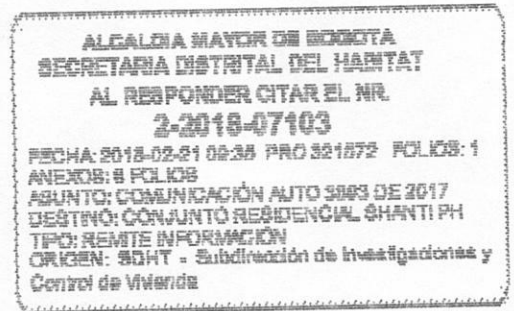




ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT



Bogotá D.C.,

Señor (a):
PAOLA SIERRA GOMEZ
Administrador y/o Representante Legal
CONJUNTO RESIDENCIAL SHANTI
Calle 167 No. 51 A 41
Bogota

Asunto: Comunicación **Auto No. 3893 del 02 de Diciembre de 2017**
Expediente No. **1-2016-32936**

Respetado (a) Señor (a),

Dando cumplimiento al artículo **PRIMERO** del **Auto No. 3893 del 02 de Diciembre 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 8 folios.

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

Calle 52 No. 13-64
Conmutador: 358 16 00
www.habitatbogota.gov.co
[@HabitatComunica](http://www.facebook.com/SecretariaHabitat)
Código Postal: 110231



**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 3893 DEL 02 DE DICIEMBRE DE 2017

“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 121 de 2008 y 572 de 2015, 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 asumió el conocimiento de la queja impetrada por la señora **PAOLA SIERRA GOMEZ**, en su condición de administradora y representante legal del Proyecto de Vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL SHANTI**, ubicado en la Calle 167 No. 51A-41 de esta ciudad, contra la sociedad enajenadora **CONSTRUCCIONES SHANTI S.A.S.**, identificada con el NIT **900.397.541-1**, y representada legalmente (o quien haga sus veces), por el señor **RAFAEL LUIS ESCANDON VARGAS**, por las presuntas deficiencias constructivas presentadas en zonas comunes del citado inmueble, a cuya actuación le correspondió la radicación 1-2016-32936 (Folios 1 al 10). Queja No. 1-2016-32936-1 del día 05 de mayo de 2016.

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 **CONSTRUCCIONES SHANTI S.A.S.**, identificada con el NIT **900.397.541-1**, es la responsable del proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL SHANTI** y le fue otorgado el registro de enajenación No. 2011073 (Folio 19).

Que según lo dispuesto en el artículo 4º del Decreto 572 de 2015, mediante oficio con radicado No. 2-2016-35157 del 13 de mayo de 2016 (Folio 11), se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora, para que en el término de diez (10) días hábiles se manifestara sobre los hechos e indicara de manera puntual si daría solución a los mismos. e

Que mediante radicado No. 1-2016-37545 del 20 de mayo de 2016 (folio 12), la administradora del conjunto en cuestión allegó respuesta de la constructora al oficio radicado por la quejosa, de fecha 14 de mayo de 2016, mediante el cual puso en conocimiento las falencias que adolece el inmueble y los mantenimientos que han sido efectuados en este, adjuntando además informe generado por la empresa PMR S.A.S., documento que fue allegado por la constructora junto con la aludida respuesta.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 3893 DEL 02 DE DICIEMBRE DEL 2017

Pág. 2 de 7

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

Que la sociedad enajenadora accionada **CONSTRUCCIONES SHANTI S.A.S.**, identificada con el **NIT 900.397.541-1**, mediante Oficio No. 1-2016-39156 del 27 de mayo de 2016, manifestó que se llevó a cabo reunión el día 18 de mayo de 2016, con la administradora del conjunto residencial, en la cual se llegó a un acuerdo en el que se especificó punto a punto las labores que se llevarían a cabo para dar por subsanadas las falencias alegadas, adicionalmente, se determinó que los cuadros decorativos de fachadas y las cubiertas, son bienes comunes y que dada la fecha de entrega de los mismos, noviembre de 2012, son responsabilidad de la copropiedad (folio 22).

Que de conformidad con los anteriores antecedentes y en concordancia con el artículo 5° parágrafo 1° del citado Decreto Distrital, esta Subdirección estimó necesaria una visita de carácter técnico para el día 11 de julio de 2016 mediante comunicaciones de fecha 27 de junio con radicado No. 2-2016-46970 y 2-2016-46971 (Folios 23 y 24), la cual contó con la asistencia de la señora **PAOLA SIERRA**, en calidad de quejosa y representante legal del Proyecto de Vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL SHANTI** y del señor **OSCAR BAUTISTA** como apoderado de la sociedad enajenadora (Folios 28 al 33), tal y como consta en acta obrante a folio 27 del expediente, de la cual se elaboró el Informe de verificación de hechos No. 16-853 del 25 de julio de 2016, adjunto a folios 34 a 36, que concluyó:

“HALLAZGOS

Al momento de la visita se registraron los hechos relacionados en la queja, los cuales se registraron en el acta.

1. Sistema hidráulico

Al momento de la visita el enajenador intervino este ítem y se encuentra subsanado.

De acuerdo a lo anterior la constructora no incurre en deficiencia constructiva ni es desmejoramiento de especificaciones. No afecta la habitabilidad.

2. Impermeabilización cubierta

En el momento de la visita se evidencia que la constructora ha intervenido puntualmente algunos recuadros de concreto (ver imagen 1) de la cubierta transitable pero el hecho persiste, se hizo el desmonte de un parque infantil ubicado en la cubierta y se resano parcialmente, (ver imagen 2) la administración también ha intervenido otros 2 lugares adicionales y si ha subsanado el hecho provisionalmente (ver imagen 6 y 7). Por lo tanto el hecho persiste. Incumple lo prescrito 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



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

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.

PARÁGRAFO B.5.4.8.1. Encuentro de pendienteados. En estas zonas debe reforzarse la membrana aumentando la composición de ésta, con el número de capas necesario para conseguir un peso mínimo adicional de 1/3 del asignado a la membrana tipo. Los traslados deben hacerse en forma tal que se facilite la evacuación de agua.

(...)

PARÁGRAFO B.5.4.8.5. Desagües. Las canalizaciones de los desagües deben tratarse como los encuentros de pendienteados. En las uniones con las bajantes, las dos primeras capas de la membrana deben penetrar en el orificio del desagüe antes de fijar definitivamente el embudo, acometiendo el resto de la membrana a esta pieza, una vez recibida.

Sección B.10.2 TECHOS

ARTÍCULO B.10.2.1. General.

En esta sección se especifican los requisitos generales de construcción de techos, así como las obras complementarias a los mismos, tales como aislamiento, acceso, drenaje, techos vidriados, desvanes y cobertizos.

(...)

ARTÍCULO B.10.2.4. Drenajes.

Los sistemas de techos deben tener pendientes adecuadas para drenaje, cuando no se diseñen para soportar agua y granizo acumulado.

De acuerdo a lo anterior la constructora incurre en deficiencia constructiva debido al incumplimiento de la normativa descrita anteriormente. Afecta la habitabilidad

3. Plataforma

En el momento de la visita se evidencia que la copropiedad fundió la placa alrededor del sifón implicado, y la constructora realizó la impermeabilización con el producto manejado en toda la plataforma. El hecho se encuentra subsanado. e

De acuerdo a lo anterior la constructora no incurre en deficiencia constructiva ni es desmejoramiento de especificaciones. No afecta la habitabilidad.

4. Recuadros fachada

En el momento de la visita se evidencia que el constructor ha intervenido este hecho en varias oportunidades y manifiesta que el tema es de labores de mantenimiento.



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

Revisando las especificaciones proporcionadas por el constructor ante esta secretaría mediante radicación de documentos No. 400020110460 del 03 de Noviembre de 2011 (102 aptos) la descripción del acabado de fachada es:

Las fachadas principal, posterior y lateral será en varios materiales, de acuerdo con el diseño arquitectónico: Algunos tramos serán enchapados en ladrillo a la vista, otros con ventanales en aluminio y vidrios. Otros tramos de fachada serán en concreto pintado.

De acuerdo a la visita, el material de los recuadros de colores no corresponde al descrito en las especificaciones técnicas radicadas. Por lo tanto el enajenador incurre en desmejoramiento de especificaciones que no afecta la habitabilidad del inmueble.”

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 los numerales 12 artículos 23, 114 y 201 del Acuerdo 079 de 2003 (Código Distrital de Policía), el artículo B.5.4.1., los parágrafos B.5.4.8.1., B.5.4.8.5. del artículo B.5.4.8. de la sección B.5.4., los artículos B.10.2.1. y B.10.2.4. de la sección B.10.2. del Acuerdo 20 de 1995 (Código Distrital del Construcción), y el Decreto 572 de 2015, y demás normas concomitantes, por cuanto es 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 su actividad, 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 entre Diez Mil (\$10.000.00) y Quinientos Mil Pesos (\$500.000.00) moneda legal, a las personas naturales o jurídicas sujetas al control y vigilancia de esta Subsecretaría, cuando se cerciore que se ha violado 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, toda

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.



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

vez que la inaplicación de la indexación 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.

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.

8. Reconocimiento o aceptación expresa de la infracción antes del decreto de pruebas.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 3893 DEL 02 DE DICIEMBRE DEL 2017

Pág. 6 de 7

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

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

Obra en el expediente derecho de petición radicado por la quejosa el día 08 de noviembre de 2016 mediante radicado No. 1-2016-77038, donde solicita información respecto del trámite dado a la presente queja, solicitud que tuvo respuesta el día 16 de noviembre de 2016 con Oficio No. 2-2016-78832, indicándole el estado en el que se encontraba el expediente sublite para dicha fecha y el trámite dado según lo normado en el Decreto 572 de 2015 (folios 38 a 40).

En el caso *sub-examine* se encuentra que el enajenador, podría estar incurriendo en la violación de normas de enajenación de bienes inmuebles destinados a vivienda, las cuales son objeto de nuestras funciones de vigilancia y control, lo anterior en razón a las irregularidades que afectan las zonas comunes del inmueble objeto de queja, motivo por el cual una vez verificada la queja, y practicada la visita técnica por este Despacho, sumado a los antecedentes obrantes en el expediente, considera procedente esta Subdirección ordenar la apertura de investigación correspondiente. (Art. 6° del Decreto Distrital 572 de 2015).

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Abrir Investigación de carácter administrativo contra la sociedad enajenadora **CONSTRUCCIONES SHANTI S.A.S.**, identificada con el NIT **900.397.541-1**, representada legalmente (o quien haga sus veces), por el señor **RAFAEL LUIS ESCANDON VARGAS**, 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, y concepto técnico, de conformidad con el artículo 7° del Decreto Distrital 572 de 2015, a la sociedad enajenadora **CONSTRUCCIONES SHANTI S.A.S.**, identificada con el NIT **900.397.541-1**, representada legalmente (o quien haga sus veces) por el señor **RAFAEL LUIS ESCANDON VARGAS**, para que rinda las explicaciones que considere necesarias, ejerza

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. 3893 DEL 02 DE DICIEMBRE DEL 2017

Pág. 7 de 7

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


su derecho a la defensa y solicite las pruebas que pretenda hacer valer dentro de los quince (15) días siguientes a la comunicación 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. Comuníquese el contenido del presente auto a la señora **PAOLA SIERRA GOMEZ.**, en calidad de administradora y representante legal del Proyecto de Vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL SHANTI**, de esta ciudad.

ARTÍCULO CUARTO. 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 dos (02) días del mes de diciembre de dos mil diecisiete (2017).

COMÚNIQUESE Y CÚMPLASE,


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. 



Juan Camilo
Calleador

CONJUNTO RESIDENCIAL SHANTI P.H.
NIT 900.616.353-4



Bogotá D.C., 5 de mayo de 2016

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA
SECRETARIA DISTRICTAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.
1-2016-32936
FECHA: 2016-05-05 11:54 PRO 321872 FOLIO: 1
ANEXOS: 9
ASUNTO: remite informacion ref problemas
con zonas comunes
DESTINO: Subsecretaría de Inspección, Vigilancia
y Control de Vivienda
TIPO: REMITE INFORMACIÓN
ORIGEN: CONJUNTO RESIDENCIAL SHANTI PH

Señores
SECRETARIA DEL HABITAT
Ciudad.

LC: SUBA.

Respetados señores,

Me permito anexar al presente oficio, el informe de fecha 3 mayo de 2016 dirigido a la CONSTRUCTORA SHANTI S.A.S. En donde pongo en conocimiento las novedades presentadas de las zonas comunes las cuales no se han recibido, es de anotar que este conjunto es habitado hace tres (3) años, es por esto que solicitamos de la manera más atenta de su ayuda y colaboración ya que estos inconvenientes están generando un riesgo inminente para los habitantes del conjunto.

Sin otro particular y a la espera de una pronta respuesta,

Cordialmente,

PAOLA SIERRA GOMEZ
Administradora y Representante Legal

LA SANA CONVIVENCIA SE LOGRA RESPETANDO LOS DERECHOS AJENOS SIN ABUSAR DE LOS PROPIOS.

Calle 167 No. 51 A -41, Bogotá D.C.
Teléfono 4692072 Correo shanti_167@yahoo.com
Celular: 314-2751742

70 ALFONSO...



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

34
6

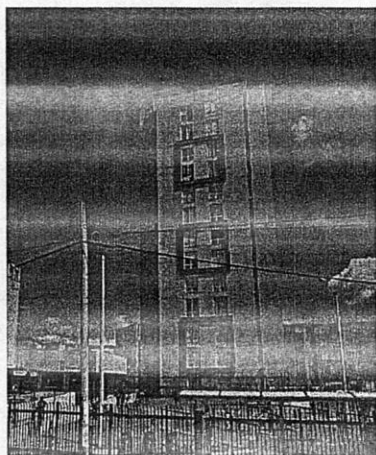
INFORME VERIFICACION DE HECHOS No. 16-853
25 de julio de 2016

Radicación No. 1-2016-32936 del 05 de Mayo de 2016
No. de la queja 1-2016-32936 -1
Quejoso Paola Sierra Gómez
Proyecto Edificio Shanti
Dirección proyecto Calle 167 # 51 A – 41
Localidad Suba
Estrato 3
Radicación documentos enajenación proyecto 400020110460 del 03 de Noviembre de 2011 (102 aptos)
Enajenador CONSTRUCCIONES SHANTI S.A.S.
Dirección enajenador Calle 118 A # 14 - 10
No. de registro 2011073

SINTESIS DE LA QUEJA

Mediante escrito con radicado 1-2016-32936 del 05 de Mayo de 2016, la representante legal del edificio manifiesta inconvenientes con: el sistema hidráulico, impermeabilización de la terraza, hueco al lado de 1 sifón en la plataforma y desprendimientos provenientes de la fachada (recuadros en colores) del edificio.

VISITA



Visita Técnica 1
Fecha 11 de julio de 2016
Funcionario Ma. Alexandra Cortés R
Atendido por Paola Sierra (quejoso)
Oscar Bautista (enajenador)

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 inmueble: Diciembre 6 de 2013 ✓



HALLAZGOS

Al momento de la visita se registraron los hechos relacionados en la queja, los cuales se registraron en el acta.

1. Sistema hidráulico

Al momento de la visita el enajenador intervino este ítem y se encuentra subsanodo.

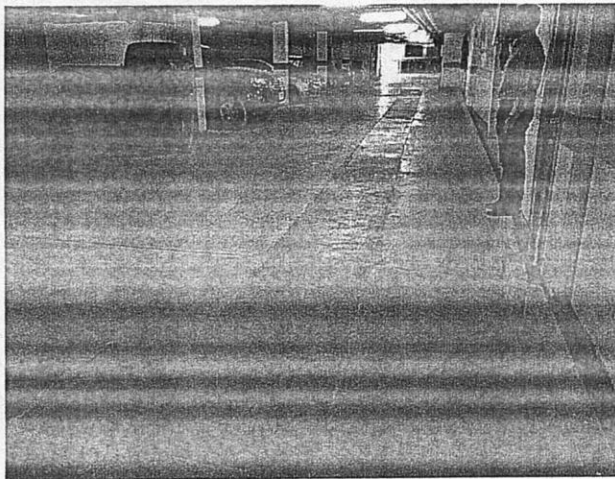


Imagen 1

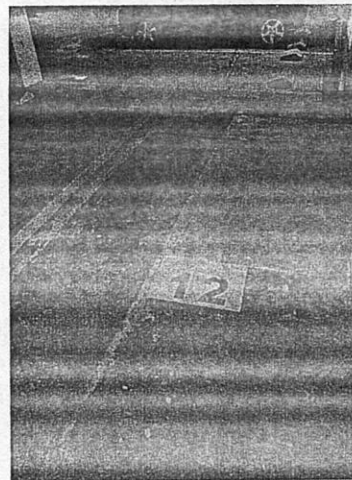


Imagen 2

De acuerdo a lo anterior la constructora ~~no incurre en~~ deficiencia constructiva ni es desmejoramiento de especificaciones. No afecta la habitabilidad.

2. Impermeabilización cubierta

En el momento de la visita se evidencia que la constructora ha intervenido puntualmente algunos recuadros de concreto (ver imagen 1) de la cubierta transitada pero el hecho persiste, se hizo el desmonte de un parque infantil ubicado en la cubierta y se resano parcialmente, (ver imagen 2) la administración también ha intervenido otros 2 lugares adicionales y si ha subsanado el hecho provisionalmente (ver imagen 6 y 7). Por lo tanto el hecho persiste. Incumple lo prescrito 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.

PARÁGRAFO B.5.4.8.1. Encuentro de pendienteados. *En estas zonas debe reforzarse la membrana aumentando la composición de ésta, con el número de capas necesario para conseguir un peso mínimo adicional de 1/3 del asignado a la membrana tipo. Los traslados deben hacerse en forma tal que se facilite la evacuación de agua.*

(...)

PARÁGRAFO B.5.4.8.5. Desagües. *Las canalizaciones de los desagües deben tratarse como los encuentros de pendienteados. En las uniones con las bajantes, las dos primeras capas de la membrana deben penetrar en el orificio del desagüe antes de fijar definitivamente el embudo, acometiendo el resto de la membrana a esta pieza, una vez recibida.*

Sección B.10.2 TECHOS

ARTÍCULO B.10.2.1. General.

En esta sección se especifican los requisitos generales de construcción de techos, así como las obras complementarias a los mismos, tales como aislamiento, acceso, drenaje, techos vidriados, desvanes y cobertizos.

(...)

ARTÍCULO B.10.2.4. Drenajes.

Los sistemas de techos deben tener pendientes adecuadas para drenaje, cuando no se diseñen para soportar agua y granizo acumulado.

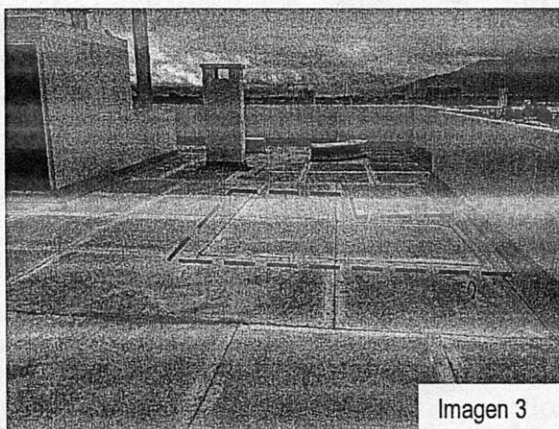


Imagen 3

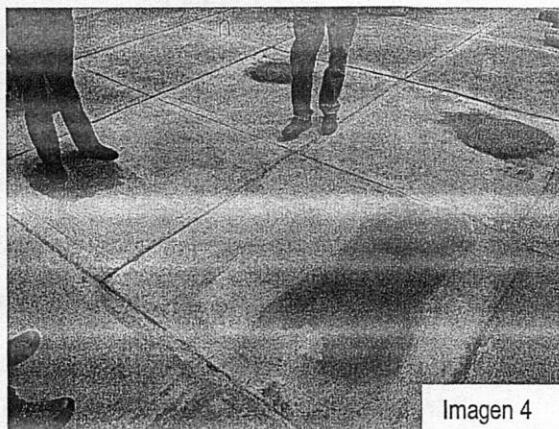


Imagen 4

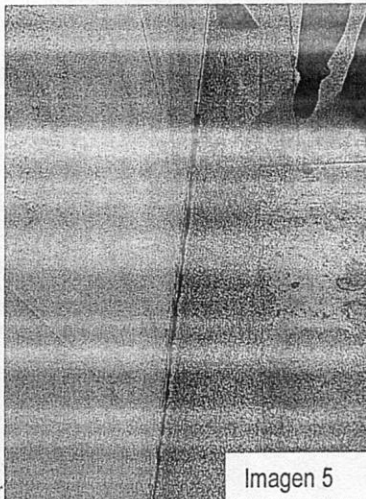


Imagen 5

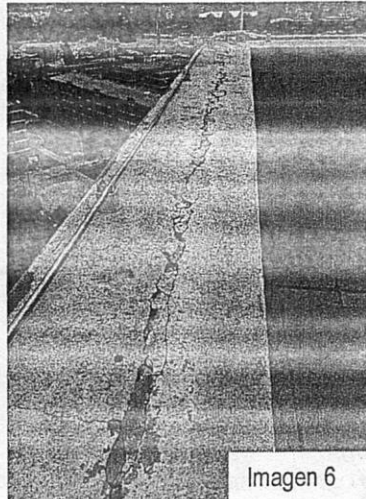


Imagen 6

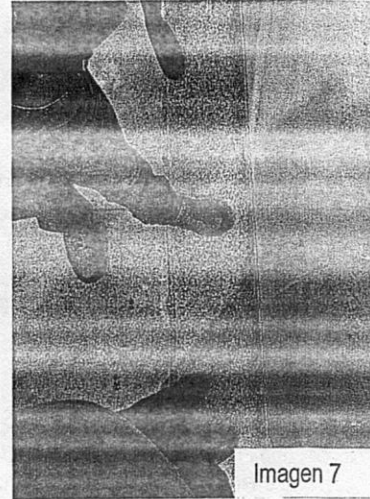


Imagen 7

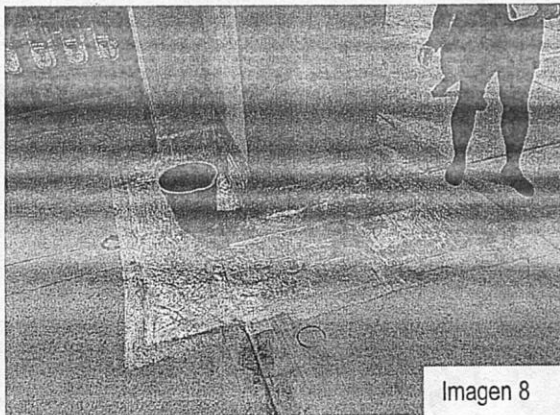


Imagen 8

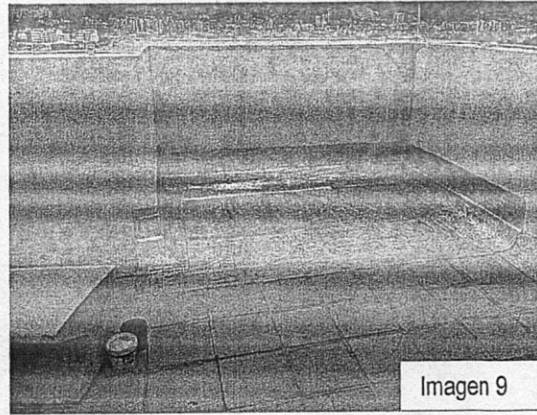
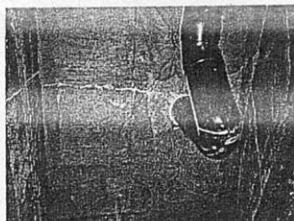


Imagen 9

De acuerdo a lo anterior la constructora incurre en deficiencia constructiva debido al incumplimiento de la normativa descrita anteriormente. Afecta la habitabilidad

3. Plataforma

En el momento de la visita se evidencia que la copropiedad fundió la placa alrededor del sifón implicado, y la constructora realizó la impermeabilización con el producto manejado en toda la plataforma. El hecho se encuentra subsanado.



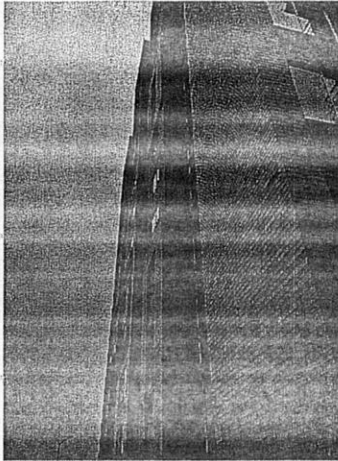
De acuerdo a lo anterior la constructora no incurre en deficiencia constructiva ni es desmejoramiento de especificaciones. No afecta la habitabilidad.



4. Recuadros fachada

En el momento de la visita se evidencia que el constructor ha intervenido este hecho en varias oportunidades y manifiesta que el tema es de labores de mantenimiento.

Revisando las especificaciones proporcionadas por el constructor ante esta secretaría mediante radicación de documentos No. 400020110460 del 03 de Noviembre de 2011 (102 aptos) la descripción del acabado de fachada es:



Las fachadas principal, posterior y lateral será en varios materiales, de acuerdo con el diseño arquitectónico: Algunos tramos serán enchapados en ladrillo a la vista, otros con ventanales en aluminio y vidrios. Otros tramos de fachada serán en concreto pintado.

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA EL ANUNCIO
Y/O ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

SVIVO2B101-ANEXO-1

2.7. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:
Las fachadas principal, posterior y lateral será en varios materiales, de acuerdo con el diseño arquitectónico:
Algunos tramos serán enchapados en ladrillo a la vista, otros con ventanales en aluminio y vidrios.
Otros tramos de fachada serán en concreto pintado.

AREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

De acuerdo a la visita, el material de los recuadros de colores no corresponde al descrito en las especificaciones técnicas radicadas. Por lo tanto el enajenador incurre en desmejoramiento de especificaciones que no afecta la habitabilidad del inmueble.

Alexandra Cortés R.

ARQ. Ma. Alexandra Cortés R. *AR*
Contratista SDH - SIVCV