



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá D.C.,

Señor (a):

RAFAEL CAÑÓN SANCHEZ

Propietario Apto 201 Torre 2

EDIFICIO RESERVA DEL BOSQUE

Avenida Carrera 6 Bis No. 127 B - 50 Apto 201 Torre 2
Bogota

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

2-2018-07033

FECHA: 2018-02-26 15:55 PRO 348333 FOLIOS: 1

ANEXOS: 10 FOLIOS

ASUNTO: COMUNICACIÓN AUTO 2550 DE 2017

DESTINO: RETEL CAJON

TPO: RECLAMO CONTRA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA

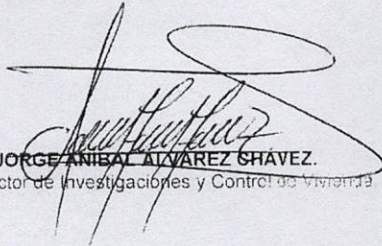
ORIGEN: SDHT - Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda

Asunto: Comunicación Auto No. 2550 del 22 de Noviembre de 2017
Expediente No. 1-2016-69263

Respetado (a) Señor (a),

Dando cumplimiento al artículo **PRIMERO** del Auto No. 2550 del 22 de Noviembre de 2017, "se abre una investigación administrativa", atentamente remito copia del mencionado acto administrativo para su comunicación.

Cordialmente,



JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ.
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Lo enunciado en 10 folios.

Elaboró: Elver Marin Vega - Contratista - SIVCV *em*
Revisó: Lina Carrillo Orduz - Contratista - SIVCV *lp*

Calle 52 No. 13-64
Conmutador: 358 16 00
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

AUTO No. 2550 DEL 22 DE NOVIEMBRE DE 2017 Pág. 1 de 8

“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 en los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, Decretos Distritales 121 de 2008, 572 de 2015, Acuerdo Distrital 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, asumió conocimiento de la queja presentada por el señor **RAFAEL CAÑÓN SANCHEZ**, propietario del apartamento 201 torre 2, por presuntas irregularidades en las zonas comunes del proyecto **EDIFICIO RESERVA DEL BOSQUE**, ubicado en la avenida Carrera 6 Bis No. 127C-50 de esta ciudad, contra la sociedad **EDIFICADORA EL BOSQUE S.A. EN LIQUIDACIÓN** con NIT. **900.396.934-8**, representada legalmente o quien haga sus veces por el señor **CIRO RAUL RODRIGUEZ TOVAR**, actuación a la cual correspondió el radicado No. 1-2016-69263 del 30 de septiembre de 2016 (Folio 1 y 2).

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 responsable del proyecto es la sociedad enajenadora **EDIFICADORA EL BOSQUE EN LIQUIDACIÓN** identificada con el NIT. **900.396.934-8** a la que le fue otorgado el Registro de enajenación No. 2011072 folio 30.

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4º del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2016-73887 de 24 de octubre de 2016, se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora, para que en el término descrito en la aludida norma se manifestara sobre los hechos e indicara de manera puntual si daría solución a los mismos. (Folio 5).

Que a través del radicado No. 1-2016-78835 del 16 de noviembre de 2016 (folios 6 al 13), la sociedad enajenadora describió el traslado manifestando que ya había dado contestación a la queja radicada por el señor **RAFAEL ANDRES CAÑÓN**, para lo cual allegó copia de dicha respuesta y de la guía de envío mediante correo certificado, adicionalmente transcribió la contestación dada al quejoso mediante la cual se le puso en conocimiento que a diferencia de lo dicho por éste, el material utilizado para la instalación de la cerámica es



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

de la marca Corona, por lo que adujo que el desprendimiento de las baldosas obedece al asentamiento normal de la edificación, no obstante se procedió a reemplazar la baldosas en el mes de octubre y se le hizo el debido seguimiento para evitar el suceso se repita, que los malos olores tienen relación con la falta de uso de los sifones y finalmente, manifestó que respecto de la normatividad alegada por el quejoso "(Ley 178 de 2014) " por la cual se establece la constitución de una póliza para garantizar la calidad y estabilidad de la vivienda", no tiene conocimiento de la existencia de dicha norma.

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 visita de carácter técnico, por lo cual mediante documentos obrantes a folios 14, 15 y 16 del expediente, se enviaron las comunicaciones No. 2-2016-80589, 2-2016-80592 y 2-2016-80591 de fecha 23 de noviembre de 2016 tanto al enajenador como al quejoso y la administración del edificio, con el propósito de indicarles la fecha y hora de la práctica de la visita al bien materia de investigación, diligencia que se realizó el 15 de diciembre de 2016, a la cual asistió el señor RAFAEL CAÑÓN SANCHEZ en calidad de propietario, mientras que por parte de la sociedad enajenadora asistió el señor SEBASTIAN PIÑEROS ALVAREZ, quien allegó respuesta técnica de servicio No. 161025-093514 mediante la cual presentan un análisis emitido por la Ingeniera Técnica de Procesos Materiales y Pinturas Corona, conclusiones y recomendaciones para el caso en concreto, como consta en acta de visita vista a folio 18 del plenario.

Que mediante comunicación No. 1-2016-83950 del 05 de diciembre 2016 (folio 17) la sociedad enajenadora solicitó se diera nueva fecha para la práctica de la diligencia, pero ello no fue necesario por cuanto como se evidencia en párrafo anterior la sociedad envió a un representante.

Que como consecuencia de la diligencia, se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 16-1394 de 29 de diciembre de 2016 (folios 25 ay 26), en el cual se concluyó:

"HALLAZGOS

Informe de Verificación de hechos 16-1394 de 29 de diciembre de 2016

Al momento de la visita se realizó la verificación de los hechos descritos en la queja con No. 1-2016-69263 y se encontró lo siguiente: 1. La copropiedad denuncia el desprendimiento de algunas piezas del acabado en baldosa de la fachada sobre la calle 127C, evento que, según se indica, se ha presentado tres oportunidades, marzo, septiembre y noviembre de 2016. Durante la diligencia, se evidencia que, efectivamente, algunas piezas han sido reemplazadas, dada la



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

diferencia de tonalidad y los residuos de mortero y de material de pega que presentan. El desprendimiento de estos elementos se asocia a un inadecuado proceso de instalación, de pega y de fijación, lo que constituye una deficiencia constructiva que afecta las condiciones de uso de las áreas comunes y pone en riesgo la vida de las personas. Al respecto no se da cumplimiento a la NSR-10: A.9.5 — ACABADOS Y ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS A.9.5.1

A.9.5.2 — ELEMENTOS QUE REQUIEREN ESPECIAL CUIDADO EN SU DISEÑO — El comportamiento sísmico de algunos elementos no estructurales representan un peligro especialmente grave para la vida y en otros casos pueden llevar a la falla de elementos estructurales críticos, como pueden ser las columnas. Dentro de estos elementos se encuentran, entre otros, los siguientes: (d) Enchapes de fachada — el desprendimiento y caída de los enchapes de fachada representa un peligro grave para los transeúntes. Los enchapes deben ser considerados para su diseño como un sistema que involucra todos sus componentes (soporte, morteros de relleno o revoque, adhesivos y enchape). Especial consideración deberá prestarse en el diseño de los movimientos del sistema de fachada por efectos de temperatura, cambios de humedad, integridad por meteorización, o deformación del soporte.

El anterior Informe de Verificación de Hechos fue reemplazado por el Informe No. 17-843 del 05 de octubre de 2017 (folios 27 al 29), en el cual se concluyó:

HALLAZGOS

Informe de Verificación de hechos 17-843 de 05 de octubre de 2017

1. La copropiedad denuncia el desprendimiento de algunas piezas del acabado en baldosa de la fachada sobre la calle 127C, evento que, según se indica, se ha presentado tres oportunidades, marzo, septiembre y noviembre de 2016.

Durante la diligencia, se evidencia que, efectivamente, algunas piezas han sido reemplazadas, dada la diferencia de tonalidad y los residuos de mortero y de material de pega que presentan.

El desprendimiento de estos elementos se asocia a un inadecuado proceso de instalación, de pega y de fijación, lo que constituye una deficiencia constructiva que afecta las condiciones de uso de las áreas comunes y pone en riesgo la vida de las personas.

De acuerdo a concepto técnico emitido por CORONA y que obra en el expediente (folios 20 a 24), se atribuye el desprendimiento de piezas a la ausencia de juntas de expansión y/o movimiento, fallas cohesivas en el mortero.

Al respecto no se da cumplimiento a la NSR-10:



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

A.9.5 — ACABADOS Y ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS A.9.5.1
A.9.5.2 — ELEMENTOS QUE REQUIEREN ESPECIAL CUIDADO EN SU DISEÑO — El comportamiento sísmico de algunos elementos no estructurales representan un peligro especialmente grave para la vida y en otros casos pueden llevar a la falla de elementos estructurales críticos, como pueden ser las columnas.

Dentro de estos elementos se encuentran, entre otros, los siguientes:

(d) Enchapes de fachada — el desprendimiento y caída de los enchapes de fachada representa un peligro grave para los transeúntes. Los enchapes deben ser considerados para su diseño como un sistema que involucra todos sus componentes (soporte, morteros de relleno o revoque, adhesivos y enchape). Especial consideración deberá prestarse en el diseño de los movimientos del sistema de fachada por efectos de temperatura, cambios de humedad, integridad por meteorización, o deformación del soporte.

Y al 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.

PARÁGRAFO B.10.3.2.1. Enchapes de ladrillo ornamental, módulos prefabricados o lajas. En este párrafo, se establecen las recomendaciones mínimas para enchapes de ladrillo ornamental, módulos prefabricados o de lajas.

B.10.3.2.1.1. Los enchapes de ladrillo ornamental, módulos prefabricados o de lajas, deben fijarse con alguno de los sistemas siguientes:

- a) Trabas o anclajes de metal inoxidable o protegido con pintura anticorrosiva;*
- b) Empleo de mezclas especiales, y*
- c) Juntas de dilatación.*

B.10.3.2.1.2. Cuando el enchape deba colocarse a más de 2.50 m de altura, en un plano vertical continuo debe utilizarse una mezcla de adherencia superior y anclajes o cualquier otro sistema seguro de fijación.

2. Por otra parte y, de oficio durante la diligencia se identificó que el andén exterior sobre la carrera 6 Bis, no presenta circulación peatonal, pero si existe la presencia de una bahía vehicular que obstruye la conexión segura del peatón, hacia el costado norte del sector.

Al respecto se precisa que ésta reclamación hace referencia a un espacio público por fuera del lindero del predio que, además, está construido de acuerdo con los planos aprobados.



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

En estas condiciones no es posible calificar la reclamación como una afectación que constituya deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificación."

Los hechos mencionados constituyen una presunta vulneración a lo dispuesto en el numeral 7° del artículo 2° del Decreto Ley 078 de 1987, en concordancia con el numeral 12 artículos 23, 114 y 201 del Acuerdo 079 de 2003 (Código Distrital de Policía), artículos A.9.5., A.9.5.1. y A.9.5.2. numeral d) de la NSR-10 (Reglamento Colombiano de Construcción Sismo-Resistente), el artículo B.10.3.2. Parágrafo B.10.3.2.1., B.10.3.2.1.1. numerales a), b), c) y el parágrafo B.10.3.2.1.2. del Acuerdo 20 de 1995 (Código Distrital de Construcción) y Decreto 572 de 2015 artículo 2°, por cuanto es una obligación de la persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, dar cumplimiento a todas las normas que rigen dichas labores, en particular, las referentes a las especificaciones de las obras y el cumplimiento de las obligaciones pactadas con los adquirentes de vivienda.

El Decreto 2610 de 1979, en concordancia con el numeral 9° del artículo 2° del Decreto Ley 078 de 1987, faculta a este Despacho para imponer multas sucesivas de diez mil pesos (\$10.000.00) a quinientos mil pesos (\$500.000.00) M/cte, a las personas naturales o jurídicas sujetas al control y vigilancia de esta Subsecretaría, cuando se cerciore que se ha infringido una norma o reglamento a que debe estar sometido con relación a la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, o se incumplan las ordenes o requerimientos que se expidan, para que se sujeten a las normas exigidas por las autoridades nacionales, departamentales, metropolitanas, municipales y distritales y/o para que se ajusten a las prescripciones de la Ley 66 de 1968 y sus normas complementarias.

Las multas antes descritas se impondrán con base en los criterios establecidos en el artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo¹ y con la indexación de valores correspondiente, toda vez que su inaplicación dejaría sin fuerza y efectividad las multas a través de las cuales, el legislador buscó conminar a las personas dedicadas a la enajenación de inmuebles destinados a vivienda a cumplir con sus obligaciones y a persuadirlos de la comisión de conductas infractoras al régimen aplicable.

1. Daño o peligro generado a los intereses jurídicos tutelados.
2. Beneficio económico obtenido por el infractor para sí o a favor de un tercero.
3. Reincidencia en la comisión de la infracción.
4. Resistencia, negativa u obstrucción a la acción investigadora o de supervisión.
5. Utilización de medios fraudulentos o utilización de persona interpuesta para ocultar la infracción u ocultar sus efectos.
6. Grado de prudencia y diligencia con que se hayan atendido los deberes o se hayan aplicado las normas legales pertinentes.
7. Renuencia o desacato en el cumplimiento de las órdenes impartidas por la autoridad competente.
8. Reconocimiento o aceptación expresa de la infracción antes del decreto de pruebas.



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

Ahora bien, con relación a la indexación de la multa, esta Subdirección la actualiza con fundamento en los criterios auxiliares establecidos en el artículo 230 de la Constitución Política, dentro de los cuales se encuentran el de justicia y equidad, en la protección y tutela del 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 expresado 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 el cuaderno principal), encuentra la Sala que, en efecto, ella se ajusta a los principios y reglas propios de la Actualización Monetaria, ya que en ella no se prevén multas adicionales ni sanciones diferentes a las previstas en el Decreto Ley 2610 de 1979. **Lo único que hace la Directiva cuestionada es ajustar, actualizar, corregir a valor presente unos valores que por el paso del tiempo se encuentran depreciados, lo que***



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

*obedece a la aplicación de los principios de justicia y equidad.*²(Negrillas y subrayas fuera de texto).

En el caso sub-examine, se encuentra que el enajenador podría estar incurriendo en la vulneración de normas de enajenación de bienes inmuebles destinados a vivienda, las cuales hacen parte de las funciones de vigilancia y control asumidas por este Despacho, en razón a las irregularidades que afectan las zonas comunes del proyecto objeto de investigación. Por tal motivo, una vez verificada la queja y practicada la visita técnica respectiva, aunado a los antecedentes obrantes en el expediente, esta Subdirección considera procedente ordenar la apertura de investigación correspondiente, de conformidad con el artículo 6° del Decreto 572 de 2015.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Abrir Investigación de carácter administrativo contra la sociedad enajenadora **EDIFICADORA EL BOSQUE S.A. EN LIQUIDACIÓN** identificada con el NIT. **900.396.934-8**, representada legalmente por el señor **CIRO RAUL RODRIGUEZ TOVAR** (o quien haga sus veces), en virtud de lo expuesto en el presente auto.

ARTÍCULO SEGUNDO. Correr traslado del presente auto de apertura de investigación de la queja e informe de la visita de verificación No. 16-1394 de 29 de diciembre de 2016, el cual fue reemplazado por el Informe No. 17-843 de 05 de octubre de 2017 de conformidad con el artículo 7° del Decreto Distrital 572 de 2015 a la sociedad enajenadora, **EDIFICADORA EL BOSQUE EN LIQUIDACIÓN**, identificad con el NIT. **900.396.934-8**, representada legalmente por el señor **CIRO RAUL RODRIGUEZ TOVAR** (o quien haga sus veces), para que rinda las explicaciones que considere necesarias, ejerza su derecho a la defensa, objete el informe técnico, solicite audiencia de mediación y las pruebas que pretenda hacer valer dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación del presente auto, directamente o por medio de apoderado, informándole además que la totalidad de las actuaciones se encuentran a su disposición para su conocimiento y consulta en el expediente.

ARTÍCULO TERCERO. Notifíquese el contenido de este auto al señor **CIRO RAUL RODRIGUEZ TOVAR** en su calidad de representante legal (o quien haga sus veces), de

² Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo Sección Primera, treinta (30) de mayo de dos mil trece (2013), Exp. Núm. 2006-00986-01.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 2550 DEL 22 DE NOVIEMBRE DE 2017 Pág. 8 de 8

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

la sociedad enajenadora **EDIFICADORA EL BOSQUE EN LIQUIDACIÓN**, identificad con el **NIT. 900.396.934-8**.

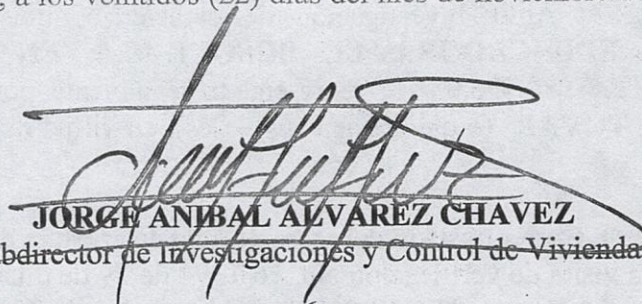
ARTÍCULO CUARTO. Comuníquese el contenido de este auto al administrador y/o representante legal del proyecto **EDIFICIO RESERVA DEL BOSQUE**, en esta ciudad.

ARTÍCULO QUINTO. Comuníquese el contenido de este auto al señor **RAFAEL CAÑÓN SANCHEZ** en su calidad de quejoso y propietario del apartamento 201 Torre 2 del proyecto **EDIFICIO RESERVA DEL BOSQUE**, en esta ciudad.




ARTÍCULO SEXTO. El presente acto administrativo rige a partir de la fecha de su expedición, y contra el mismo no procede recurso alguno.

COMÚNIQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Bogotá D.C., a los veintidós (22) días del mes de noviembre de dos mil diecisiete (2017).



JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Sandra Paola Caicedo Mora - Abogada contratista SICV 
Revisó: Katherine Ulloque Durán - Abogada contratista SICV 
Aprobó: Robertson Gioncarlo Alvarado Camacho - Abogado Contratista SICV 



To Camilo Carretero

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA
SECRETARIA URBANISTICAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NIT.
1-2016-69263
FECHA: 2016-09-20 14:12 PRO 342313 FOLIO: 1
ANEXOS: 1
NOMBRE: Remite queja contra la
construcción edificio El Bosque
DESTINO: Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y
Control de Vivienda
TIPO: PEDIMOS CONTRA CONSTRUCTORA E
INDEBILITARIA
ORIGEN: 1444 cañon

Bogotá 29 de Septiembre del 2016

luna

Sres

Secretaria del Habitat

E. S. M.

Por medio de la presente solicito sus buenos oficios para ejercer la verificación de la construcción del edificio Reserva del Bosque ubicado en la Cra. 6 Bis #127c68 Bogota Colombia, construido por Edificadora el Bosque Nit, 900396934 y cuyo representante es Ciro cuyas oficinas están en cl 93b#19-31 oficina 102.

El motivo de la solicitud es que la fachada del costado norte por la calle 127 C se ha venido despegando causando un peligro latente para los peatones y habitantes de la copropiedad. El día 27 de septiembre cayeron dos baldosas sobre el lugar de juego del niño que habitaba el apartamento T2-201. En las fotografías se muestra que las baldosas se despegaron en su totalidad, y al revisar los pedazos rotos no se evidencia partes del pegamento utilizado por lo que se puede inferir que la técnica utilizada para garantizar su fijación no es la correcta y no hay garantía que la técnica y materiales usados sean diferentes para el resto de la fachada. La constructora esta informada por medio electrónico del incidente y peligro latente desde el día 27 de septiembre sin aun dar respuesta a las acciones a tomar para prevenir y corregir futuros desprendimientos de la fachada. En abril se evidenciaron también baldosas en el mismo punto pero el apartamento por estar desocupado no se dio la importancia ya que se creía que era un hecho aislado, el nuevo desprendimiento genera dudas del buen estado del edificio. Abajo registro fotográfico de las baldosas rotas y la fachada.

Adicional se presentan malos olores provenientes de los sifones del apartamento, y hay vecinos que tienen el mismo problema.

Por ultimo verificar si la constructora adquirio la(s) poliza(s) a favor la copropiedad Reserva del Bosque, según lo estipulado en la ley 178 de 2014 "POR LA CUAL SE ESTABLECE LA CONSTITUCIÓN DE UNA PÓLIZA, PARA GARANTIZAR LA CALIDAD Y ESTABILIDAD DE LA VIVIENDA NUEVA". a mi correo rcanon@gmail.com.

Agradeciendo su pronta respuesta a esta solicitud de verificación,
Cordialmente,

Rafael Cañón

20
LC:

ccall
Bogotá

CC 80185901 de Bogota / Direccion Cl 128 A # 72 -50

Tel: 3182822213 / 2216680 email: rcanon@gmail.com

20
SAQUEN
FERNANDO



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

25
6

INFORME VERIFICACION DE HECHOS No. 16-1394
29 de diciembre de 2016

Radicación No. 1-2016- 69263 del 30 de septiembre de 2016
No. de la queja 1-2016- 69263
Quejoso RAFAEL CAÑÓN SÁNCHEZ
Dirección quejosa Carrera 6 bis # 127C – 50 torre 2 apartamento 201
Proyecto EDIFICIO RESERVA DEL BOSQUE. Áreas comunes
Dirección proyecto carrera 6 bis # 127C – 50
Localidad USAQUEN
Estrato 04
Radicación documentos enajenación proyecto
400020140145-1 de 2014-05-13, 94 Apartamentos
Enajenador EDIFICADORA EL BOSQUE S A
Dirección enajenador AK 45 108 A 50
No. de registro 2010142 201107Z

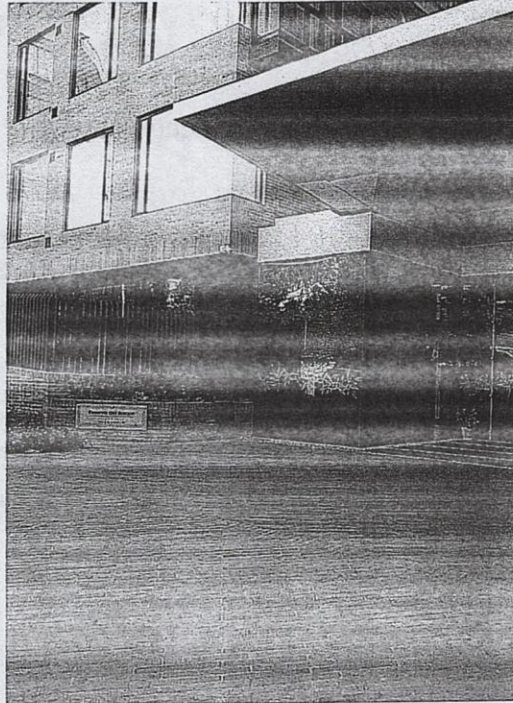
SINTESIS DE LA QUEJA

Los hechos descritos hacen referencia al acabado de fachada

Visita Técnica No 01
Fecha 15 de Diciembre de 2016
Funcionario FERNANDO BARBOSA OSORIO
Atendido Por Rafael cañón Sánchez (quejoso)
Sebastián Piñeros Álvarez. (Residente de obra)

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 de 2015.

Fecha de entrega del apartamento 09 de diciembre de 2015. ✓



HALLAZGOS

Al momento de la visita se realizó la verificación de los hechos descritos en la queja con No. 1-2016-69263 y se encontró lo siguiente:

1. La copropiedad denuncia el desprendimiento de algunas piezas del acabado en baldosa de la fachada sobre la calle 127C, evento que, según se indica, se ha presentado tres oportunidades, marzo, septiembre y noviembre de 2016.

Durante la diligencia, se evidencia que, efectivamente, algunas piezas han sido reemplazadas, dada la diferencia de tonalidad y los residuos de mortero y de material de pega que presentan.

El desprendimiento de estos elementos se asocia a un inadecuado proceso de instalación, de pega y de fijación, lo que constituye una deficiencia constructiva que afecta las condiciones de uso de las áreas comunes y pone en riesgo la vida de las personas.

Al respecto no se da cumplimiento a la NSR-10:

A.9.5 — ACABADOS Y ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS A.9.5.1

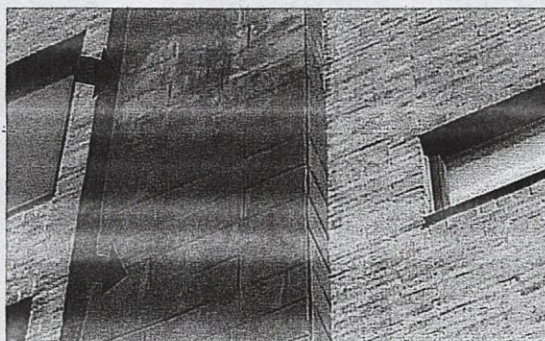
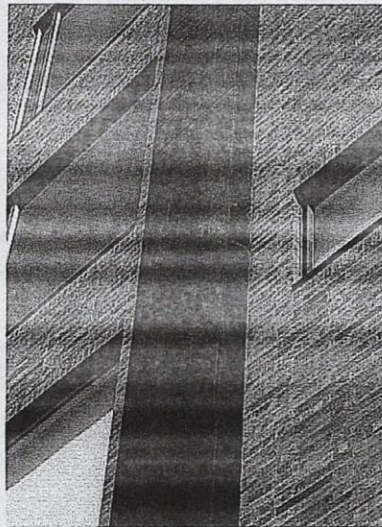


26
7.

A.9.5.2 — ELEMENTOS QUE REQUIEREN ESPECIAL CUIDADO EN SU DISEÑO — El comportamiento sísmico de algunos elementos no estructurales representan un peligro especialmente grave para la vida y en otros casos pueden llevar a la falla de elementos estructurales críticos, como pueden ser las columnas.

Dentro de estos elementos se encuentran, entre otros, los siguientes:

(d) Enchapes de fachada — el desprendimiento y caída de los enchapes de fachada representa un peligro grave para los transeúntes. Los enchapes deben ser considerados para su diseño como un sistema que involucra todos sus componentes (soporte, morteros de relleno o revoque, adhesivos y enchape). Especial consideración deberá prestarse en el diseño de los movimientos del sistema de fachada por efectos de temperatura, cambios de humedad, integridad por meteorización, o deformación del soporte.



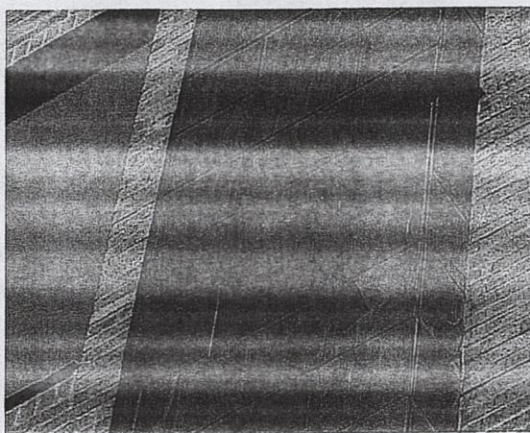
Cambio de baldosas




ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Continuación informe de visita No. 16-1394

Página 4 de 4



Baldosas con defecto en la
instalación


ARQ. FERNANDO BARBOSA OSORIO
SDHT - SIVCV



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

27
8

INFORME VALORACIÓN DE HECHOS No. 17-843
5 de octubre de 2017

Radicación No. 1-2016- 69263 del 30 de septiembre de 2016
No. de la queja 1-2016- 69263-1
Quejoso RAFAEL CAÑÓN SÁNCHEZ
Dirección quejosa Carrera 6 Bis # 127C – 50, torre 2, apartamento 201
Proyecto EDIFICIO RESERVA DEL BOSQUE. Áreas comunes
Dirección proyecto Carrera 6 Bis # 127C – 50
Localidad USAQUEN
Estrato 04
Radicación documentos enajenación proyecto
400020140145-1 de 2014-05-13, 94 Apartamentos
Enajenador EDIFICADORA EL BOSQUE S A
Dirección enajenador AK 45 108 A 50
No. de registro 2011072

SINTESIS DE LA QUEJA

Dando alcance al informe de verificación de hechos No. 16-1394, se requiere precisar los hechos objeto de reclamación y las normas contravenidas.

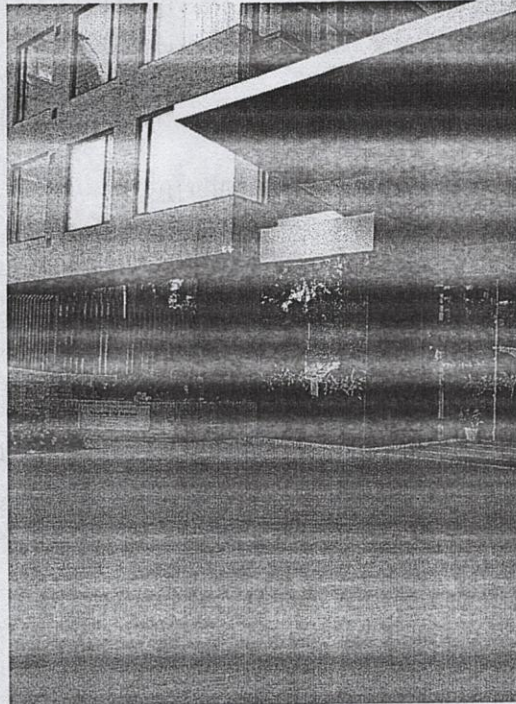
VISITA

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 de 2015.

Fecha de entrega del apartamento 09 de diciembre de 2015. ✓

Este informe reemplaza el No. 16-1394.



HALLAZGOS

1. La copropiedad denuncia el desprendimiento de algunas piezas del acabado en baldosa de la fachada sobre la calle 127C, evento que, según se indica, se ha presentado tres oportunidades, marzo, septiembre y noviembre de 2016.

✓ Durante la diligencia, se evidencia que, efectivamente, algunas piezas han sido reemplazadas, dada la diferencia de tonalidad y los residuos de mortero y de material de pega que presentan.

El desprendimiento de estos elementos se asocia a un inadecuado proceso de instalación, de pega y de fijación, lo que constituye una deficiencia constructiva que afecta las condiciones de uso de las áreas comunes y pone en riesgo la vida de las personas.

De acuerdo a concepto técnico emitido por CORONA y que obra en el expediente (folios 20 a 24), se atribuye el desprendimiento de piezas a la ausencia de juntas de expansión y/o movimiento, fallas cohesivas en el mortero.



Al respecto no se da cumplimiento a la NSR-10:

A.9.5 — ACABADOS Y ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS A.9.5.1

A.9.5.2 — ELEMENTOS QUE REQUIEREN ESPECIAL CUIDADO EN SU DISEÑO —

El comportamiento sísmico de algunos elementos no estructurales representan un peligro especialmente grave para la vida y en otros casos pueden llevar a la falla de elementos estructurales críticos, como pueden ser las columnas.

Dentro de estos elementos se encuentran, entre otros, los siguientes:

(d) Enchapes de fachada — el desprendimiento y caída de los enchapes de fachada representa un peligro grave para los transeúntes. Los enchapes deben ser considerados para su diseño como un sistema que involucra todos sus componentes (soporte, morteros de relleno o revoque, adhesivos y enchape). Especial consideración deberá prestarse en el diseño de los movimientos del sistema de fachada por efectos de temperatura, cambios de humedad, integridad por meteorización, o deformación del soporte.

Y al 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.

PARÁGRAFO B.10.3.2.1. Enchapes de ladrillo ornamental, módulos prefabricados o lajas. En este párrafo, se establecen las recomendaciones mínimas para enchapes de ladrillo ornamental, módulos prefabricados o de lajas.

B.10.3.2.1.1. Los enchapes de ladrillo ornamental, módulos prefabricados o de lajas, deben fijarse con alguno de los sistemas siguientes:

- a) Trabas o anclajes de metal inoxidable o protegido con pintura anticorrosiva;*
- b) Empleo de mezclas especiales, y*
- c) Juntas de dilatación.*

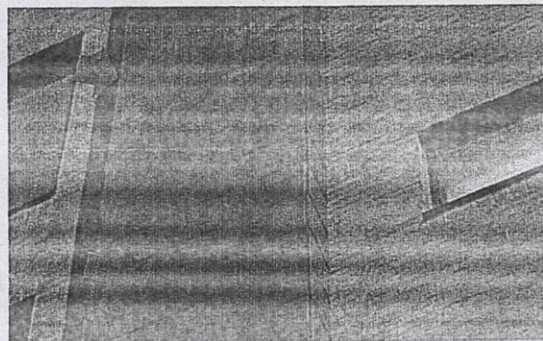
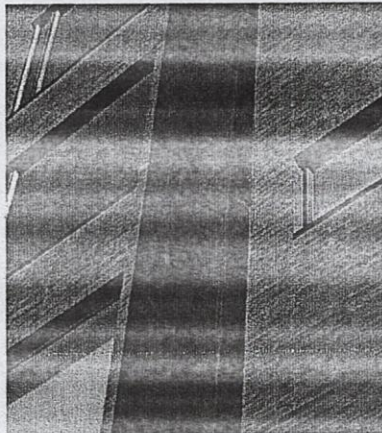
B.10.3.2.1.2. Cuando el enchape deba colocarse a más de 2.50 m de altura, en un plano vertical continuo debe utilizarse una mezcla de adherencia superior y anclajes o cualquier otro sistema seguro de fijación.



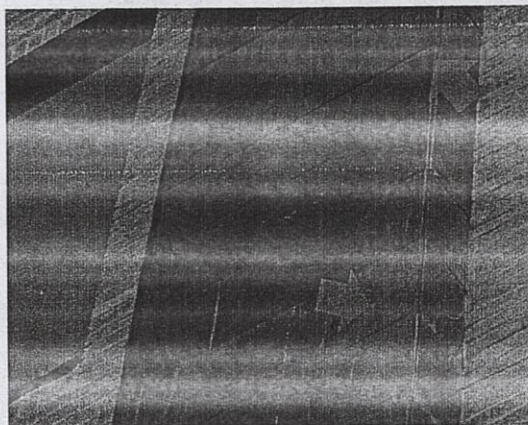
ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Continuación informe de visita No. 17-843

Página 4 de 5



Cambio de baldosas



**Baldosas con defecto en la
instalación**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

29
10

Continuación informe de visita No. 17-843

Página 5 de 5

2. Por otra parte y, de oficio durante la diligencia se identificó que el andén exterior sobre la carrera 6 Bis, no presenta circulación peatonal, pero si existe la presencia de una bahía vehicular que obstruye la conexión segura del peatón, hacia el costado norte del sector.

Al respecto se precisa que ésta reclamación hace referencia a un espacio público por fuera del lindero del predio que, además, está construido de acuerdo con los planos aprobados.

En estas condiciones no es posible calificar la reclamación como una afectación que constituya deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificación. X

I Gil

ING. IVÁN GIL ISAZA
Profesional Especializado