y adecuada utilización de los productos, es decir, fija los parámetros mínimos de seguridad para las instalaciones eléctricas. Igualmente, es un instrumento técnico-legal para Colombia, que sin crear obstáculos innecesarios al comercio o al ejercicio de la libre empresa, permite garantizar que las instalaciones, equipos y productos usados en la generación, transmisión, transformación, distribución y utilización de la energía eléctrica, cumplan con los siguientes objetivos legítimos:

- La protección de la vida y la salud humana.
- La protección de la vida animal y vegetal.

[Firma]

[Firma]



AUTO No. 31 DEL 9 DE FEBRERO DE 2018 Pág. 9 de 31

Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

constante de aire, cuenta con un sifón de desagüe en el piso para su mantenimiento y limpieza el hecho no determina una deficiencia constructiva.

24. Muro verde. El jardín vertical cuenta con un sistema de riego que opera manualmente, mediante mangueras y goteros, funciona con la apertura del registro, no representa deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificación.

25. Acabado en madera sobre fachada principal. La madera de fachada presenta las condiciones propias de un elemento expuesto a la intemperie. No se establece existencia de deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificación.

26. Se verifica que la altura ente pisos es de al menos 2.50 mts, revisado en sitio la altura de espacio libres ente piso y cielo raso, es en promedio de 2.46mts. la diferencia se atribuye a los acabados de piso y techo.

De cualquier forma se da cumplimiento a lo exigido en el Decreto Distrital 333 de 2010 que al respecto dispone:

Artículo 4. Subrogar el artículo 12 del Decreto Distrital 159 de 2004, el cual quedará así:

ALTURAS.

3. Altura mínima de piso.

La altura libre entre placas será como mínimo de 2,20 metros. Esta altura mínima será aplicable igualmente a sótanos y semisótanos.

De acuerdo a lo anterior, la sociedad enajenadora no incurre en deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificación.

27. Equipo de bombeo. La bomba número 1, no está funcionando. Existe una bomba Jockey, que no fue posible validar su operación, el enajenador se compromete a realizar una visita de prueba de esta bomba el día 15 de diciembre de 2016, y enviar copia del certificado RETIE, a la secretaria de Hábitat, antes del 15 de diciembre. Este hecho no se consideracomo deficiencia constructiva, después de la entrega de equipos, los hechos objeto de reclamación deben ser corregidos como labor de mantenimiento por parte de la copropiedad, tal como lo disponen las siguientes normas:

Código de la Construcción de Bogotá:

Sección A.3.5 MANTENIMIENTO DE EDIFICACIONES

ARTÍCULO A.3.5.1. Todas las edificaciones y sus partes componentes deben mantenerse en condiciones permanentes de seguridad y salubridad. Todos los equipos e instalaciones de servicios, medios de evacuación y sistemas de seguridad requeridos en una edificación, según las normas del presente Código o de

o

X



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 31 DEL 9 DE FEBRERO DE 2018 Pág. 11 de 31

Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

(Diciembre 28)

Artículo 2°.- Verificación y Cumplimiento. El Fondo de Prevención y Atención de Emergencias - FOPAE, será la entidad encargada de verificar el cumplimiento del Acuerdo Distrital 470 de 2011; para lo cual realizará visitas de verificación a todos los establecimientos que aglomeren público y cuenten con sistemas de transporte vertical en edificaciones y puertas eléctricas, a todas aquellas edificaciones que cuenten con sistemas de transporte vertical y que por mal funcionamiento o no exhibir la respectiva certificación de revisión sean denunciados por los ciudadanos y de forma aleatoria realizará visitas a las demás edificaciones que cuenten con sistemas de transporte vertical en el Distrito Capital.

Parágrafo 1°.-En todo caso, la función de verificar el cumplimiento a que se refiere el presente Decreto, no exonera a los responsables de los establecimientos que aglomeren público y cuenten con sistemas de transporte vertical en edificaciones y puertas eléctricas, de cumplir con las obligaciones emanadas de las normas que lo complementen, modifiquen, reemplacen o aclaren.

RESOLUCIÓN 395 DE 2012

(Diciembre 12)

ARTÍCULO PRIMERO.-La presente resolución tiene como objetivo adoptar las disposiciones necesarias para dar cumplimiento a lo ordenado en el artículo 2° del Decreto Distrital 663 de 2011, conforme a lo dispuesto en el Acuerdo 470 de 2011, por el cual se establece como obligatoria la revisión general anual de los sistemas de transporte vertical en edificaciones y puertas eléctricas que estén al servicio público y privado en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones.

Resolución 092 de 2014

ARTÍCULO PRIMERO.- OBJETO. Adoptar los lineamientos técnicos para realizar las revisiones generales anuales de los sistemas de transporte vertical y de las puertas eléctricas en las edificaciones, desarrollar el procedimiento para realizar las visitas de verificación del cumplimiento del Acuerdo 470 de 2011 y establecer la estrategia de divulgación de la norma.

ARTÍCULO SEGUNDO.- LINEAMIENTOS GENERALES PARA LA REVISIÓN GENERAL ANUAL. Modificado por el art. 1, Resolución FOPAE 221 de 2014. En cumplimiento del Acuerdo 470 de 2011, se adoptan la Norma Técnica Colombiana NTC 5926-1 Y NTC 5926-2 para las revisiones a Sistemas de transporte vertical, y la Norma Técnica Colombiana NTC 6003 para las revisiones a puertas eléctricas.

ARTÍCULO TERCERO.- CERTIFICADO DE INSPECCIÓN. Las personas naturales y/o jurídicas contratadas por los administradores y/o propietarios de sistemas de transporte vertical y puertas eléctricas certificarán la óptima operación del medio de transporte de conformidad con la correspondientes Normas Técnicas Colombianas señaladas en el presente acto administrativo.

0



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 31 DEL 9 DE FEBRERO DE 2018 Pág. 13 de 31

Continuación del Auto *“Por el cual se abre una investigación administrativa”*

marcas no sustituyen el uso de vidrio de seguridad, cuando sea requerido por este 12 Capítulo.

Que mediante el radicado 1-2017-06138 del 3 de febrero de 2017 (folios 334 al 336), la sociedad enajenadora allegó copia de una carta dirigida a la copropiedad en la que se menciona que el 25 de marzo de 2015 mediante acta 1 fueron entregados a esta copropiedad todos los planos, documentos y manuales pero que observan una falta de coordinación entre lo entregado a la anterior administración y lo recibido por esta, toda vez que ya habría dado una instrucción para el mantenimiento y manejo de equipos y ahora se solicita un acompañamiento para esta labor, que no libra a la copropiedad de llevar a cabo las labores de mantenimiento respectiva. También dan cuenta de las fallas reportadas por estos eventos, así como de las comunicaciones enviadas a ellos como respuesta. Por último, reiteran que no es responsabilidad de la constructora realizar las labores de mantenimiento y que la copropiedad es quién debe mantener vigentes los contratos para tales trabajos.

Que mediante radicado 1-2017-07293 del 8 de febrero de 2017 (folio 345), la copropiedad allegó a este Despacho ampliación de la queja inicialmente presentada con una solicitud a la constructora por los daños generales a causa de fallas en instalaciones eléctricas y potencias de electricidad por daños en una de las fases del ascensor, en el tanque hidroacumulador en el cuarto de bombas y fallas en la caldera de agua caliente.

Que de conformidad con los antecedentes expuestos y en atención a lo previsto en el artículo 5° del Decreto 572 de 2015, esta Subdirección estimó necesaria la realización de una vista de carácter técnico para verificar los hechos expuestos; por tal razón, mediante documentos con radicados Nos. 2-2017-13298 y 2-2016-13300 del 3 de junio de 2016 (folios 355 al 357), se fijó fecha para la visita técnica para el día 24 de marzo de 2017, de la que se dejó constancia en acta (folio 358) de la asistencia por parte de la señora **GEORGIA ARDILA SIERRA** en calidad de Administradora o Representante Legal y del señor **JOSÉ JESÚS ROJAS** en calidad de apoderado de la sociedad enajenadora (poder a folio 358).

Con base en todo lo anterior, se procedió a la elaboración del Informe de Verificación de Hechos No. 17-170 (folios 360 al 362) del 24 de marzo de 2017 que concluyó los siguientes:

“HALLAZGOS

Revisada la queja descrita en el oficio, se evidencio durante la visita lo siguiente:



AUTO No. 31 DEL 9 DE FEBRERO DE 2018 Pág. 15 de 31

Continuación del Auto “*Por el cual se abre una investigación administrativa*”

Vehículo ingresando en monta coches, estando el equipo alimentado por la planta eléctrica. El hecho fue subsanado por el enajenador a mediados de marzo, por lo anterior no se establece deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificación.”

Que esta Subdirección en cumplimiento del artículo 4° del Decreto Distrital No. 572 de 2015, mediante radicado No. 2-2017-81022 del 28 de septiembre de 2017 (folio 364), se corrió traslado de la ampliación de la queja a la sociedad enajenadora para que se manifestara respecto de cada uno de los hechos e indicara si corregiría los mismos o no, señalándole un término de diez (10) días. Ante lo que la sociedad enajenadora guardó silencio.

Que mediante el Informe de Valoración de Hechos 17-841 del 3 de octubre de 2017 (folios 365 al 376), el área técnica de esta entidad pretende precisar los hechos objeto de reclamación y las normas contravenidas por lo que anula en su totalidad el informe No. 16-1330 del 20 de diciembre de 2016 (folios 222 al 333) toda vez que se encontraron inconsistencias en la normatividad citada allí, dicho informe establece que:

VISITA

Visita Técnica: No requiere

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.

Según acta de visita la entrega se realizó en marzo de 2014. Se asume que esta fecha corresponde a la entrega de las áreas privadas y por ende de las áreas comunes esenciales.

En lo referente a la entrega de las áreas comunes no esenciales establecida en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001, se aporta acta 001 (folios 184 a 195), según la cual la misma se efectuó el 15 de marzo de 2015.

Este informe anula en su totalidad el informe No. 16-1330

HALLAZGOS

1. Ladrillos de antepechos y muros en cubierta, presentan machas propias por la eflorescencia de la arcilla, este hecho no representa una afectación constructiva, por



AUTO No. 31 DEL 9 DE FEBRERO DE 2018 Pág. 17 de 31

Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

En sitio se identificó que los pasamanos laterales de las escaleras del edificio, presentan algunos defectos leves en su acabado que no constituyen deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificación.

8. Tortugas de luminarias en la cubierta. Están instaladas y funcionan adecuadamente. No se configura deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificación.

9. Sistema de apantallamiento.

La copropiedad manifiesta inquietud sobre el sistema de protección contra rayos implementado, pues considera que no es claro si se da cumplimiento a lo establecido en las normas RETIE y a las determinaciones de las normas NTC 2050 y NTC 4552. Por su parte el constructor aclara que entregó este sistema de protección aun cuando el diseño no aplicaba.

Aunque en el informe inicial de determinó incumplimiento a la Sección B.10.11 PARARRAYOS del Código de la Construcción de Bogotá, se precisa que para éste ítem obliga el cumplimiento del RETIE (Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas) y de las normas NTC 2050 y NTC 4552, ya mencionadas. En estas condiciones, con la inspección visual no se establece existencia de deficiencia constructiva por éste hecho.

No obstante lo anterior, se requiere a la sociedad enajenadora para que aporte certificado RETIE de las áreas comunes y estudio del ingeniero eléctrico sobre requerimiento de pararrayos.

10. Pisos en cubiertas. La media caña en gravilla presenta fisuras propias asentamiento, en varios puntos de la cubierta, este hecho puede ser generador de filtraciones de aguas lluvias a los pisos inferiores. Dado el carácter leve de las fisuras, se trata de una deficiencia constructiva que no afecta condiciones de uso de las áreas comunes. Debe cumplir con lo definido en el Código Distrital de Construcción, que dice:

Sección B.5.4 IMPERMEABILIZACIÓN DE CUBIERTAS

ARTÍCULO B.5.4.1. General. *Los siguientes son los requisitos generales que deben tenerse en cuenta para todo trabajo de impermeabilización de cubiertas.*
(...)

ARTÍCULO B.5.4.8. Tratamiento de elementos singulares. *En este artículo se especifican los requisitos que deben cumplir los terminados de elementos singulares.*
(...)

11. Baños de cubierta, en la visita se identificó que hacen falta accesorios en los baños como, tapas para registro y porta papel o papeleras y el baño de mujeres presenta una baldosa del enchape rota. que no da cumplimiento al Código de la Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003):



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 31 DEL 9 DE FEBRERO DE 2018 Pág. 19 de 31

Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

muros especificados en las tablas J.3.5-2, J.3.5-7 y J.3.5-8.
J.2.5.1.5 — Los muros cortafuego podrán tener aberturas solamente para dar continuidad a circulaciones horizontales, siempre y cuando se tengan un sistema de cierre hermético contra el paso de humo, que asegure como mínimo una resistencia al fuego igual o superior a la del muro pero nunca menor a una (1) hora y con las características de apertura y cierre consignadas en J.2.5.1.9.
K.3.7.1.2 — Todas las aberturas de las salidas deben protegerse con marcos y puertas de materiales de combustión lenta o incombustible que cumpla con los requerimientos de resistencia al fuego de la Tabla J.3.4-3.

En estas condiciones, considerando que se encuentran instaladas tapas herméticas de acero, material incombustible, no se establece existencia de deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificación

14. Las puertas cortafuegos. Se identificó en sitio, que las puertas cortafuegos, en todos los niveles funcionan correctamente, no existe deficiencia para este hecho, hicieron parte de la entrega de áreas comunes, según acta del 001 del 25 de marzo de 2015.

15. Corredores de acceso a apartamentos. En el recorrido al edificio, se identificó que realizan obras de mantenimiento y cambio de baldosas cerámicas de piso, por parte del enajenador, en pisos 7° y 6° además en la recepción del primer piso. El desprendimiento de cerámicas de piso se asocia a un inadecuado proceso de instalación y pega de las piezas, lo que constituye una deficiencia constructiva que afecta las condiciones de uso de las áreas comunes y contraviene lo dispuesto en el Código de la Construcción de Bogotá:

ARTÍCULO B.10.3.2. Enchapes.

En este artículo se presentan los requisitos mínimos para los enchapes en edificaciones, en todo caso debe buscarse la mejor adherencia a la edificación para evitar en lo posible su desprendimiento bajo cargas excepcionales.

16. Corredores de acceso a los apartamentos, no tienen posibilidad de intercambio de aire por sí mismos. Una vez revisado en terreno y validada la información del plano de planta típica de la licencia de construcción (LC-13-3-0770), los corredores de circulación y acceso a los apartamentos, son coherentes con lo aprobado en curaduría urbana. No se establece existencia de deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificación.

17. Falta tapas ductos comunicaciones, en piso 7° y 8°. Se revisó la existencia de las tapas citadas y se comprobó que hace falta la tapa del piso 8. Considerando el tiempo de entrega de los inmuebles y que se desconocen las condiciones iniciales de entrega, no es posible atribuir el hecho a una deficiencia constructiva.

[Firma]

[Firma]



AUTO No. 31 DEL 9 DE FEBRERO DE 2018 Pág. 21 de 31

Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

20. Ubicación del transformador

La copropiedad manifiesta inconformidad porque la subestación eléctrica y el transformador se encuentran obstruidos por parqueaderos. Durante la diligencia se constata que estas áreas, efectivamente, se encuentran ubicadas en áreas adjuntas a parqueaderos para visitantes. Por tratarse de parqueaderos comunales, no se configura servidumbre.

Por su parte la NTC 2050 de obligatorio cumplimiento de acuerdo a lo dispuesto en el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE), dispone al respecto:

110-32. Espacio de trabajo alrededor de los equipos. Alrededor de todos los equipos eléctricos debe existir y se debe mantener un espacio de acceso y de trabajo suficiente que permita el funcionamiento y el mantenimiento fácil y seguro de dichos equipos. Cuando haya expuestas partes energizadas, el espacio de trabajo mínimo no debe ser inferior a 1,90 m de altura (medidos verticalmente desde el nivel del piso o plataforma) ni inferior a 0,9 m de ancho (medidos paralelamente al equipo). La profundidad debe ser la que se requiere por el artículo 110-34.a). En todos los casos, el espacio de trabajo debe ser suficiente para permitir como mínimo una abertura a 90° de las puertas o paneles abisagrados.

*110-33 Entrada y acceso al espacio de trabajo
a) Entrada. Para dar acceso al espacio de trabajo alrededor del equipo eléctrico, debe haber por lo menos una entrada no inferior a 0,6 m de ancho y a 1,90 m de alto.*

Resolución No.18 -1294 de agosto 6 de 2008

30.2 Subestaciones de media tensión tipo interior o en edificaciones. Para la seguridad de las personas y de los animales, se establecen los siguientes requisitos, adoptados de la norma IEC 62271-200. Adicionalmente, en este tipo de subestaciones, ya sea propiedad de OR, o usuarios finales y se debe tener en cuenta lo establecido en la sección 450 de la norma NTC 2050 primera revisión.

a. En toda edificación que requiera subestación, debe destinarse el espacio requerido de acuerdo al tipo de subestación y requerimientos de acuerdo a este reglamento.

b. En las subestaciones dentro de edificios, el local debe estar ubicado en un sitio de fácil acceso desde el exterior, localizado en áreas comunes, con medios apropiados que faciliten la entrada y salida de los equipos, con el fin de permitir al personal calificado las labores de mantenimiento, revisión e inspección.

c. Las subestaciones de distribución secundaria deben asegurar que una persona no pueda acceder a las partes vivas del sistema evitando que sobrepasen las distancias de seguridad propias de los niveles de tensión de cada aplicación en particular. La persona no puede acceder al contacto de la zona energizada ni tocándola de manera directa ni introduciendo objetos que lo puedan colocar en contacto con la línea.

20



AUTO No. 31 DEL 9 DE FEBRERO DE 2018 Pág. 23 de 31

Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

25. El cuarto de basuras se encuentra enchapado en el piso y los muros en una altura hasta 1.80mt, el resto de la pared con pintura, el techo en la estructura a la vista. Presenta rejillas de ventilación adecuadas que permiten la recirculación constante de aire, cuenta con sifón de desagüe en el piso para su mantenimiento y limpieza.

Toda vez que en la visita no se evidencia existencia de salida de agua, sistema de prevención y control de incendio y los acabados a partir de 1.80 m de altura y en el techo no garantizan condiciones de asepsia, se establece existencia de una deficiencia constructiva que afecta condiciones de uso de las áreas comunes y contraviene lo establecido en el Decreto 1140 de 2003:

Artículo 1°. El artículo 19 del Decreto 1713 de 2002, quedará así:

"Artículo 19. Sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos. Todo Multiusuario del servicio de aseo, deberá tener una unidad de almacenamiento de residuos sólidos que cumpla como mínimo con los siguientes requisitos:

1. Los acabados deberán permitir su fácil limpieza e impedir la formación de ambientes propicios para el desarrollo de microorganismos en general.
2. Tendrán sistemas que permitan la ventilación como rejillas o ventanas; y de prevención y control de incendios, como extintores y suministro cercano de agua y drenaje.
3. Serán construidas de manera que se evite el acceso y proliferación de insectos, roedores y otras clases de vectores e impida el ingreso de animales domésticos.
4. Deberán tener una adecuada accesibilidad para los usuarios.
5. La ubicación del sitio no debe causar molestias e impactos a la comunidad.
6. Deberán contar con cajas de almacenamiento de residuos sólidos para realizar su adecuada presentación.

26. Muro verde. El jardín vertical cuenta con un sistema de riego que opera manualmente, mediante mangueras y goteros, funciona con la apertura del registro, no representa deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificación.

27. Acabado en madera sobre fachada principal. La madera de fachada presenta las condiciones propias de un elemento expuesto a la intemperie. No se establece existencia de deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificación.

28. Se verifica que la altura ente pisos es de al menos 2.50 mts, revisado en sitio la altura de espacio libres ente piso y cielo raso, es en promedio de 2.46mts. la diferencia se atribuye a los acabados de piso y techo.

De cualquier forma se da cumplimiento a lo exigido en el Decreto Distrital 333 de 2010 que al respecto dispone:

Artículo 4°. Subrogar el artículo 12 del Decreto Distrital 159 de 2004, el cual quedará



AUTO No. 31 DEL 9 DE FEBRERO DE 2018 Pág. 25 de 31

Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

30. Ascensor.

Se solicita por parte de la copropiedad, certificación de cumplimiento de las normas sobre seguridad de ascensores, que al respecto establecen:

ACUERDO 470 DE 2011

(Marzo 14)

ARTÍCULO 2o. REVISIÓN GENERAL ANUAL DE LOS SISTEMAS DE TRANSPORTE VERTICAL EN EDIFICACIONES Y PUERTAS ELÉCTRICAS. Dentro del año siguiente a la expedición del presente Acuerdo, será obligación de las personas naturales y/o jurídicas propietarias y/o que administren sistemas de transporte vertical en edificaciones y puertas eléctricas que estén al servicio público o privado en el Distrito Capital, realizar la revisión general de los mismos. Para los años siguientes, esta revisión se efectuará en períodos no mayores a un (1) año. Los administradores y/o propietarios de sistemas de transporte vertical en edificaciones y puertas eléctricas que estén al servicio público o privado en el Distrito Capital, contratarán el diagnóstico y la revisión del funcionamiento de tales aparatos con personas naturales y/o jurídicas calificadas y acreditadas por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia-ONAC o entidad que la reemplace o sustituya, las cuales certificarán su óptima operación de conformidad con la correspondiente Norma Técnica Colombiana.

PARÁGRAFO 1o. De acuerdo con los resultados que arroje la revisión general, las personas naturales y/o jurídicas propietarias y/o que administren sistemas de transporte vertical en edificaciones y puertas eléctricas que estén al servicio público o privado en el Distrito Capital, realizarán el mantenimiento preventivo o correctivo que corresponda.

PARÁGRAFO 2o. En ningún caso la revisión general anual reemplaza el mantenimiento preventivo que se debe realizar a los sistemas de transporte vertical en edificaciones y puertas eléctricas, con la periodicidad establecida por las empresas fabricantes y/o instaladoras.

PARÁGRAFO 3o. Será obligación de los administradores y/o propietarios de sistemas de transporte vertical en edificaciones y puertas eléctricas, ubicar a la entrada del aparato, en un lugar visible, la certificación de revisión general anual, una vez ésta se efectúe.

DECRETO 663 DE 2011

(Diciembre 28)

Artículo 2º.- Verificación y Cumplimiento. El Fondo de Prevención y Atención de Emergencias - FOPAE, será la entidad encargada de verificar el cumplimiento del Acuerdo Distrital 470 de 2011; para lo cual realizará visitas de verificación a todos los establecimientos que aglomeren público y cuenten con sistemas de transporte vertical en edificaciones y puertas eléctricas, a todas aquellas edificaciones que cuenten con sistemas de transporte vertical y que por mal funcionamiento o no exhibir la respectiva



AUTO No. 31 DEL 9 DE FEBRERO DE 2018 Pág. 27 de 31

Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

Considerando que en el acta No. 1 firmada el 25 de marzo de 2015, se hace entrega a la copropiedad de los manuales y garantías entre los que se incluyen los del ascensor y del elevacoches, se entiende que el propietario actual es la copropiedad, por lo tanto a ella se le imputa, según la norma, la obligación de realizar la revisión de los equipos. Por tal razón no se configura deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificación.

Por otra parte, la puerta del tablero de control de cuarto de máquinas en la cubierta parte superior, fue revisada y abre y cierra correctamente. No hay deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificación.

31. Puerta de fachada para el acceso al eleva coches. En la visita se identificó que al ser accionada la puerta de acceso al eleva coches, genera ruido por su desplazamiento y además vibración en los muros que la soportan, sin que se presenten daños en los mampuestos o la estructura metálica del mismo, sin afectar ningún elemento físico. La inconformidad no se relaciona con un mal funcionamiento del equipo, sino que se refiere al ruido que genera su funcionamiento. Se solicita medición a Secretaría de Ambiente con el fin de determinar si se incurre o no en deficiencia constructiva.

En estas condiciones, hasta tanto se tenga el resultado de la medición de los niveles de ruido, no es posible establecer la configuración de una deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificación.

32. Durante el recorrido al edificio se identificó que la puerta de vidrio de la oficina de administración no presenta ningún tipo de señalización. La falta de visibilidad del vidrio constituye una deficiencia constructiva que no afecta el uso de las áreas comunes. Al respecto se debe dar cumplimiento a la NSR-10:

K.4.3.9.1 — Visibilidad

K.4.3.9.1.1 — Si el material transparente de una vidriera puede ser confundido con el vano de una puerta o con trayectos despejados, la presencia del vidrio debe hacerse visible ya sea colocando una banda opaca que cumpla con los numerales K.4.3.9.1.2 y K.4.3.9.1.3, a lo ancho de toda la vidriera, o mediante un adorno u otro tratamiento decorativo. Si se colocan adornos u otros tratamientos decorativos, estos deben proporcionar niveles de visibilidad similares a la banda opaca (desde ambos 11 lados). Tales marcas no sustituyen el uso de vidrio de seguridad, cuando sea requerido por este Capítulo."

Los hechos mencionados, probablemente constituyen una violación a lo dispuesto en el numeral 7° del artículo 2 del Decreto Ley 078 de 1987; en concordancia con los artículos 23, 114 numeral 12, 201, Título II capítulo 8 artículo 23; título IX capítulo 3 artículo 114,



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 31 DEL 9 DE FEBRERO DE 2018 Pág. 29 de 31

Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

Ahora bien, respecto de la indexación de la multa, este Despacho la actualiza con fundamento, en los criterios auxiliares establecidos en el Artículo 230 de la Constitución Política, dentro de los cuales se encuentran los criterios de justicia y equidad, en la protección y tutela el Estado de Derecho, es decir las normas que regulan la actividad de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, que en este caso específico, se traduce en proteger de manera efectiva el derecho constitucional a la vivienda digna, postura que además ha sido avalada y reiterada en diferentes pronunciamientos jurisprudenciales, los cuales fueron recogidos en el concepto No. 1564 del 18 de mayo de 2004, emitido por la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado y expresados por esta entidad mediante la Directiva No. 001 del 12 de enero de 2010 expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat.

El Consejo de Estado al evaluar la legalidad de la Directiva 001 del 11 de octubre de 2004 expedida por el entonces Subdirector de Control de Vivienda del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente de Bogotá D.C. (DAMA), se pronunció mediante sentencia de mayo 30 de 2013, Magistrado Ponente María Elizabeth García González indicando que la actualización dineraria de las multas impuestas por este Despacho son totalmente ajustadas a Derecho, para una mayor ilustración se procede a transcribir unos aportes del mencionado fallo, en el que se expresó:

"Estima la Sala que el procedimiento de actualización, indexación, indización o, simplemente, corrección monetaria, no implica el reconocimiento de un derecho adicional como un perjuicio o, si se quiere, la imposición de una sanción adicional.

Para la Sala resulta absolutamente claro que las sanciones, cualquiera que ellas sean, deben siempre respetar el Principio de Legalidad de la Pena, esto es, deben ser autorizadas por el Legislador y ser impuestas, previo el trámite de un debido proceso en el que se le respete el derecho de defensa y oposición al sancionado.

Sin embargo, la sala reitera, que este no es el caso en el que se procede a realizar la corrección monetaria de sumas impagadas. En este evento, lo que se está haciendo es simplemente traer a valor presente las sumas de dinero que, por el paso del tiempo, han perdido poder de adquisición o de compra. Nada más que eso. Está lejos de constituirse en una sanción económica a favor de quien se reconozca.

Revisada, estudiada y analizada la Directiva acusada (anverso y reverso del folio 121 del cuaderno principal), encuentra la Sala que, en efecto, ella se ajusta a los



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 31 DEL 9 DE FEBRERO DE 2018 Pág. 31 de 31

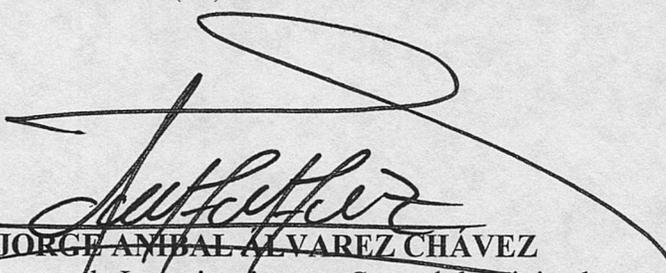
Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

de la sociedad enajenadora **INVERSIONES CHAPAVAL LTDA** identificada con Nit. **830.019.436-2**, en esta ciudad.

ARTÍCULO CUARTO. Comuníquese el contenido de este auto al señor **JUAN CARLOS ORTIZ HERRERA** en calidad de Administrador (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda **EDIFICIO TORRE GALERIAS 53 - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de esta ciudad.

ARTÍCULO QUINTO. El presente Acto Administrativo rige a partir de la fecha de su expedición, y contra el mismo no procede recurso alguno.

Dado en Bogotá D.C., a los nueve (09) días del mes de febrero de dos mil diecisiete (2017).


JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Zaida Carolina Sánchez Zaldúa - Contratista - SICV
Revisó: Adriana Higuera - Contratista - SICV