



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

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

2-2019-31787

FECHA: 2019-06-19 15:46 PRO 582307 FOLIOS: 1
ANEXOS: 12
ASUNTO: COMUNICACIÓN
DESTINO: CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE RESERVA
TIPO: OFICIO SALIDA
ORIGEN: BDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Bogotá D.C.

Señor (a):

SANDRA RAMIREZ CARDENAS

Administradora y/o Representante Legal y/o Quin haga sus veces

Carrera 74 A No. 63 - 92

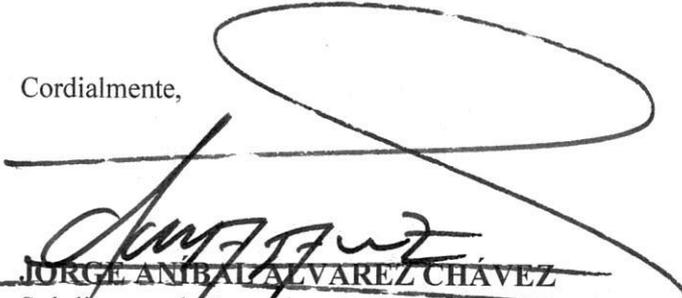
CONJUNTO PARQUE RESERVA DE NORMANDIA

Ciudad

Tipo de acto administrativo: **Auto No. 2759 de 12 de junio de 2019**
Expediente No. **1-2016-75340-1**

Dando cumplimiento al artículo **tercero** del **Auto No. 2759 de 12 de junio de 2019** “*Por el cual 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 doce (12) folios

Proyectó: Sergio Garcia Cartagena - Profesional 



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 2759 DEL 12 DE JUNIO DE 2019

“Por el cual se apertura una investigación administrativa”

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

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, los Decretos Distritales 572 de 2015, 121 de 2008, el Acuerdo 079 de 2003, Acuerdo 735 de 2019, y 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 No. 572 de 2015, asumió el conocimiento de la queja presentada por la señora **SANDRA RAMIREZ CARDENAS** en calidad de administradora y Representante Legal del Proyecto de Vivienda **CONJUNTO PARQUE RESERVA DE NORMANDÍA**, ubicado en la Carrera 74 A # 63 – 92 de esta ciudad, por presuntas irregularidades presentadas en las zonas comunes del referido inmueble, contra la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTA S.A.S**, identificada con el **NIT. 900.192.711-6**, representada legalmente por el señor **JULIAN ANDRES MEJIA TIRADO** (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el Radicado No. 1-2016-75340 del 23 de octubre de 2016, Queja No. 1-2016-75340-1 (Folio 1 al 3).

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 **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTA S.A.S**, identificada con el **NIT. 900.192.711-6**, es la responsable del proyecto de vivienda en cuestión y le fue otorgado el Registro de Enajenación No. 2008020 (Folio 5).

Que esta Subdirección en cumplimiento del artículo 4° del Decreto Distrital No. 572 de 2015, mediante Radicados Nos. 2-2016-77713 y 2-2016-77711 de 10 de noviembre del 2016 (Folios 6-7), corrió traslado de la queja a la Sociedad enajenadora y puso en conocimiento la actuación llevada a cabo al quejoso.

Que la sociedad enajenadora, descurre el traslado de la queja, mediante Radicado No. 1-2016-81971 del 29 de noviembre de 2016 (Folio 27-40), en el cual se pronuncia a cada punto de la queja y solicitan lo siguiente:

“Respetuosamente solicitamos practicar una visita de inspección ocular con perito idóneo, a fin de constatar el estado actual del mismo, y verificar técnicamente la razón de las causas de la condensación.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 2759 DEL 12 DE JUNIO DE 2019

Pág. 2 de 23

Continuación del Auto "*Por el cual se apertura una investigación administrativa*"

Sírvase señalar fecha y hora para practica de esta diligencia, reservándome el derecho a ampliar el cuestionario formulado al perito en la oportunidad establecida en la Ley, si es necesario para el complemento de la prueba solicitada".

Mediante Radicado No. 1-2016-82500 del 30 de noviembre de 2016 (Folio 88), la Sociedad Enajenadora, Manifestó lo siguiente:

"1. La SECRETARÍA DISTRITAL DEL HABITAT con radicado 2-2016-77713 corrió el traslado de que trata el artículo 4° del decreto 572 de 2015, dentro del expediente con radicación No. 1-2016-75340 y 1-2016-75345, del proyecto RESERVA DE NORMANDIA.

2. CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTA S.A.S., por conducto del suscrito apoderado, radicó la respuesta al mismo el día de ayer, con el radicado No. 1-2016-81971, conforme a copia de la primera hoja que adjunto a la presente.

3. No obstante lo anterior, el encabezado QUEDO MAL DIRIGIDO, pues se colocó como referencia el expediente 1-2016-62955 del proyecto TORRES DE CASTILLA, CUANDO EL CORRECTO era el expediente con radicación No. 1-2016-75340 y 1-2016-75345 de RESERVA DE NORMANDIA.

Para todos los efectos legales, tener el texto completo (tanto del escrito como de sus anexos) del radicado No. 1-2016-81971, presentado el 29 de noviembre del 2016, con destino a descorrer el traslado del expediente con radicación No. 1-2016-75340 y 1-2016-75345.

Ordenar a quien corresponda la ubicación del radicado de que trata el punto inmediatamente anterior y hacerlo aportar al expediente con radicación No. 1-2016-75340 y 1-2016-75345."

Que de conformidad con los anteriores antecedentes y en concordancia con el artículo 5° del citado Decreto Distrital, mediante los radicados No. 2-2016-79737 y 2-2016-79739 del 21 de noviembre de 2016 (Folio 9-10), se señaló fecha de visita técnica para el 1 de diciembre de 2016, tal como se logra corroborar en el acta de visita técnica a folio 91-93 del expediente, de la que se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 16-1344 del 22 de diciembre de 2016 (Folios 94-99), que concluyó:

"HALLAZGOS

1. Filtraciones en el sótano 1 y sótano 2

En el momento de la visita se evidencia que hay rebose le cañuela en el muro izquierdo accediendo por la rampa del sótano 1, en 2 zonas, el rebose es tal que se genera acumulación de agua. La constructora solicita a la copropiedad la localización de las filtraciones para adelantar los trabajos pertinentes.

Se incumple lo establecido en la NSR-10

H.2.2.2.1 — Contenido — El estudio geotécnico definitivo debe contener como mínimo los



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

siguientes aspectos:

(e) De las recomendaciones para diseño — Los parámetros geotécnicos para el diseño estructural del proyecto como: tipo de cimentación, profundidad de apoyo, presiones admisibles, asentamientos calculados incluyendo los diferenciales, tipos de estructuras de contención y parámetros para su diseño, perfil del suelo para el diseño sismo resistente y parámetros para análisis de interacción suelo-estructura junto con una evaluación del comportamiento del depósito de suelo o del macizo rocoso bajo la acción de cargas sísmicas así como los límites esperados de variación de los parámetros medidos y el plan de contingencia en caso de que se excedan los valores previstos. Se debe incluir también la evaluación de la estabilidad de las excavaciones, laderas y rellenos, diseño geotécnico de filtros y los demás aspectos contemplados en este Título.

(f) De las recomendaciones para la protección de edificaciones y predios vecinos — Cuando las condiciones del terreno y el ingeniero encargado del estudio geotécnico lo estime necesario, se hará un capítulo que contenga: estimar los asentamientos ocasionales originados en descenso del nivel freático, así como sus efectos sobre las edificaciones vecinas, diseñar un sistema de soportes que garantice la estabilidad de las edificaciones o predios vecinos, estimar los asentamientos inducidos por el peso de la nueva edificación sobre las construcciones vecinas, calcular los asentamientos y deformaciones laterales producidos en obras vecinas a causa de las excavaciones, y cuando las deformaciones o asentamientos producidos por la excavación o por el descenso del nivel freático superen los límites permisibles deben tomarse las medidas preventivas adecuadas.

(g) De las recomendaciones para construcción. Sistema Constructivo — Es un documento complementario o integrado al estudio geotécnico definitivo, de obligatoria elaboración por parte del ingeniero geotecnista responsable, de acuerdo con lo establecido en el numeral H.8.1. La entrega de este documento o su inclusión como un numeral del informe, deberá ser igualmente verificada por las autoridades que expidan las licencias de construcción. En el sistema constructivo se deben establecer las alternativas técnicamente factibles para solucionar los problemas geotécnicos de excavación y construcción. Para proyectos de categoría Alta o Especial (véase el numeral H.3.1.1) se debe cumplir lo indicado en el numeral H.2.2.3.

H.2.3 — AGUA SUBTERRÁNEA

En las cimentaciones el problema más frecuente encontrado durante el proceso de excavación y construcción es la existencia del agua subterránea libre o confinada. La presencia de agua, en relación a los esfuerzos, produce una disminución de las propiedades, tal como se indica en H.2.4.1 para la resistencia, además de flujo y erosión interna. Los estudios geotécnicos deberán analizar la existencia de agua libre, flujos potenciales de agua subterránea y la presencia de paleo cauces.

De acuerdo a lo anterior la Constructora incurre en deficiencia constructiva al no cumplir con la normativa anteriormente descrita. No afecta el uso de las zonas comunes.

2. Filtraciones en los parqueaderos y depósitos, daños en los mismos

Con respecto a las filtraciones que se presentan en las circulaciones y muros del parqueadero ver punto 1 de este informe. Los depósitos al tratarse de propiedad privada y que no es una afectación generalizada serán recibidas las quejas que particularmente radiquen los propietarios por separado ante la entidad.

3. Placas de los pisos en mal estado

X



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

La constructora insiste en que necesita un plano de localización donde se presenta la mala calidad de los pisos, aunque la copropiedad manifiesta que debe ser en toda la circulación de los parqueaderos allegará un plano a la constructora donde mostrarán los puntos donde se encuentran inconformes con el acabado.

En el momento de la visita se aprecia que hay unas zonas del piso de los sótanos donde presenta desgaste prematuro, adicionalmente la administradora describe que el lugar de sótanos fue utilizado en obra como almacenamiento de materiales para la misma y no hubo el cuidado de protección necesario.

Se incumple lo prescrito NSR-10, norma sismo resistente, que dice:

I.2.3.1 - El alcance de la supervisión técnica debe, como mínimo, cubrir los siguientes aspectos:

- (a)** Aprobación de un programa de control de calidad de la construcción de la estructura de la edificación, o de los elementos no estructurales, cuando su grado de desempeño así lo requiera. Este programa de control de calidad debe ser propuesto por el constructor. (...)
- (h)** Velar en todo momento por la obtención de la mejor calidad de la obra.

De acuerdo a lo anterior la constructora incurre en deficiencia constructiva al incumplir la normativa anteriormente descrita. No afecta la habitabilidad del inmueble.

4. Desagües en los intramuros o pilotes que no se hicieron en debida forma

Hace referencia a los reboses de las cañuelas descritas en el punto 1 de este informe.

5. Hongos en la fachada del edificio

En el momento de la visita se puede apreciar que en varias zonas de la fachada del conjunto hay presencia de una mancha de color diferente a la del ladrillo ocasionado por la aplicación indebida de la protección contra la intemperie.

La constructora manifiesta que intervendrá la culata del costado norte para programar fecha de entrega aproximada para finales de enero de 2017 (dependiendo del clima) y la revisión de la fachada occidental, culata sur piso 12 y antepecho de la zona comunal del BBO en la fecha de enero de 2017.

Se incumple lo prescrito en el Acuerdo 20 de 1995, Código Distrital de Construcción, que dice:

(...) "ARTÍCULO B.5.1.3. Todos los elementos de una edificación, estructurales o no, que estén en contacto con el exterior deben protegerse adecuadamente contra la humedad, la temperatura o cualquier otro agente externo que pueda afectar tanto la apariencia y características físicas del elemento, como las condiciones mínimas de higiene, salubridad y comodidad internas." (...)

ARTÍCULO B.5.3.3. Impermeabilización superficial. La impermeabilización superficial debe hacerse cuando sea imposible impermeabilizar el hormigón, cuando después de realizada ésta haya quedado defectuosa, o cuando sea el tipo de impermeabilización más adecuado. Debe utilizarse impermeabilización superficial también en obras de mampostería o albañilería que así lo requieran. La impermeabilización superficial debe hacerse cumpliendo los requisitos siguientes:



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

PARÁGRAFO B.5.3.3.1. La impermeabilización superficial debe realizarse en forma tal, que evite que el agua penetre en el hormigón o mampostería, pero nunca impidiendo su salida. (...)

De acuerdo a lo anterior la Constructora incurre en deficiencia constructiva al no cumplir con la normativa anteriormente descrita. No afecta el uso de las zonas comunes.

6. La piscina, los residentes no han podido disfrutarla debido a que presenta oxidación en su interior, el techo presenta oxido, el policarbonato está rayado, solicito un diagnóstico de personal idóneo para poder recibir la piscina en cuanto a garantizar el buen funcionamiento de la caldera, parte eléctrica, instalaciones, etc. Ya que los residentes no han podido disfrutar de este servicio.

En el momento de la visita la copropiedad manifiesta que fue realizado la entrega de elementos de la piscina (techo, rejillas, pintura) el día miércoles 23 de noviembre, pero que no se ha generado la entrega del buen funcionamiento de los equipos, ellos lo requieren nuevamente debido a que se hizo intervención en los enchapes alrededor de los mismos y que en la entrega de la copropiedad a la constructora los entregaron funcionando.

Debido a que la constructora intervino este lugar se trata de una deficiencia constructiva recurrente a pesar de las intervenciones, no afecta la habitabilidad de las zonas comunes.

7. Falta diagnostico técnico de motobombas, ya que se tiene una revisión técnica por parte de una empresa que la administración canceló con su peculio para que llevaran a cabo una visita, en el reporte quedó plasmado que deben cambiar los cheques hidro por cheques de cortina, para su buen funcionamiento.

En el momento de la visita se revisó que las motobombas se encuentran funcionando bien y no tienen ningún inconveniente con el desempeño. La representante legal manifiesta que fue una recomendación de la empresa que hace el mantenimiento de los equipos.

De acuerdo a lo anterior la Constructora no incurre en deficiencia constructiva, o desmejoramiento de especificaciones. No afecta el uso de las zonas comunes.

8. La red contraincendios no fue entregada en debida forma, la empresa que prestó el servicio por parte de administración en cuanto a un informe técnico reportó:

A) La bomba líder, presenta ruido mecánico y no está en automático

B) Presenta fugas por el caracol de la bomba

C) La alarma no funciona

(...)

La entrega de estos equipos fue realizada por la constructora el 15 de julio de 2015, pero la copropiedad manifiesta que fue recibida el 24 de junio de 2016. El 1 de febrero de 2016 hubo un incidente y debido a esto la copropiedad solicitó la revisión por parte de bomberos, los resultados de esta inspección todavía no han sido conocidos ni por la copropiedad ni por el constructor, en el momento de la visita se solicita que apenas se tengan los resultados se hará entrega de una copia al constructor para su análisis.

De acuerdo a lo anterior la Constructora no incurre en deficiencia constructiva, o desmejoramiento



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

de especificaciones. No afecta el uso de las zonas comunes.

9. La tubería de los sótanos no cumple con la normatividad ya que la constructora capital no dejó taponos de inspección, en días pasados se presentó un taponamiento en la tubería de aguas negras, y la aseguradora de la copropiedad no nos cubrió debido a que no se cuenta con taponos de inspección, las tuberías suenan demasiado y no cuentan con los soportes adecuados.

En la visita se observó que existen tramos superiores a 12 metros y terminales sin los debidos taponos de limpieza.

*Se incumple el Código de la Construcción de Bogotá
Sección D. 3.3 DESAGÜE DE AGUAS NEGRAS*

ARTÍCULO D.3.3.1. General. Los siguientes son los requisitos generales que deben cumplir todas las edificaciones en lo referente a desagües de aguas negras.

(...)

PARÁGRAFO D.3.3.4.9. Cuando los residuos contengan sólidos o líquidos que puedan afectar el funcionamiento de los colectores de las edificaciones o de los colectores públicos, deben instalarse separadores que permitan su limpieza.

(...)

De acuerdo a lo anterior la Constructora incurre en deficiencia constructiva, debido al incumplimiento de la normativa mencionada. No afecta el uso de las zonas comunes.

10. Los residentes se quejan en cuanto a los acabados, ya que presentan deficiencias en pisos que se levantan, rebosamiento de aguas negras por los sifones de cada apartamento, filtraciones y humedades en los apartamentos.

Debido a que se trata de propiedad privada este ítem será atendido de acuerdo a la queja que cada propietario presente ante la entidad.

11. Los sifones de los parqueaderos no cuentan con el desnivel necesario y esto hacen que permanezcan encharcados.

En la visita se evidencia que debido al rebose de las cañuelas el agua se apoza y no corre hacia los sifones planteados en el nivel de sótano 1 y 2.

Se incumple lo prescrito NSR-10, norma sismo resistente, que dice:

I.2.3.1 - El alcance de la supervisión técnica debe, como mínimo, cubrir los siguientes aspectos:

(a) Aprobación de un programa de control de calidad de la construcción de la estructura de la edificación, o de los elementos no estructurales, cuando su grado de desempeño así lo requiera. Este programa de control de calidad debe ser propuesto por el constructor.

(...)

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 2759 DEL 12 DE JUNIO DE 2019

Pág. 7 de 23

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

De acuerdo a lo anterior la constructora incurre en deficiencia constructiva al incumplir la normativa anteriormente descrita. No afecta la habitabilidad del inmueble.

12. *En la separación de las torres no dejaron sifones de desagüe y constantemente hay aposamientos de agua.*

Hay una separación entre las torres de aproximadamente 0.80 de ancho, en esta zona dura no existe un sifón que recoja el agua que se acumula, la constructora intervino el sector instalando un acabado de grama sintética pero no mejoro la pendiente ni la evacuación del agua apozada.

Se incumple el Acuerdo 20 de 1995 en su numeral:

Sección B.1.5 TRATAMIENTO DE ZONAS EXTERIORES

ARTÍCULO B.1.5.1. Zonas duras. *Cuando las edificaciones provean zonas duras exteriores de uso público, éstas deberán cumplir con las siguientes disposiciones: PARÁGRAFO B.1.5.1.1. Piso. El material del piso deberá proporcionar una superficie regular y estable en todas las condiciones.*

PARÁGRAFO B.1.5.1.2. *Deberá estar adecuadamente nivelado y contar con los dispositivos de conducción evacuación de aguas lluvias necesarios para evitar la formación de charcos. (...)*

De acuerdo a lo anterior la constructora incurre en deficiencia constructiva al incumplir la normativa anteriormente descrita. Afecta la habitabilidad del inmueble.

13. *Las lámparas de zonas comunes, el kit completo está en corto pese a que están en garantía por parte de la constructora Capital, no ha sido posible su reparación ya que son bastantes.*

La copropiedad manifiesta que las lámparas se le deben cambiar solo una parte, pero el proveedor no vende el repuesto sino el aparato completo y debido a la cantidad no se ha podido reparar. La constructora manifiesta que las lámparas ya no se encuentran en garantía debido a que ya pasó 1 año desde la fecha de entrega.

Debido a que la fecha de entrega cumplió el año de garantía estas labores hacen parte del mantenimiento de las edificaciones tal y como lo señalan las siguientes normativas

Código de la Construcción de Bogotá:

Sección A.3.5 MANTENIMIENTO DE EDIFICACIONES

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

PARÁGRAFO A.3.5.1.1. *El propietario de la edificación es el responsable del correcto mantenimiento de la edificación y de sus equipos.*

Ley 675 de 2001 (Ley de Propiedad Horizontal)

ART. 82.—Obligaciones de mantenimiento, reparación y mejoras. *Las unidades inmobiliarias cerradas tendrán a su cargo las obligaciones de mantenimiento, reparación y mejoras de las zonas comunes y del espacio público interno de las unidades inmobiliarias cerradas, que serán pagados por los copropietarios.*



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

De acuerdo a lo anterior el constructor no incurre en deficiencia constructiva ni en desmejoramientos de especificaciones. No afecta la habitabilidad del inmueble.

14. Las puertas de salida de emergencia fueron colocadas por la constructora Capital, al contrario, no cumplen con la normatividad, toda vez que las puertas deben tener cinta intumescente, deber ser instalada en las puertas cortafuego de emergencia, para poder expandir el calor impidiendo que el fuego o humo salga por los lados de las puertas, para no producir asfixia o causar la muerte, en caso de incendio en la copropiedad.

La copropiedad manifiesta que hace falta la instalación de la cinta intumescente para cumplir con la normativa contra incendios, igualmente como se solicitó la inspección por parte del Cuerpo de Bomberos, está a la espera del informe final para confirmar la necesidad de la instalación de este elemento en las puertas cortafuego de los puntos fijos.

De acuerdo a lo anterior el constructor no incurre en deficiencia constructiva ni en desmejoramientos de especificaciones. No afecta la habitabilidad del inmueble.

15. Los ascensores de la torre 1 (uno), presentan repetitivas fallas en sus equipos, día de por medio deben venir los técnicos a repararlos, presentan bastante ruido, se disparan constantemente los paracaídas de emergencia, los ascensores se descuelgan en los diferentes pisos ocasionando que las personas queden atrapadas en los mismos. Los tableros de control cada rato se descontrola.

En la visita se prueba el funcionamiento de los ascensores y estos no tienen inconvenientes, la copropiedad manifiesta que han tenido varios problemas y han solicitado la inspección del fabricante Schindler para hacer una revisión general de los mismos. Estos fueron entregados en diciembre del 2014 y se han realizado los mantenimientos por parte de la administración.

De acuerdo a lo anterior hace parte del mantenimiento de las edificaciones tal y como lo señalan las siguientes normativas

Código de la Construcción de Bogotá:

Sección A.3.5 MANTENIMIENTO DE EDIFICACIONES

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

PARÁGRAFO A.3.5.1.1. El propietario de la edificación es el responsable del correcto mantenimiento de la edificación y de sus equipos.

Ley 675 de 2001 (Ley de Propiedad Horizontal)

ART. 82.—Obligaciones de mantenimiento, reparación y mejoras. Las unidades inmobiliarias cerradas tendrán a su cargo las obligaciones de mantenimiento, reparación y mejoras de las zonas comunes y del espacio público interno de las unidades inmobiliarias cerradas, que serán pagados por los copropietarios.

De acuerdo a lo anterior el constructor no incurre en deficiencia constructiva ni en



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 2759 DEL 12 DE JUNIO DE 2019

Pág. 9 de 23

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

desmejoramientos de especificaciones. No afecta la habitabilidad del inmueble.

En el momento de la visita se registran 3 nuevos hechos de oficio

a) *Caja eléctrica a la bajada del sótano 1 con filtración.*

Realizando el recorrido la administradora señala que en una caja eléctrica existe un goteo continuo de agua, lo cual podría implicar problemas eléctricos.

La caja se encuentra ubicada en el sótano 1 donde en la parte superior se encuentra circulación hacia los parqueaderos de visitantes al aire libre.

Se incumple lo prescrito en el Acuerdo 20 de 1995, Código Distrital de Construcción, que dice:

(...)

"ARTÍCULO B.5.1.3. Todos los elementos de una edificación, estructurales o no, que estén en contacto con el exterior deben protegerse adecuadamente contra la humedad, la temperatura o cualquier otro agente externo que pueda afectar tanto la apariencia y características físicas del elemento, como las condiciones mínimas de higiene, salubridad y comodidad internas."

(...)

ARTÍCULO B.5.3.3. Impermeabilización superficial. La impermeabilización superficial debe hacerse cuando sea imposible impermeabilizar el hormigón, cuando después de realizada ésta haya quedado defectuosa, o cuando sea el tipo de impermeabilización más adecuado. Debe utilizarse impermeabilización superficial también en obras de mampostería o albañilería que así lo requieran. La impermeabilización superficial debe hacerse cumpliendo los requisitos siguientes: PARÁGRAFO B.5.3.3.1. La impermeabilización superficial debe realizarse en forma tal, que evite que el agua penetre en el hormigón o mampostería, pero nunca impidiendo su salida.

(...)

De acuerdo a lo anterior la Constructora incurre en deficiencia constructiva al no cumplir con la normativa anteriormente descrita. No afecta el uso de las zonas comunes.

b) *Los gabinetes contra incendio no tiene vidrio de seguridad.*

Incumple la norma NTC 1669 (de obligatorio cumplimiento según el capítulo J.4 de la NSRI0):

4.6.1.2 Donde se presente una cubierta protectora tipo "rompa el vidrio" para un aparato con picaporte, el dispositivo previsto para romper el panel de vidrio debe ser fijado en el área inmediata al panel de vidrio quebradizo y dispuesto de forma tal que no pueda ser usado para romper otros paneles de vidrio en la puerta del gabinete. 4.6.1.2.1 Todo elemento transparente en la puerta debe ser de vidrio templado de seguridad o de plástico transparente.

De acuerdo a lo anterior la Constructora incurre en deficiencia constructiva al no cumplir con la normativa anteriormente descrita. Si afecta el uso de las zonas comunes por el riesgo que representa.

c) *Goteo en tubería de suministro de agua potable localizada en el sótano 1*

Incumple el Acuerdo 20 de 1995 en su capítulo:



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

Sección D.3.2 SUMINISTRO DE AGUA

(...)

ARTÍCULO D.3.2.2. Prohibiciones.

(...)

ARTÍCULO D.3.2.3. Materiales y elementos.

Pueden diseñarse y construirse instalaciones de conducción de agua potable en PVC, hierro galvanizado (HG), o cobre (Cu). La utilización de otro tipo de materiales está sujeta a la aprobación de la EAAB y de la Secretaría de Salud. Para conjuntos o agrupaciones residenciales y/o industriales y/o comerciales donde se utilicen tuberías de asbesto cemento (AC), éstas deben protegerse exteriormente con pinturas bituminosas. Todos los elementos, tuberías y accesorios deben fabricarse de acuerdo con las normas ICONTEC, vigentes en el momento de ejecución de la obra.

(...)

De acuerdo a lo anterior la Constructora incurre en deficiencia constructiva al no cumplir con la normativa anteriormente descrita. No afecta el uso de las zonas comunes.”

Que el quejoso mediante radicado 1-2017-07110, presenta nuevos hechos por lo que esta Subdirección mediante Radicados Nos. 2-2017-10182 y 2-2017-10183 de 21 de febrero del 2017 (Folios 118-119), corrió traslado de la queja a la Sociedad enajenadora y puso en conocimiento nuevos hechos denunciados por el quejoso en la presente actuación administrativa.

Que la sociedad enajenadora mediante radicado No. 1-2017-00988 del 6 de enero del 2017 visto a folio 120, anexo aporto a la actuación administrativa el formato de atención posventas, en el cual acredita los trabajos realizados a satisfacción de la copropiedad.

Que la sociedad enajenadora, descurre el traslado de la queja, mediante Radicado No. 1-2017-13817 del 7 de marzo de 2017 (Folio 128-131), en el cual se pronuncia a sobre los hechos 1) Con respecto al mapeo del sótano, 2) Con respecto a las bombas eyectoras. 3) instalación de taponos de inspección, 4) Red contra incendios, 5) intervención de desagüe entre torre 1 y 2, 6) hongos en la fachada, 7) Piscina, 8) Cancha de squash, 9) Escalera acceso a cubierta de ascensores torre 2.

La señora SANDRA RAMIREZ CARDENAS, en calidad de quejosa, mediante radicado No. 1-2017-18754 del 21 de marzo del 2017 (Folio 141-142), solicito lo siguiente:

“solicito a ustedes se sirva otorgar una visita al Parque Residencial Reserva de Normandía ubicado en la dirección carrera 74ª No. 63-92, debido a que se solicitó el dictamen y/o visita técnica al Cuerpo Oficial de Bomberos, en donde como conclusión nos dice que “Parque Reserva de Normandía NO CUMPLE con las normas establecidas en los temas de seguridad Humana y Sistemas de Protección contra incendio, para lo cual anexamos el informe de visita”

Que de conformidad con los anteriores antecedentes, mediante los radicados No. 2-2017-38398 y 2-2017-38399 del 24 de mayo de 2017 (Folio 168 y 170), se señaló fecha de visita técnica para el 12 de junio de 2017, tal como se logra corroborar en el acta de visita técnica a folio 172 del expediente, de la que se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 17-640 del 30 de agosto



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 2759 DEL 12 DE JUNIO DE 2019

Pág. 11 de 23

Continuación del Auto "Por el cual se apertura una investigación administrativa"
de 2017 (Folios 173-175), que concluyó:

"HALLAZGOS

Durante la diligencia solo se constatan los hechos de la queja que no han sido subsanados y que aparecen relacionados en el acta de visita. Los demás se entienden subsanados, los restantes puntos se encuentran relacionados en el informe de verificación de hechos del 22 de Diciembre del 2016 en los folios (94-95-96-97-98-99).

"CERÁMICAS DE PISO ROTAS EN SENDERO PEATONAL"

SENDERO PEATONAL

Se realizó la visita y se constatan los hechos dejando archivo fotográfico donde se demuestra un desprendimiento, fractura de las cerámicas del piso del sendero peatonal justo en el centro del sendero peatonal donde se demuestra que es por falta de junta de dilatación en dos elementos distintos en la parte inferior de la placa del senderos peatonal, por lo tanto de demuestra que existe una deficiencia constructiva que no afecta la habitabilidad del inmueble y no da cumplimiento Código de la construcción numeral B.5.5. Sellado de juntas.

ARTÍCULO B.5.5.6. *El material de relleno y sellador de las juntas deben colocarse dentro de las mismas en cantidad suficiente para que queden llenas totalmente siguiendo las especificaciones técnicas que el fabricante suministre para cumplir el factor de forma. En caso que haya circulación de personas y vehículos sobre la junta, esta junta de dilatación debe protegerse con una banda o tira de papel, cuyo ancho debe ser dos veces y media mayor que el ancho de la junta, mientras que el sellador seca, y para que la superficie del mismo quede nivelada con la superficie de la cubierta.*

También el enajenador no da cumplimiento al Código de la Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003):

TITULO II

PARA LA SEGURIDAD

CAPITULO 8°.

EN LAS CONSTRUCCIONES

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

TITULO IX

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

CAPITULO 3°.

LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LAPROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO

(1130)ARTÍCULO 114.- *Enajenación y construcción de vivienda. Toda persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, debe cumplir con lo dispuesto en las normas especiales sobre la materia y garantizar la seguridad y calidad de las construcciones.*



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 2759 DEL 12 DE JUNIO DE 2019

Pág. 12 de 23

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

“ADOQUINES”

Se realizó la visita y se constatan los hechos dejando archivo fotográfico donde se demuestra un desprendimiento, fractura de los adoquines del piso del ingreso al conjunto, donde se demuestra que es por falta de compactación del material, por lo tanto se demuestra que existe una deficiencia constructiva que no afecta la habitabilidad del inmueble y no da cumplimiento al Código de la Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003) y acuerdo 20:

ACUERDO 20 ARTÍCULO B.10.9.3. Construcción de andenes.

La construcción de andenes debe efectuarse de acuerdo con las siguientes disposiciones además de las determinadas por la Secretaría de Obras Públicas del Distrito.

TITULO II

PARA LA SEGURIDAD

CAPITULO 8º

EN LAS CONSTRUCCIONES

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

TITULO IX

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

CAPITULO 3º

LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO

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

“CANCHA DE SQUASH”

Se realiza la vista se constatan los hechos dejando archivo fotográfico donde se evidencia que el manto del piso de la cancha de squash hasta ahora se está instalando con el fin de no generar humedad en las paredes, en el momento de la visita el enajenador está en intervenciones y por lo tanto no se pudo verificar el hecho, pero por esto mismo se solicita al enajenador que aporte el acta de entrega firmada a plena satisfacción por el quejoso.

Por tratarse de un área común no esencial, se debe dar cumplimiento a la entrega de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001, por lo que sí se incurre en deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificación que afecta las condiciones de uso de las áreas comunes.

CANCHA.

ART. 24.—Entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial. Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, se efectúa de



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 2759 DEL 12 DE JUNIO DE 2019

Pág. 13 de 23

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

manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes.

Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el edificio o conjunto, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios.

PAR. 1°—Cuando se trate de conjuntos o proyectos construidos por etapas, los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados se referirán a aquellos localizados en cada uno de los edificios o etapas cuya construcción se haya concluido.

PAR. 2°—Los bienes comunes deberán coincidir con lo señalado en el proyecto aprobado y lo indicado en el reglamento de propiedad horizontal."

La sociedad enajenadora mediante radicado No. 1-2018-10382, del 20 de marzo de 2018 (Folio 179), aporto al expediente el formato de posventas, para que se tuviera en cuenta como prueba en el presente acto administrativo.

Mediante memorando 3-2018-01779, del 25 de abril de 2018 (Folio 184), este Despacho solicita nueva visita técnica al proyecto de vivienda Conjunto Residencial Parque Reserva de Normandía, la cual se comunicó al quejoso a la sociedad enajenadora, mediante los radicados Nos. 2-2018-22254 y 2-2018-22255, del 23 de mayo del 2018 (Folios 185-186), señala hora de visita técnica para el 22 de junio de 2018, diligencia a la que asiste la señora SANDRA RAMIREZ CARDENAS en calidad de quejosa, y el señor HAROLD SOCRATES SANCHEZ VILLAMIZAR en calidad de apoderado la sociedad enajenadora, tal como se logra corroborar en el acta de visita técnica a folio 187 del expediente.

Acto seguido mediante Radicados Nos. 2-2018-30422 y 2-2018-30423 del 6 de julio de 2018 (Folios 188-189) este Despacho considera necesario realizar nueva visita técnica, la cual se llevó a cabo el 15 de agosto del 2018, a la que asisten la señora MARIA SANDRA RAMIREZ en calidad de quejosa, y el señor DAVID SANCHEZ, en calidad de apoderado de la sociedad enajenadora, tal como se logra visualizar en el acta de visita técnica a folio 190 del expediente, de la que se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 18-524 del 16 de agosto de 2018 (Folios 191-192), que concluyó:

"
HALLAZGOS

Se hace verificación del siguiente hecho:

1. "CANCHA DE SQUASH – HUMEDAD EN PAREDES"

Manifiesta la quejosa que 3 meses ante de la visita apareció la humedad en los muros de la cancha de squash.



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

El enajenador manifiesta que se debe aclarar que las humedades no tienen que ver con las intervenciones realizadas por ellos, pues las mismas se hicieron en sitios diferentes a las presentadas en la actualidad.

Cancha de Squash.

Se hace revisión de los documentos mencionados por el enajenador, correspondientes a ordenes de trabajo aportadas en el expediente mediante radicados 1-2018-02237 del 31 de enero de 2018, 1-2018-10383 del 20 de marzo de 2018, 1-2018-24790 del 28 de junio de 2018 y 1-2018-10382 del 20 de marzo de 2018 y no se evidencia que los trabajos correspondan a reparaciones por este mismo motivo.

De acuerdo con lo anterior, se debe establecer que para este hecho no se puede endilgar responsabilidad de este al enajenador por el tiempo transcurrido de entrega de las zonas comunes y como no se acredita existencia de este con anterioridad, se debe dar cumplimiento al Código de la Construcción de Bogotá, en lo referente a:

Sección A.3.5 MANTENIMIENTO DE EDIFICACIONES

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

PARÁGRAFO A.3.5.1.1. *El propietario de la edificación es el responsable del correcto mantenimiento de la edificación y de sus equipos.*

Por lo anterior, no se establece deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones.”

El 28 de marzo de 2019, se expide el informe técnico No. 19-295 (Folio 198-226) con el fin de unificar los informes técnicos anteriormente mencionados y actualizar el estado actual de los todos los hechos denunciados por la quejosa, diligencia a la que asisten la señora MARIA SANDRA RAMIREZ en calidad de quejosa, y el señor HAROLD SOCRATES SANCHEZ VILLAMIZAR, en calidad de apoderado de la sociedad enajenadora, en la que concluyó:

“**HALLAZGOS**

Durante la diligencia se constataron los siguientes hechos que no han sido intervenidos o que no han sido recibidos a satisfacción por la copropiedad:



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 2759 DEL 12 DE JUNIO DE 2019

Pág. 15 de 23

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

1. Mapeo en los pisos de los sótanos

Realizada la inspección se constata que las fisuras y deterioro prematuro del piso del sótano ha sido progresivo y en algunos sectores se evidencian patologías como descascaramiento y pérdida del material fino de acabados quedando a la vista los agregados más gruesos.

En estas condiciones, se ratifica el concepto inicial en el sentido de que el hecho constituye una deficiencia constructiva. Sin embargo, por su carácter dinámico se considera que, a la fecha, se afectan las condiciones de uso de las áreas comunes, por lo que se califica como afectación grave, que contraviene lo dispuesto en las siguientes normas:

NSR-10

1.2.3 — ALCANCE DE LA SUPERVISIÓN TÉCNICA

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

(a) Aprobación de un programa de control de calidad de la construcción de la estructura de la edificación, o de los elementos no estructurales, cuando su grado de desempeño así lo requiera. Este programa de

control de calidad debe ser propuesto por el constructor.

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

Y el Código de la Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003):

TITULO II

PARA LA SEGURIDAD

CAPITULO 8°.

EN LAS CONSTRUCCIONES

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

TITULO IX

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

CAPITULO 3°.

LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO

(1130) ARTÍCULO 114.- Enajenación y construcción de vivienda. Toda persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda debe cumplir con lo dispuesto en las normas especiales sobre la materia y garantizar la seguridad y calidad de las construcciones.

2. Senderos peatonales

El hecho constatado calificado como afectación en el informe de visita 17-640 consistente en desprendimiento y fractura de cerámicas de piso se encuentra subsanado. La copropiedad manifiesta preocupación por el diseño del sendero, pues considera que genera algún tipo de



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

riesgo de carácter estructural. Sin embargo, durante la diligencia no se evidencian indicios que hagan pensar que el elemento presente comportamiento irregular.

A la fecha, no se establece existencia de deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificación por este hecho.

3. *Instalación de tuberías para sirenas y sistemas de detección de incendios*

Tema tratado en el expediente 1-2017-104253 del 7 de diciembre de 2017

4. *Sistema de pararrayos*

Tema tratado en el expediente 1-2017-104253 del 7 de diciembre de 2017

5. *Red contra incendios*

El sistema se encuentra presurizado y entregado.

No se establece existencia de deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificación.

6. *Piscina*

A pesar de que el cuarto de equipo de piscina, las zonas húmedas y la piscina fueron entregados el 25 de julio de 2015 y que estas áreas fueron intervenidas por la sociedad enajenadora, trabajos entregados el 23 de noviembre de 2016, durante la diligencia se constata la existencia de humedades por filtraciones provenientes de las mismas áreas húmedas en varios de los espacios de las zonas húmedas y del cuarto de máquinas de piscinas. El hecho constituye deficiencia constructiva que, por afectar condiciones de habitabilidad, se califica como afectación grave que contraviene lo dispuesto en el Código de la Construcción de Bogotá:

ARTÍCULO B.5.3.3. Impermeabilización superficial.

La impermeabilización superficial debe hacerse cuando sea imposible impermeabilizar el hormigón, cuando después de realizada ésta haya quedado defectuosa, o cuando sea el tipo de impermeabilización más adecuado. Debe utilizarse impermeabilización superficial también en obras de mampostería o albañilería que así lo requieran. La impermeabilización superficial debe hacerse cumpliendo los requisitos siguientes:

PARÁGRAFO B.5.3.3.1. La impermeabilización superficial debe realizarse en forma tal, que evite que el agua penetre en el hormigón o mampostería, pero nunca impidiendo su salida.

Sección B.8.2 INSTALACIONES PARA PISCINAS

ARTÍCULO B.8.2.9. Instalaciones.

Todas las instalaciones y equipos, tales como duchas, vestieres, equipos de bombeo, calefacción o aire acondicionado deben cumplir las disposiciones de la parte D de este código "Requisitos para instalaciones", además establecidos en este artículo.

PARÁGRAFO B.8.2.9.1. Todos los accesorios de la piscina deben diseñarse, construirse e instalarse de acuerdo con las normas de seguridad aplicables.

PARÁGRAFO B.8.2.9.2. Los baños, duchas y vestieres deben construirse con materiales no absorbentes y con muros y particiones de acabado liso, los pisos deben impermeabilizarse y deben tener pendientes para un drenaje adecuado, además no deben tener grietas ni uniones abiertas.



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

7. Abombamiento en fachadas

Tema tratado en el expediente 1-2017-104253 del 7 de diciembre de 2017

8. Fachadas

Durante el recorrido se observa que persisten machas en piezas del mampuesto de la fachada asociadas a indebidos procesos de impermeabilización y/o de almacenamiento durante la ejecución de la obra.

Se ratifica el concepto emitido en el sentido de que trata de una deficiencia constructiva que, por no afectar condiciones de habitabilidad, se califica como afectación leve.

Al respecto se debe dar cumplimiento a lo dispuesto en el Código de la Construcción de Bogotá, anexo al Acuerdo 20 de 1995:

PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE

Sección B.5.1 GENERAL

ARTÍCULO B.5.1.1. Los requisitos de este capítulo establecen las normas y recomendaciones mínimas necesarias para lograr una protección adecuada contra la intemperie en edificaciones.

ARTÍCULO B.5.1.2. Deben utilizarse materiales, procesos y métodos adecuados para lograr edificaciones o partes de ellas resistentes a la intemperie tal como se exige en este capítulo y deben cumplirse además los requisitos aplicables de este código.

ARTÍCULO B.5.1.3. Todos los elementos de una edificación, estructurales o no, que estén en contacto con el exterior deben protegerse adecuadamente contra la humedad, la temperatura o cualquier otro agente externo que pueda afectar tanto la apariencia y características físicas del elemento, como las condiciones mínimas de higiene, salubridad y comodidad internas.

ARTÍCULO B.5.3.3. Impermeabilización superficial.

La impermeabilización superficial debe hacerse cuando sea imposible impermeabilizar el hormigón, cuando después de realizada ésta haya quedado defectuosa, o cuando sea el tipo de impermeabilización más adecuado. Debe utilizarse impermeabilización superficial también en obras de mampostería o albañilería que así lo requieran. La impermeabilización superficial debe hacerse cumpliendo los requisitos siguientes:

PARÁGRAFO B.5.3.3.1. La impermeabilización superficial debe realizarse en forma tal, que evite que el agua penetre en el hormigón o mampostería, pero nunca impidiendo su salida.

9. Fisuras y grietas

Tema tratado en el expediente 1-2017-104253 del 7 de diciembre de 2017

10. Filtraciones y humedades en cuarto de máquinas piscina

Este hecho se trata en el numeral 6 de este informe.

11. Salón de juegos y salón social

Tema tratado en el expediente 1-2017-104253 del 7 de diciembre de 2017

Los siguientes hechos tratados en el informe de visita 16-1344 no se evidenciaron en esta diligencia, por lo que se entienden subsanados:



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

- Filtraciones en el sótano 1 y sótano 2, en lo referente a las áreas comunes.
- Desagües en los intramuros o pilotes que no se hicieron en debida forma.
- Los sifones de los parqueaderos no cuentan con el desnivel necesario.
- En la separación de las torres no dejaron sifones de desagües.
- Caja eléctrica a la bajada del sótano 1 con filtración.
- Goteo en tubería de suministro de agua potable en sótano 1.

Los siguientes hechos tratados en el informe de visita 16-1344 no fueron verificados nuevamente, sin embargo, no se acredita que hayan sido corregidos, razón por la cual persisten:

- Tapones de limpieza

En la visita inicial se constató que existen tramos de colectores de desagües de más de 12 metros de longitud sin el debido tapón de inspección, hecho que constituye una deficiencia constructiva que, por no afectar las condiciones de uso de las áreas comunes, se califica como afectación leve. Al respecto no se da cumplimiento al Código de la Construcción de Bogotá:

Sección D. 3.3 DESAGÜE DE AGUAS NEGRAS

ARTÍCULO D.3.3.1. General.

Los siguientes son los requisitos generales que deben cumplir todas las edificaciones en lo referente a desagües de aguas negras.

PARAGRAFO D.3.3.4.9. Cuando los residuos contengan sólidos o líquidos que puedan afectar el funcionamiento de los colectores de las edificaciones o de los colectores públicos, deben instalarse separadores que permitan su limpieza.

- Los gabinetes contra incendio no tienen vidrio de seguridad

En cuanto a los gabinetes contra incendio, se constata la existencia de las siguientes falencias:

∫ No se dispone de un dispositivo para romper el vidrio.

∫ El vidrio del gabinete es un vidrio normal que no cumple condiciones de seguridad.

Estos dos hechos constituyen deficiencia constructiva y afectan las condiciones de uso del sistema, por lo que se califican como afectaciones graves, contraviniendo la NTC 1669 (de obligatorio cumplimiento según el capítulo J.4 de la NSR-10):

4.6.1.2 Donde se presente una cubierta protectora tipo "rompa el vidrio" para un aparato con picaporte, el dispositivo previsto para romper el panel de vidrio debe ser fijado en el área inmediata al panel de vidrio quebradizo y dispuesto de forma tal que no pueda ser usado para romper otros paneles de vidrio en la puerta del gabinete.

4.6.1.2.1 Todo elemento transparente en la puerta debe ser de vidrio templado de seguridad o de plástico transparente.

Cancha de squash

El concepto técnico sobre este hecho es tratado en el informe técnico No. 18-524 que obra en este expediente. (...)”



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

Ahora bien, en relación con los hechos: "2. Senderos peatonales., 5. Red contra incendios y Cancha de squashy teniendo en cuenta el Informe de Verificación de Hechos, emitido por el Área Técnica No. 19-295 de 28 de marzo de 2019 (Folios198-226), se estableció que no existen deficiencias constructivas y/o desmejoramientos de especificaciones a cargo de la sociedad enajenadora, respecto de los hechos *Filtraciones en el sótano 1 y sótano 2, en lo referente a las áreas comunes, Desagües en los intramuros o pilotes que no se hicieron en debida forma, Los sifones de los parqueaderos no cuentan con el desnivel necesario, En la separación de las torres no dejaron sifones de desagües, Caja eléctrica a la bajada del sótano 1 con filtración, Goteo en tubería de suministro de agua potable en sótano*" denunciados por la **Quejosa**, se tiene que estos fueron subsanados, razones por las cuales, este Despacho debe abstenerse de iniciar investigación administrativa en cuanto a estos hechos, en concordancia con lo contenido en artículo sexto el Decreto Distrital 572 de 2015.

En cuanto al a los hechos "8. Fachadas y Tapones de limpieza" opero el fenómeno de la perdida de oportunidad, por cuanto revisado el acervo probatorio obrante en el expediente fueron catalogado como afectaciones leves, y la entrega de las zonas comunes del inmueble objeto de queja se realizaron en noviembre del 2014, mientras que frente a los hechos este Despacho tuvo conocimiento el 23 de octubre de 2016, en vistas de lo anterior, se tiene que frente a las afectaciones enunciada operó el fenómeno de la perdida de oportunidad, toda vez que del noviembre del 2014 a octubre del 2016 transcurrió 1 año y 11 meses y la oportunidad para presentar la queja era de 1 año para afectaciones leves, contando desde la entrega de las áreas privadas, máxime que este hecho no ha sido intervenido.

"Artículo 14º. Oportunidad para imponer sanciones y órdenes. Los hechos relacionados con la existencia de deficiencias constructivas o el desmejoramiento de especificaciones técnicas deberán sancionarse por la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o por la autoridad que haga sus veces, de conformidad con los siguientes términos:

Las afectaciones leves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas cuando se hubieren presentado dentro del año siguiente a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro del año siguiente a las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.

Las afectaciones graves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas si se hubieran presentado dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro del año siguiente a la fecha de las reparaciones que hubiera hecho el constructor o enajenador por dichas afectaciones.

Las afectaciones gravísimas, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, se sancionarán cuando se hubieran presentado dentro de los diez (10) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, o dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones." (Negrilla fuera de texto)



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 2759 DEL 12 DE JUNIO DE 2019

Pág. 20 de 23

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

Acto seguido evidenciamos en el informe técnico No. 19-295 del 28 de marzo de 2019 que a los hechos: *“3. Instalación de tuberías para sirenas y sistemas de detección de incendios., 4. Sistema de pararrayos., 7. Abombamiento en fachadas., 10. Fisuras y grietas, 11. Salón de juegos y salón social.”* son investigados en el expediente No. 1-2017-104253 del 7 de diciembre de 2017, por lo tanto, en esta oportunidad procesal este Despacho no se pronunciará sobre estos hechos.

A el hecho *“1. Mapeo en los pisos de los sótanos”* establecido en el informe técnico anteriormente mencionado, está clasificada como una afectación grave, que constituye una presunta violación a lo dispuesto a la NSR-10, en los numerales I.2.3 — ALCANCE DE LA SUPERVISIÓN TÉCNICA, I.2.3.1, Al Código de la Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003) en el TITULO II, CAPITULO 8º, Numeral 12. Reparar las deficiencias de construcción de las viviendas enajenadas y cumplir con las condiciones de calidad generalmente aceptadas, adoptando las medidas técnicas previstas en las normas ambientales vigentes y las condiciones ofrecidas en la venta, así como en el TITULO IX, CAPITULO 3º LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LAPROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO, ARTÍCULO 114.- *Enajenación y construcción de vivienda. Toda persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda debe cumplir con lo dispuesto en las normas especiales sobre la materia y garantizar la seguridad y calidad de las construcciones; 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.*

En cuanto a los hechos *“6. Piscina, 10. Filtraciones y humedades en cuarto de máquinas piscina”* establecido en el informe técnico anteriormente mencionado, está clasificada como unas afectaciones graves, que constituye una presunta contravención a lo establecido en el Código de la Construcción de Bogotá, en el ARTÍCULO B.5.3.3. Impermeabilización superficial, PARÁGRAFO B.5.3.3.1., así como en la Sección B.8.2 INSTALACIONES PARA PISCINAS, ARTÍCULO B.8.2.9., En el PARÁGRAFO B.8.2.9.1 y PARÁGRAFO B.8.2.9.2. *Los baños, duchas y vestieres deben construirse con materiales no absorbentes y con muros y particiones de acabado liso, los pisos deben impermeabilizarse y deben tener pendientes para un drenaje adecuado, además no deben tener grietas ni uniones abiertas; 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, toda vez que este no se ve afectado con el fenómeno jurídico de la pérdida de oportunidad del que trata el Decreto 572 de 2015, toda vez que, la queja fue interpuesta dentro del año siguiente a las reparaciones que fueron realizadas por el enajenador en dichas afectaciones.*

Por último, a los hechos *“Los gabinetes contra incendio no tienen vidrio de seguridad, No se dispone de un dispositivo para romper el vidrio, El vidrio del gabinete es un vidrio normal que no*



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 2759 DEL 12 DE JUNIO DE 2019

Pág. 21 de 23

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

cumple condiciones de seguridad.", está clasificado como una afectación grave que afectan las condiciones de uso del sistema, que establece una presunta violación a la NTC 1669 (*de obligatorio cumplimiento según el capítulo J.4 de la NSR-10*), Numeral 4.6.1.2 *Donde se presente una cubierta protectora tipo "rompa el vidrio" para un aparato con picaporte, el dispositivo previsto para romper el panel de vidrio debe ser fijado en el área inmediata al panel de vidrio quebradizo y dispuesto de forma tal que no pueda ser usado para romper otros paneles de vidrio en la puerta del gabinete y numeral 4.6.1.2.1 Todo elemento transparente en la puerta debe ser de vidrio templado de seguridad o de plástico transparente.*, Así como las 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 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

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.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 2759 DEL 12 DE JUNIO DE 2019

Pág. 22 de 23

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

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, 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).

En el caso bajo estudio, se encuentra que el enajenador, 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 encontradas en los hechos 1. Mapeo en los pisos de los sótanos, 6. Piscina, 10. Filtraciones y humedades en cuarto de máquinas piscina, Los gabinetes contra incendio no tienen vidrio de seguridad, No se dispone de un dispositivo para romper el vidrio, El vidrio del gabinete es un vidrio normal que no cumple

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. 2759 DEL 12 DE JUNIO DE 2019

Pág. 23 de 23

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

condiciones de seguridad, que afectan las zonas comunes y que fueron catalogadas como afectaciones graves del proyecto de vivienda CONJUNTO PARQUE RESERVA DE NORMANDIA, motivo por el cual una vez verificada la queja, y practicadas las visitas técnicas por este Despacho, sumado a los antecedentes obrantes en el expediente, considera procedente esta Subdirección ordenar la apertura de investigación correspondiente. (Artículo 6º 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 **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTA S.A.S**, identificada con el NIT. **900.192.711-6**, representada legalmente por el señor **JULIAN ANDRES MEJIA TIRADO** (o quien haga sus veces), en virtud de lo expuesto en el presente auto.

ARTÍCULO SEGUNDO. Notificar el contenido de la presente decisión a la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTA S.A.S**, identificada con el NIT. **900.192.711-6**, representada legalmente por el señor **JULIAN ANDRES MEJIA TIRADO** (o quien haga sus veces), y correr traslado del presente auto de apertura de investigación, de la queja e informe de la visita de verificación de conformidad con el artículo 7º 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. Comuníquese el contenido de este auto a la **SANDRA RAMIREZ CARDENAS** en calidad de administradora y Representante Legal (o quien haga sus veces) del Proyecto de Vivienda CONJUNTO PARQUE RESERVA DE NORMANDÍA.

ARTÍCULO CUARTO 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 doce (12) días del mes de junio de dos mil diecinueve (2019).

NOTIFIQUESE, COMUNIQUESE Y CÚMPLASE


JORGE ANIBAL ALVAREZ CHÁVEZ
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Sergio Garcia Cartagena- Contratista SICV
Revisó: Carlos Andrés Sánchez- Contratista SICV