



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá D.C.

Señor (a):
MIGUEL ARTURO RODRIGUEZ PERALTA
Representante Legal (o quien haga sus veces)
BUILDING DREAMS S.A.S.
Carrera 49 No. 124 - 17
Bogotá

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.
2-2018-23911
FECHA: 2018-02-21 11:35 PRO 854554 FOLIOS: 11
ANEJOS: 8 FOLIOS
ASUNTO: AVISO DE NOTIFICACIÓN AUTO 316 DE
2018
DESTINO: MIGUEL ARTURO RODRIGUEZ PERALTA
TIPO: Derechos de Fideicomiso
ORIGEN: SECT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Referencia: AVISO DE NOTIFICACIÓN
Tipo de Acto Administrativo: **AUTO No. 316 del 28 de Febrero de 2018.**

Expediente No. 1-2016-77587-1

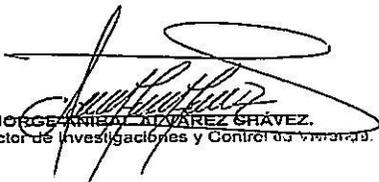
Respetado (a) Señor (a):

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra de (la) **AUTO No. 316 del 28 de Febrero de 2018.**, proferida por la **Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda**, de la Secretaría de Hábitat.

Se informa que al realizarse varios reenvíos de la citación a la dirección de notificación sin tener comparecencia o entrega efectiva se acude a esta notificación subsidiaria.

La notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

Correr traslado del contenido del presente auto a la sociedad BUILDING DREAMS S.A.S., de conformidad con el artículo 7 del decreto distrital 572 de 2015, para que rinda las explicaciones que considere necesarias, ejerza su derecho a la defensa, y aporte o solicite las pruebas que pretende hacer valer, dentro de quince (15) días hábiles 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.


JORGE ARIADN ÁLVAREZ CHÁVEZ.
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda.

Elaboró: Elver Marin Vega - Contratista SIVCV 
Revisó: Lina Carrillo Orduz - Contratista SIVCV 
Anexo: AUTO No. 316 del 28 de Febrero de 2018.
FOLIOS: (8)





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 316 DEL 28 DE FEBRERO DE 2018

Pág. 1 de 10

“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 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 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 interpuesta por la señora **SANDRA NELLY RONDÓN**, en calidad de Administradora y/o Representante Legal del Proyecto de Vivienda **EDIFICIO BERMELLON- PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la Transversal 56 No. 106 A -34 de esta ciudad, en razón a las presuntas irregularidades presentes en las zonas comunes del citado proyecto, contra la sociedad enajenadora **BUILDING DREAMS S.A.S**, Identificada con el NIT. 900.466.540-0 representada legalmente por el señor **MIGUEL ARTURO RODRÍGUEZ PERALTA** o quien haga sus veces, actuación a la que le correspondió el Radicado No. 1-2016-77587 del 09 de noviembre de 2016, Queja No. 1-2016-77587 (Folio 1)

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 **BUILDING DREAMS S.A.S**, es la responsable del proyecto de vivienda y le fue otorgado el Registro de Enajenación No. 2014040 (Folio 6).

Que esta Subdirección en cumplimiento del artículo 4° del Decreto Distrital No. 572 de 2015, mediante los Oficios con Radicado Nos. 2-2016-82704 y 2-2017-82699 del 1° de diciembre de 2016 (Folios 7 a 10), corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora para que en el término de diez (10) días, se manifestara respecto de cada uno de los hechos e indicara si corregiría los mismos, así mismo, se le informó a la Quejosa la actuación llevada a cabo.

10

X



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 316 DEL 28 DE FEBRERO DEL 2018

Pág. 2 de 10

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

Que la sociedad enajenadora, a través de su representante legal señor **MIGUEL ARTURO RODRÍGUEZ PERALTA**, se pronunció mediante Radicado 1-2016-85019 del 13 de diciembre de 2016 (Folios 11 a 24), manifestando lo siguiente:

"...En reunión sostenida entre las partes el día 22 de noviembre de 2016 en el Edificio Bermellón ubicado en la Transversal 56 No. 106 A-34 de la ciudad de Bogotá, se realizó una revisión detallada de todos los puntos expresados por Sandra Nelly Rondón en el derecho de petición radicado ante ustedes el día 8 de noviembre de 2016, reunión en la cual se realizó un acta de conciliación que refleja todos los acuerdos sobre cada uno de los puntos y a los cuales la sociedad a la cual represento está dando cumplimiento actualmente. Estamos anexando copia del acta firmada por las partes denominada: Acta de Acuerdo No. 001 de 2001, firmada por las partes.

La sociedad a la que represento es una entidad responsable de sus obligaciones y que se encuentra cumpliendo a cabalidad con sus compromisos y obligaciones respecto a las entregas y garantías sobre los bienes comunes y apartamentos. En cuyo proceso los propietarios se encuentran asistidos por un interventor que conoce los derechos de los propietarios. Fe de esto es el acta de acuerdo firmado y convenido por las partes..."

Que de conformidad con los antecedentes expuestos y en atención a lo previsto en el parágrafo 1º artículo 5º del Decreto Distrital 572 de 2015, esta Subdirección estimó necesaria la realización de una visita de carácter técnico para verificar los hechos expuestos; por tal razón, mediante los Oficios con Radicado No. 2-2017-87252 y 2-2016-87253 del 21 de diciembre de 2016 (folios 25 a 28), se comunicó al Representante Legal de la sociedad enajenadora y a la quejosa, de la visita técnica para el día 24 de enero de 2017, a la que asistió la señora **SANDRA NELLY RONDÓN**, en calidad de Administradora del edificio (Folio 29), la cual no se pudo llevar a cabo porque la sociedad enajenadora no fue notificada en legal forma.

Que conforme a lo anterior, nuevamente se estimó necesaria la realización de la visita de carácter técnico para verificar los hechos expuestos; por tal razón, mediante los Oficios obrantes a folios 32 a 42 del expediente, se comunicó al Representante Legal de la sociedad enajenadora y a la quejosa, de la visita técnica para el día 3 de marzo de 2017, a la que asistieron la señora **SANDRA NELLY RONDÓN**, en calidad de Administradora del edificio y el señor **MIGUEL RODRÍGUEZ**, en calidad de representante legal de la Sociedad Enajenadora (Folio 46).

Que la Sociedad Enajenadora, a través de su representante legal, señor **MIGUEL RODRÍGUEZ**, mediante Radicado No. 1-2017-10751 del 13 de febrero de 2017, aporta una ampliación a la respuesta dada del traslado de la queja (Folios 43 a 45).



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 316 DEL 28 DE FEBRERO DEL 2018

Pág. 3 de 10

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

Que la Sociedad Enajenadora a través de su Apoderado Doctor **ÁLVARO MORENO MORENO**, mediante Radicado No. 1-2017-88504 del 19 de octubre de 2017, manifestó que los hechos encontrados se habían corregidos, aportando las actas de recibido a satisfacción por parte de la Copropiedad (Folios 53 a 76).

Que mediante escrito con Radicado No. 1-2017-104770 del 12 de diciembre de 2017, el Doctor **RICARDO ANDRÉS ORDÓÑEZ MUÑOZ**, allegó el poder que le fue otorgado por la Copropiedad para actuar dentro de la actuación administrativa (Folios 77 a 78).

Con base en todo lo anterior, se procedió a la elaboración del Informe de Verificación de Hechos No. 17-1132 del 22 de diciembre de 2017 (folios 56 a 59) que concluyó lo siguiente:

"HALLAZGOS

1. Planta eléctrica – Insonorización

Planta eléctrica

Se indica en la queja que el equipo se encuentra fuera de garantía por parte del proveedor que instaló el mismo en el proyecto. Sin embargo en el documento donde se descubre el traslado por parte del enajenador, se allega el acta donde se menciona los temas a atender por parte de la sociedad. Allí se deja consignado que: "la constructora se compromete a gestionar directamente con la empresa proveedora de la planta revisión y mantenimiento de esta para entregar a satisfacción.". Igualmente se expresa: "La constructora se compromete a insonorizar este cuarto lo mejor posible".

En el acta de visita técnica se deja consignado que: "el enajenador manifiesta que realizó mediciones – en enero de 2017 – y están dentro de los rangos permitidos. La administradora informa que solicitó ante la secretaria de ambiente en noviembre de 2016 medición de ruido de la planta, que a la fecha no se ha realizado"

Al respecto se debe dar cumplimiento a la Resolución 6918 de 2010, en lo referente a:

ARTÍCULO 7.- VALORES PERMISIBLES DE RUIDO: se adoptan como niveles máximos permisibles de ruido al interior de edificaciones receptoras los valores límites establecidos por la Organización Mundial de la Salud – OMS en horario diurno y el valor máximo permisible para zonas residenciales en periodo nocturno establecido por la Resolución No. 8321 de 1983 en su Capítulo II, Artículo No. 17, o la norma que la modifique o sustituya.

Tabla 2 -Estándares máximos permisibles de niveles de ruido al interior de edificaciones receptoras por la incidencia del ruido generado por fuentes fijas externas expresado en decibeles dB(A).



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

*Edificación Receptora/ uso de suelo Nivel equivalente de ruido en dB(A)
Periodo Diurno Periodo Nocturno*

Edificaciones de uso residencial 55 45

Empero de que en la diligencia no se obtuvieron medidas, se debe aportar por las partes las mediciones realizadas al equipo.

Según lo anterior y hasta tanto no se determine que los niveles de ruido generados por el equipo cumplen con la normatividad vigente. Se establece existencia de deficiencia constructiva que afecta la utilización de los bienes comunes, que se califica como Afectación Grave.

2. Pasamanos acceso peatonal

Se indica en la queja que el acceso peatonal no cuenta con pasamanos. A lo anterior en el documento que describe el traslado de la queja el enajenador expresa: "la constructora instalará pasamanos en las escaleras". Del mismo modo se tiene como reclamación: Instalar barandas a los muros de acceso peatonal. El enajenador, dentro del mismo documento expresa: "pendiente por confirmar con la administración"

Escalera de Acceso peatonal Edificio

En la visita técnica se verifica el acceso peatonal del edificio, este se compone de una escalera de 10 pasos, enmarcada con muros de mampostería de ladrillo a la vista de manera escalonada. La altura de dichos muros es de 1.10 m. sin embargo hacia los vértices generados en el muro la altura respecto de la escalera es aproximadamente de 80 cm.

En lo pertinente se debe dar cumplimiento al decreto 1538 de 2005, en lo que se refiere a:

Artículo 10. Accesibilidad a edificaciones para vivienda. Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo 2° del artículo 29 de la Ley 546 de 1999, para el diseño y construcción de vivienda nueva, se dará aplicación en lo pertinente, a las normas técnicas previstas en el artículo anterior y cuando se trate de un conjunto residencial de una o varias edificaciones, las rutas peatonales deben cumplir las condiciones de accesibilidad establecidas en el artículo 7° del presente decreto, de manera que se asegure la conexión entre espacios y servicios comunales del conjunto o agrupación y con la vía pública.

Artículo 9°. Características de los edificios abiertos al público. Para el diseño, construcción o adecuación de los edificios de uso público en general, se dará cumplimiento a los siguientes parámetros de accesibilidad:



3
006

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

Parágrafo. Además de lo dispuesto en el presente artículo, serán de obligatoria aplicación, en lo pertinente, las siguientes Normas Técnicas Colombianas para el diseño, construcción o adecuación de los edificios de uso público:

- a) NTC 4140: "Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios, pasillos, corredores. Características Generales";
- b) NTC 4143: "Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios, rampas fijas";
- c) NTC 4145: "Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios. Escaleras";
- d) NTC 4201: "Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios. Equipamientos. Bordillos, pasamanos y agarraderas";
- e) NTC 4349: "Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios. Ascensores".

En estas condiciones, se establece existencia de deficiencia constructiva que afecta la utilización de los bienes comunes, que se califica como Afectación Grave.

3. Certificación Ascensores

Se expresa en la queja que se solicita a la constructora del proyecto, por cuanto ellos realizaron el proyecto e instalaron el equipo, sea entregada a la administración del mismo la Certificación de ascensores y aparatos elevadores, correspondiente al equipo.

En el documento que descurre el traslado de la queja sobre este tema expresa: "La constructora se compromete a gestionar la certificación con la empresa Mitsubishi la cual fue la proveedora de este.". En el mismo sentido, en acta de visita técnica del 3 de marzo de 2017, se consignó: "el enajenador informa que solicito al proveedor/contratista certificación en diciembre de 2016, pendiente de respuesta"

Empero de lo anterior, en los documentos aportados en visita técnica, respecto de las actas de entrega de las áreas comunes del proyecto, suscrita entre el Arq. Alejandro Camacho representante del enajenador y Yaakov Jay en representación del Edificio Bermellon. El día 6 de enero de 2016 {Fol. 47 a 49}. En esta se observa la entrega de:

- 2. Certificado de garantía Ascensor Mitsubishi Electric.
- 3. Manual de operaciones de ascensores Mitsubishi.
- 4. Libro de Trabajos especiales Mitsubishi Electric.
- 5. Libro de Mantenimiento preventivo Mitsubishi Electric.
- 6. Libro de Mantenimiento correctivo Mitsubishi Electric.

Ahora bien, igualmente se allega otra acta de entrega fechada el día 28 de enero de 2016, suscrita por las mismas personas que el acta anterior. Sin embargo el Ing.



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

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

Ahora bien, si bien es cierto que la Sociedad Enajenadora, manifestó a través de su Apoderado Doctor **ÁLVARO MORENO MORENO**, mediante Radicado No. 1-2017-88504 del 19 de octubre de 2017, que los hechos encontrados se habían corregidos, aportando las actas de recibido a satisfacción por parte de la Copropiedad (Folios 53 a 76), este Despacho una vez analizadas las actas de recibido a que hace referencia, observa que, las correcciones realizadas no hacen referencia a los hechos encontrados en esta actuación

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. 316 DEL 28 DE FEBRERO DEL 2018

Pág. 9 de 10

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

administrativa a saber: "1. Planta eléctrica-Insonorización y 2. Pasamanos acceso peatonal".

En consecuencia de lo antes referido, se encuentra que la sociedad enajenadora **BUILDING DREAMS S.A.S**, podría estar incurriendo en la infracción 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 proyecto de vivienda **EDIFICIO BERMELLÓN-PROPIEDAD HORIZONTAL** 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. (Artículo 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 **BUILDING DREAMS S.A.S**, Identificada con el NIT. 900.466.540-0 representada legalmente), por el señor **MIGUEL ARTURO RODRÍGUEZ PERALTA** (o por 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 de conformidad con el artículo 7° del Decreto Distrital No. 572 de 2015), para que rinda las explicaciones que considere necesarias, ejerza 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. Notifíquese el contenido de este auto a la Sociedad Enajenadora **BUILDING DREAMS S.A.S**, Identificada con el NIT. 900.466.540-0 representada legalmente), por el señor **MIGUEL ARTURO RODRÍGUEZ PERALTA** (o por quien haga sus veces).

ARTÍCULO CUARTO. Comuníquese el contenido de este auto a la señora **SANDRA NELLY RONDÓN OCHOA**, en calidad de Administradora y/o Representante Legal (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda **EDIFICIO BERMELLÓN-PROPIEDAD HORIZONTAL**.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 316 DEL 28 DE FEBRERO DEL 2018

Pág. 10 de 10

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

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

Dada en Bogotá D.C., a los veintiocho (28) días del mes de febrero de dos mil dieciocho (2018).

NOTIFIQUESE, COMÚNIQUESE Y CÚMPLASE

JORGE ANIBAL ALVAREZ CHÁVEZ

Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Luis Alberto Gómez Lozano - Contratista SICV
Revisó: Douglas Cano Moreno - Contratista SICV

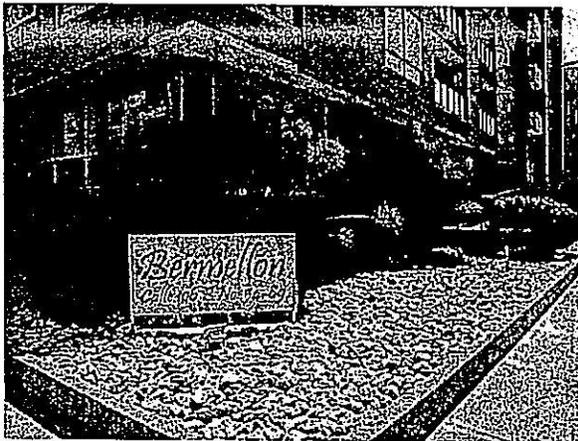
105



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

INFORME VERIFICACIÓN DE HECHOS No. 17-1132
22 de diciembre de 2017

Radicación No. 1-2016-77587 del 9 de noviembre de 2016
No. de la queja 1-2016-77587-1
Quejoso Sandra Nelly Rondón - Administradora
Proyecto Edificio Bermellon, Zonas Comunes
Dirección proyecto Traversal 56 No. 106 A – 34
Localidad Suba
Estrato 5
Radicación documentos 400020140061-1 20 Unidades de apartamentos
Enajenación proyecto del 10 de marzo de 2014
Enajenador Building Dreams SAS
Dirección Enajenadores Carrera 49 No. 124 – 17
No. de Registro: 2014040



SÍNTESIS DE LA QUEJA

Los hechos denunciados en la queja hacen referencia a deficiencias en las zonas comunes del proyecto: Planta eléctrica, Pasamanos, certificación ascensores y redes de gas. Entre otros.

VISITA

Visita Técnica No. 01
Fecha Enero 24 de 2017 y 03/03/17
Funcionario Doris Elizabet Castañeda Roa
Atendido Por Quejoso: Sandra Nelly Rondón, Administradora
Enajenador: No Asistió – no le llegó la comunicación de la visita



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Continuación informe de visita No. 17-1132

Página 2 de 7

Visita Técnica No. 02
Fecha Marzo 3 de 2017
Funcionario Doris Elizabet Castañeda Roa
Atendido Por Quejoso: Sandra Nelly Rondón, Administradora
Enajenador: Miguel Rodríguez, Representante Legal

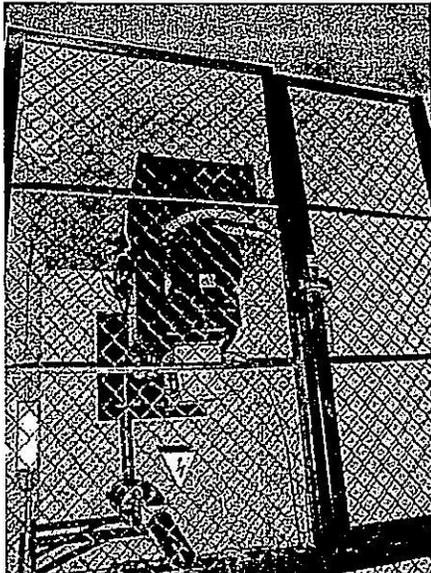
Los conceptos técnicos emitidos en el presente informe, son producto de la experticia y conocimiento del profesional, no contemplan la realización de pruebas destructivas, ensayos de laboratorio o similares y se basan en la observación de las características externas encontradas, acogiéndose a lo establecido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

Las áreas comunes fueron entregadas el día 6 de enero de 2016.

Según Acta de Visita Técnica, los hechos denunciados en la queja, fueron atendidos, subsanados y recibidos a satisfacción por la copropiedad. En adelante se verifican los que por distinta razón se encuentran pendientes al momento de la visita.

HALLAZGOS

1. Planta eléctrica – Insonorización



Planta eléctrica

Est 6



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Continuación informe de visita No. 17-1132

Página 3 de 7

Se indica en la queja que el equipo se encuentra fuera de garantía por parte del proveedor que instaló el mismo en el proyecto. Sin embargo en el documento donde se describe el traslado por parte del enajenador, se allega el acta donde se menciona los temas a atender por parte de la sociedad. Allí se deja consignado que: “la constructora se compromete a gestionar directamente con la empresa proveedora de la planta revisión y mantenimiento de esta para entregar a satisfacción.”. Igualmente se expresa: “La constructora se compromete a insonorizar este cuarto lo mejor posible”.

En el acta de visita técnica se deja consignado que: “el enajenador manifiesta que realizó mediciones – en enero de 2017 – y están dentro de los rangos permitidos. La administradora informa que solicitó ante la secretaria de ambiente en noviembre de 2016 medición de ruido de la planta, que a la fecha no se ha realizado”

Al respecto se debe dar cumplimiento a la Resolución 6918 de 2010, en lo referente a:

*ARTÍCULO 7.- VALORES PERMISIBLES DE RUIDO: se adoptan como niveles máximos permisibles de ruido al interior de edificaciones receptoras los valores límites establecidos por la Organización Mundial de la Salud – OMS en horario diurno y el valor máximo permisible para zonas residenciales en periodo nocturno establecido por la Resolución No. 8321 de 1983 en su Capítulo II, Artículo No. 17, o la norma que la modifique o sustituya.
Tabla 2 -Estándares máximos permisibles de niveles de ruido al interior de edificaciones receptoras por la incidencia del ruido generado por fuentes fijas externas expresado en decibeles dB(A).*

Edificación Receptora/ uso de suelo	Nivel equivalente de ruido en dB(A)	
	Periodo Diurno	Periodo Nocturno
Edificaciones de uso residencial	55	45

Empero de que en la diligencia no se obtuvieron medidas, se debe aportar por las partes las mediciones realizadas al equipo.

Según lo anterior y hasta tanto no se determine que los niveles de ruido generados por el equipo cumplen con la normatividad vigente. Se establece existencia de deficiencia constructiva que afecta la utilización de los bienes comunes, que se califica como Afectación Grave.

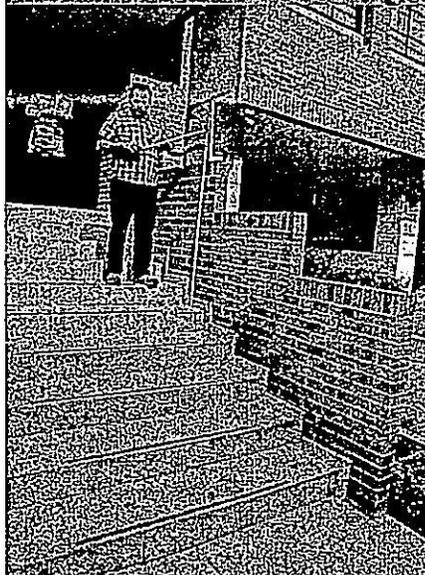
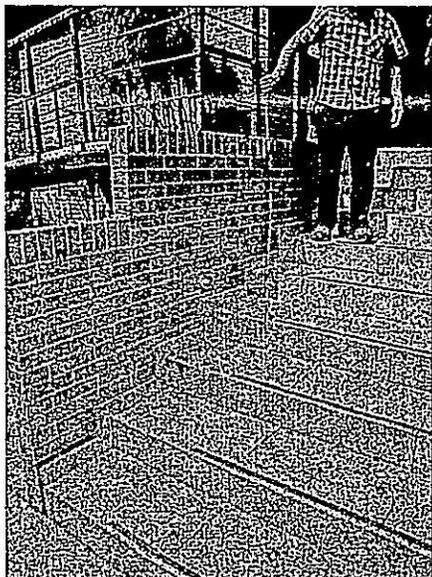
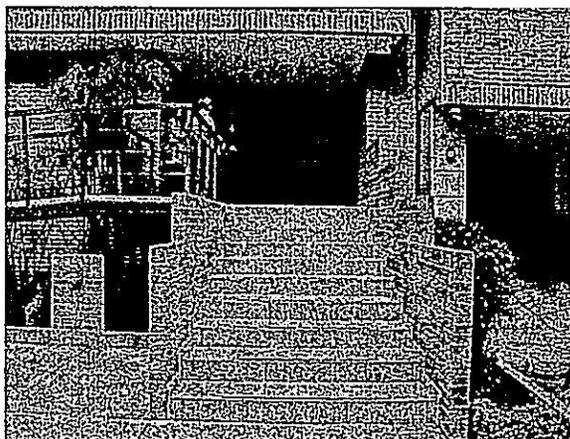
2. Pasamanos acceso peatonal

Se indica en la queja que el acceso peatonal no cuenta con pasamanos. A lo anterior en el documento que describe el traslado de la queja el enajenador expresa: “la constructora instalará



pasamanos en las escaleras". Del mismo modo se tiene como reclamación: Instalar barandas a los muros de acceso peatonal. El enajenador, dentro del mismo documento expresa: *"pendiente por confirmar con la administración"*

Escalera de Acceso peatonal Edificio



En la visita técnica se verifica el acceso peatonal del edificio, este se compone de una escalera de 10 pasos, enmarcada con muros de mampostería de ladrillo a la vista de manera escalonada. La



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Continuación informe de visita No. 17-1132

Página 5 de 7

altura de dichos muros es de 1.10 m. sin embargo hacia los vértices generados en el muro la altura respecto de la escalera es aproximadamente de 80 cm.

En lo pertinente se debe dar cumplimiento al decreto 1538 de 2005, en lo que se refiere a:

Artículo 10. Accesibilidad a edificaciones para vivienda. Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo 2° del artículo 29 de la Ley 546 de 1999, para el diseño y construcción de vivienda nueva, se dará aplicación en lo pertinente, a las normas técnicas previstas en el artículo anterior y cuando se trate de un conjunto residencial de una o varias edificaciones, las rutas peatonales deben cumplir las condiciones de accesibilidad establecidas en el artículo 7° del presente decreto, de manera que se asegure la conexión entre espacios y servicios comunales del conjunto o agrupación y con la vía pública.

Artículo 9°. Características de los edificios abiertos al público. Para el diseño, construcción o adecuación de los edificios de uso público en general, se dará cumplimiento a los siguientes parámetros de accesibilidad:

Parágrafo. Además de lo dispuesto en el presente artículo, serán de obligatoria aplicación, en lo pertinente, las siguientes Normas Técnicas Colombianas para el diseño, construcción o adecuación de los edificios de uso público:

- a) NTC 4140: "Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios, pasillos, corredores. Características Generales";*
- b) NTC 4143: "Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios, rampas fijas";*
- c) NTC 4145: "Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios. Escaleras";*
- d) NTC 4201: "Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios. Equipamientos. Bordillos, pasamanos y agarraderas";*
- e) NTC 4349: "Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios. Ascensores".*

En estas condiciones, se establece existencia de deficiencia constructiva que afecta la utilización de los bienes comunes, que se califica como Afectación Grave.

3. Certificación Ascensores

Se expresa en la queja que se solicita a la constructora del proyecto, por cuanto ellos realizaron el proyecto e instalaron el equipo, sea entregada a la administración del mismo la Certificación de ascensores y aparatos elevadores, correspondiente al equipo.

En el documento que descurre el traslado de la queja sobre este tema expresa: "La constructora se compromete a gestionar la certificación con la empresa Mitsubishi la cual fue la proveedora de este." En el mismo sentido, en acta de visita técnica del 3 de marzo de 2017, se consignó: "el enajenador informa que solicito al proveedor/contratista certificación en diciembre de 2016, pendiente de respuesta"



Empero de lo anterior, en los documentos aportados en visita técnica, respecto de las actas de entrega de las áreas comunes del proyecto, suscrita entre el Arq. Alejandro Camacho representante del enajenador y Yaakov Jay en representación del Edificio Bermellon. El día 6 de enero de 2016 {Fol. 47 a 49}. En esta se observa la entrega de:

2. *Certificado de garantía Ascensor Mitsubishi Electric.*
3. *Manual de operaciones de ascensores Mitsubishi.*
4. *Libro de Trabajos especiales Mitsubishi Electric.*
5. *Libro de Mantenimiento preventivo Mitsubishi Electric.*
6. *Libro de Mantenimiento correctivo Mitsubishi Electric.*

Ahora bien, igualmente se allega otra acta de entrega fechada el día 28 de enero de 2016, suscrita por las mismas personas que el acta anterior. Sin embargo el Ing. Hernando Riveros – Interventoría no firma el documento. En esta se observa:

14. *Ascensor (funcionando perfectamente)*

Así las cosas se puede establecer que el propietario del equipo es la copropiedad por cuanto el equipo fue entregado en enero de 2016 conforme se observa en las mentadas actas. Al respecto la resolución 395 de 2012 del Fondo de prevención y atención de emergencias de Bogotá D.C. indica que le corresponde al propietario y/o administrador la realización de la revisión anual del sistema de transporte vertical.

Es de aclarar que, aunque la responsabilidad de la certificación recae sobre el administrador y/o propietario del equipo, esto no indica que ante las presuntas irregularidades que pueda presentar el equipo el enajenador se libre de las responsabilidades sobre alguna presunta deficiencia se pueda presentar con respecto del equipo y sus obras conexas.

Así las cosas para este hecho, no se puede establecer deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones.

4. *Redes de gas desprotegidas en fachada principal*

Se expresa en la queja que las redes de gas se encuentran desprotegidas por lo cual se debe implementar un sistema de protección.

En el documento donde se descurre el traslado el enajenador indica: *“la constructora indica que la empresa de gas natural no permite implementar protección alguna, además cuenta con la certificación correspondiente.”*

Redes de gas sobre fachada

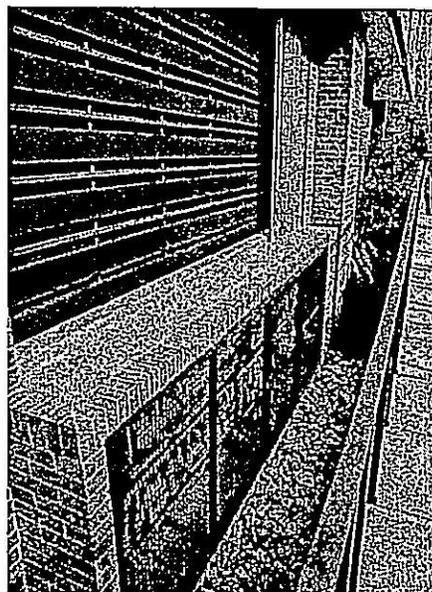
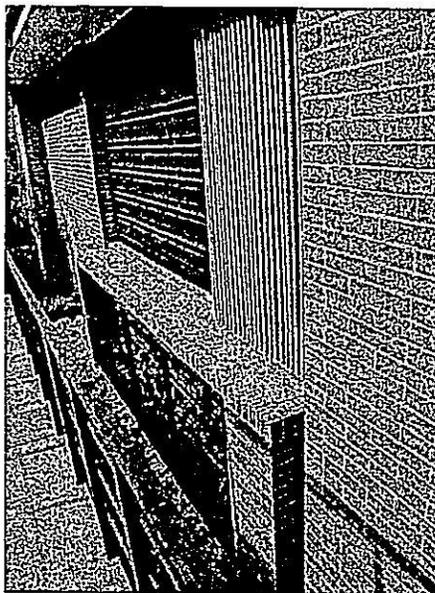
39/08
973



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Continuación informe de visita No. 17-1132

Página 7 de 7



En la visita se observa que las redes que se hace referencia en la queja son las tuberías que salen del armario de medición donde se ubican los contadores del servicio de gas del proyecto. El mismo se observa como un nicho de mampostería cerrado por la parte superior, y con puertas de malla metálica. De la parte superior del nicho se sale la tubería que lleva el gas natural a las unidades privadas del proyecto. La ubicación de esta es hacia el extremo derecho del nicho, visto de frente. En relación de este hecho no se evidencia que el enajenador se encuentre contraviniendo normativa aplicable al respecto.

Así las cosas, no se establece deficiencia constructiva o desmejoramiento especificaciones para este hecho.

Elaboró:
**ING. CAMILO ERNESTO MONTOYA
CÉSPEDES**
Contratista SDH – SIVCV

Revisó:
**ING. DORIS ELIZABET CASTAÑEDA
ROA**
Contratista SDH – SIVCV