



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

Bogotá D.C.

Señor (a)

JENNER ORTEGA SUAREZ
REPRESENTANTE LEGAL O QUIEN HAGA SUS VECES
KANDA PROMOTORA S.A.S.
CALE 72 A # 20 A - 22
TEL: NO REGISTRA
BOGOTÁ D.C.

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

2-2019-47224

FECHA: 2019-09-03 10:47 PRO 603740 FOLIOS: 1

ANEXOS: 44

ASUNTO: Aviso de Notificación

DESTINO: KANDA PROMOTORA SAS

TIPO: OFICIO SALIDA

ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Referencia: AVISO DE NOTIFICACIONY

Tipo de Acto Administrativo: AUTO NO 3304 DEL 26 DE JULIO
DE 2019

Expediente No. 1-2017-102389-1

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 **RESOLUCIÓN NO 3304 DEL 26 DE JULIO DE 2019**, 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.

contra el presente acto administrativo procede el recurso de reposición ante este Despacho y el de apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, los cuales podrá interponer en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación según el caso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.


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

Elaboró: María Jose Pineda Hoyos - Contratista SIVCV

Revisó: Diana Carolina Merchán - Profesional Universitario Grado Doce SIVCV

Anexo: RESOLUCIÓN NO 3304 DEL 26 DE JULIO DE 2019 FOLIOS: 44

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



**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

Bogotá D.C.

Señor (a)

JENNER ORTEGA SUAREZ
REPRESENTANTE LEGAL O QUIEN HAGA SUS VECES
KANDA PROMOTORA S.A.S.
CALE 72 A # 20 A - 22
TEL: NO REGISTRA
BOGOTÁ D.C.

Referencia: AVISO DE NOTIFICACIÓN
Tipo de Acto Administrativo: AUTO NO 3304 DEL 26 DE JULIO
DE 2019
Expediente No. 1-2017-~~102389~~ 102389-1

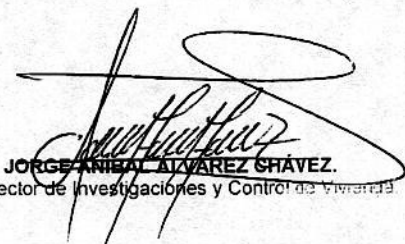
Respetado (a) Señor (a):

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia **RESOLUCIÓN NO 3304 DEL 26 DE JULIO DE 2019**, 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.

contra el presente acto administrativo procede el recurso de reposición ante este Despacho y el de apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, los cuales podrá interponer en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación según el caso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.



JORGE ANIBAL ALVÁREZ CHÁVEZ.
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: *Maria Jose Pineda Hoyos - Contratista SIVCV*
Revisó: *Diana Carolina Merchán - Profesional Universitario Grado Doce SIVCV*
Anexo: **RESOLUCIÓN NO 3304 DEL 26 DE JULIO DE 2019 FOLIOS: 44**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 3304 DEL 26 DE JULIO DE 2019

“Por el cual se abre una investigación administrativa”

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

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, los Decretos Distritales 121 de 208, 572 del 2015, los Acuerdos 079 de 2003 y 735 de 2019, 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 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 conocimiento de la queja presentada por el señor ASIS DE JESÚS ESCANDAR FUENTES, en su condición de Administrador y Representante Legal del EDIFICIO KANDA 57 - PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la Calle 57 No. 1-13 de esta ciudad, contra la sociedad KANDA PROMOTORA SAS, identificada con NIT 900.549.434-5, representada legalmente por el señor JENNER ORTEGA SUÁREZ, (o por quien haga sus veces), por las presuntas deficiencias presentadas en las zonas comunes del citado proyecto de vivienda, a la que le correspondió el radicado 1-2017-102389 del 1° de diciembre de 2017, queja 1-2017-102389-1 conforme obra a folios 1 al 75 del expediente.

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 KANDA PROMOTORA SAS, con NIT 900.549.434-5, es la responsable del proyecto de vivienda y le fue otorgado el registro de enajenación No. 2013077 (Folio 120).

Que esta Subdirección en cumplimiento del artículo 4° del Decreto Distrital No. 572 del 2015, mediante radicado No. 2-2017-106364 del 15 de diciembre de 2017 visto a folio 78, corrió traslado de la queja a la sociedad KANDA PROMOTORA S.A.S para que se manifestara respecto de cada uno de los hechos de la queja e indicara si corregiría los mismos, señalándole un término de diez (10) días hábiles, y de este traslado se le dio conocimiento a la parte quejosa con radicado No. 2-2017-106360 de igual fecha (Folio 77).

Que el señor JENNER ORTEGA, en calidad de Representante Legal de la sociedad accionada, descurre traslado con escrito recibido en esta entidad el 3 de enero de 2018 con radicación 1-2018-00001 (Folios 79 al 90), aclarando que en cuanto a las deficiencias y desmejoras presentes en el proyecto de vivienda objeto de inspección, se realizarán las siguientes intervenciones: **1. Cubierta:** instalación de la señalización pertinente en las



Continuación del Auto "Por el cual se abstiene de abrir investigación y se ordena su archivo"

barandas perimetrales de la zona de la terraza. **2. Puertas Corta Fuego:** Realizará inspección con el proveedor de las puertas y llevará a cabo las reparaciones a que haya lugar. **3. Zona BBQ:** Informa se encuentra en fabricación la parrilla del BBQ. **4. Espejo de Agua:** Señala fueron reparadas las filtraciones y realizadas pruebas de estanqueidad, actividad que culminó el 6 de diciembre de 2017. **5. Puerta de Acceso al Garaje:** Se efectuó cambio del brazo electromagnético BR20/570 el día 14 de julio de 2017, el cual se desprendió de la puerta lo que conllevó a su reparación por parte de la administración del conjunto quien no había notificado de ello a la constructora lo que hizo que perdiera la garantía que cubría el proveedor, anexando acta de entrega y carta de garantía. **6. Cuarto de Máquinas:** Realizará la Instalación de señalización. **7. Lámparas Cuarto de Máquinas:** Indica efectuarán la Instalación de lámparas con los soportes exigidos por la norma. **8. Cableado del cuarto de máquinas:** Realizará cambio en cable de conexión de las lámparas exigido por la norma. **9. Retiro de material de Obra:** Se llevará a cabo una vez culminadas las actividades de reparaciones continuas en zonas comunes como en las unidades de viviendas. **10. Limpieza de Cuarto de Máquinas:** Culminadas las actividades de adecuación en el edificio realizarán la limpieza general de dicho cuarto. **11. Tableros de Bomba de Presión y Bomba contra Incendio:** Efectuaron cambios de tableros de la red contra incendio por unos de menores dimensiones para su fácil acceso y correcto mantenimiento. **12. Varillas en el Piso:** Realizarán limpieza general para quitar obstáculos que generen riesgos de seguridad de los operarios del cuarto de máquinas. **13. Señalización Cuarto de Máquinas:** Llevarán a cabo la instalación de la respectiva señalización. **14. Sótanos 1, 2 y 3:** Realizarán la señalización por convención de color, sentido red hidráulica de acuerdo a la normatividad aplicable y en los sótanos 1 y 2 informan realizaron limpieza de muros que presentaban residuos de mortero y en el Sótano 3 indicó se efectuó mantenimiento en pintura de red contra incendios. **17. Ascensor:** Llevó a cabo mantenimiento y arreglos solicitados con recibo a satisfacción por parte de la administración del Conjunto e indica que por las lluvias presentadas tuvieron una calamidad cuyo arreglo fue asumido por la copropiedad al no ser atribuible a la constructora, **18. Planta Eléctrica:** Informa cuenta con recibo a satisfacción por parte de la copropiedad, y finalmente en cuanto al numeral **19** referente al **Sistema de Presión**, informa, realizaron los ajustes requeridos cuyo recibo se encuentra pendiente por parte de la interventoría del Edificio, y de todo lo aquí manifestado aduce anexa registro fotográfico.

Que según lo dispuesto en el artículo 5° del Decreto Distrital 572 de 2015, mediante radicados 2-2018-03602 y 2-2018-032604 del 7 de febrero de 2018, obrantes a folios 91 y 92 del expediente, se procedió a fijar fecha y hora para practicar la visita técnica, para el día 23 de febrero de 2018, diligencia que se llevó a cabo con la presencia del quejoso, señor ASIS DE JESÚS ESCANDAR FUENTES, y de la señora KATHERINE ARÉVALO, en calidad de delegada de la sociedad enajenadora accionada, tal como consta en el Acta de Visita anexa a folios 93 y 94.



Continuación del Auto "Por el cual se abstiene de abrir investigación y se ordena su archivo"

Que mediante oficio recibido el 28 de junio de 2018 bajo el radicado 1-2018-24759 (Folio 95) el quejoso eleva derecho de petición a efectos se le informe el trámite dado a su queja en razón a que después de realizada la visita técnica de verificación de hechos no ha obtenido noticias sobre el informe técnico lo que considera contraviene lo dispuesto en el Decreto Distrital 572 de 2015, solicitando se le entregue el listado de las quejas que anteceden a la suya, dándosele respuesta a través del escrito del 6 de julio de 2018 con radicado 2-2018-30369 (Folios 96 y 97), en el que se le informa que ante el cúmulo de quejas e investigaciones tramitadas en la Subsecretaría de Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, en ocasiones no es posible cumplir cabalmente con los términos dispuestos en la norma *ibidem* sin que ello constituya una vulneración al debido proceso ni tampoco un vicio formal, y que el informe de verificación de hechos se encuentra en proceso de elaboración.

Que es así como el día 21 de mayo de 2019 se expidió el Informe de Verificación de Hechos No. 19-480, obrante a folios 98 al 119, en los siguientes términos:

"(...)

HALLAZGOS

Los siguientes hechos se dieron por SUBSANADOS por las partes en el momento de la visita:

10. SÓTANO 1

- i. La salida del ascensor en sótano 1 no tiene cielo raso.
- k. El muro en ladrillo en sótano 1 tiene residuos de mortero (...)
- p. Las cajas de acometida eléctrica no tienen señalización.

11. SÓTANO 2

- l. El muro en ladrillo en sótano 2 tiene residuos de mortero.
- q. Las cajas de acometida eléctrica no están señalizadas.

12. SÓTANO 3

- f. La viga en acero no tiene pintura anticorrosiva.
- g. La placa entrepiso presenta residuos de mortero y desgaste prematuro (...)
- h. La salida del ascensor no tiene techo en drywall.
- l. La caja de acometida eléctrica no tiene señalización.

13. FACHADA

- d. El tablero provisional de CODENSA no ha sido retirado.
- e. Caja oxidada sin uso en jardinera



Continuación del Auto "Por el cual se abstiene de abrir investigación y se ordena su archivo"

k. Alambres expuestos en materas

14. RECEPCIÓN Y ADMINISTRACIÓN

- a. Tableros eléctricos sin señalar
- b. Directorio de los tableros sin instalar
- c. Totalizador en tablero eléctrico sin instalar.

15. ASCENSOR

Hechos que se verifican en el presente informe:

1. CUBIERTA

Este hecho hace referencia a que, en la terraza de cubierta no se encuentra señalización de precaución en los antepechos en mampostería y en las barandas metálicas. Se verifica en relación con este hecho que existen barandas en mampostería, baranda metálica y cortavientos (instalados por la administración) en la terraza, y no existe la señalización mencionada en la queja, sin embargo, la normativa aplicable no indica la obligatoriedad de la mencionada señalización.

Por lo tanto, no existe deficiencia constructiva ni desmejoramiento de las especificaciones técnicas.

2. DUPLICADORES

Este hecho se refiere a que algunos duplicadores, ubicados en el sótano 1, se encuentran debajo de la tubería de gas y no presentan sensores electrónicos superiores. De acuerdo con lo manifestado por el quejoso, estos sensores electrónicos ya fueron instalados por parte de la sociedad enajenadora en la parte superior de los duplicadores, sin embargo, no verificaron su correcto funcionamiento por lo que no están haciendo uso de los duplicadores por temor a que puedan golpear las tuberías y se genere un escape de gas. Dichas tuberías se encuentran aproximadamente a 5.5 m desde el entepiso del sótano y no se encuentran con ninguna protección.

Al respecto, se debe dar cumplimiento al Código de la Construcción:

ARTÍCULO D.4.13.24. Tuberías a la vista.

Tienen este tratamiento las tuberías para suministro de gas que se instalan por sitios visibles de las edificaciones bien sea en el interior o exterior de las mismas. En la



Continuación del Auto "Por el cual se abstiene de abrir investigación y se ordena su archivo"

instalación se precisarán los esfuerzos mecánicos a que puedan estar sometidas tales tuberías, con el propósito de adoptar mecanismos de amarre y arriostramiento que garanticen la seguridad, alineamiento y estabilidad de las mismas. Las tuberías a la vista deben estar protegidas contra los agentes nocivos del medio donde se encuentren expuestas (véase protección contra corrosión). Cuando las tuberías requieren atravesar muros de fachada, deben ir alojadas en camisas para protegerlas mecánicamente y evitar que el agua o eventuales fugas de gas puedan pasar al interior de los recintos. Las tuberías visibles deben quedar a salvo de daños mecánicos cuando crucen azoteas, pasillos o lugares de tránsito peatonal o vehicular y deben protegerse de manera que se impida su uso como apoyo. [negrillas fuera de texto]

Por consiguiente, se establece deficiencia constructiva que afecta la utilización y disposición de las zonas comunes, que no afectan las condiciones estructurales, pero no garantiza las condiciones en materia de seguridad humana, por lo que se califica como AFECTACIÓN GRAVE.

3. ESCALERAS

El hecho hace referencia a que las escaleras presentes en el edificio no tienen pasamanos en ambos costados. Se constata que no existe pasamanos en ambos costados de las escaleras del punto fijo en todos los niveles del edificio.

Al respecto, el decreto 1538 de 2005 enuncia lo siguiente:

ARTÍCULO 10. ACCESIBILIDAD A EDIFICACIONES PARA VIVIENDA. Sin perjuicio de lo dispuesto en el parágrafo 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.

ARTICULO 9. CARACTERISTICAS DE LOS EDIFICIOS ABIERTOS AL PÚBLICO. Para el diseño, construcción o adecuación de los de 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.



Continuación del Auto "Por el cual se abstiene de abrir investigación y se ordena su archivo"

- 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".

NTC 4145: Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios. Escaleras

3.3 PASAMANOS

Las escaleras deben tener pasamanos a ambos lados que cumplan con la NTC 4201, continuos en todo su recorrido y con prolongaciones horizontales mayores de 30 cm al comienzo y al final de aquellas.

Los pasamanos deben tener una señal sensible al tacto que indique la proximidad de los límites de la escalera.

Se coloca un pasamanos a 90 cm de altura y otro a 70 cm de altura. Las alturas se miden verticalmente desde la arista exterior (virtual) de la escalera, con tolerancias de ± 5 cm.

Se recomienda que, en escaleras de ancho superior al doble del mínimo, se coloquen pasamanos intermedios espaciados como mínimo de 90 cm o 120 cm según corresponda (véase el numeral 3.1.1). (Sublíneas fuera de texto)

Por lo anterior, se establece deficiencia constructiva que afecta el uso y funcionamiento de los bienes comunes, siendo una AFECTACIÓN GRAVE.

4. PUERTAS CORTA FUEGO

Este hecho hace referencia a que las puertas corta fuego ubicadas en las escaleras no cierran completamente. Se constata que las puertas corta fuego de los pisos 9, 10 y 11 no ajustan impidiendo que se mantengan cerradas y una de ellas tiene suelta la manija como se observa en las fotografías; así mismo, no tienen bien calibrado el brazo hidráulico por lo que algunas cierran muy rápido o muy lento, siendo ineficiente en el momento de un incendio. Además, algunas tienen mal el sentido de apertura.

Al respecto, el título K de la Norma Sismorresistente del 2010, modificado por el decreto 340 del 13 de febrero de 2012 enuncia lo siguiente:

La sección K.3.8.2.5 quedará así:



Continuación del Auto "Por el cual se abstiene de abrir investigación y se ordena su archivo"

K.3.8.2.5 — Giro de puertas — El giro de las puertas debe cumplir lo siguiente:

(a) Las puertas deben girar en la dirección de la evacuación en puertas de acceso a las salidas de espacios o habitaciones con carga de ocupación superior a 50 personas y en espacios clasificados de Alta Peligrosidad.

(b) No se permite utilizar puertas de vaivén cuando la carga de ocupación del área donde se hallen sea superior a 50 personas.

(c) En el caso de puertas de acceso a salidas o que hagan parte de particiones corta fuego o corta humo, las puertas deberán disponer de dispositivos de cierre automático con el fin de que estas siempre permanezcan cerradas.

(d) Cuando una puerta al abrir obstruye un medio de evacuación se debe garantizar una distancia mínima de paso. Esta distancia mínima de paso debe ser mayor o equivalente a la mitad del ancho de la salida. Si el ancho de la salida es A y la distancia mínima de paso al abrir una puerta es B, se debe cumplir la siguiente relación: $B \geq A/2$.

(e) Cuando una puerta esté totalmente abierta, su manija no debe disminuir en más de 180 mm el ancho mínimo de la salida. (Sublíneas fuera de texto)

K.3.8.2.8 — Resistencia al Fuego — Las puertas de acceso o egreso a las salidas, deberán ser de fácil apertura manual mediante barras antipánico, contar con dispositivos de cierre automático y tener una resistencia a la acción del fuego no inferior a la especificada en la Tabla J.3.4-3 o en la Tabla J.3.4-4, según corresponda. Las puertas pueden diseñarse de acuerdo con la Norma NFPA 80 - Norma para puertas y ventanas a prueba de incendios.

Por lo anterior, se establece deficiencia constructiva o desmejoramiento de las especificaciones técnicas que afectan el uso y funcionamiento de los bienes comunes, siendo una AFECTACIÓN GRAVE.

5. ZONA BBQ

Este hecho se refiere a que la zona BBQ no tiene instalada la parrilla. Se evidencia en el momento de la visita que dicha parrilla no se encuentra instalada impidiendo la utilización de esta zona. Al respecto, se verificó en las especificaciones técnicas de la radicación de documentos del proyecto, y dicha parrilla no fue allí estipulada, por lo tanto, no fue ofertada. De igual manera, en la planta de cubiertas no se encuentra demarcada la zona de BBQ, por lo tanto, no se puede determinar la ubicación de esta área ni de los elementos que la componen.

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



Continuación del Auto "Por el cual se abstiene de abrir investigación y se ordena su archivo"

6. ESPEJO DE AGUA

El hecho hace referencia a que el espejo de agua ubicado en la fachada principal del edificio, presenta filtraciones hacia el sótano 1. De acuerdo con lo observado en la visita técnica, se evidencia que el estanque ubicado en el acceso principal está vacío y en la placa del sótano no se evidencia humedad activa, aunque si presenta rastros de humedad. Conforme a lo expresado por el enajenador, este hecho ya fue reparado en diciembre de 2017, y además indican que realizaron pruebas de estanqueidad para verificar que no quedaran fugas que generaran nuevas filtraciones.

Por lo anterior, se establece que el hecho objeto de la queja fue subsanado al ser intervenido en diciembre de 2017 por parte del enajenador, por lo tanto, no se establece deficiencia constructiva.

7. PUERTA DE ACCESO A GARAJE

Este hecho hace referencia al brazo electromecánico de la puerta de acceso vehicular ubicada hacia la fachada principal del edificio. De acuerdo con lo manifestado por el administrador, la sociedad enajenadora cambio este elemento, pero en ocasiones se desprendía de la puerta, por lo que ellos decidieron intervenirlo colocándole una platina de acero de mayor dimensión que permitiera al brazo sostenerse firmemente sobre la puerta, lo cual hicieron aproximadamente 4 meses antes de la visita.

Por lo anterior, no se establece deficiencia constructiva al haber sido intervenido por parte del enajenador y la administración.

8. CUARTO DE MÁQUINAS

a. Lámparas

Este hecho hace referencia a que las lámparas están sujetas a la tubería con alambre. En el momento de la visita no se observa que las lámparas estén sujetadas de esta manera, no obstante, la parte enajenadora y el administrador comentan que este hecho ya fue subsanado por parte del enajenador, sujetando de manera adecuada estos elementos con abrazaderas de acero.

Por lo anterior, no se establece deficiencia constructiva al haber sido intervenido por parte del enajenador.



Continuación del Auto "Por el cual se abstiene de abrir investigación y se ordena su archivo"

b. Cableado

El hecho hace referencia a que el cable utilizado para la instalación de las luminarias es cable dúplex. Se evidencia, que de una de las cajas de la instalación eléctrica se desprende un cable dúplex que va conectado a una lámpara ubicada en la pared. No obstante, no es posible determinar si el cable que va dentro de la tubería sea este mismo. Sin embargo, este debería ir conducido por tubería EMT, Tubería Conduit, o debería ser un cable encauchetado.

Por lo anterior, se debe dar cumplimiento a lo establecido en la NTC 2050 – Código Eléctrico Colombiano:

Canalización: canal cerrado de materiales metálicos o no metálicos, expresamente diseñado para contener alambres, cables o barras, con las funciones adicionales que permita este código. Hay canalizaciones, entre otras, de conductos de metal rígido, de conductos rígidos no metálicos, de conductos metálicos intermedios, de conductos flexibles e impermeables, de tuberías metálicas flexibles, de conductos metálicos flexibles, de tuberías eléctricas no metálicas, de tuberías eléctricas metálicas, subterráneas, de hormigón en el suelo, de metal en el suelo, superficiales, de cables y de barras.

320-12. Distancia a las tuberías, otros conductores expuestos, etc. Los conductores a la vista deben estar separados como mínimo 50 mm de canalizaciones, tuberías metálicas u otro material conductor y de cualquier conductor expuesto de alumbrado, fuerza o señalización o estar separados de ellos, además del aislante del conductor, por un material no conductor continuo y bien sujeto. Cuando se utilice cualquier tipo de tubo aislante, se debe sujetar bien en sus dos extremos. Cuando sea posible, los conductores deben pasar sobre cualquier tubería que pueda producir fugas o acumulación de humedad, y no por debajo de ella.

SECCIÓN 348. TUBERÍA ELÉCTRICA METÁLICA - NTC 105 (Tipo EMT)

348-1. Uso. Se permite el uso de tuberías eléctricas metálicas en instalaciones expuestas y ocultas. No se deben utilizar tuberías eléctricas metálicas: 1) cuando durante su instalación o después puedan verse sometidas a daños físicos graves; 2) cuando estén protegidas contra la corrosión sólo por un esmalte; 3) en concreto de escoria o relleno de escoria cuando estén sometidas a humedad permanente, si no están protegidas por todos sus lados mediante una capa de concreto sin escoria de 50 mm de espesor mínimo o si la tubería no está como

20

X



AUTO No. 3304 DEL 26 DE JULIO DE 2019 **Pág. 10 de 43**

Continuación del Auto "Por el cual se abstiene de abrir investigación y se ordena su archivo"

mínimo a 0,5 m bajo el relleno; 4) en cualquier lugar peligroso (clasificado) excepto lo permitido por los Artículos 502-4, 503-3 y 504-20, o 5) como soporte de artefactos u otros equipos, excepto de conduletas no superiores a la tubería de mayor diámetro comercial Cuando sea posible se debe evitar que haya metales distintos en contacto dentro de la misma instalación, para eliminar la posibilidad de reacción galvánica.

Excepción. Se permite utilizar accesorios y encerramientos de aluminio con tuberías eléctricas metálicas. Se permite instalar tuberías eléctricas, codos, acoplamientos y accesorios de metales ferrosos o no ferrosos en concreto, en contacto directo con la tierra o en zonas expuestas a ambientes corrosivos

Por consiguiente, se establece deficiencia constructiva que afecta la utilización y disposición de las zonas comunes, que no afectan las condiciones estructurales, por lo que se califica como AFECTACIÓN GRAVE.

c. Retiro de material de obra

d. Varillas en el piso

En el momento de la visita no se evidencia en el cuarto de máquinas varillas en el piso u otro elemento que sobresalga y que pueda perjudicar la seguridad de las personas que ingresan a este espacio. Así mismo, no se evidencia material de obra. Comentan que la constructora ya había realizado el retiro de estos elementos.

Por lo anterior, no se establece deficiencia constructiva

e. Limpieza

Este hecho hace referencia a que no se ha realizado limpieza al cuarto de máquinas. Se evidencia que este cuarto está en adecuadas condiciones de limpieza, y manifiesta la parte enajenadora que realizaron las labores de limpieza en el momento en que se llevaron a cabo las reparaciones en este espacio.

Por lo anterior, no se establece deficiencia constructiva

f. Señalización



Continuación del Auto "Por el cual se abstiene de abrir investigación y se ordena su archivo"

Este hecho hace referencia a que el cuarto de máquinas no tiene señalización en el tablero eléctrico y en la entrada al espacio que indique que este es el cuarto de máquinas. Como se observa en las fotografías tomadas en el día de la visita técnica, la señalización de "cuarto de máquinas ascensor" ya fue colocada por la parte enajenadora, según comenta delegada de esta sociedad, y en el tablero eléctrico marcaron la función de cada uno de los tacos con un marcador.

Por lo anterior, no se establece deficiencia constructiva al haber sido intervenido por parte del enajenador.

9. TABLEROS DE BOMBA DE PRESIÓN Y BOMBA CONTRA INCENDIO

Este hecho hace referencia a que los tableros de la bomba de presión y la bomba contra incendio están ubicados en un lugar que no es de fácil acceso. Con respecto a este hecho, manifiesta la parte enajenadora que cambiaron los tableros por unos más pequeños, sin embargo, se evidencia que estos tableros están detrás de las bombas y que efectivamente no son de fácil acceso.

Al respecto, se debe dar cumplimiento a la NTC 2050 – Código Eléctrico Colombiano:

SECCIÓN 695. BOMBAS CONTRA INCENDIOS

695-7. Ubicación de los equipos

- a) *Ubicación de los controladores y del conmutador de transferencia. Los controladores de los motores eléctricos de las bombas y los conmutadores de transferencia deben estar ubicados lo más cerca posible de los motores que controlan y a la vista de ellos.*
- b) *Ubicación de los controladores de otros motores. Los controladores de los demás motores eléctricos deben estar ubicados lo más cerca posible de los motores que controlan y a la vista de ellos.*
- c) *Baterías de motores. Las baterías de los motores diesel deben estar en una estantería sobre el piso, bien sujetas y ubicadas donde no estén expuestas a excesiva temperatura, vibraciones, daños mecánicos o al agua.*
- d) *Partes energizadas de equipos. Todas las partes de equipos que puedan estar energizadas se deben ubicar a 0,305m como mínimo sobre el nivel del piso.*
- e) *Controladores y conmutadores de transferencia. Los controladores para motores de las bombas y conmutadores de transferencia deben estar ubicados o protegidos para que no les llegue el agua procedente de las bombas o sus conexiones (tubería).*



AUTO No. 3304 DEL 26 DE JULIO DE 2019 **Pág. 12 de 43**

Continuación del Auto "Por el cual se abstiene de abrir investigación y se ordena su archivo"

- f) *Equipo de control. Todos los equipos de control de las bombas contra incendios deben estar bien sujetos a estructuras de soporte de material no combustible.*

110-16. Espacio alrededor de los equipos eléctricos (para 600 V nominales o menos). *Alrededor de todos los equipos eléctricos debe existir y se debe mantener un espacio de acceso y de trabajo suficiente que permita el funcionamiento y el mantenimiento fácil y seguro de dichos equipos.*

- a) *Espacio de trabajo. Excepto si se exige o se permite otra cosa en este código, la medida del espacio de trabajo para equipos que funcionen a 600 V nominales o menos a tierra y que pueden requerir examen, ajuste, servicio o mantenimiento mientras están energizados, debe cumplir con:*
- 1) *Profundidad del espacio de trabajo: la profundidad del espacio de trabajo en la dirección del acceso hacia las partes energizadas no debe ser inferior a la indicada en la Tabla 110-16.a). Las distancias se deben medir desde las partes energizadas, si están expuestas, o desde el frente de el encerramiento o abertura, si están encerrados.*

Tabla 110-16. A). Espacio de Trabajo

Tensión nominal a tierra	Distancia mínima en (m) según la condición		
	Condición 1	Condición 2	Condición 3
0-150	0.9	0.9	0.9
151-600	0.9	1.1	1.2

Las "Condiciones" son las siguientes:

1 *Partes energizadas expuestas en un lado y ninguna parte energizada o puesta a tierra en el otro lado del espacio de trabajo, o partes energizadas expuestas a ambos lados protegidas eficazmente por madera u otros materiales aislantes adecuados. No se considerarán partes energizadas los cables o barras aislados que funcionen a menos de 300 V.*

2 *Partes energizadas expuestas a un lado y puestas a tierra en el otro. Las paredes de hormigón, ladrillo o baldosa se deben considerar como puestas a tierra.*

3 *Partes energizadas expuestas en ambos lados del espacio de trabajo (no protegidas como está previsto en la Condición 1), con el operador entre ambas.*



Continuación del Auto "Por el cual se abstiene de abrir investigación y se ordena su archivo"

Excepciones:

1) No se requiere espacio de trabajo en la parte posterior o lateral de conjuntos como cuadros de distribución de frente muerto o centros de control de motores en los que no haya partes intercambiables o ajustables como fusibles o conmutadores en su parte posterior o lateral y donde todas las conexiones sean accesibles desde lugares que no sean la parte posterior o lateral. Cuando se requiera acceso posterior para trabajar en partes no energizadas de la parte posterior del equipo encerrado, debe existir un espacio mínimo de trabajo de 0,75 m medidos horizontalmente.

2) Con permiso especial de la autoridad con jurisdicción para hacer cumplir este código, se permiten espacios más pequeños si todas las partes no aisladas están a una tensión inferior a 30 VRMS, 42 V de pico o 60 Vc.c.

3) En los edificios existentes en los que se vaya a cambiar el equipo eléctrico, se debe dejar un espacio de trabajo como el de la Condición 2 entre cuadros de distribución de frente muerto, paneles de distribución o centros de control de motores situados a lo largo del pasillo y entre uno y otro, siempre que las condiciones de mantenimiento y supervisión aseguren que se han dado instrucciones por escrito para prohibir que se abran al mismo tiempo los equipos a ambos lados del pasillo y que la instalación sea revisada por personal calificado debidamente autorizado

2) Ancho del espacio de trabajo: el ancho del espacio de trabajo en el frente del equipo eléctrico, debe ser el ancho del equipo o 0,75 m, el que sea mayor. En todos los casos, el espacio de trabajo debe permitir abrir por lo menos a 90° las puertas o paneles abisagrados del equipo.

3) Altura del espacio de trabajo: el espacio de trabajo debe estar libre y extenderse desde el nivel del suelo o plataforma hasta la altura exigida por el artículo 110-16.e). Dentro de los requisitos de altura de este artículo, se debe permitir que otros equipos asociados a las instalaciones eléctricas se extiendan no más de 150 mm más allá del frente del equipo eléctrico.

Por consiguiente, se establece deficiencia constructiva que afecta la utilización y disposición de las zonas comunes, que no afectan las condiciones estructurales, por lo que se califica como AFECTACIÓN GRAVE.

10. SÓTANO 1

11. SÓTANO 2



Continuación del Auto "Por el cual se abstiene de abrir investigación y se ordena su archivo"

12. SÓTANO 3

En la queja radicada los sótanos tienen algunos hechos que aplican para todos, por lo tanto, se agruparán y desarrollarán estos hechos a continuación, los cuales se verificaron el día de la visita.

- a. Toda la tubería tiene tubería eléctrica en PVC (...)*
- b. Las cámaras del circuito cerrado de televisión se encuentran en PVC (...)*
- g. Las tapas ciegas en cajas de paso no están instaladas (...)*

Estos hechos hacen referencia a que la tubería eléctrica de los sótanos se encuentra en PVC. En visita técnica se evidencia que efectivamente la tubería eléctrica utilizada es en PVC, y que no tiene algunas uniones entre los tubos, las cajas se encuentran sin tapas y se encuentran varios cables fuera de la tubería.

Al respecto la normativa (NTC 2050) dice que, este tipo de tubería rígida no metálica, dentro de sus usos permitidos deben ir ocultos en paredes, pisos y techos, y si está expuesta debe ser una instalación de fácil acceso no sujeta a daños físicos. La tubería que se permite de manera expuesta es la tubería eléctrica metálica tipo EMT.

Por lo anterior, se debe dar cumplimiento a la NTC 2050 – Código Eléctrico Colombiano:

SECCIÓN 347. TUBO (CONDUIT) RÍGIDO NO METÁLICO

347-1. Descripción. *Esta sección se debe aplicar a un tipo de tubo conduit y accesorios de material no metálico adecuado, resistente a la humedad y a atmósferas químicas. Para uso por encima del suelo, debe ser además retardante de la llama, resistente a los impactos y al aplastamiento, resistente a las distorsiones por calentamiento en las condiciones que se vayan a dar en servicio y resistente a las bajas temperaturas y a la luz del sol. Para uso subterráneo, el material debe ser aceptablemente resistente a la humedad y a los agentes corrosivos y de resistencia suficiente para soportar malos tratos, como impactos y aplastamientos, durante su manipulación e instalación. Se permiten en instalaciones subterráneas tubos certificados para este objeto en longitudes continuas de un carrete. Cuando estén diseñados para enterrarlos directamente, sin empotrarlos en concreto, el material de*



Continuación del Auto "Por el cual se abstiene de abrir investigación y se ordena su archivo"

estos tubos debe ser, además, capaz de soportar las cargas continuas previstas para después de su instalación.

347-2. Usos permitidos. Se permite el uso de tubo rígido no metálico certificado y sus accesorios, en las siguientes condiciones:

a) Ocultos. En paredes, pisos y techos.

b) En atmósferas corrosivas. En lugares expuestos a atmósferas corrosivas intensas, como se especifica en el Artículo 300-6, y sometidos a productos químicos para los que estén aprobados específicamente esos materiales.

c) Escoria. En rellenos de escoria.

d) En lugares mojados. En instalaciones en centrales lecheras, lavanderías, fábricas de conservas u otros locales mojados y en lugares en los que se laven frecuentemente las paredes; todo el sistema de conducción, incluidas las cajas y accesorios usadas en ellos, deben estar instalados y equipados de manera que eviten que entre el agua en los tubos y conductos. Todos los soportes, pernos, abrazaderas, tornillos, etc. deben ser de material resistente a la corrosión o estar protegidos por materiales aprobados resistentes a la corrosión.

e) En lugares secos y húmedos. En los lugares secos y húmedos no prohibidos por el Artículo 347-3.

f) Expuestos. Para instalaciones fácilmente accesibles expuestas no sujetas a daños físicos, si están identificados para dicho uso.

g) En instalaciones subterráneas. Para las instalaciones subterráneas, véanse los Artículos 300-5 y 710-4.b).

347-3. Usos no permitidos. No se debe utilizar tubo conduit rígido no metálico:

a) En lugares peligrosos (clasificados). En los lugares peligrosos (clasificados), excepto lo establecido en los Artículos 503-3.a), 504-20, 514-8 y 515-5 y en los lugares de Clase I División 2, tal como permite el Artículo 501-4.b), Excepción.

b) Como soporte de artefactos. Como soporte de artefactos u otros equipos. Excepción. Se permite usar tubos rígidos no metálicos para soporte de conduletas no metálicas y de tamaño no superior al mayor tamaño comercial de las canalizaciones que entren en los mismos. Las conduletas no deben contener dispositivos ni elementos de soporte.

c) Expuesto a daños físicos. Cuando esté expuesto a daños físicos, si no está identificado para ese uso.

d) Temperatura ambiente. Cuando esté expuesto a temperaturas ambientes superiores a aquellas para las cuales está certificado.



Continuación del Auto "Por el cual se abstiene de abrir investigación y se ordena su archivo"

e) Límites de temperatura del aislamiento. Para conductores cuyos límites de temperatura del aislamiento superen los de certificado del tubo.

f) En teatros y locales similares. En teatros y locales similares, excepto lo establecido en las Secciones 518 y 520.

A. Instalación

347-5. Desbastado. Todos los extremos de los tubos se deben desbastar por dentro y por fuera para dejarlos lisos.

347-6. Uniones. Todas las uniones entre los tubos y entre los tubos y acoplamientos, cajas y accesorios, se deben hacer con un método aprobado.

347-8. Soportes. Los tubos conduit rígidos no metálicos se deben instalar como sistema completo, como establece el Artículo 300-18 y se deben apoyar como exige la Tabla 347-8. Además, los tubos deben ir bien sujetos a menos de 0,9 m de cada caja de salida, caja de corte, caja de dispositivos, conduleta u otra terminación del tubo. Los tubos conduit rígidos no metálicos se deben sujetar de modo que se deje holgura para los movimientos de dilatación o contracción térmica. Los tubos conduit rígidos no metálicos certificados para poderlos sujetar a distancias distintas de 0,9 m y a distancias distintas de las especificadas en la Tabla 347-8, se pueden utilizar de acuerdo con su certificado.

SECCIÓN 348. TUBERÍA ELÉCTRICA METÁLICA - NTC 105 (Tipo EMT)

348-1. Uso. Se permite el uso de tuberías eléctricas metálicas en instalaciones expuestas y ocultas. No se deben utilizar tuberías eléctricas metálicas: 1) cuando durante su instalación o después puedan verse sometidas a daños físicos graves; 2) cuando estén protegidas contra la corrosión sólo por un esmalte; 3) en concreto de escoria o relleno de escoria cuando estén sometidas a humedad permanente, si no están protegidas por todos sus lados mediante una capa de concreto sin escoria de 50 mm de espesor mínimo o si la tubería no está como mínimo a 0,5 m bajo el relleno; 4) en cualquier lugar peligroso (clasificado) excepto lo permitido por los Artículos 502-4, 503-3 y 504-20, o 5) como soporte de artefactos u otros equipos, excepto de conduletas no superiores a la tubería de mayor diámetro comercial. Cuando sea posible se debe evitar que haya metales distintos en contacto dentro de la misma instalación, para eliminar la posibilidad de reacción galvánica. Excepción. Se permite utilizar accesorios y encerramientos de aluminio con tuberías



AUTO No. 3304 DEL 26 DE JULIO DE 2019 Pág. 17 de 43

Continuación del Auto "Por el cual se abstiene de abrir investigación y se ordena su archivo"

eléctricas metálicas. Se permite instalar tuberías eléctricas, codos, acoplamientos y accesorios de metales ferrosos o no ferrosos en concreto, en contacto directo con la tierra o en zonas expuestas a ambientes corrosivos graves cuando estén protegidos contra la corrosión y se consideren adecuados para esas condiciones.

Por consiguiente, se establece deficiencia constructiva que afecta la utilización y disposición de las zonas comunes, que no afectan las condiciones estructurales, por lo que se califica como AFECTACIÓN GRAVE.

- c. La tubería hidráulica y sanitaria no está señalizada por convención de color (...)
- d. El sentido de flujo en la red hidráulica y sanitaria tampoco se encuentra señalizado.
- e. Los registros de la red hidráulica no están señalizados.

Estos hechos hacen referencia a que la tubería hidráulica y sanitaria que va descolgada por debajo de la placa en sótanos no está demarcada por convención de color, ni tiene sentido de flujo. Además, que los registros de la red hidráulica no están señalizados. En visita técnica se evidencia que dicha tubería en su mayoría esta pintada de blanco, y no tienen ninguna convención de color, la cual normativamente no es de obligatorio cumplimiento. De igual manera, no cuentan con sentido de flujo ni señalización de registros.

Considerando que, no existe norma constructiva de obligatorio cumplimiento que regule este tema, no es posible calificar el hecho como una deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificación técnica.

- f. La altura máxima sótano 1 no tiene señalización.

Este hecho se presenta en los 3 sótanos. En visita técnica se evidencia que no se encuentra señalizada la altura máxima de los 3 sótanos, sin embargo, con respecto a este tema no hay normativa que exija colocar este tipo de señalización.

Considerando que, no existe norma constructiva de obligatorio cumplimiento que regule este tema, no es posible calificar el hecho como



Continuación del Auto "Por el cual se abstiene de abrir investigación y se ordena su archivo"

una deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificación técnica.

h. La constructora no ha realizado limpieza de la placa de entrepiso (...)

j. La placa entrepiso del sótano 1 tiene perforaciones (...)

Al respecto de este hecho, comentan los quejosos que, la constructora no ha realizado limpieza en su totalidad de las placas de entrepiso de los sótanos. En el momento de la visita, se observa con respecto a este hecho que, por debajo de la placa de entrepiso de los sótanos hay partes de plástico negro colocado en el proceso de fundida de la placa de entrepiso, y además presenta acabados deficientes lo que puede atribuirse a un mal proceso de desencofrado o que las formaletas no fueron adecuadamente ajustadas para evitar que se escape el mortero y para mantener su posición y forma.

De acuerdo a lo anterior, se debe dar cumplimiento a lo descrito en el título C de la NSR-10:

C.6.1 - DISEÑO DE LAS FORMALETAS

C.6.1.1 - El objeto de las formaletas, cimbras, o encofrados; es obtener una estructura que se ciña a las formas, líneas, ejes y dimensiones de los elementos, tal como se requiere en los planos de diseño y en las especificaciones.

C.6.1.2 - Las formaletas deben ser fuertes y lo suficientemente ajustadas para impedir que se escape el mortero.

C.6.1.3 - Las formaletas deben estar adecuadamente arriostradas o amarradas para mantener su posición y su forma.

C.6.1.4 - Las formaletas y sus apoyos deben diseñarse de modo que no dañen la estructura previamente vaciada o de apoyo.

C.6.1.5 - El diseño de las formaletas debe incluir la consideración de los siguientes factores:

(a) Velocidad y método de colocación del concreto.

(b) Cargas de construcción, incluyendo las cargas verticales, horizontales y de impacto.

(c) Requisitos de formaletas especiales para la construcción de cascarones, losas plegadas, cúpulas, concreto arquitectónico o elementos similares.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 3304 DEL 26 DE JULIO DE 2019 Pág. 19 de 43

Continuación del Auto "Por el cual se abstiene de abrir investigación y se ordena su archivo"

C.6.1.6 - Las formaletas para elementos de concreto preesforzado, deben diseñarse y construirse de modo que permitan el movimiento del elemento durante la aplicación de la fuerza de preesfuerzo sin que éste sufra daño.

C.6.2 - REMOCION DE FORMALETAS Y CIMBRAS, Y RECIMBRADO

C.6.2.1 - REMOCION DE LAS FORMALETAS - Las formaletas y testeros, deben retirarse de tal manera que no afecten la seguridad ni el funcionamiento futuro de la estructura. El concreto que se expone al retirar la formaleta debe tener suficiente resistencia para que no se vea afectado por ello.

C.6.2.2 - REMOCION DE LA CIMBRA Y RECIMBRADO - Los requisitos de C.6.2.2.1 a C.6.2.2.3 se deben cumplir en la construcción de vigas y losas, excepto cuando se vacíen contra el suelo.

C.6.2.2.1 - Con anterioridad al inicio de la construcción, el constructor de la estructura debe definir un procedimiento y una programación para la instalación y remoción de la cimbra y las operaciones de recimbrado, cuando éstas se utilicen. Así mismo debe establecer las fuerzas que se transfieren a la estructura debido a estos procesos.

(a) Los análisis estructurales y los datos de las resistencias del concreto utilizadas en el planeamiento e implementación de la remoción de las formaletas y cimbras, deben ser entregados al Supervisor Técnico cuando éste lo solicite.

(b) Solamente cuando la estructura en su estado de avance, en conjunto con las formaletas y cimbras que se dejen, tenga suficiente resistencia para soportar adecuadamente su peso y las cargas existentes, puede removerse la cimbra de cualquier porción de la estructura.

(c) La demostración de que la resistencia es adecuada debe basarse en un análisis estructural que tenga en cuenta las cargas existentes, la resistencia de la formaleta y cimbra y los datos de la resistencia del concreto. La resistencia del concreto se debe basar en el ensayo de muestras curadas en el campo, o cuando lo apruebe el Supervisor Técnico con base en otros procedimientos para determinar la resistencia del concreto.

Por consiguiente, se establece deficiencia constructiva que afecta la utilización y disposición de las zonas comunes, que no afectan las condiciones estructurales, por lo que se califica como AFECTACIÓN GRAVE.

1. El acabado de los muros del sótano presenta imperfecciones (...)

20

X



AUTO No. 3304 DEL 26 DE JULIO DE 2019 **Pág. 20 de 43**

Continuación del Auto "Por el cual se abstiene de abrir investigación y se ordena su archivo"

Este hecho hace referencia a los muros en ladrillo del sótano. Estos muros calados en el momento de la visita no presentan deterioro o imperfecciones, se encuentran en adecuadas condiciones.

Por consiguiente, no se establece deficiencia constructiva.

m. El sótano no cuenta con iluminación de emergencia.

El hecho hace referencia a que los sótanos no cuentan con iluminación de emergencia. Al respecto, la normativa no exige este tipo de iluminación en las áreas del sótano, la NSR-10 en el Título K dice que solamente los medios de evacuación de toda la edificación deben estar provistos de las instalaciones indispensables para las luces de emergencia.

Por consiguiente, no se establece deficiencia constructiva.

n. Las lámparas de iluminación están soportadas con grapas metálicas (...)

Con respecto a este hecho se evidencia en el momento de la visita que, las lámparas de iluminación ubicadas en los sótanos se encuentran sujetas a la tubería eléctrica con alambre, lo cual contraviene lo establecido en la normativa, ya que estos elementos deben estar firme y debidamente fijados y soportados para evitar la caída de alguno de ellos, con elementos de acero o hierro. Se observa además que, algunas de las lámparas se encuentran sueltas.

Se debe dar cumplimiento a lo establecido en la NTC 2050 - Código Eléctrico Colombiano:

D. Soportes de aparatos

410-15. Soportes.

a) Generalidades. Los aparatos, portabombillas y tomacorrientes deben estar fijados firmemente. Un aparato que pese más de 2,72 Kg. o supere 0,40 m en cualquiera de sus dimensiones, no se debe soportar únicamente en el casquillo roscado de un portalámparas.

d) Accesorios de sujeción. Los accesorios de sujeción de los aparatos que no formen parte de las cajas de salida, tirantes, trípodes y patas de gallo,



AUTO No. 3304 DEL 26 DE JULIO DE 2019 Pág. 21 de 43

Continuación del Auto "Por el cual se abstiene de abrir investigación y se ordena su archivo"

deben ser de acero, hierro maleable u otro material adecuado para esa aplicación.

Por consiguiente, se establece deficiencia constructiva que afecta la utilización y disposición de las zonas comunes, que no afectan las condiciones estructurales, por lo que se califica como AFECTACIÓN GRAVE.

o. La instalación eléctrica de las lámparas no se realizó con cable encauchetado.

En el momento de la visita y como se observa en las fotografías se evidencia que, el cableado utilizado en las conexiones eléctricas de las lámparas es alambre, siendo el indicado para este tipo de conexiones. El cable encauchetado se utiliza para conexiones donde no se encuentre tubería o cajas de paso. Lo que si se observa es que hay cables fuera de la caja de paso y que además se encuentran abiertas en su mayoría, lo cual ya fue tratado en el punto g del numeral SÓTANOS.

Por consiguiente, no se establece deficiencia constructiva.

11. SÓTANO 2

a. No hay señalización que delimite entre rampa vehicular y circulación peatonal.

b. El piso de la rampa fue entregado con quiebres e imperfecciones (...)

Comentan en el momento de la visita que no está delimitada el área de la rampa vehicular y la circulación peatonal. Al respecto, se verificó en planos de la radicación de documentos del proyecto No. 400020140308-1, que dicha rampa está construida de acuerdo a los planos aprobados por curaduría y que la circulación peatonal está prevista como rampa de evacuación. No obstante, no se encuentran delimitadas visualmente.

Por otro lado, la superficie de las rampas no presenta imperfecciones, solo desgaste normal por el uso que ha tenido a través de los años. Las dilataciones que presenta son para demarcar el sentido de la rampa y además sirven para generar un mejor agarre de las llantas en esa área.

40



AUTO No. 3304 DEL 26 DE JULIO DE 2019 **Pág. 22 de 43**

Continuación del Auto "Por el cual se abstiene de abrir investigación y se ordena su archivo"

En lo pertinente a la delimitación de la circulación peatonal, 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 parágrafo 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".*

Por consiguiente, se establece deficiencia constructiva que afecta la utilización y disposición de las zonas comunes, que no afectan las condiciones estructurales, por lo que se califica como AFECTACIÓN GRAVE.

j. Existe una humedad activa entre viga y placa de entrepiso.

2019



Continuación del Auto "Por el cual se abstiene de abrir investigación y se ordena su archivo"

El hecho hace referencia a que por placa de entrepiso del sótano 2, se presenta filtración de agua. En el momento de la visita se evidencia que en la rampa que va del sótano 1 al sótano 2, se presenta una mancha de agua que puede estar generando filtración por la placa de la rampa, no obstante, por debajo de la placa no se evidencia humedad. En otras áreas de la placa de entrepiso del sótano se observa rastros de filtraciones anteriores, no obstante, no hay humedad activa. Al respecto exponen que, la constructora realizó intervenciones en las placas del sótano para corregir las humedades.

Por consiguiente, no se establece deficiencia constructiva.

m. Falta cañuela en el sótano 2, lo que genera humedad en muros.

Con respecto a este hecho, se evidencian las cañuelas en el sótano las cuales están en funcionamiento. No obstante, se observa que, en varias partes de los muros hay rastros de humedad, pero de igual manera el agua proveniente del terreno se esta direccionando hacia las cañuelas.

Por consiguiente, no se establece deficiencia constructiva.

12. SÓTANO 3

a. La tubería de red contra incendios no tiene la pintura adecuada. Tiene desgaste generalizado y prematuro.

Considerando que, no existe norma constructiva de obligatorio cumplimiento que regule este tema, no es posible calificar el hecho como una deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificación técnica.

13. FACHADA

a. La pintura de tubería de aguas lluvias en fachada no ha sido terminada.

En visita técnica no se observa tubería de agua lluvia a la vista, solamente un tubo que la copropiedad no sabe si es del edificio o no, porque no proviene de cubierta, sino de una culata que colinda con el



AUTO No. 3304 DEL 26 DE JULIO DE 2019 Pág. 24 de 43

Continuación del Auto "Por el cual se abstiene de abrir investigación y se ordena su archivo"

edificio vecino. Dicha tubería esta bien anclada al muro y está pintada.

Por consiguiente, no se establece deficiencia constructiva.

b. La pintura entre marco puerta vehicular y muro de fachada principal presenta desgaste prematuro.

i. Las puertas de los garajes presentan desgaste prematuro.

Con respecto al aspecto de la puerta vehicular de la fachada principal se observa que, se encuentra en adecuadas condiciones de materialidad. No obstante, la puerta de acceso posterior, si presenta peladuras en la pintura anticorrosiva generando oxidación de los elementos metálicos.

Al respecto se debe dar cumplimiento al Código de la Policía que enuncia lo siguiente:

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.

Por lo anterior, se establece deficiencia constructiva que no afecta las condiciones de habitabilidad, uso y funcionamiento de los bienes comunes y que no implican daño estructural, siendo una AFECTACIÓN LEVE.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 3304 DEL 26 DE JULIO DE 2019 Pág. 25 de 43

Continuación del Auto "Por el cual se abstiene de abrir investigación y se ordena su archivo"

- c. Anden de fachada sin terminar*
f. La caja de ETB se encuentra dañada

Comentan los copropietarios que este andén fue desportillado cuando la empresa de telefonía ETB fue a hacer un arreglo en la caja donde se encuentra su cableado y hasta el momento de la visita no había sido arreglado. Al respecto, no es posible determinar que sea deficiencia constructiva ya que no fue la constructora la que realizó la intervención donde esta área tuvo inconvenientes.

Por consiguiente, no se establece deficiencia constructiva.

- g. Cárcamo de la rejilla lava llantas de ingreso vehicular no encaja y presenta desgaste.*

El hecho hace referencia a que la rejilla del cárcamo no encaja. En el momento de la visita se evidencia que dicha rejilla encaja completamente en el área donde se encuentra ubicada. El desgaste que presenta es el normal debido al uso durante los años que lleva de entregado el edificio.

Por consiguiente, no se establece deficiencia constructiva.

- h. Los muros de fachada presentan desgaste prematuro en pintura.*

Respecto a este hecho en el momento de la visita se evidencia en la pintura de fachada manchas que reflejan intervenciones posteriores las cuales están mal realizadas ya que dejan parches en la fachada los cuales generan un mal acabado y falta de uniformidad del mismo.

Al respecto se debe dar cumplimiento al Código de la Policía que enuncia lo siguiente:

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

TITULO II

PARA LA SEGURIDAD

CAPITULO 8º. EN LAS CONSTRUCCIONES

12. Reparar las deficiencias de construcción de las viviendas enajenadas y cumplir con las condiciones de calidad generalmente aceptadas.

20

13



Continuación del Auto "Por el cual se abstiene de abrir investigación y se ordena su archivo"

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.

Por lo anterior, se establece deficiencia constructiva que no afecta las condiciones de habitabilidad, uso y funcionamiento de los bienes comunes y que no implican daño estructural, siendo una AFECTACIÓN LEVE.

j. Matera fachada principal presenta filtraciones hacia el muro exterior de la matera.

Al respecto en el momento de la visita se evidencia mancha de humedad en muro de ladrillo de la matera que se encuentra ubicada hacia la fachada principal del edificio. Se infiere que la impermeabilización de dicha matera no esta funcionando adecuadamente por lo que esta permitiendo el paso de agua a través del muro.

Al respecto el código de la construcción de Bogotá enuncia lo siguiente:

CAPÍTULO B.5 PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE

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



Continuación del Auto "Por el cual se abstiene de abrir investigación y se ordena su archivo"

físicas del elemento, como las condiciones mínimas de higiene, salubridad y comodidad internas.

De igual manera, el Código de la Policía enuncia lo siguiente:

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.

Por lo anterior, se establece deficiencia constructiva que afecta las condiciones de habitabilidad, uso y funcionamiento de los bienes comunes que no implican daño estructural, siendo una AFECTACIÓN GRAVE.

16. PLANTA ELÉCTRICA

Con respecto a este hecho comentan en la queja que dicha planta eléctrica no es funcional. La constructora argumenta que, ha realizado intervenciones en esta área, pero no expresa hace cuanto las llevo a cabo. Se le solicita allegar al expediente los documentos de los trabajos realizados y las garantías de dichos equipos, pero hasta el momento no hay ninguna radicación. De igual manera, se verifica en las especificaciones del proyecto y dicha planta si fue ofertada por lo tanto debe entregarse en correcto funcionamiento.

2020

X



AUTO No. 3304 DEL 26 DE JULIO DE 2019 **Pág. 28 de 43**

Continuación del Auto "Por el cual se abstiene de abrir investigación y se ordena su archivo"

Al respecto, se debe dar cumplimiento al Código de la Policía que enuncia lo siguiente:

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.

Así mismo, para las manuales y garantías del equipo ofertado se debe dar cumplimiento a la Ley 675 de 2001 – Ley de Propiedad Horizontal:

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 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



AUTO No. 3304 DEL 26 DE JULIO DE 2019 **Pág. 29 de 43**

Continuación del Auto "Por el cual se abstiene de abrir investigación y se ordena su archivo"

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. 1º—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. 2º—Los bienes comunes deberán coincidir con lo señalado en el proyecto aprobado y lo indicado en el reglamento de propiedad horizontal. (sublíneas fuera de texto)

Por lo anterior, se establece deficiencia constructiva que afecta las condiciones de habitabilidad, uso y funcionamiento de los bienes comunes que no implican daño estructural, siendo una AFECTACIÓN GRAVE.

17. SISTEMA DE PRESIÓN

Con respecto a este hecho comentan que las bombas no encienden correctamente y que no están señalizadas. La constructora argumenta que, ha realizado intervenciones en esta área, pero no expresa hace cuanto las llevo a cabo. Se le solicita allegar al expediente los documentos de los trabajos realizados y las garantías de dichos equipos, pero hasta el momento no hay ninguna radicación. En el momento de la visita se evidencia que no están señalizados los equipos ni el cuarto de bombas.

Al respecto, se debe dar cumplimiento a la Ley 675 de 2001 – Ley de Propiedad Horizontal y al Código de la Policía (Revisar numeral 16).

Por lo anterior, se establece deficiencia constructiva que afecta las condiciones de habitabilidad, uso y funcionamiento de los bienes comunes que no implican daño estructural, siendo una AFECTACIÓN GRAVE.

18. EQUIPO DE RED CONTRA INCENDIO

Con respecto a este hecho comentan que el equipo de red contra incendio



AUTO No. 3304 DEL 26 DE JULIO DE 2019 Pág. 30 de 43

Continuación del Auto “*Por el cual se abstiene de abrir investigación y se ordena su archivo*”

no funciona. En el momento de la visita la red contra incendio se encuentra instalada pero no es posible determinar si funciona o no.

La constructora argumenta que, ha realizado intervenciones en esta área, pero no expresa hace cuanto las llevo a cabo. Se le solicita allegar al expediente los documentos de los trabajos realizados, así como las garantías de los equipos, pero hasta el momento no hay ninguna radicación.

Al respecto, se debe dar cumplimiento a la Ley 675 de 2001 – Ley de Propiedad Horizontal y al Código de la Policía (Revisar numeral 16).

Por lo anterior, se establece deficiencia constructiva que afecta las condiciones de habitabilidad, uso y funcionamiento de los bienes comunes que no implican daño estructural, siendo una AFECTACIÓN GRAVE.

En el momento de la visita y estando las dos partes, se anexan cuatro hechos más a la queja inicial los cuales se describen a continuación:

19. “HUMEDAD EN QUINTO, SEXTO Y DECIMO PISOS POR FILTRACIONES DE VENTANAS”

En el momento de la visita los copropietarios comentan que, por las ventanas de la circulación de los pisos quinto, sexto y décimo se filtra el agua generando humedad y encharcamientos en el piso. en dicha diligencia se observa en la esquina de una de las ventanas una mancha de color verde por lo que se infiere que hubo una filtración de agua por esta área, no obstante, no se observa humedad activa, y además se evidencia que la ventana se encuentra bien sellada con silicona. De igual manera, no se evidencia filtraciones ni encharcamientos en el piso.

Por consiguiente, no se establece deficiencia constructiva.

20. “TABLETAS CERÁMICAS LEVANTADAS EN EL PISO DE ESCALERA DEL PISO 11”

En el momento de la visita los copropietarios comentan que, las tabletas de la escalera se están levantando. Al respecto se evidencia que, algunas



Continuación del Auto "Por el cual se abstiene de abrir investigación y se ordena su archivo"

tabletas de la escalera del piso 11 presentan oquedad por lo que podrían desprenderse a falta de pega.

Al respecto, el Código de la Construcción de Bogotá enuncia lo siguiente:

Sección B.10.3 ACABADOS

En esta sección se especifican los requisitos generales para los diferentes tipos de acabados y pañetes.

ARTÍCULO B.10.3.2. Enchapes.

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

Por consiguiente, se establece deficiencia constructiva y desmejoramiento de las especificaciones técnicas que afectan las condiciones de habitabilidad, uso y funcionamiento de los bienes privados, por lo que se califica como AFECTACIÓN GRAVE.

21. "ESCALERA PARA ACCEDER AL TANQUE DE RESERVA Y OXIDACIÓN EN LAS VIGAS METÁLICAS PRESENTES EN ESTA ZONA"

Con respecto a este hecho en el momento de la visita se evidencia que no hay escalera fija para acceder al tanque de agua de reserva, y que las vigas que se encuentran sobre dicho tanque presentan oxidación la cual puede estar cayendo al agua generando contaminación, y afectando la potabilidad del agua.

Al respecto de las condiciones del tanque y la potabilidad del agua, el Código de la Construcción de Bogotá enuncia lo siguiente:

Sección D.3.2 SUMINISTRO DE AGUA

ARTÍCULO D.3.2.4. Diseño

PARÁGRAFO D.3.2.4.7. Los tanques de agua deben diseñarse y construirse en forma tal que garanticen la potabilidad del agua en todo tiempo y que no permita la entrada de agua freáticas o aguas lluvias y el acceso a insectos o roedores.



Continuación del Auto "Por el cual se abstiene de abrir investigación y se ordena su archivo"

PARÁGRAFO D.3.2.4.20. Los tanques subterráneos o semienterrados para almacenamiento de agua deben construirse en concreto reforzado revestidos en su interior con pañete impermeabilizado integralmente, cualquier otro material que resista las cargas adecuadamente, sea totalmente impermeable y no deteriore la calidad del agua potable. La boca de inspección debe levantarse a una distancia mínima de 0.30 m medida sobre el nivel del piso y debe ubicarse dentro de un cuarto o caseta. Este sitio no debe utilizarse para tránsito obligado ni para almacenar basuras. En viviendas unifamiliares y bifamiliares puede omitirse la caseta.

Así mismo, con respecto a la escalera de acceso al tanque el Código de la Policía enuncia lo siguiente:

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.

Por lo anterior, se establece deficiencia constructiva que afecta las condiciones de uso y funcionamiento de los bienes comunes, que no afectan las condiciones estructurales, pero no garantiza las condiciones en materia de seguridad humana, siendo una AFECTACIÓN GRAVE.

22. "GRIETA EN COLUMNETA EN SÓTANO 1"



Continuación del Auto "Por el cual se abstiene de abrir investigación y se ordena su archivo"

Con respecto a este hecho en el momento de la visita se evidencia que en la cinta de amarre donde se encuentran las rejillas del sótano 1 que van hacia fachada se presenta una grieta debido a un esfuerzo de comprensión de este elemento, no obstante, hace parte de un elemento no estructural que es el muro de fachada por lo que no está afectando la estructura del edificio.

Al respecto, se debe dar cumplimiento al Código de la Policía que enuncia lo siguiente:

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.

Por lo anterior, se establece deficiencia constructiva que afecta las condiciones de uso y funcionamiento de los bienes comunes, que no afectan las condiciones estructurales, siendo una AFECTACIÓN GRAVE."

Revisado el acervo probatorio obrante en el expediente que nos ocupa, teniendo en cuenta el informe emitido por el área técnica, es pertinente señalar que en la visita no se observaron deficiencias constructivas, ni desmejoramientos de especificaciones técnicas atribuibles al enajenador con relación a los siguientes hechos que fueron intervenidos y subsanados por el mismo:



AUTO No. 3304 DEL 26 DE JULIO DE 2019 Pág. 34 de 43

Continuación del Auto "Por el cual se abstiene de abrir investigación y se ordena su archivo"

6. **Espejo de Agua:** Hecho subsanado al ser intervenido en diciembre de 2017 por parte del Enajenador (anverso folio 103).
7. **Puerta de acceso a Garaje:** Tuvo intervención por parte del enajenador y posteriormente por la administración del conjunto residencial y por ello el accionado manifiesta la pérdida de garantía lo que significa que no le puede ser endilgado el mismo (anverso folio 103).
8. **Cuarto de Máquinas:** De igual forma los siguientes hechos fueron intervenidos y subsanados por el enajenador (Folios 104 y anverso):
 - a. **Lámparas cuarto de máquinas,**
 - c. **Retiro de Material de Obra,**
 - d. **Varillas en el Piso**
 - f. **Señalización Cuarto de Máquinas.**

Hechos de los Sótanos 1,2, y 3 que aplican para todos, por lo tanto, el funcionario del área técnica a cargo de la realización de la visita técnica los agrupó e indicó que al no existir norma constructiva de obligatorio cumplimiento que regule estos temas no son posibles calificarlos como deficiencias constructivas o desmejoramientos de especificaciones técnicas a cargo del enajenador accionado (anverso folio 108 y 109):

- c. **La tubería hidráulica y sanitaria no está señalizada por convención de color (...)**
- d. **El sentido de flujo en la red hidráulica y sanitaria tampoco se encuentra señalizado,**
- e. **Los registros de la red hidráulica no están señalizados, y**
- f. **La altura máxima sótano 1 no tiene señalización.**

12. SÓTANO 3:

- a. **La Tubería de red contra incendio no tiene la pintura adecuada. Tiene desgaste generalizado y prematuro (Folio 113 y anverso):**

Referente al hecho estipulado en el literal "m. El sótano no cuenta con iluminación de emergencia" y, "o. La instalación eléctrica de las lámparas no se realizó con cable encauchetado" (anverso folio 110 y 111), al momento de la referenciada visita técnica respecto al primero la normativa aplicable no exige este tipo de iluminación y en cuanto al segundo se evidencia que el cable utilizado es el indicado, y que los cables fuera de caja de paso que se encuentran abiertas en su mayoría, ya fueron tratados en el punto g del numeral SÓTANOS, por lo tanto no se establece deficiencia constructiva.



Continuación del Auto "Por el cual se abstiene de abrir investigación y se ordena su archivo"

Respecto al hecho señalado en los literales "j. Existe una humedad activa entre viga y placa de entrepiso" (Folio 112 y anverso), "m. Falta cañuela en el sótano 2, lo que genera humedad en muros", tampoco se establece deficiencia constructiva atribuible al enajenador.

Hechos subsanados por las partes en el momento de la visita (Anverso folio 99 y folio 100):

10. Sótano 1:

- i. La salida del ascensor en sótano 1 no tiene cielo raso.
- k. El muro en ladrillo en sótano 1 tiene residuos de mortero (...), y
- p. Las cajas de acometida eléctrica no tienen señalización.

11. Sótano 2:

- l. El muro en ladrillo en sótano 2 tiene residuos de mortero y
- q. Las cajas de acometida eléctrica no están señalizadas.

12. Sótano 3:

- f. La viga en acero no tiene pintura anticorrosiva
- g. La placa entrepiso presenta residuos de mortero y desgaste prematuro (...)
- h. La salida del ascensor no tiene techo en drywall y
- l. la caja de acometida eléctrica no tiene señalización.

13. Fachada:

- d. El tablero provisional de CODENSA no ha sido retirado.
- e. Caja oxidada sin uso en jardinera.
- k. Alambres expuestos en materia.

14. Recepción y Administración:

- a. Tableros eléctricos sin señalar.
- b. Directorio de los tableros sin instalar, y
- c. Totalizador en tablero eléctrico sin instalar.

15. Ascensor

Hechos verificados en la visita, de los cuales también se indicó no existe deficiencia constructiva ni desmejoramiento de las especificaciones técnicas a cargo del enajenador, investigado:



Continuación del Auto “Por el cual se abstiene de abrir investigación y se ordena su archivo”

1. **Cubierta:** La normativa aplicable no señala la obligatoriedad de la mencionada señalización (Folio 102).

5. **Zona BBQ:** En las especificaciones técnicas de la radicación de documentos del proyecto, la parrilla no fue estipulada por lo tanto no fue ofertada, al igual que no se encuentra demarcada esta zona sin poderse determinar su ubicación ni elementos que la componen (anverso folio 102).

13. **Fachada:**
 - a. **La pintura de tubería de aguas lluvias en fachada no ha sido terminada.** (anverso folio 113), dicha tubería está bien anclada al muro y está pintada
 - c. **Andén de fachada sin terminar, y,**
 - f. **La caja de ETB se encuentra dañada:** Estas dos últimas no fue la constructora la que realizó la intervención donde esta área tuvo inconvenientes, por consiguiente no se establece deficiencia constructiva tampoco a cargo del enajenador (Folio 114 y anverso).
 - g. **Cárcamo de la rejilla lava llantas de ingreso vehicular no encaja y presenta desgaste:** el desgaste que presenta es normal debido al uso durante los años que lleva de entregado el edificio (anverso folio 114).

19. **Humedades en quinto, sexto y décimo pisos por filtraciones de ventanas:** No se evidencia humedad activa ni filtraciones ni encharcamientos en el piso, por consiguiente, no se establece deficiencia constructiva atribuible al enajenador (anverso folio 117).

Teniendo en cuenta el informe emitido por el área técnica, es pertinente señalar también que en la visita se observaron deficiencias constructivas respecto a los hechos denunciados por el querellante, los cuales afectan la habitabilidad de las zonas comunes del proyecto de vivienda que administra y representa, que constituyen deficiencias constructivas catalogadas de “**Afectaciones Graves**”, los cuales presuntamente vulneran las normas que a continuación se relacionan, señaladas también en el Informe de Verificación de Hechos N° 19-480 transcrito en párrafos que anteceden, y demás concordantes, así:

- “**2. DUPLICADORES** constituye una presunta vulneración a lo dispuesto en el numeral 7° del artículo 2° del Decreto Ley 078 de 1987; Artículo 23, numeral 12, artículo 114 del Acuerdo 079 de 2003 (Código Distrital de Policía), artículo D.4.13.24 Tuberías a la vista, del Código de la Construcción Acuerdo 20 de 1995 y Decreto 572 de 2015.

- “**3. ESCALERAS**”: constituye una presunta vulneración a lo dispuesto en el numeral 7° del artículo 2° del Decreto Ley 078 de 1987; Artículo 23, numeral 12,



Continuación del Auto "Por el cual se abstiene de abrir investigación y se ordena su archivo"

artículo 114 del Acuerdo 079 de 2003 (Código Distrital de Policía), artículo 9 CARACTERÍSTICAS DE LOS EDIFICIOS ABIERTOS AL PÚBLICO, Parágrafo, Artículo 10 ACCESIBILIDAD A EDIFICACIONES PARA VIVIENDA, del Decreto 1538 de 2005 el numeral 3.3. PASAMANOS de la norma NTC 4145: Accesibilidad de las personas al medio físico, Edificios, Escaleras, y Decreto 572 de 2015.

- **"4. PUERTAS CORTA FUEGO"**: constituye una presunta vulneración a lo dispuesto en el numeral 7° del artículo 2° del Decreto Ley 078 de 1987; Artículo 23, numeral 12, artículo 114 del Acuerdo 079 de 2003 (Código Distrital de Policía), Título K de la Norma Sismorresistente del 2010, modificado por el Decreto 340 del 13 de febrero de 2012 en su Sección K.3.8.2.5 Giro de Puertas, literales (a), (b), (c), (d) y (e), y K.3.8.2.8 Resistencia al Fuego y Decreto 572 de 2015.
- **"8. CUARTO DE MÁQUINAS: b. Cableado"**: constituye una presunta vulneración a lo dispuesto en el numeral 7° del artículo 2° del Decreto Ley 078 de 1987; Artículo 23, numeral 12, artículo 114 del Acuerdo 079 de 2003 (Código Distrital de Policía), la NTC 2050 – Código Eléctrico Colombiano, referente a "Canalización", numeral 320-12. "Distancia a las tuberías, otros conductores expuestos, etc", y numeral 348-1 "Uso", de la Sección 348 referente a TUBERÍA ELÉCTRICA METÁLICA de la NTC 105 (tipo EMT) y Decreto 572 de 2015.

"9. TABLEROS DE BOMBA DE PRESIÓN Y BOMBA CONTRA INCENDIO": constituye una presunta vulneración a lo dispuesto en el numeral 7° del artículo 2° del Decreto Ley 078 de 1987; Artículo 23, numeral 12, artículo 114 del Acuerdo 079 de 2003 (Código Distrital de Policía), la NTC 2050 – Código Eléctrico Colombiano, Sección 695. BOMBAS CONTRA INCENDIOS, numerales 695-7. Ubicación de los Equipos, Sección 110 REQUISITOS DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICA, numeral 110-16 Espacio alrededor de los equipos eléctricos (para 600 V nominales o menos) y Decreto 572 de 2015.

"10. SÓTANO 1, 11. SÓTANO 2, y 12. SÓTANO 3", en sus literales **"a. Toda la tubería tiene tubería eléctrica en PVC (...), b. Las cámaras del circuito cerrado de televisión se encuentra en PVC (...), y g. Las tapas ciegas en cajas de paso no están instaladas (...)"** constituye una presunta vulneración a lo dispuesto en el numeral 7° del artículo 2° del Decreto Ley 078 de 1987; Artículo 23, numeral 12, artículo 114 del Acuerdo 079 de 2003 (Código Distrital de Policía), la NTC 2050 – Código Eléctrico Colombiano en su Sección 347. TUBO (CONDUIT) RÍGIDO NO METÁLICO, numerales 347-1 Descripción, 347-2 Usos permitidos, 347-3 Usos no permitidos y en el literal A. Instalación, numerales 347-5 Desbastado, 347-6 Uniones y 347-8 Soportes, y Sección 348 TUBERÍA ELÉCTRICA METÁLICA – NTC 105 (Tipo EMT), numeral 348-1 Uso. y Decreto 572 de 2015.

De igual forma respecto a los hechos descritos en los literales **"h. La constructora**



Continuación del Auto “Por el cual se abstiene de abrir investigación y se ordena su archivo”

no ha realizado limpieza de la placa de entrepiso (...), y **“j. La placa entrepiso del sótano 1 tiene perforaciones (...)**” constituye una presunta vulneración a lo dispuesto en el numeral 7º del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987; Artículo 23, numeral 12, artículo 114 del Acuerdo 079 de 2003 (Código Distrital de Policía), Título C de la NSR-10, ítem C.6.1 DISEÑO DE LAS FORMALETAS, literales C.6.1.1., C.6.1.2, C.6.1.3, C.6.1.4, C.6.1.5 y sus literales (a), (b), y (c), ítems C.6.1.6, C.6.2. REMOCIÓN DE FORMALETAS Y CIMBRAS, Y RECIMBRADO, literales C.6.2.1, C.6.2.2., C.6.2.2.1., y sus literales (a), (b) y (c) . y Decreto 572 de 2015.

El hecho **“n. Las Lámparas de iluminación están soportadas con grapas metálicas (...)**”, constituye una presunta vulneración a lo dispuesto en el numeral 7º del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987; Artículo 23, numeral 12, artículo 114 del Acuerdo 079 de 2003 (Código Distrital de Policía), no dio cumplimiento a lo ordenado en la NTC 2050 – Código Eléctrico Colombiano, ítem D. Soportes de aparatos, numeral 410-15 Soportes, literales a) y d) y Decreto 572 de 2015.

Con relación al hecho discriminado en el numeral **“11. SÓTANO 2**, literales **“a. No hay señalización que delimite entre rampa vehicular y circulación peatonal”**, **“b. El piso de la rampa fue entregado con quiebres e imperfecciones (...)**”, constituye una presunta vulneración a lo dispuesto en el numeral 7º del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987; Artículo 23, numeral 12, artículo 114 del Acuerdo 079 de 2003 (Código Distrital de Policía), artículo 9 CARACTERÍSTICAS DE LOS EDIFICIOS ABIERTOS AL PÚBLICO y artículo 10 ACCESIBILIDAD A EDIFICACIONES PARA VIVIENDA del Decreto 1538 de 2005 y Decreto 572 de 2015.

Referente al hecho señalado en el numeral **“13. FACHADA**, literal **“j. Matera fachada principal presenta filtraciones hacia el muro exterior de la matera”**: constituye una presunta vulneración a lo dispuesto en el numeral 7º del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987; Artículo 23, numeral 12, artículo 114 del Acuerdo 079 de 2003 (Código Distrital de Policía), Código de Construcción de Bogotá en su capítulo B.5 PROTECCIÓN CONTRA LA INTERPERIE, artículos B.5.1.2 y B.5.1.3, y Decreto 572 de 2015.

- Con relación a los hechos endilgados en los numerales **“16. PLANTA ELÉCTRICA”**, **“17. SISTEMA DE PRESIÓN”** y **“18. EQUIPO DE RED CONTRA INCENDIO”**, constituyen una presunta vulneración a lo dispuesto en el numeral 7º del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987; Artículo 23, numeral 12, artículo 114 del Acuerdo 079 de 2003 (Código Distrital de Policía), en la Ley 675 de 2001, Artículo 24 “Entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial” y Decreto 572 de 2015
- Referente al hecho número **“20. TABLETAS CERÁMICAS LEVANTADAS EN EL PISO DE ESCALERA DEL PISO 11”**: constituyen una presunta vulneración



Continuación del Auto "Por el cual se abstiene de abrir investigación y se ordena su archivo"

- a lo dispuesto en el numeral 7° del artículo 2° del Decreto Ley 078 de 1987; Artículo 23, numeral 12, artículo 114 del Acuerdo 079 de 2003 (Código Distrital de Policía), Código de Construcción, Sección B.10.3 ACABADOS, Artículo B.10.3.2. Enchapes y Decreto 572 de 2015
- El hecho **"21. ESCALERA PARA ACCEDER AL TANQUE DE RESERVA Y OXIDACIÓN EN LAS VIGAS METÁLICAS PRESENTES EN ESTA ZONA"**: constituye una presunta vulneración a lo dispuesto en el numeral 7° del artículo 2° del Decreto Ley 078 de 1987; Artículo 23, numeral 12, artículo 114 del Acuerdo 079 de 2003 (Código Distrital de Policía), Código de la Construcción de Bogotá, Acuerdo 20 de 1995, Capítulo D.3 INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS, Sección D.3.2 SUMINISTRO DE AGUA, Artículo D.3.2.4 Diseño, Parágrafos D.3.2.4.7 y D.3.2.4.20, y Decreto 572 de 2015
 - Finalmente el hecho **"22. GRIETA EN COLUMNETA EN SÓTANO 1"**: constituyen una presunta vulneración a lo dispuesto en el numeral 7° del artículo 2° del Decreto Ley 078 de 1987; Artículo 23, numeral 12, artículo 114 del Acuerdo 079 de 2003 (Código Distrital de Policía) y Decreto 572 de 2015.
 - Así mismo en el Informe de Verificación de Hechos Nro. 19-480 del 21 de mayo de 2019, establece deficiencia constructiva de vivienda que no afecta las condiciones de habitabilidad, uso y funcionamiento de los bienes comunes y que no implican daño estructural calificadas de **AFECTACIÓN LEVE**, para los hechos discriminados en el numeral **"13. FACHADA"**, literales **"b. La pintura entre marco puerta vehicular y muro de fachada principal presenta desgaste prematuro"**, **"i. Las puertas de los garajes presentan desgaste prematuro"**, y **"h. Los muros de fachada presentan desgaste prematuro en pintura"** (anverso folio 113, folio 114 y anverso y folio 115), que presuntamente infringen lo dispuesto en el numeral 12 del artículo 23, y el artículo 114 del Acuerdo Distrital 079 de 2003 -Código de Policía de Bogotá y Decreto 572 de 2015.

Lo anterior, por cuanto 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, movilidad, accesibilidad y calidad de las construcciones.**

Ahora bien, se torna necesario para este Despacho analizar el termino de oportunidad sancionatoria en términos del Decreto 572 de 2015, esta norma incorpora en su Artículo Segundo las siguientes definiciones y conceptos:

"Artículo 14°. Oportunidad para imponer sanciones y órdenes. Los hechos relacionados con la existencia de deficiencias constructivas o el desmejoramiento de especificaciones"

no



Continuación del Auto "Por el cual se abstiene de abrir investigación y se ordena su archivo"

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.

Parágrafo 1º. *Si una vez cerrada la actuación administrativa reaparecen los hechos intervenidos por el constructor o enajenador dentro de los términos previstos para las reparaciones de conformidad con el presente artículo se dará inicio a una nueva actuación administrativa, con fundamento a este nuevo evento." (Subrayas fuera del texto).*

Ahora bien, en relación con los hechos de queja ya transcritos, calificados como deficiencias constructivas de afectaciones graves y leves, teniendo en cuenta el Informe de Verificación de Hechos No.19-480 del 21 de mayo de 2019, emitido por el Área Técnica (Folios 98 al 119), al tenor del inciso noveno del artículo segundo del Decreto Distrital 572 de 2015, se configuran deficiencia constructiva de afectación grave y leve, y en virtud del artículo 14 de este Decreto, es oportuno para este Despacho surtir la presente investigación, dado que entre el 21 de julio, 6, 18 y 20 de octubre y 24 de noviembre de 2017 se hicieron entregas de las zonas comunes a la copropiedad como consta a folios 10 al 65, y la queja que dio origen a esta actuación data del día 21 de diciembre de 2017 (Folio 1), así las cosas, han transcurrido cinco (5) meses desde la fecha de la entrega de las mismas, razón por la cual es procedente iniciar la presente investigación, en razón a a que este Despacho se encuentra de la oportunidad sancionatoria para las afectaciones leves y graves en atención a la norma en cita.



Continuación del Auto "Por el cual se abstiene de abrir investigación y se ordena su archivo"

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

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

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

El Consejo de Estado al evaluar la legalidad de la Directiva 001 del 11 de octubre de 2004 expedida por el entonces Subdirector de Control de Vivienda del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente de Bogotá D.C. (DAMA), se pronunció mediante sentencia de mayo 30 de 2013, Magistrado Ponente María Elizabeth García González, indicando que la actualización dineraria de las multas impuestas por este Despacho son

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



Continuación del Auto "Por el cual se abstiene de abrir investigación y se ordena su archivo"

totalmente ajustadas a Derecho, para una mayor ilustración se procede a transcribir unos aportes del mencionado fallo, en el que se expresó:

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

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

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

Revisada, estudiada y analizada la Directiva acusada (anverso y reverso del folio 121 el cuaderno principal), encuentra la Sala que, en efecto, ella se ajusta a los principios y reglas propios de la Actualización Monetaria, ya que en ella no se prevén multas adicionales ni sanciones diferentes a las previstas en el Decreto Ley 2610 de 1979. Lo único que hace la Directiva cuestionada es ajustar, actualizar, corregir a valor presente unos valores que por el paso del tiempo se encuentran depreciados, lo que obedece a la aplicación de los principios de justicia y equidad."²(Negrillas y subrayado fuera de texto).

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

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 HABITAT

AUTO No. 3304 DEL 26 DE JULIO DE 2019 Pág. 43 de 43

Continuación del Auto "Por el cual se abstiene de abrir investigación y se ordena su archivo"

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Abrir investigación de carácter administrativo contra la sociedad enajenadora KANDA PROMOTORA SAS, identificada con NIT 900.549.434-5, representada legalmente por el señor JENNER ORTEGA SUÁREZ, o por quien haga sus veces, en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente auto.

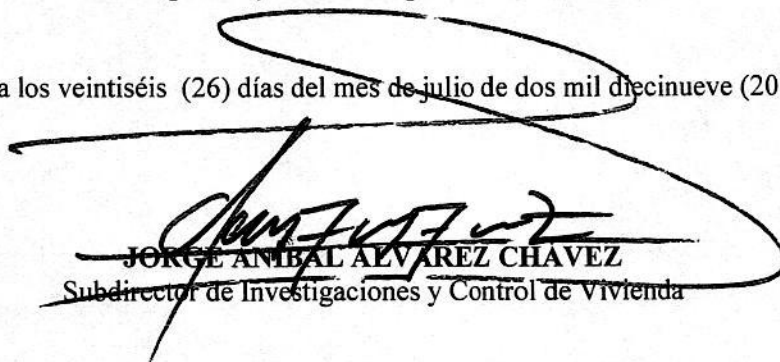
ARTÍCULO SEGUNDO: Notifíquese el contenido del presente auto a la sociedad enajenadora KANDA PROMOTORA SAS con NIT 900.549.434-5, representada legalmente por el señor JENNER ORTEGA SUÁREZ, o quien haga sus veces, en la Calle 72 A No. 20 A-22 de la ciudad de Bogotá, D.C, y córrase traslado del mismo junto con la queja y los informes técnicos de las visitas de verificación que reposan en el expediente por el término de quince (15) días hábiles a partir de la notificación de este auto, para que presente descargos, solicite audiencia de mediación para llegar a un acuerdo con el quejoso, solicite o aporte las pruebas que pretende hacer valer, rinda las explicaciones que considere necesarias y objete el informe técnico, de conformidad con el artículo 7° del Decreto 572 de 2015.

ARTÍCULO TERCERO: Comuníquese el contenido del presente auto al señor ASIS DE JESÚS ESCANDAR FUENTES, en su condición de Administrador y Representante Legal (o quien haga sus veces) del EDIFICIO KANDA 57 - PROPIEDAD HORIZONTAL, de la ciudad de Bogotá, D.C.

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

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá, a los veintiséis (26) días del mes de julio de dos mil diecinueve (2019).


JORGE ANIBAL ALVÁREZ CHÁVEZ
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Genney Jacqueline Olarte Cordero - Contratista - SICV
Revisó: Karent Ramírez Bernal - Profesional Especializado Grado 2



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

INFORME VERIFICACIÓN DE HECHOS No. 19-480

21 de mayo de 2019

Radicación No.	1-2017-102389 del 01 de diciembre de 2017
No. de la queja	1-2017-102389-1
Quejoso	Asís de Jesús Escándar Fuentes Administrador y Representante Legal
Dirección del quejoso:	Calle 57 # 1 - 13
Proyecto	Edificio Kanda 57 Apartamentos, Zonas Comunes
Dirección proyecto	Calle 57 # 1 - 13
Localidad	Chapinero
Estrato	5
Radicación documentos	400020140308-1
Enajenación proyecto	del 03 de octubre de 2014 [32 unidades]
Enajenador	KANDA PROMOTORA SAS
Dirección enajenador	Calle 72A # 20A - 22
No. de registro	2013077

SÍNTESIS DE LA QUEJA

Los hechos relacionados en la queja hacen referencia presuntas deficiencias presentes en las zonas comunes del Edificio Kanda 57 Apartamentos:

1. CUBIERTA
2. DUPLICADORES
3. ESCALERAS
4. PUERTAS CORTA FUEGO
5. ZONA BBQ
6. ESPEJO DE AGUA
7. PUERTA DE ACCESO GARAJE
8. CUARTO DE MÁQUINAS
 - a. LÁMPARAS CUARTO DE MÁQUINAS
 - b. CABLEADO CUARTO DE MÁQUINAS
 - c. RETIRO DE MATERIAL DE OBRA
 - d. LIMPIEZA CUARTO DE MÁQUINAS
 - e. VARILLAS EN EL PISO
 - f. SEÑALIZACIÓN CUARTO DE MÁQUINAS
9. TABLEROS DE BOMBA DE PRESIÓN Y BOMBA CONTRA INCENDIO
10. SÓTANO 1

Bogotá D. C., calle 52 # 13-64, PBX. 3581600, www.habitatbogota.gov.co



- a. *Toda la tubería tiene tubería eléctrica en PVC (...)*
- b. *Las cámaras del circuito cerrado de televisión se encuentran en PVC (...)*
- c. *La tubería hidráulica y sanitaria no está señalizada por convención de color (...)*
- d. *El sentido de flujo en la red hidráulica y sanitaria tampoco se encuentra señalizado.*
- e. *Los registros de la red hidráulica no están señalizados.*
- f. *La altura máxima sótano 1 no tiene señalización.*
- g. *Las tapas ciegas en cajas de paso no están instaladas (...)*
- h. *La constructora no ha realizado limpieza de la plaza de entrepiso (...)*
- i. *La salida del ascensor en sótano 1 no tiene cielo raso.*
- j. *La placa entrepiso del sótano 1 tiene perforaciones (...)*
- k. *El muro en ladrillo en sótano 1 tiene residuos de mortero (...)*
- l. *El acabado de los muros del sótano presenta imperfecciones (...)*
- m. *El sótano no cuenta con iluminación de emergencia.*
- n. *Las lámparas de iluminación están soportadas con grapas metálicas (...)*
- o. *La instalación eléctrica de las lámparas no se realizó con cable encauchetado.*
- p. *Las cajas de acometida eléctrica no tienen señalización.*

11. SÓTANO 2

- a. *No hay señalización que delimite entre rampa vehicular y circulación peatonal.*
- b. *El piso de la rampa fue entregado con quiebres e imperfecciones (...)*
- c. *La tubería de red de electricidad descolgada está en PVC (...)*
- d. *La tubería del circuito cerrado de televisión de igual manera se encuentra en PVC.*
- e. *La tubería hidráulica y sanitaria no se encuentra señalizada.*
- f. *No hay señalización del sentido de flujo en tubería.*
- g. *Tampoco se señalizó la altura máxima del sótano 2.*
- h. *No hay tapas ciegas en cajas de paso.*
- i. *La constructora no ha realizado la limpieza de la placa de entrepiso (...)*
- j. *Existe una humedad activa entre viga y placa de entrepiso.*
- k. *La placa de entrepiso presenta huecos (...)*
- l. *El muro en ladrillo en sótano 2 tiene residuos de mortero.*
- m. *Falta cañuela en el sótano 2 (...)*
- n. *No hay iluminación de emergencia en sótano 2.*
- o. *Las lámparas de iluminación no tienen soportes fijos (...)*
- p. *La iluminación del sótano 2 no se realizó con cable encorchetado (...)*
- q. *Las cajas de acometida eléctrica no están señalizadas.*

12. SÓTANO 3

- a. *La tubería de red contra incendios no tiene la pintura adecuada (...)*
- b. *La tubería hidráulica no está señalizada con sentido de flujo.*
- c. *La tubería hidráulica y sanitaria no se encuentra señalizada por convención de color.*
- d. *Toda la tubería tiene tubería eléctrica en PVC (...)*
- e. *Falta señalar altura máxima del sótano.*
- f. *La viga en acero no tiene pintura anticorrosiva.*



- g. La placa entrepiso presenta residuos de mortero y desgaste prematuro (...)*
- h. La salida del ascensor no tiene techo en drywall.*
- i. El sótano no cuenta con iluminación de emergencia.*
- j. Las lámparas de iluminación no tienen soportes fijos (...)*
- k. La iluminación no tiene cable encauchetado.*
- l. La caja de acometida eléctrica no tiene señalización.*

13. FACHADA

- a. La pintura de tubería de aguas lluvias en fachada no ha sido terminada.*
- b. La pintura entre marco puerta vehicular y muro de fachada principal presenta desgaste (...)*
- c. Andén de fachada sin terminar*
- d. El tablero provisional de CODENSA no ha sido retirado.*
- e. Caja oxidada sin uso en jardinera*
- f. La caja de ETB se encuentra dañada*
- g. Cárcamo de la rejilla lava llantas de ingreso vehicular no encaja (...)*
- h. Los muros de fachada presentan desgaste prematuro en pintura.*
- i. Las puertas de los garajes presentan desgaste prematuro.*
- j. Madera fachada principal presenta filtraciones hacia el muro exterior (...)*
- k. Alambres expuestos en materas*

14. RECEPCIÓN Y ADMINISTRACIÓN

- a. Tableros eléctricos sin señalar*
- b. Directorio de los tableros sin instalar*
- c. Totalizador en tablero eléctrico sin instalar.*

15. ASCENSOR

16. PLANTA ELÉCTRICA

17. SISTEMA DE PRESIÓN

18. EQUIPO DE RED CONTRA INCENDIO

VISITA

Visita Técnica No. 01
Fecha Febrero 23 de 2018
Funcionario Jessica María Avila Cáceres
Atendido Por Quejoso: Asís de Jesús Escándar Fuentes, Administrador
Enajenador: Katherine Arévalo, Representante Enajenador

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

a 9
24



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Continuación informe de visita No. 19-480

Página 4 de 44

El conjunto residencial se entregó en el año 2015, y en ese año se entregó el primer apartamento.



HALLAZGOS

Los siguientes hechos se dieron por SUBSANADOS por las partes en el momento de la visita:

10. SÓTANO 1

- i. La salida del ascensor en sótano 1 no tiene cielo raso.
- k. El muro en ladrillo en sótano 1 tiene residuos de mortero (...)
- p. Las cajas de acometida eléctrica no tienen señalización.

11. SÓTANO 2

- l. El muro en ladrillo en sótano 2 tiene residuos de mortero.
- q. Las cajas de acometida eléctrica no están señalizadas.

12. SÓTANO 3

- f. La viga en acero no tiene pintura anticorrosiva.
- g. La placa entrepiso presenta residuos de mortero y desgaste prematuro (...)
- h. La salida del ascensor no tiene techo en drywall.
- l. La caja de acometida eléctrica no tiene señalización.

13. FACHADA

- d. El tablero provisional de CODENSA no ha sido retirado.
- e. Caja oxidada sin uso en jardinera
- k. Alambres expuestos en materas

Bogotá D. C., calle 52 # 13-64, PBX. 3581600, www.habitatbogota.gov.co

10 10
25



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Continuación informe de visita No. 19-480

Página 5 de 44

14. RECEPCIÓN Y ADMINISTRACIÓN

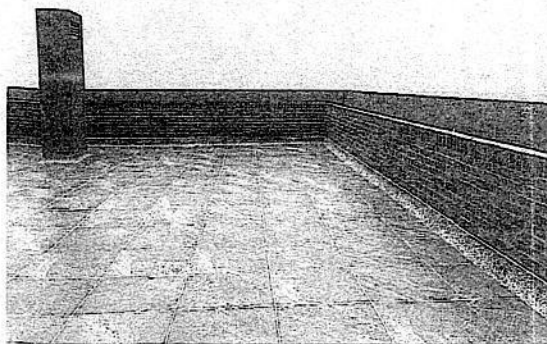
- a. Tableros eléctricos sin señalar
- b. Directorio de los tableros sin instalar
- c. Totalizador en tablero eléctrico sin instalar.

15. ASCENSOR

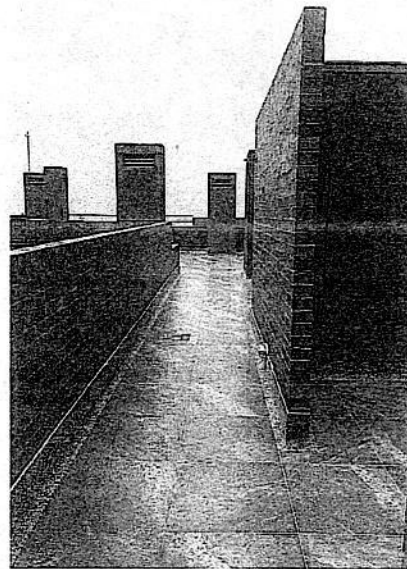
Hechos que se verifican en el presente informe:

1. CUBIERTA

Este hecho hace referencia a que, en la terraza de cubierta no se encuentra señalización de precaución en los antepechos en mampostería y en las barandas metálicas. Se verifica en relación con este hecho que existen barandas en mampostería, baranda metálica y cortavientos (instalados por la administración) en la terraza, y no existe la señalización mencionada en la queja, sin embargo, la normativa aplicable no indica la obligatoriedad de la mencionada señalización.



Barandas en terraza.



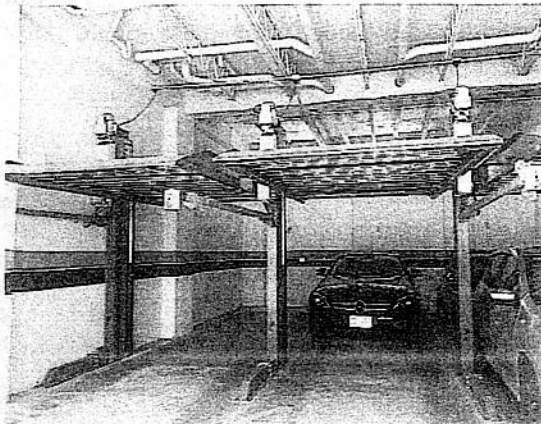
Barandas en terraza.

Por lo tanto, no existe deficiencia constructiva ni desmejoramiento de las especificaciones técnicas.

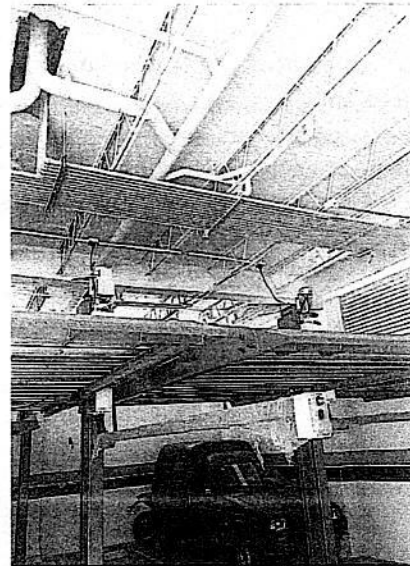
2. DUPLICADORES



Este hecho se refiere a que algunos duplicadores, ubicados en el sótano 1, se encuentran debajo de la tubería de gas y no presentan sensores electrónicos superiores. De acuerdo con lo manifestado por el quejoso, estos sensores electrónicos ya fueron instalados por parte de la sociedad enajenadora en la parte superior de los duplicadores, sin embargo, no verificaron su correcto funcionamiento por lo que no están haciendo uso de los duplicadores por temor a que puedan golpear las tuberías y se genere un escape de gas. Dichas tuberías se encuentran aproximadamente a 5.5 m desde el entresuelo del sótano y no se encuentran con ninguna protección.



Duplicadores.



Duplicadores.

Al respecto, se debe dar cumplimiento al Código de la Construcción:

ARTÍCULO D.4.13.24. Tuberías a la vista.

Tienen este tratamiento las tuberías para suministro de gas que se instalan por sitios visibles de las edificaciones bien sea en el interior o exterior de las mismas. En la instalación se precisarán los esfuerzos mecánicos a que puedan estar sometidas tales tuberías, con el propósito de adoptar mecanismos de amarre y arriostramiento que garanticen la seguridad, alineamiento y estabilidad de las mismas. Las tuberías a la vista deben estar protegidas contra los agentes nocivos del medio donde se encuentren expuestas (véase protección contra corrosión). Cuando las tuberías requieren atravesar muros de fachada, deben ir alojadas en camisas para protegerlas mecánicamente y evitar que el agua o eventuales fugas de gas puedan pasar al interior de los recintos. Las tuberías visibles deben quedar a salvo de daños mecánicos cuando crucen azoteas, pasillos o lugares de tránsito peatonal o vehicular y deben protegerse de manera que se impida su uso como apoyo.
[negrillas fuera de texto]

10
26



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Continuación informe de visita No. 19-480

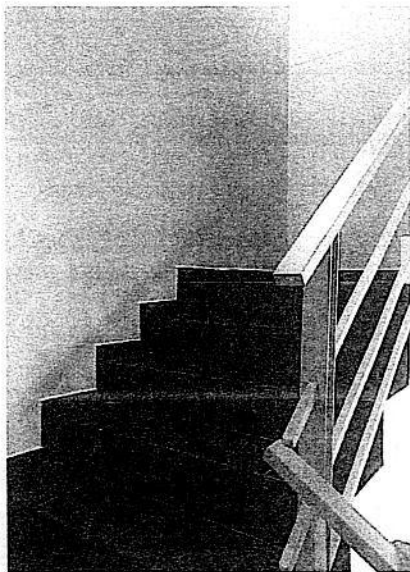
Página 7 de 44

Por consiguiente, se establece deficiencia constructiva que afecta la utilización y disposición de las zonas comunes, que no afectan las condiciones estructurales, pero no garantiza las condiciones en materia de seguridad humana, por lo que se califica como AFECTACIÓN GRAVE.

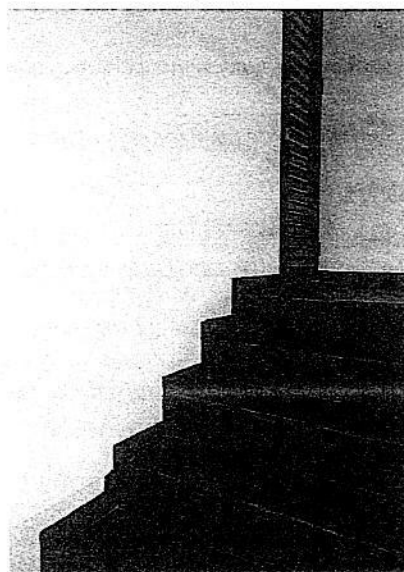
3. ESCALERAS

El hecho hace referencia a que las escaleras presentes en el edificio no tienen pasamanos en ambos costados. Se constata que no existe pasamanos en ambos costados de las escaleras del punto fijo en todos los niveles del edificio.

6



Escaleras sin baranda en ambos costados.



Escaleras sin baranda en ambos costados.

Al respecto, el decreto 1538 de 2005 enuncia lo siguiente:

ARTÍCULO 10. ACCESIBILIDAD A EDIFICACIONES PARA VIVIENDA. Sin perjuicio de lo dispuesto en el parágrafo 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.



ARTICULO 9. CARACTERISTICAS DE LOS EDIFICIOS ABIERTOS AL PÚBLICO. Para el diseño, construcción o adecuación de los de edificios de uso público en general, se dará cumplimiento a los siguientes parámetros de accesibilidad: *numero 3 del literal D*

Espacios de recepción vertical
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".

NTC 4145: Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios. Escaleras

3.3 PASAMANOS

Las escaleras deben tener pasamanos a ambos lados que cumplan con la NTC 4201, continuos en todo su recorrido y con prolongaciones horizontales mayores de 30 cm al comienzo y al final de aquellas.

Los pasamanos deben tener una señal sensible al tacto que indique la proximidad de los límites de la escalera. Se coloca un pasamanos a 90 cm de altura y otro a 70 cm de altura. Las alturas se miden verticalmente desde la arista exterior (virtual) de la escalera, con tolerancias de ± 5 cm.

Se recomienda que, en escaleras de ancho superior al doble del mínimo, se coloquen pasamanos intermedios espaciados como mínimo de 90 cm o 120 cm según corresponda (véase el numeral 3.1.1). (Sublíneas fuera de texto)

Por lo anterior, se establece deficiencia constructiva que afecta el uso y funcionamiento de los bienes comunes, siendo una AFECTACIÓN GRAVE.

4. PUERTAS CORTA FUEGO

Este hecho hace referencia a que las puertas corta fuego ubicadas en las escaleras no cierran completamente. Se constata que las puertas corta fuego de los pisos 9, 10 y 11 no ajustan impidiendo que se mantengan cerradas y una de ellas tiene suelta la manija como se observa en las fotografías; así mismo, no tienen bien calibrado el brazo hidráulico por lo que algunas cierran muy rápido o muy lento, siendo ineficiente en el momento de un incendio. Además, algunas tienen mal el sentido de apertura.

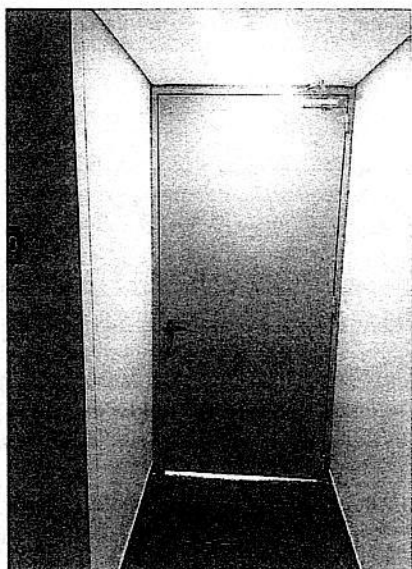
12 10
28



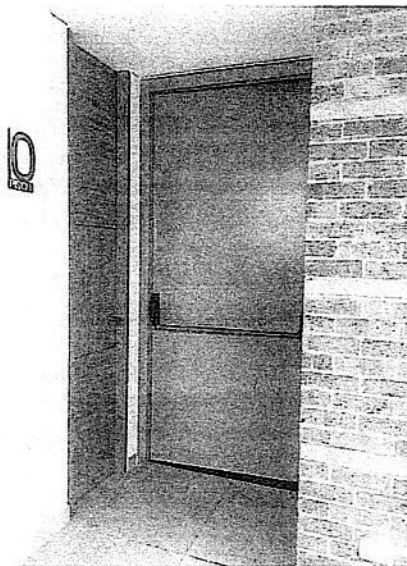
ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Continuación informe de visita No. 19-480

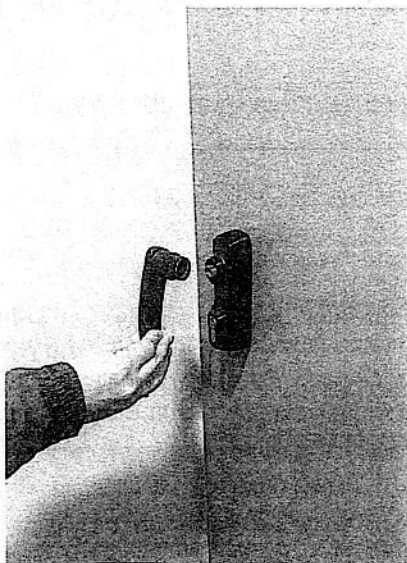
Página 9 de 44



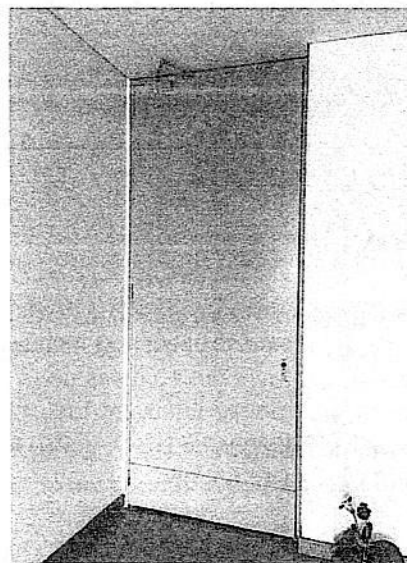
Puerta corta fuego.



Puerta corta fuego.



Manija puerta corta fuego.



Puerta corta fuego sin manija.



Al respecto, el título K de la Norma Sismorresistente del 2010, modificado por el decreto 340 del 13 de febrero de 2012 enuncia lo siguiente:

La sección K.3.8.2.5 quedará así:

K.3.8.2.5 — Giro de puertas — El giro de las puertas debe cumplir lo siguiente:

(a) Las puertas deben girar en la dirección de la evacuación en puertas de acceso a las salidas de espacios o habitaciones con carga de ocupación superior a 50 personas y en espacios clasificados de Alta Peligrosidad.

(b) No se permite utilizar puertas de vaivén cuando la carga de ocupación del área donde se hallen sea superior a 50 personas.

(c) En el caso de puertas de acceso a salidas o que hagan parte de particiones corta fuego o corta humo, las puertas deberán disponer de dispositivos de cierre automático con el fin de que estas siempre permanezcan cerradas.

(d) Cuando una puerta al abrir obstruye un medio de evacuación se debe garantizar una distancia mínima de paso. Esta distancia mínima de paso debe ser mayor o equivalente a la mitad del ancho de la salida. Si el ancho de la salida es A y la distancia mínima de paso al abrir una puerta es B, se debe cumplir la siguiente relación: $B \geq A/2$.

(e) Cuando una puerta esté totalmente abierta, su manija no debe disminuir en más de 180 mm el ancho mínimo de la salida. (Sublíneas fuera de texto)

K.3.8.2.8 – Resistencia al Fuego — Las puertas de acceso o egreso a las salidas, deberán ser de fácil apertura manual mediante barras antipánico, contar con dispositivos de cierre automático y tener una resistencia a la acción del fuego no inferior a la especificada en la Tabla J.3.4-3 o en la Tabla J.3.4-4, según corresponda. Las puertas pueden diseñarse de acuerdo con la Norma NFPA 80 - Norma para puertas y ventanas a prueba de incendios.

Por lo anterior, se establece deficiencia constructiva o desmejoramiento de las especificaciones técnicas que afectan el uso y funcionamiento de los bienes comunes, siendo una AFECTACIÓN GRAVE.

5. ZONA BBQ

Este hecho se refiere a que la zona BBQ no tiene instalada la parrilla. Se evidencia en el momento de la visita que dicha parrilla no se encuentra instalada impidiendo la utilización de esta zona. Al respecto, se verificó en las especificaciones técnicas de la radicación de documentos del proyecto, y dicha parrilla no fue allí estipulada, por lo tanto, no fue ofertada. De igual manera, en la planta de cubiertas no se encuentra demarcada la zona de BBQ, por lo tanto, no se puede determinar la ubicación de esta área ni de los elementos que la componen.

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

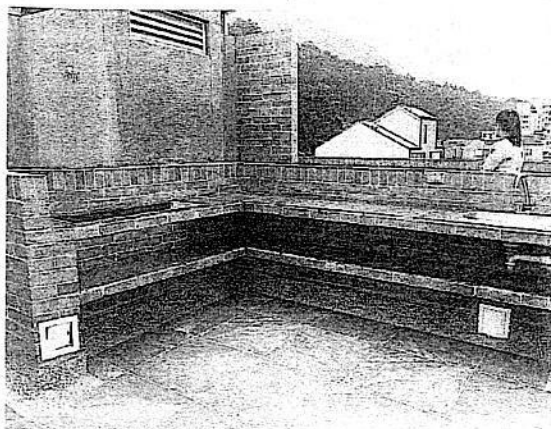
B 10
20



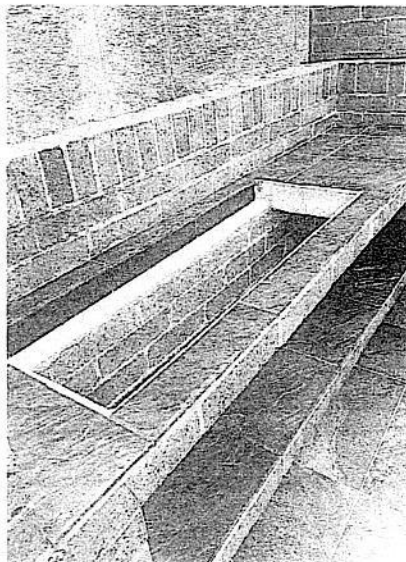
ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Continuación informe de visita No. 19-480

Página 11 de 44

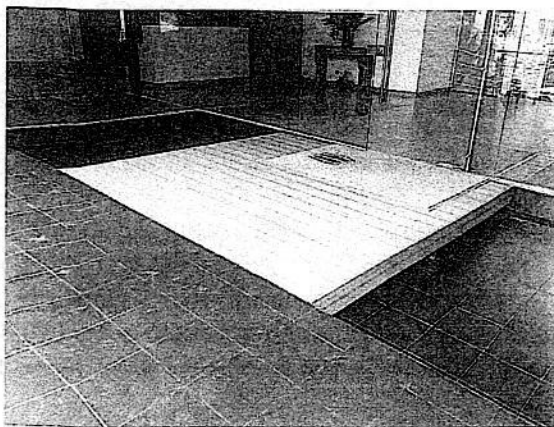


Zona BBQ.

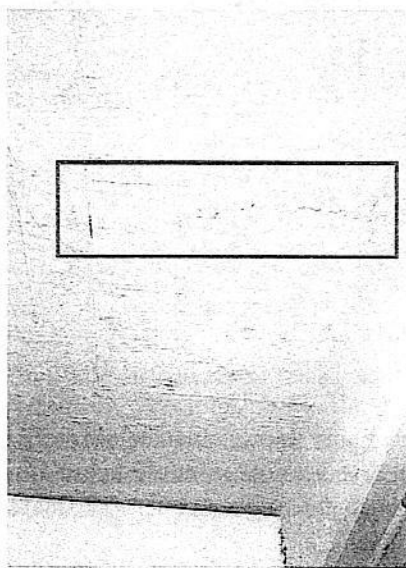


Zona BBQ.

6. ESPEJO DE AGUA



Espejo de agua, acceso principal.



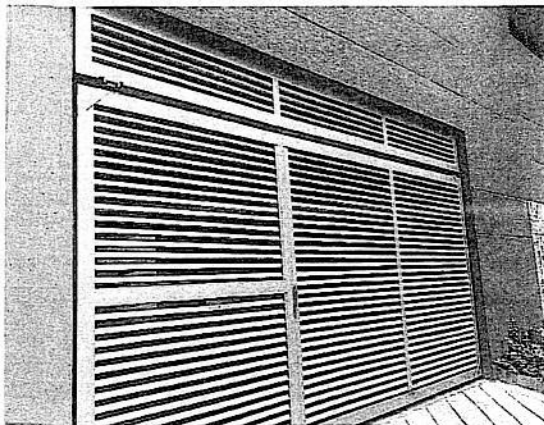
Manchas de humedad.



El hecho hace referencia a que el espejo de agua ubicado en la fachada principal del edificio, presenta filtraciones hacia el sótano 1. De acuerdo con lo observado en la visita técnica, se evidencia que el estanque ubicado en el acceso principal está vacío y en la placa del sótano no se evidencia humedad activa, aunque sí presenta rastros de humedad. Conforme a lo expresado por el enajenador, este hecho ya fue reparado en diciembre de 2017, y además indican que realizaron pruebas de estanqueidad para verificar que no quedaran fugas que generaran nuevas filtraciones.

Por lo anterior, se establece que el hecho objeto de la queja fue subsanado al ser intervenido en diciembre de 2017 por parte del enajenador, por lo tanto, no se establece deficiencia constructiva.

7. PUERTA DE ACCESO A GARAJE



Puerta de acceso vehicular.



Brazo electromecánico, pletina de acero.

Este hecho hace referencia al brazo electromecánico de la puerta de acceso vehicular ubicada hacia la fachada principal del edificio. De acuerdo con lo manifestado por el administrador, la sociedad enajenadora cambio este elemento, pero en ocasiones se desprendía de la puerta, por lo que ellos decidieron intervenirlo colocándole una platina de acero de mayor dimensión que permitiera al brazo sostenerse firmemente sobre la puerta, lo cual hicieron aproximadamente 4 meses antes de la visita.

Por lo anterior, no se establece deficiencia constructiva al haber sido intervenido por parte del enajenador y la administración.

11 10
29



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Continuación informe de visita No. 19-480

Página 13 de 44

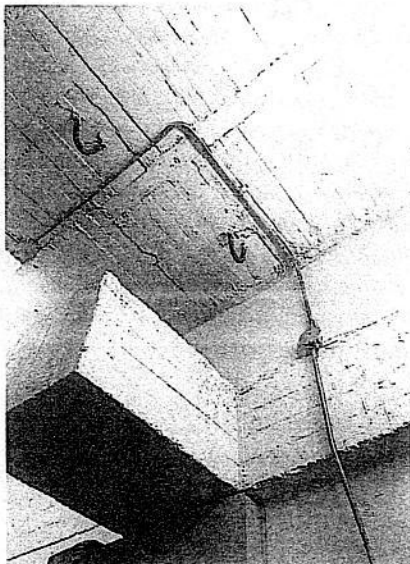
8. CUARTO DE MÁQUINAS

a. Lámparas

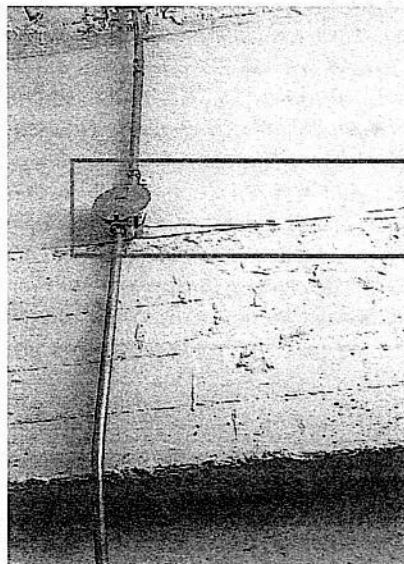
Este hecho hace referencia a que las lámparas están sujetas a la tubería con alambre. En el momento de la visita no se observa que las lámparas estén sujetadas de esta manera, no obstante, la parte enajenadora y el administrador comentan que este hecho ya fue subsanado por parte del enajenador, sujetando de manera adecuada estos elementos con abrazaderas de acero.

Por lo anterior, no se establece deficiencia constructiva al haber sido intervenido por parte del enajenador.

b. Cableado



Tubería EMT para instalaciones eléctricas.



Cable dúplex.

El hecho hace referencia a que el cable utilizado para la instalación de las luminarias es cable dúplex. Se evidencia, que de una de las cajas de la instalación eléctrica se desprende un cable dúplex que va conectado a una lámpara ubicada en la pared. No obstante, no es posible determinar si el cable que va dentro de la tubería sea este mismo. Sin embargo, este debería ir conducido por tubería EMT, Tubería Conduit, o debería ser un cable encauchetado.

Por lo anterior, se debe dar cumplimiento a lo establecido en la NTC 2050 – Código Eléctrico Colombiano:

Bogotá D. C., calle 52 # 13-64, PBX. 3581600, www.habitatbogota.gov.co



Canalización: canal cerrado de materiales metálicos o no metálicos, expresamente diseñado para contener alambres, cables o barras, con las funciones adicionales que permita este código. Hay canalizaciones, entre otras, de conductos de metal rígido, de conductos rígidos no metálicos, de conductos metálicos intermedios, de conductos flexibles e impermeables, de tuberías metálicas flexibles, de conductos metálicos flexibles, de tuberías eléctricas no metálicas, de tuberías eléctricas metálicas, subterráneas, de hormigón en el suelo, de metal en el suelo, superficiales, de cables y de barras.

320-12. Distancia a las tuberías, otros conductores expuestos, etc. Los conductores a la vista deben estar separados como mínimo 50 mm de canalizaciones, tuberías metálicas u otro material conductor y de cualquier conductor expuesto de alumbrado, fuerza o señalización o estar separados de ellos, además del aislante del conductor, por un material no conductor continuo y bien sujeto. Cuando se utilice cualquier tipo de tubo aislante, se debe sujetar bien en sus dos extremos. Cuando sea posible, los conductores deben pasar sobre cualquier tubería que pueda producir fugas o acumulación de humedad, y no por debajo de ella.

SECCIÓN 348. TUBERÍA ELÉCTRICA METÁLICA - NTC 105 (Tipo EMT)

348-1. **Uso.** Se permite el uso de tuberías eléctricas metálicas en instalaciones expuestas y ocultas. No se deben utilizar tuberías eléctricas metálicas: 1) cuando durante su instalación o después puedan verse sometidas a daños físicos graves; 2) cuando estén protegidas contra la corrosión sólo por un esmalte; 3) en concreto de escoria o relleno de escoria cuando estén sometidas a humedad permanente, si no están protegidas por todos sus lados mediante una capa de concreto sin escoria de 50 mm de espesor mínimo o si la tubería no está como mínimo a 0,5 m bajo el relleno; 4) en cualquier lugar peligroso (clasificado) excepto lo permitido por los Artículos 502-4, 503-3 y 504-20, o 5) como soporte de artefactos u otros equipos, excepto de conduletas no superiores a la tubería de mayor diámetro comercial. Cuando sea posible se debe evitar que haya metales distintos en contacto dentro de la misma instalación, para eliminar la posibilidad de reacción galvánica.

Excepción. Se permite utilizar accesorios y encerramientos de aluminio con tuberías eléctricas metálicas. Se permite instalar tuberías eléctricas, codos, acoplamientos y accesorios de metales ferrosos o no ferrosos en concreto, en contacto directo con la tierra o en zonas expuestas a ambientes corrosivos

Por consiguiente, se establece deficiencia constructiva que afecta la utilización y disposición de las zonas comunes, que no afectan las condiciones estructurales, por lo que se califica como AFECTACIÓN GRAVE.

c. Retiro de material de obra

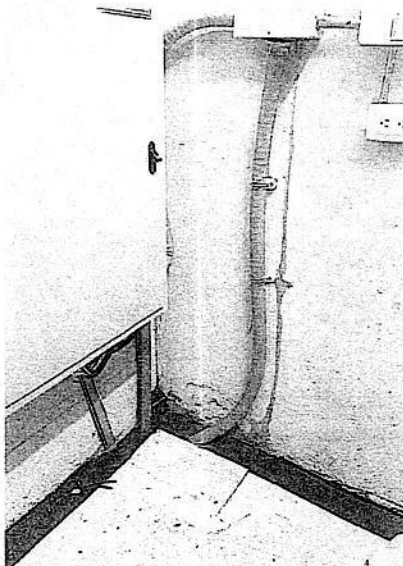
d. Varillas en el piso

En el momento de la visita no se evidencia en el cuarto de máquinas varillas en el piso u otro elemento que sobresalga y que pueda perjudicar la seguridad de las personas que ingresan a este espacio. Así mismo, no se evidencia material de obra. Comentan que la constructora ya había realizado el retiro de estos elementos.

Por lo anterior, no se establece deficiencia constructiva



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

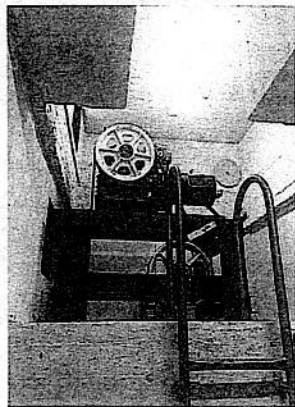


Cuarto de máquinas.

e. Limpieza

Este hecho hace referencia a que no se ha realizado limpieza al cuarto de máquinas. Se evidencia que este cuarto está en adecuadas condiciones de limpieza, y manifiesta la parte enajenadora que realizaron las labores de limpieza en el momento en que se llevaron a cabo las reparaciones en este espacio.

Por lo anterior, no se establece deficiencia constructiva

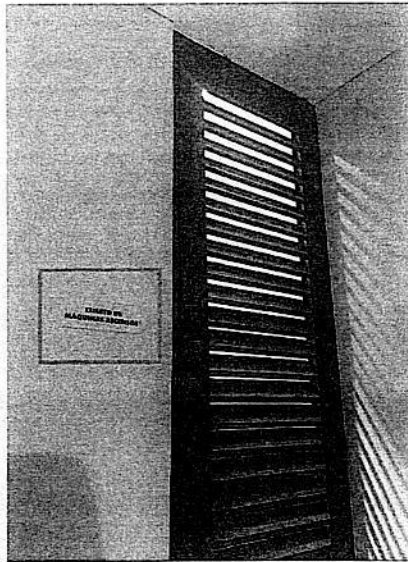


Cuarto de máquinas.

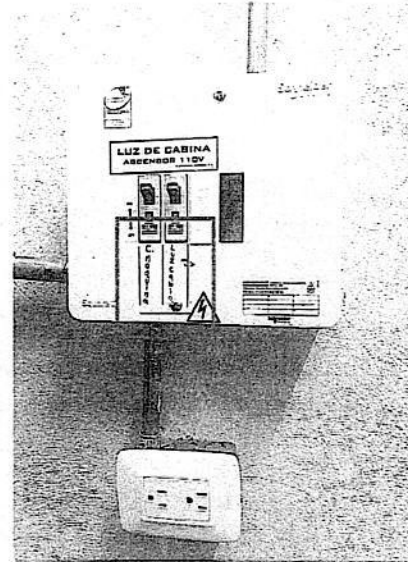


Cuarto de máquinas.

f. Señalización



Señalización del cuarto de máquinas.



Señalización tablero eléctrico.

Este hecho hace referencia a que el cuarto de máquinas no tiene señalización en el tablero eléctrico y en la entrada al espacio que indique que este es el cuarto de máquinas. Como se observa en las fotografías tomadas en el día de la visita técnica, la señalización de “cuarto de máquinas ascensor” ya fue colocada por la parte enajenadora, según comenta delegada de esta sociedad, y en el tablero eléctrico marcaron la función de cada uno de los tacos con un marcador.

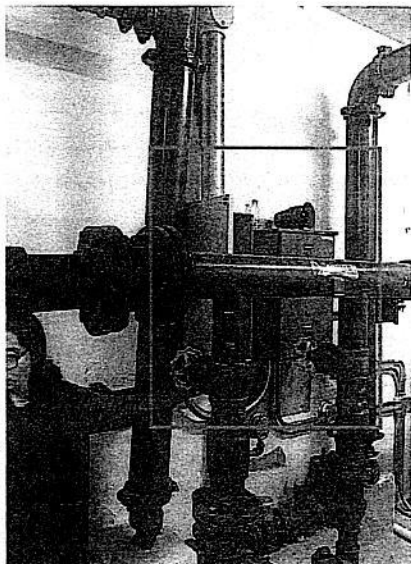
Por lo anterior, no se establece deficiencia constructiva al haber sido intervenido por parte del enajenador.

9. TABLEROS DE BOMBA DE PRESIÓN Y BOMBA CONTRA INCENDIO

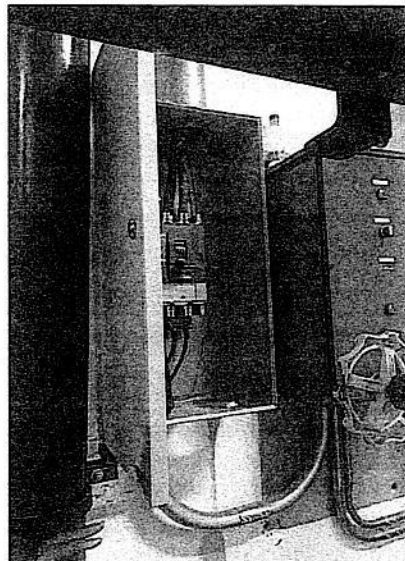
Este hecho hace referencia a que los tableros de la bomba de presión y la bomba contra incendio están ubicados en un lugar que no es de fácil acceso. Con respecto a este hecho, manifiesta la parte enajenadora que cambiaron los tableros por unos más pequeños, sin embargo, se evidencia que estos tableros están detrás de las bombas y que efectivamente no son de fácil acceso.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT



Tableros de bomba de presión y contra incendio



Tableros de bomba de presión y contra incendio

Al respecto, se debe dar cumplimiento a la NTC 2050 – Código Eléctrico Colombiano:

SECCIÓN 695. BOMBAS CONTRA INCENDIOS

695-7. Ubicación de los equipos

- a) *Ubicación de los controladores y del conmutador de transferencia. Los controladores de los motores eléctricos de las bombas y los conmutadores de transferencia deben estar ubicados lo más cerca posible de los motores que controlan y a la vista de ellos.*
- b) *Ubicación de los controladores de otros motores. Los controladores de los demás motores eléctricos deben estar ubicados lo más cerca posible de los motores que controlan y a la vista de ellos.*
- c) *Baterías de motores. Las baterías de los motores diesel deben estar en una estantería sobre el piso, bien sujetas y ubicadas donde no estén expuestas a excesiva temperatura, vibraciones, daños mecánicos o al agua.*
- d) *Partes energizadas de equipos. Todas las partes de equipos que puedan estar energizadas se deben ubicar a 0,305m como mínimo sobre el nivel del piso.*
- e) *Controladores y conmutadores de transferencia. Los controladores para motores de las bombas y conmutadores de transferencia deben estar ubicados o protegidos para que no les llegue el agua procedente de las bombas o sus conexiones (tubería).*
- f) *Equipo de control. Todos los equipos de control de las bombas contra incendios deben estar bien sujetos a estructuras de soporte de material no combustible.*

110-16. Espacio alrededor de los equipos eléctricos (para 600 V nominales o menos). Alrededor de todos los equipos eléctricos debe existir y se debe mantener un espacio de acceso y de trabajo suficiente que permita el funcionamiento y el mantenimiento fácil y seguro de dichos equipos.

*sección 110. Requisitos de
los controladores
de bombas...*

A. Generalización

Bogotá D. C., calle 52 # 13-64, PBX. 3581600, www.habitatbogota.gov.co



a) *Espacio de trabajo. Excepto si se exige o se permite otra cosa en este código, la medida del espacio de trabajo para equipos que funcionen a 600 V nominales o menos a tierra y que pueden requerir examen, ajuste, servicio o mantenimiento mientras están energizados, debe cumplir con:*

1) *Profundidad del espacio de trabajo: la profundidad del espacio de trabajo en la dirección del acceso hacia las partes energizadas no debe ser inferior a la indicada en la Tabla 110-16.a). Las distancias se deben medir desde las partes energizadas, si están expuestas, o desde el frente de el encerramiento o abertura, si están encerrados.*

Tabla 110-16.a). Espacio de trabajo

Tensión nominal a tierra	Distancia mínima en (m) según la condición		
	Condición 1	Condición 2	Condición 3
0-150	0,9	0,9	0,9
151-600	0,9	1,1	1,2

Las "Condiciones" son las siguientes:

1 *Partes energizadas expuestas en un lado y ninguna parte energizada o puesta a tierra en el otro lado del espacio de trabajo, o partes energizadas expuestas a ambos lados protegidas eficazmente por madera u otros materiales aislantes adecuados. No se considerarán partes energizadas los cables o barras aislados que funcionen a menos de 300 V.*

2 *Partes energizadas expuestas a un lado y puestas a tierra en el otro. Las paredes de hormigón, ladrillo o baldosa se deben considerar como puestas a tierra.*

3 *Partes energizadas expuestas en ambos lados del espacio de trabajo (no protegidas como está previsto en la Condición 1), con el operador entre ambas.*

Excepciones:

1 *No se requiere espacio de trabajo en la parte posterior o lateral de conjuntos como cuadros de distribución de frente muerto o centros de control de motores en los que no haya partes intercambiables o ajustables como fusibles o conmutadores en su parte posterior o lateral y donde todas las conexiones sean accesibles desde lugares que no sean la parte posterior o lateral. Cuando se requiera acceso posterior para trabajar en partes no energizadas de la parte posterior del equipo encerrado, debe existir un espacio mínimo de trabajo de 0,75 m medidos horizontalmente.*

2) *Con permiso especial de la autoridad con jurisdicción para hacer cumplir este código, se permiten espacios más pequeños si todas las partes no aisladas están a una tensión inferior a 30 VRMS, 42 V de pico o 60 Vc.c.*

3) *En los edificios existentes en los que se vaya a cambiar el equipo eléctrico, se debe dejar un espacio de trabajo como el de la Condición 2 entre cuadros de distribución de frente muerto, paneles de distribución o centros de control de motores situados a lo largo del pasillo y entre uno y otro, siempre que las condiciones de mantenimiento y supervisión aseguren que se han dado instrucciones por escrito para prohibir que se abran al mismo tiempo los equipos a ambos lados del pasillo y que la instalación sea revisada por personal calificado debidamente autorizado*

2) *Ancho del espacio de trabajo: el ancho del espacio de trabajo en el frente del equipo eléctrico, debe ser el ancho del equipo o 0,75 m, el que sea mayor. En todos los casos, el espacio de trabajo debe permitir abrir por lo menos a 90° las puertas o paneles abisagrados del equipo.*

3) *Altura del espacio de trabajo: el espacio de trabajo debe estar libre y extenderse desde el nivel del suelo o plataforma hasta la altura exigida por el artículo 110-16.e). Dentro de los requisitos de altura de este artículo,*

17
32
10



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Continuación informe de visita No. 19-480

Página 19 de 44

se debe permitir que otros equipos asociados a las instalaciones eléctricas se extiendan no más de 150 mm más allá del frente del equipo eléctrico.

Por consiguiente, se establece deficiencia constructiva que afecta la utilización y disposición de las zonas comunes, que no afectan las condiciones estructurales, por lo que se califica como AFECTACIÓN GRAVE.

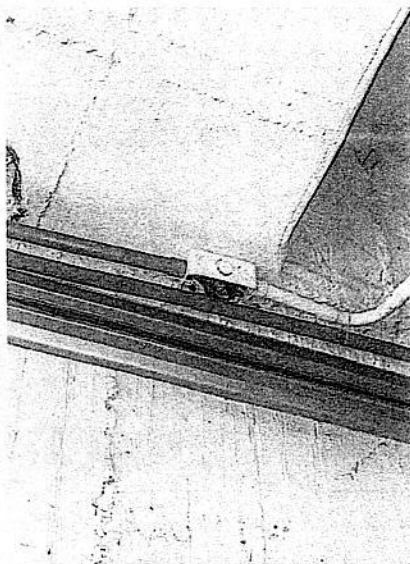
10. SÓTANO 1

11. SÓTANO 2

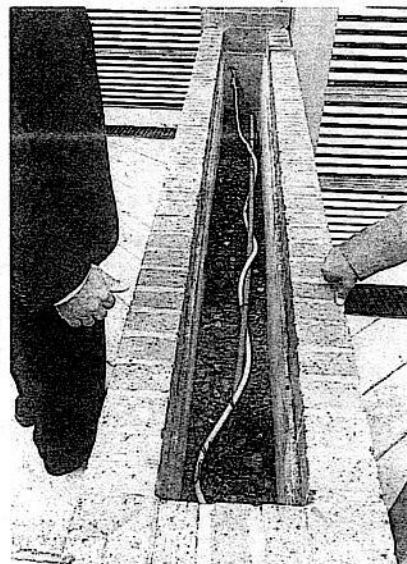
12. SÓTANO 3

En la queja radicada los sótanos tienen algunos hechos que aplican para todos, por lo tanto, se agruparán y desarrollarán estos hechos a continuación, los cuales se verificaron el día de la visita.

- a. *Toda la tubería tiene tubería eléctrica en PVC (...)*
- b. *Las cámaras del circuito cerrado de televisión se encuentran en PVC (...)*
- g. *Las tapas ciegas en cajas de paso no están instaladas (...)*



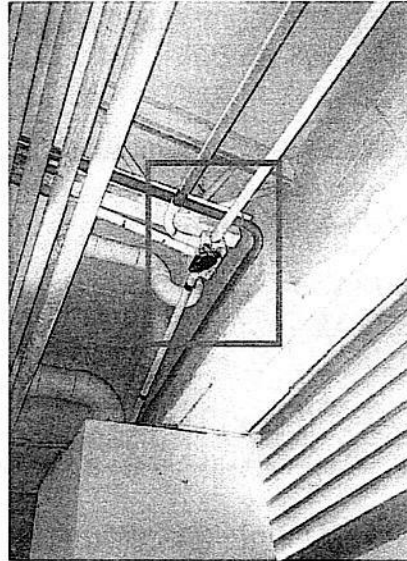
Tubería eléctrica PVC.



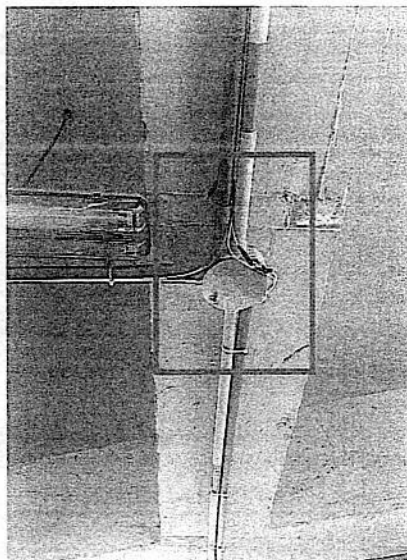
Tubería eléctrica PVC.



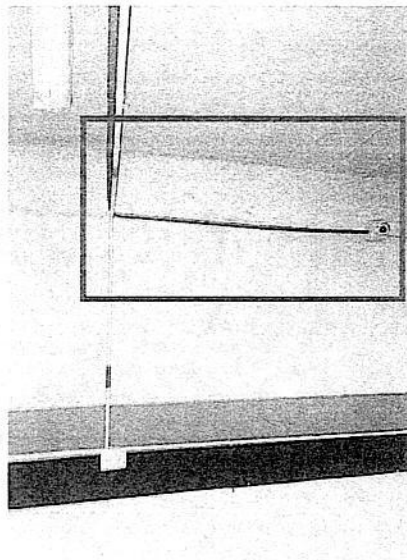
Tubería eléctrica PVC. No hay una conexión adecuada entre la tubería.



Tubería eléctrica PVC. Cajas abiertas.



Tubería eléctrica PVC. Cables por fuera de la tubería.



Tubería eléctrica PVC.

Estos hechos hacen referencia a que la tubería eléctrica de los sótanos se encuentra en PVC. En visita técnica se evidencia que efectivamente la tubería eléctrica utilizada es en PVC, y que no tiene algunas



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Continuación informe de visita No. 19-480

Página 21 de 44

uniones entre los tubos, las cajas se encuentran sin tapas y se encuentran varios cables fuera de la tubería.

Al respecto la normativa (NTC 2050) dice que, este tipo de tubería rígida no metálica, dentro de sus usos permitidos deben ir ocultos en paredes, pisos y techos, y si está expuesta debe ser una instalación de fácil acceso no sujeta a daños físicos. La tubería que se permite de manera expuesta es la tubería eléctrica metálica tipo EMT.

Por lo anterior, se debe dar cumplimiento a la NTC 2050 – Código Eléctrico Colombiano:

SECCIÓN 347. TUBO (CONDUIT) RÍGIDO NO METÁLICO

347-1. Descripción. Esta sección se debe aplicar a un tipo de tubo conduit y accesorios de material no metálico adecuado, resistente a la humedad y a atmósferas químicas. Para uso por encima del suelo, debe ser además retardante de la llama, resistente a los impactos y al aplastamiento, resistente a las distorsiones por calentamiento en las condiciones que se vayan a dar en servicio y resistente a las bajas temperaturas y a la luz del sol. Para uso subterráneo, el material debe ser aceptablemente resistente a la humedad y a los agentes corrosivos y de resistencia suficiente para soportar malos tratos, como impactos y aplastamientos, durante su manipulación e instalación. Se permiten en instalaciones subterráneas tubos certificados para este objeto en longitudes continuas de un carrete. Cuando estén diseñados para enterrarlos directamente, sin empotrarlos en concreto, el material de estos tubos debe ser, además, capaz de soportar las cargas continuas previstas para después de su instalación.

347-2. Usos permitidos. Se permite el uso de tubo rígido no metálico certificado y sus accesorios, en las siguientes condiciones:

- a) Ocultos. En paredes, pisos y techos.
- b) En atmósferas corrosivas. En lugares expuestos a atmósferas corrosivas intensas, como se especifica en el Artículo 300-6, y sometidos a productos químicos para los que estén aprobados específicamente esos materiales.
- c) Escoria. En rellenos de escoria.
- d) En lugares mojados. En instalaciones en centrales lecheras, lavanderías, fábricas de conservas u otros locales mojados y en lugares en los que se laven frecuentemente las paredes; todo el sistema de conducción, incluidas las cajas y accesorios usadas en ellos, deben estar instalados y equipados de manera que eviten que entre el agua en los tubos y conductos. Todos los soportes, pernos, abrazaderas, tornillos, etc. deben ser de material resistente a la corrosión o estar protegidos por materiales aprobados resistentes a la corrosión.
- e) En lugares secos y húmedos. En los lugares secos y húmedos no prohibidos por el Artículo 347-3.
- f) Expuestos. Para instalaciones fácilmente accesibles expuestas no sujetas a daños físicos, si están identificados para dicho uso.
- g) En instalaciones subterráneas. Para las instalaciones subterráneas, véanse los Artículos 300-5 y 710-4.b).

347-3. Usos no permitidos. No se debe utilizar tubo conduit rígido no metálico:

- a) En lugares peligrosos (clasificados). En los lugares peligrosos (clasificados), excepto lo establecido en los Artículos 503-3.a), 504-20, 514-8 y 515-5 y en los lugares de Clase I División 2, tal como permite el Artículo 501-4.b), Excepción.
- b) Como soporte de artefactos. Como soporte de artefactos u otros equipos. Excepción. Se permite usar tubos rígidos no metálicos para soporte de conuletas no metálicas y de tamaño no superior al mayor tamaño



comercial de las canalizaciones que entren en los mismos. Las condeletas no deben contener dispositivos ni elementos de soporte.

c) *Expuesto a daños físicos.* Cuando esté expuesto a daños físicos, si no está identificado para ese uso.

d) *Temperatura ambiente.* Cuando esté expuesto a temperaturas ambientes superiores a aquellas para las cuales está certificado.

e) *Límites de temperatura del aislamiento.* Para conductores cuyos límites de temperatura del aislamiento superen los de certificado del tubo.

f) *En teatros y locales similares.* En teatros y locales similares, excepto lo establecido en las Secciones 518 y 520.

A. Instalación

347-5. Desbastado. Todos los extremos de los tubos se deben desbastar por dentro y por fuera para dejarlos lisos.

347-6. Uniones. Todas las uniones entre los tubos y entre los tubos y acoplamientos, cajas y accesorios, se deben hacer con un método aprobado.

347-8. Soportes. Los tubos conduit rígidos no metálicos se deben instalar como sistema completo, como establece el Artículo 300-18 y se deben apoyar como exige la Tabla 347-8. Además, los tubos deben ir bien sujetos a menos de 0,9 m de cada caja de salida, caja de corte, caja de dispositivos, condeleta u otra terminación del tubo. Los tubos conduit rígidos no metálicos se deben sujetar de modo que se deje holgura para los movimientos de dilatación o contracción térmica. Los tubos conduit rígidos no metálicos certificados para poderlos sujetar a distancias distintas de 0,9 m y a distancias distintas de las especificadas en la Tabla 347-8, se pueden utilizar de acuerdo con su certificado.

SECCIÓN 348. TUBERÍA ELÉCTRICA METÁLICA - NTC 105 (Tipo EMT)

348-1. Uso. Se permite el uso de tuberías eléctricas metálicas en instalaciones expuestas y ocultas. No se deben utilizar tuberías eléctricas metálicas: 1) cuando durante su instalación o después puedan verse sometidas a daños físicos graves; 2) cuando estén protegidas contra la corrosión sólo por un esmalte; 3) en concreto de escoria o relleno de escoria cuando estén sometidas a humedad permanente, si no están protegidas por todos sus lados mediante una capa de concreto sin escoria de 50 mm de espesor mínimo o si la tubería no está como mínimo a 0,5 m bajo el relleno; 4) en cualquier lugar peligroso (clasificado) excepto lo permitido por los Artículos 502-4, 503-3 y 504-20, o 5) como soporte de artefactos u otros equipos, excepto de condeletas no superiores a la tubería de mayor diámetro comercial. Cuando sea posible se debe evitar que haya metales distintos en contacto dentro de la misma instalación, para eliminar la posibilidad de reacción galvánica. *Excepción.* Se permite utilizar accesorios y encerramientos de aluminio con tuberías eléctricas metálicas. Se permite instalar tuberías eléctricas, codos, acoplamientos y accesorios de metales ferrosos o no ferrosos en concreto, en contacto directo con la tierra o en zonas expuestas a ambientes corrosivos graves cuando estén protegidos contra la corrosión y se consideren adecuados para esas condiciones.

Por consiguiente, se establece deficiencia constructiva que afecta la utilización y disposición de las zonas comunes, que no afectan las condiciones estructurales, por lo que se califica como **AFECCIÓN GRAVE.**

c. **La tubería hidráulica y sanitaria no está señalizada por convención de color (...)**

d. **El sentido de flujo en la red hidráulica y sanitaria tampoco se encuentra señalizado.**

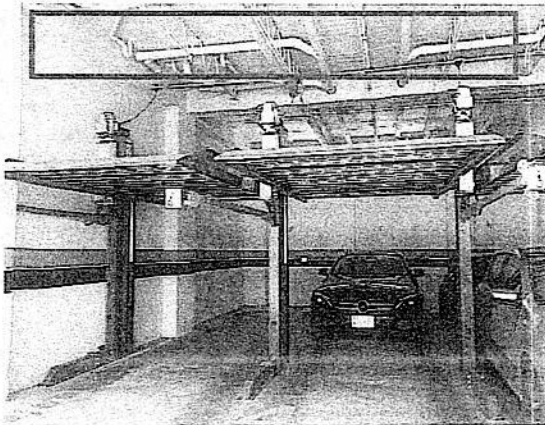
19
34
10



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

e. Los registros de la red hidráulica no están señalizados.

Estos hechos hacen referencia a que la tubería hidráulica y sanitaria que va descolgada por debajo de la placa en sótanos no está demarcada por convención de color, ni tiene sentido de flujo. Además, que los registros de la red hidráulica no están señalizados. En visita técnica se evidencia que dicha tubería en su mayoría esta pintada de blanco, y no tienen ninguna convención de color, la cual normativamente no es de obligatorio cumplimiento. De igual manera, no cuentan con sentido de flujo ni señalización de registros.



Tubería sanitaria pintada de color blanco.



Tubería sanitaria pintada de color blanco.

Considerando que, no existe norma constructiva de obligatorio cumplimiento que regule este tema, no es posible calificar el hecho como una deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificación técnica.

f. La altura máxima sótano 1 no tiene señalización.

Este hecho se presenta en los 3 sótanos. En visita técnica se evidencia que no se encuentra señalizada la altura máxima de los 3 sótanos, sin embargo, con respecto a este tema no hay normativa que exija colocar este tipo de señalización.

Considerando que, no existe norma constructiva de obligatorio cumplimiento que regule este tema, no es posible calificar el hecho como una deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificación técnica.



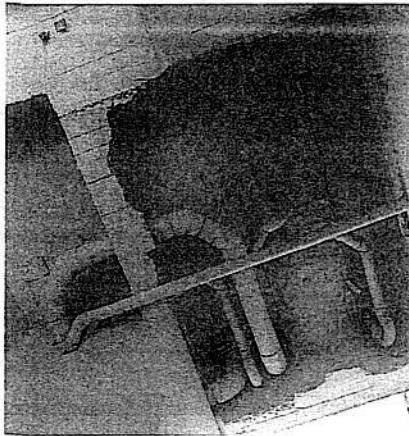
- h. La constructora no ha realizado limpieza de la placa de entrepiso (...)*
- j. La placa entrepiso del sótano 1 tiene perforaciones (...)*



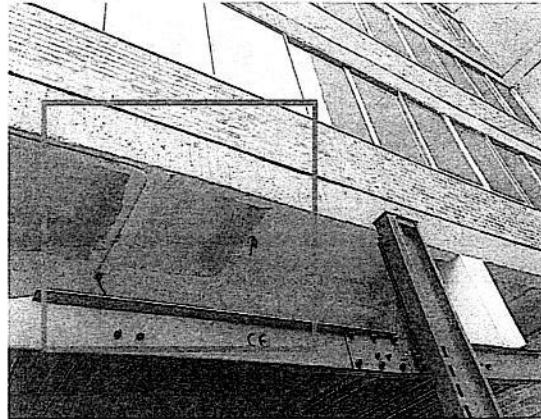
Plástico negro en placa de entrepiso.



Malos acabados en placa de entrepiso por desencofrado.



Malos acabados en placa de entrepiso por desencofrado.



Malos acabados en placa de entrepiso por desencofrado. Disminución de las secciones.

Al respecto de este hecho, comentan los quejosos que, la constructora no ha realizado limpieza en su totalidad de las placas de entrepiso de los sótanos. En el momento de la visita, se observa con respecto a este hecho que, por debajo de la placa de entrepiso de los sótanos hay partes de plástico negro



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

colocado en el proceso de fundida de la placa de entrepiso, y además presenta acabados deficientes lo que puede atribuirse a un mal proceso de desencofrado o que las formaletas no fueron adecuadamente ajustadas para evitar que se escape el mortero y para mantener su posición y forma.

De acuerdo a lo anterior, se debe dar cumplimiento a lo descrito en el título C de la NSR-10:

C.6.1 - DISEÑO DE LAS FORMALETAS

C.6.1.1 - El objeto de las formaletas, cimbras, o encofrados; es obtener una estructura que se ciña a las formas, líneas, ejes y dimensiones de los elementos, tal como se requiere en los planos de diseño y en las especificaciones.

C.6.1.2 - Las formaletas deben ser fuertes y lo suficientemente ajustadas para impedir que se escape el mortero.

C.6.1.3 - Las formaletas deben estar adecuadamente arriostradas o amarradas para mantener su posición y su forma.

C.6.1.4 - Las formaletas y sus apoyos deben diseñarse de modo que no dañen la estructura previamente vaciada o de apoyo.

C.6.1.5 - El diseño de las formaletas debe incluir la consideración de los siguientes factores:

(a) Velocidad y método de colocación del concreto.

(b) Cargas de construcción, incluyendo las cargas verticales, horizontales y de impacto.

(c) Requisitos de formaletas especiales para la construcción de cascarones, losas plegadas, cúpulas, concreto arquitectónico o elementos similares.

C.6.1.6 - Las formaletas para elementos de concreto preesforzado, deben diseñarse y construirse de modo que permitan el movimiento del elemento durante la aplicación de la fuerza de preesfuerzo sin que éste sufra daño.

C.6.2 - REMOCION DE FORMALETAS Y CIMBRAS, Y RECIMBRADO

C.6.2.1 - REMOCION DE LAS FORMALETAS - Las formaletas y testeros, deben retirarse de tal manera que no afecten la seguridad ni el funcionamiento futuro de la estructura. El concreto que se expone al retirar la formaleta debe tener suficiente resistencia para que no se vea afectado por ello.

C.6.2.2 - REMOCION DE LA CIMBRA Y RECIMBRADO - Los requisitos de C.6.2.2.1 a C.6.2.2.3 se deben cumplir en la construcción de vigas y losas, excepto cuando se vacien contra el suelo.

C.6.2.2.1 - Con anterioridad al inicio de la construcción, el constructor de la estructura debe definir un procedimiento y una programación para la instalación y remoción de la cimbra y las operaciones de recimbrado, cuando éstas se utilicen. Así mismo debe establecer las fuerzas que se transfieren a la estructura debido a estos procesos.

(a) Los análisis estructurales y los datos de las resistencias del concreto utilizadas en el planeamiento e implementación de la remoción de las formaletas y cimbras, deben ser entregados al Supervisor Técnico cuando éste lo solicite.

(b) Solamente cuando la estructura en su estado de avance, en conjunto con las formaletas y cimbras que se dejen, tenga suficiente resistencia para soportar adecuadamente su peso y las cargas existentes, puede removerse la cimbra de cualquier porción de la estructura.

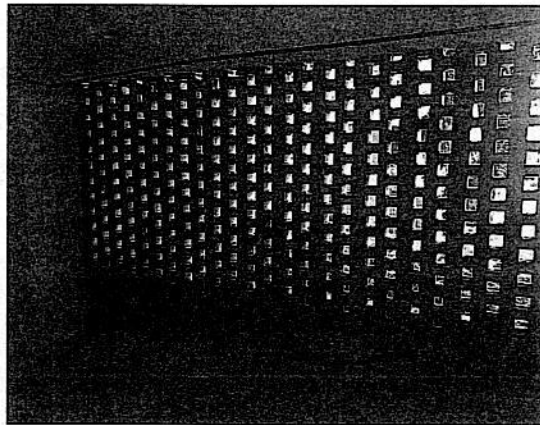
(c) La demostración de que la resistencia es adecuada debe basarse en un análisis estructural que tenga en cuenta las cargas existentes, la resistencia de la formaleta y cimbra y los datos de la resistencia del concreto. La resistencia del concreto se debe basar en el ensayo de muestras curadas en el campo, o cuando lo apruebe el Supervisor Técnico con base en otros procedimientos para determinar la resistencia del concreto.



Por consiguiente, se establece deficiencia constructiva que afecta la utilización y disposición de las zonas comunes, que no afectan las condiciones estructurales, por lo que se califica como **AFECTACIÓN GRAVE**.

l. El acabado de los muros del sótano presenta imperfecciones (...)

Este hecho hace referencia a los muros en ladrillo del sótano. Estos muros calados en el momento de la visita no presentan deterioro o imperfecciones, se encuentran en adecuadas condiciones.



Muros en ladrillo sótano.

Por consiguiente, no se establece deficiencia constructiva.

m. El sótano no cuenta con iluminación de emergencia.

El hecho hace referencia a que los sótanos no cuentan con iluminación de emergencia. Al respecto, la normativa no exige este tipo de iluminación en las áreas del sótano, la NSR-10 en el Título K dice que solamente los medios de evacuación de toda la edificación deben estar provistos de las instalaciones indispensables para las luces de emergencia.

Por consiguiente, no se establece deficiencia constructiva.

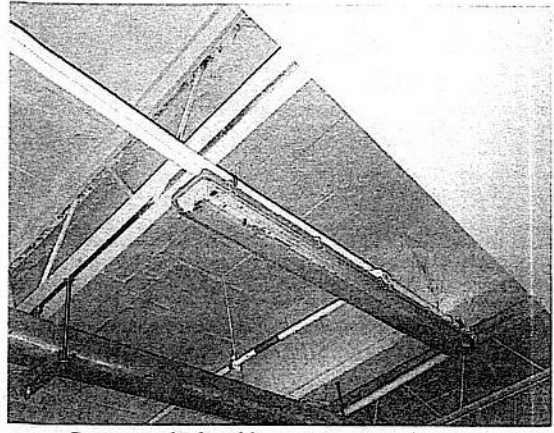
n. Las lámparas de iluminación están soportadas con grapas metálicas (...)

Con respecto a este hecho se evidencia en el momento de la visita que, las lámparas de iluminación ubicadas en los sótanos se encuentran sujetas a la tubería eléctrica con alambre, lo cual contraviene lo establecido en la normativa, ya que estos elementos deben estar firme y debidamente fijados y

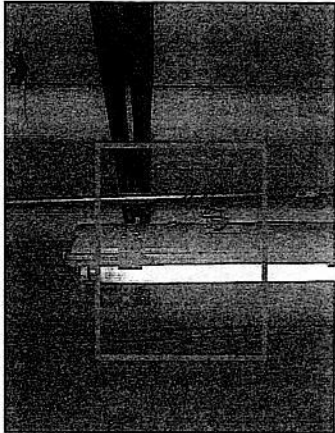


ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

soportados para evitar la caída de alguno de ellos, con elementos de acero o hierro. Se observa además que, algunas de las lámparas se encuentran sueltas.



Soporte de las lámparas con alambre.



Soporte de las lámparas con alambre.

Se debe dar cumplimiento a lo establecido en la NTC 2050 – Código Eléctrico Colombiano:

D. Soportes de aparatos

410-15. Soportes.

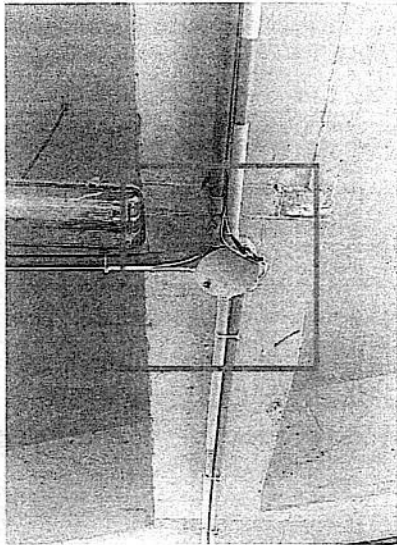
a) *Generalidades.* Los aparatos, portabombillas y tomacorrientes deben estar fijados firmemente. Un aparato que pese más de 2,72 Kg. o supere 0,40 m en cualquiera de sus dimensiones, no se debe soportar únicamente en el casquillo roscado de un portalámparas.

d) *Accesorios de sujeción.* Los accesorios de sujeción de los aparatos que no formen parte de las cajas de salida, tirantes, trípodes y patas de gallo, deben ser de acero, hierro maleable u otro material adecuado para esa aplicación.

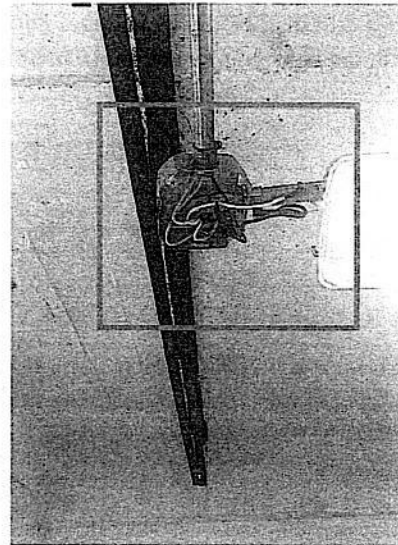
Por consiguiente, se establece deficiencia constructiva que afecta la utilización y disposición de las zonas comunes, que no afectan las condiciones estructurales, por lo que se califica como AFECTACIÓN GRAVE.

o. La instalación eléctrica de las lámparas no se realizó con cable encauchetado.

En el momento de la visita y como se observa en las fotografías se evidencia que, el cableado utilizado en las conexiones eléctricas de las lámparas es alambre, siendo el indicado para este tipo de conexiones. El cable encauchetado se utiliza para conexiones donde no se encuentre tubería o cajas de paso. Lo que si se observa es que hay cables fuera de la caja de paso y que además se encuentran abiertas en su mayoría, lo cual ya fue tratado en el punto g del numeral **SOTANOS**.



Cables fuera de la caja eléctrica.

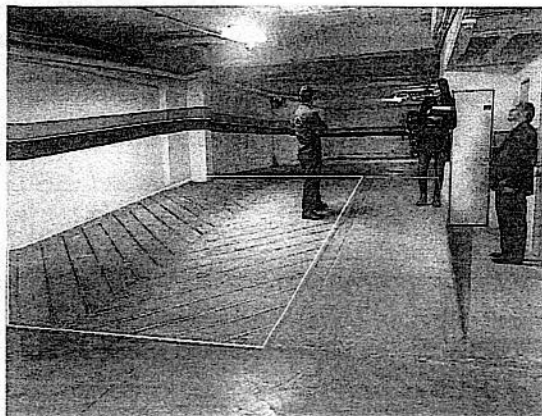


Alambre para conexión eléctrica.

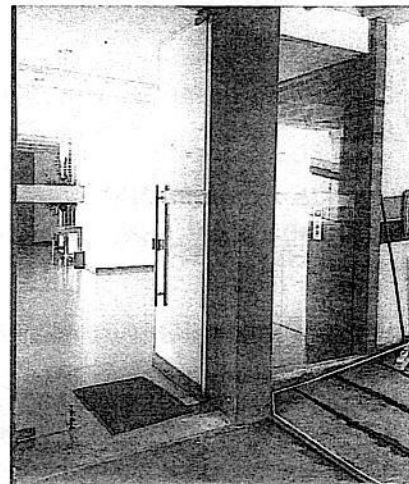
Por consiguiente, no se establece deficiencia constructiva.

11. SÓTANO 2

- a. *No hay señalización que delimite entre rampa vehicular y circulación peatonal.*
- b. *El piso de la rampa fue entregado con quiebres e imperfecciones (...)*



Amarillo – rampa vehicular.
Rojo – paso peatonal (rampa de evacuación).



Área de circulación peatonal y vehicular.



Comentan en el momento de la visita que no está delimitada el área de la rampa vehicular y la circulación peatonal. Al respecto, se verificó en planos de la radicación de documentos del proyecto No. 400020140308-1, que dicha rampa está construida de acuerdo a los planos aprobados por curaduría y que la circulación peatonal está prevista como rampa de evacuación. No obstante, no se encuentran delimitadas visualmente.

Por otro lado, la superficie de las rampas no presenta imperfecciones, solo desgaste normal por el uso que ha tenido a través de los años. Las dilataciones que presenta son para demarcar el sentido de la rampa y además sirven para generar un mejor agarre de las llantas en esa área.

En lo pertinente a la delimitación de la circulación peatonal, 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".*

Por consiguiente, se establece deficiencia constructiva que afecta la utilización y disposición de las zonas comunes, que no afectan las condiciones estructurales, por lo que se califica como AFECTACIÓN GRAVE.

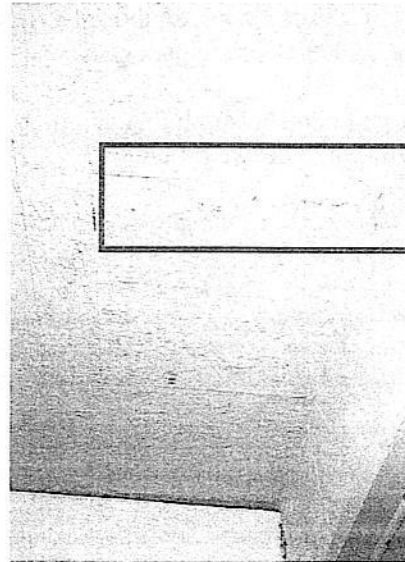
j. Existe una humedad activa entre viga y placa de entrepiso.



El hecho hace referencia a que por placa de entrepiso del sótano 2, se presenta filtración de agua. En el momento de la visita se evidencia que en la rampa que va del sótano 1 al sótano 2, se presenta una mancha de agua que puede estar generando filtración por la placa de la rampa, no obstante, por debajo de la placa no se evidencia humedad. En otras áreas de la placa de entrepiso del sótano se observa rastros de filtraciones anteriores, no obstante, no hay humedad activa. Al respecto exponen que, la constructora realizó intervenciones en las placas del sótano para corregir las humedades.



Piso húmedo de la rampa.



Rastro de agua por debajo de la placa de sótano.

Por consiguiente, no se establece deficiencia constructiva.

m. Falta cañuela en el sótano 2, lo que genera humedad en muros.

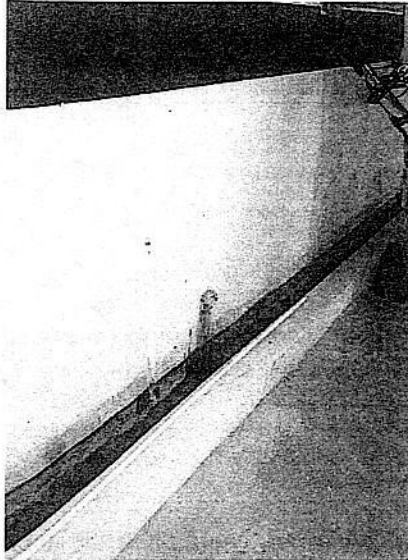
Con respecto a este hecho, se evidencian las cañuelas en el sótano las cuales están en funcionamiento. No obstante, se observa que, en varias partes de los muros hay rastros de humedad, pero de igual manera el agua proveniente del terreno se esta direccionando hacia las cañuelas.



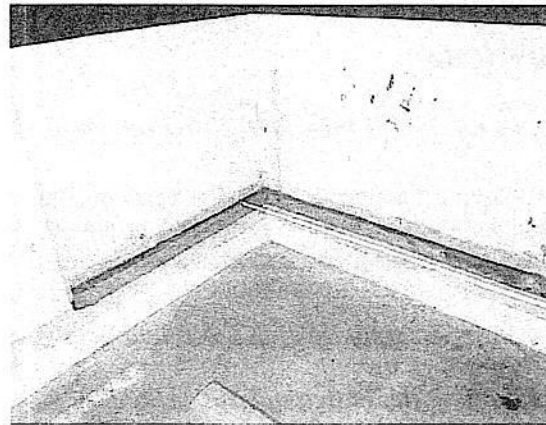
ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Continuación informe de visita No. 19-480

Página 31 de 44



Cañuela.

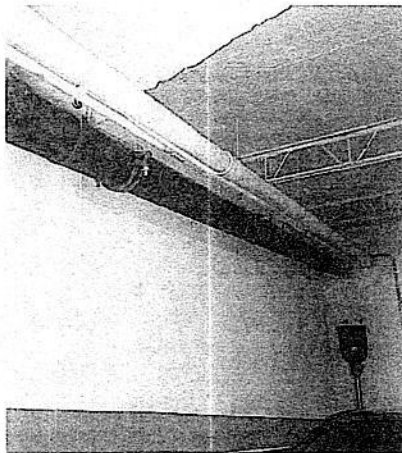


Cañuela.

Por consiguiente, no se establece deficiencia constructiva.

12. SÓTANO 3

- a. **La tubería de red contra incendios no tiene la pintura adecuada. Tiene desgaste generalizado y prematuro.**



Tubería de red contra incendio.



Considerando que, no existe norma constructiva de obligatorio cumplimiento que regule este tema, no es posible calificar el hecho como una deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificación técnica.

13. FACHADA

a. La pintura de tubería de aguas lluvias en fachada no ha sido terminada.

En visita técnica no se observa tubería de agua lluvia a la vista, solamente un tubo que la copropiedad no sabe si es del edificio o no, porque no proviene de cubierta, sino de una culata que colinda con el edificio vecino. Dicha tubería esta bien anclada al muro y está pintada.

Por consiguiente, no se establece deficiencia constructiva.

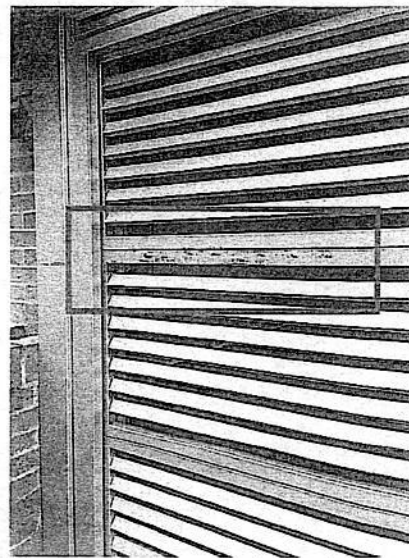
b. La pintura entre marco puerta vehicular y muro de fachada principal presenta desgaste prematuro.

i. Las puertas de los garajes presentan desgaste prematuro.

Con respecto al aspecto de la puerta vehicular de la fachada principal se observa que, se encuentra en adecuadas condiciones de materialidad. No obstante, la puerta de acceso posterior, si presenta peladuras en la pintura anticorrosiva generando oxidación de los elementos metálicos.



Puerta vehicular fachada principal.



Puerta vehicular posterior – deterioro.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Continuación informe de visita No. 19-480

Página 33 de 44

Al respecto se debe dar cumplimiento al Código de la Policía que enuncia lo siguiente:

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.

Por lo anterior, se establece deficiencia constructiva que no afecta las condiciones de habitabilidad, uso y funcionamiento de los bienes comunes y que no implican daño estructural, siendo una AFECTACIÓN LEVE.

- c. Anden de fachada sin terminar
- f. La caja de ETB se encuentra dañada



Anden y caja desportillados.

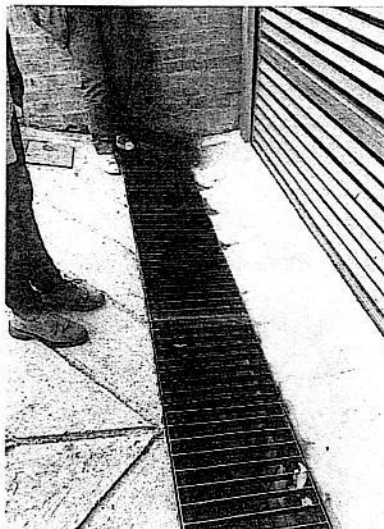


Comentan los copropietarios que este andén fue desportillado cuando la empresa de telefonía ETB fue a hacer un arreglo en la caja donde se encuentra su cableado y hasta el momento de la visita no había sido arreglado. Al respecto, no es posible determinar que sea deficiencia constructiva ya que no fue la constructora la que realizó la intervención donde esta área tuvo inconvenientes.

Por consiguiente, no se establece deficiencia constructiva.

g. Cárcamo de la rejilla lava llantas de ingreso vehicular no encaja y presenta desgaste.

El hecho hace referencia a que la rejilla del cárcamo no encaja. En el momento de la visita se evidencia que dicha rejilla encaja completamente en el área donde se encuentra ubicada. El desgaste que presenta es el normal debido al uso durante los años que lleva de entregado el edificio.



Cárcamo.

Por consiguiente, no se establece deficiencia constructiva.

h. Los muros de fachada presentan desgaste prematuro en pintura.

Respecto a este hecho en el momento de la visita se evidencia en la pintura de fachada manchas que reflejan intervenciones posteriores las cuales están mal realizadas ya que dejan parches en la fachada los cuales generan un mal acabado y falta de uniformidad del mismo.

Al respecto se debe dar cumplimiento al Código de la Policía que enuncia lo siguiente:

25 115
40



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Continuación informe de visita No. 19-480

Página 35 de 44

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

TITULO II

PARA LA SEGURIDAD

CAPITULO 8°. EN LAS CONSTRUCCIONES

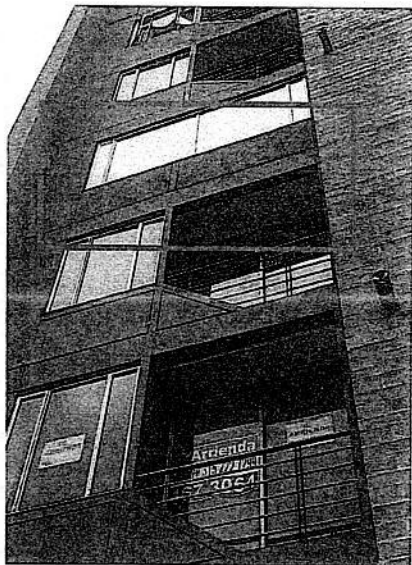
12. Reparar las deficiencias de construcción de las viviendas enajenadas y cumplir con las condiciones de calidad generalmente aceptadas, adoptando las medidas técnicas previstas en las normas ambientales vigentes y las condiciones ofrecidas en la venta;

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.



Deterioro en pintura de fachada.



Deterioro en pintura de fachada.

Por lo anterior, se establece deficiencia constructiva que no afecta las condiciones de habitabilidad, uso y funcionamiento de los bienes comunes y que no implican daño estructural, siendo una AFECTACIÓN LEVE.

j. Madera fachada principal presenta filtraciones hacia el muro exterior de la madera.

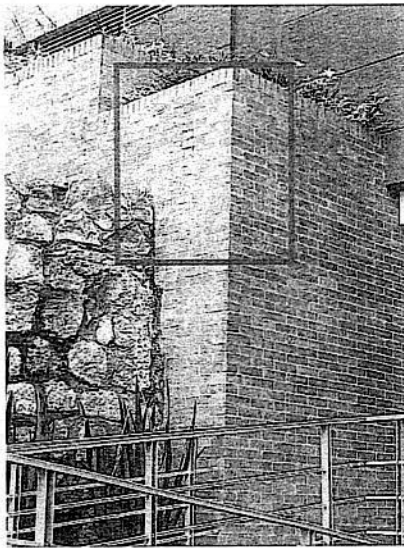


ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Continuación informe de visita No. 19-480

Página 36 de 44

Al respecto en el momento de la visita se evidencia mancha de humedad en muro de ladrillo de la materia que se encuentra ubicada hacia la fachada principal del edificio. Se infiere que la impermeabilización de dicha materia no esta funcionando adecuadamente por lo que esta permitiendo el paso de agua a través del muro.



Filtración proveniente de materia.

Al respecto el código de la construcción de Bogotá enuncia lo siguiente:

CAPÍTULO B.5 PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE

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.

De igual manera, el Código de la Policía enuncia lo siguiente:

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

TITULO II

PARA LA SEGURIDAD

CAPITULO 8°. EN LAS CONSTRUCCIONES

26 196
91



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Continuación informe de visita No. 19-480

Página 37 de 44

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

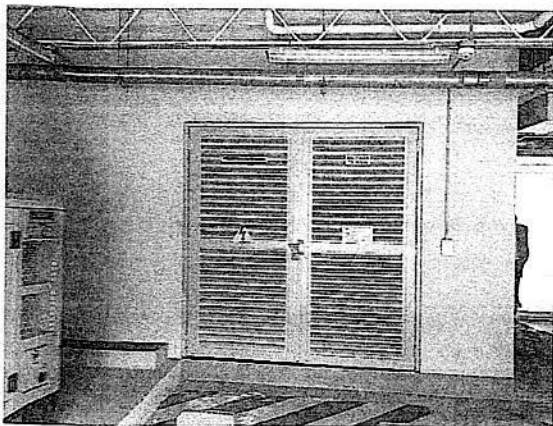
**PARA LA LIBERTAD DE INDUSTRIA Y COMERCIO Y LA PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES
CAPITULO 3º. LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO**

(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.

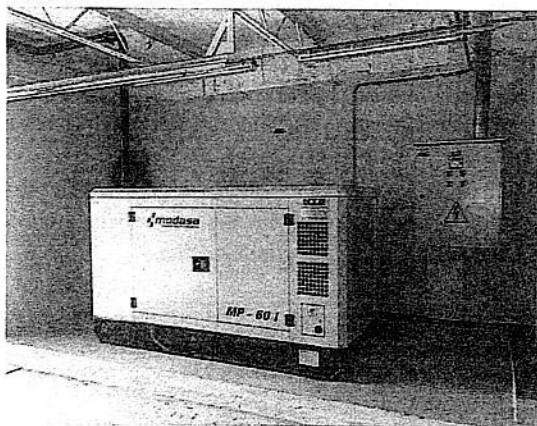
Por lo anterior, se establece deficiencia constructiva que afecta las condiciones de habitabilidad, uso y funcionamiento de los bienes comunes que no implican daño estructural, siendo una AFECTACIÓN GRAVE.

16. PLANTA ELÉCTRICA 6

Con respecto a este hecho comentan en la queja que dicha planta eléctrica no es funcional. La constructora argumenta que, ha realizado intervenciones en esta área, pero no expresa hace cuanto las llevo a cabo. Se le solicita allegar al expediente los documentos de los trabajos realizados y las garantías de dichos equipos, pero hasta el momento no hay ninguna radicación. De igual manera, se verifica en las especificaciones del proyecto y dicha planta si fue ofertada por lo tanto debe entregarse en correcto funcionamiento.



Subestación.



Planta eléctrica.

Al respecto, se debe dar cumplimiento al Código de la Policía que enuncia lo siguiente:

Bogotá D. C., calle 52 # 13-64, PBX. 3581600, www.habitatbogota.gov.co



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.

Así mismo, para las manuales y garantías del equipo ofertado se debe dar cumplimiento a la Ley 675 de 2001 – Ley de Propiedad Horizontal:

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 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. (sublíneas fuera de texto)

Por lo anterior, se establece deficiencia constructiva que afecta las condiciones de habitabilidad, uso y funcionamiento de los bienes comunes que no implican daño estructural, siendo una AFECTACIÓN GRAVE.

27 117
42

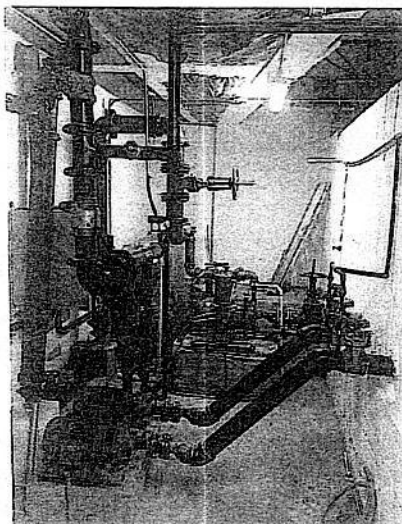


ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Continuación informe de visita No. 19-480

Página 39 de 44

17. SISTEMA DE PRESIÓN 6



Cuarto de bombas.

Con respecto a este hecho comentan que las bombas no encienden correctamente y que no están señalizadas. La constructora argumenta que, ha realizado intervenciones en esta área, pero no expresa hace cuanto las llevo a cabo. Se le solicita allegar al expediente los documentos de los trabajos realizados y las garantías de dichos equipos, pero hasta el momento no hay ninguna radicación. En el momento de la visita se evidencia que no están señalizados los equipos ni el cuarto de bombas.

Al respecto, se debe dar cumplimiento a la Ley 675 de 2001 – Ley de Propiedad Horizontal y al Código de la Policía (Revisar numeral 16).

Por lo anterior, se establece deficiencia constructiva que afecta las condiciones de habitabilidad, uso y funcionamiento de los bienes comunes que no implican daño estructural, siendo una AFECTACIÓN GRAVE.

18. EQUIPO DE RED CONTRA INCENDIO

Con respecto a este hecho comentan que el equipo de red contra incendio no funciona. En el momento de la visita la red contra incendio se encuentra instalada pero no es posible determinar si funciona o no.

La constructora argumenta que, ha realizado intervenciones en esta área, pero no expresa hace cuanto las llevo a cabo. Se le solicita allegar al expediente los documentos de los trabajos realizados, así como las garantías de los equipos, pero hasta el momento no hay ninguna radicación.



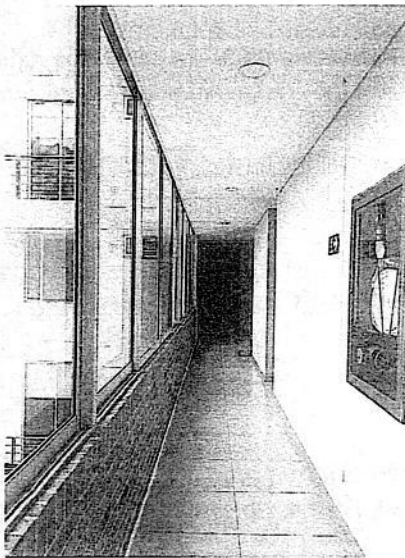
Al respecto, se debe dar cumplimiento a la Ley 675 de 2001 – Ley de Propiedad Horizontal y al Código de la Policía (Revisar numeral 16).

Por lo anterior, se establece deficiencia constructiva que afecta las condiciones de habitabilidad, uso y funcionamiento de los bienes comunes que no implican daño estructural, siendo una AFECTACIÓN GRAVE.

En el momento de la visita y estando las dos partes, se anexan cuatro hechos más a la queja inicial los cuales se describen a continuación:

19. “HUMEDAD EN QUINTO, SEXTO Y DECIMO PISOS POR FILTRACIONES DE VENTANAS”

En el momento de la visita los copropietarios comentan que, por las ventanas de la circulación de los pisos quinto, sexto y décimo se filtra el agua generando humedad y encharcamientos en el piso. en dicha diligencia se observa en la esquina de una de las ventanas una mancha de color verde por lo que se infiere que hubo una filtración de agua por esta área, no obstante, no se observa humedad activa, y además se evidencia que la ventana se encuentra bien sellada con silicona. De igual manera, no se evidencia filtraciones ni encharcamientos en el piso.



Ventana 5to piso.



Rastro de humedad.

Por consiguiente, no se establece deficiencia constructiva.



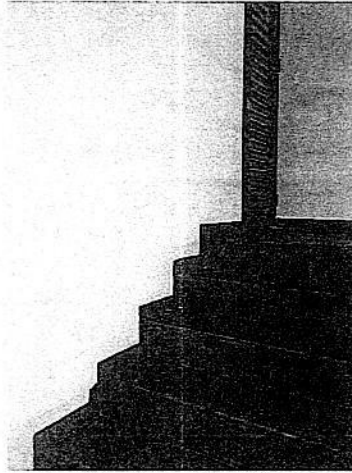
ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Continuación informe de visita No. 19-480

Página 41 de 44

20. "TABLETAS CERÁMICAS LEVANTADAS EN EL PISO DE ESCALERA DEL PISO 11"

En el momento de la visita los copropietarios comentan que, las tabletas de la escalera se están levantando. Al respecto se evidencia que, algunas tabletas de la escalera del piso 11 presentan oquedad por lo que podrían desprenderse a falta de pega.



Escalera piso 11.

Al respecto, el Código de la Construcción de Bogotá enuncia lo siguiente:

Sección B.10.3 ACABADOS

En esta sección se especifican los requisitos generales para los diferentes tipos de acabados y pañetes.

ARTÍCULO B.10.3.2. Enchapes.

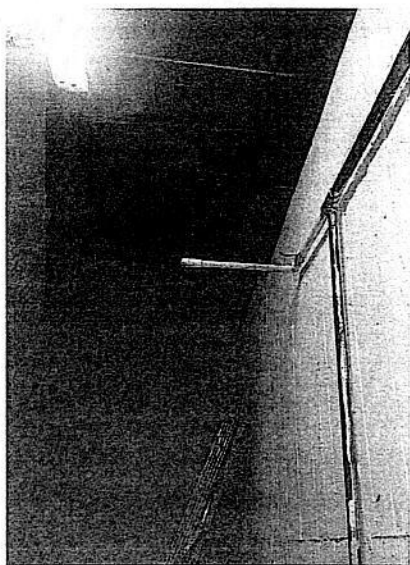
En este artículo se presentan los requisitos mínimos para los enchapes en edificaciones, en todo caso debe buscarse la mejor adherencia a la edificación para evitar en lo posible su desprendimiento bajo cargas excepcionales.

Por consiguiente, se establece deficiencia constructiva y desmejoramiento de las especificaciones técnicas que afectan las condiciones de habitabilidad, uso y funcionamiento de los bienes privados, por lo que se califica como AFECTACIÓN GRAVE.

21. "ESCALERA PARA ACCEDER AL TANQUE DE RESERVA Y OXIDACIÓN EN LAS VIGAS METÁLICAS PRESENTES EN ESTA ZONA"



Con respecto a este hecho en el momento de la visita se evidencia que no hay escalera fija para acceder al tanque de agua de reserva, y que las vigas que se encuentran sobre dicho tanque presentan oxidación la cual puede estar cayendo al agua generando contaminación, y afectando la potabilidad del agua.



No hay escalera fija para acceder al tanque de reserva.



Vigas Joist.

Al respecto de las condiciones del tanque y la potabilidad del agua, el Código de la Construcción de Bogotá enuncia lo siguiente:

Sección D.3.2 SUMINISTRO DE AGUA

ARTÍCULO D.3.2.4. Diseño.

PARÁGRAFO D.3.2.4.7. Los tanques de agua deben diseñarse y construirse en forma tal que garanticen la potabilidad del agua en todo tiempo y que no permita la entrada de aguas freáticas o aguas lluvias y el acceso a insectos o roedores.

PARÁGRAFO D.3.2.4.20. Los tanques subterráneos o semienterrados para almacenamiento de agua deben construirse en concreto reforzado revestidos en su interior con pañete impermeabilizado integralmente, o cualquier otro material que resista las cargas adecuadamente, sea totalmente impermeable y no deteriore la calidad del agua potable. La boca de inspección debe levantarse a una distancia mínima de 0.30 m medida sobre el nivel del piso y debe ubicarse dentro de un cuarto o caseta. Este sitio no debe utilizarse para tránsito obligado ni para almacenar basuras. En viviendas unifamiliares y bifamiliares puede omitirse la caseta.

Así mismo, con respecto a la escalera de acceso al tanque el Código de la Policía enuncia lo siguiente:

TITULO II

2a 119
44



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Continuación informe de visita No. 19-480

Página 43 de 44

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.

Por lo anterior, se establece deficiencia constructiva que afecta las condiciones de uso y funcionamiento de los bienes comunes, que no afectan las condiciones estructurales, pero no garantiza las condiciones en materia de seguridad humana, siendo una AFECTACIÓN GRAVE.

22. "GRIETA EN COLUMNETA EN SÓTANO 1"

Con respecto a este hecho en el momento de la visita se evidencia que en la cinta de amarre donde se encuentran las rejillas del sótano 1 que van hacia fachada se presenta una grieta debido a un esfuerzo de compresión de este elemento, no obstante, hace parte de un elemento no estructural que es el muro de fachada por lo que no está afectando la estructura del edificio.

Al respecto, se debe dar cumplimiento al Código de la Policía que enuncia lo siguiente:

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

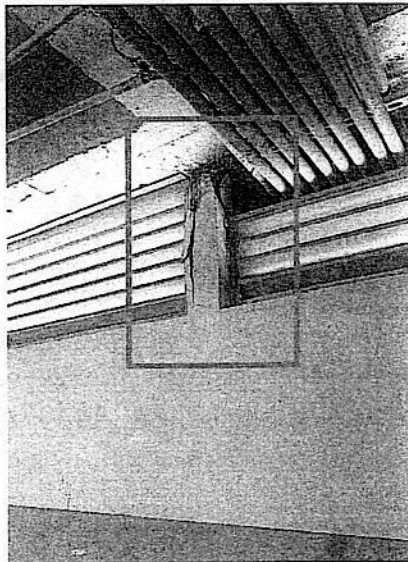


ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Continuación informe de visita No. 19-480

Página 44 de 44

(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.



Elemento no estructural.



Ubicación en fachada.

Por lo anterior, se establece deficiencia constructiva que afecta las condiciones de uso y funcionamiento de los bienes comunes, que no afectan las condiciones estructurales, siendo una AFECTACIÓN GRAVE.

JuS

ARQ. JESSICA AVILA
Contratista *AV*

ICAI

Vo. Bo. ING. IVÁN GIL ISAZA
Profesional Especializado