



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
Al Responder Citar la Radicación No.: 2-2019-71758
Fecha: 2019-12-27 10:24 Proceso No.: 635542
Folios: 1
Anexos: Dos (02) folios.
Destinatario: DIOSELINA SANCHEZ
Dependencia: Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda
Clase Doc: Salida Tip Doc: Oficio Salida

Bogotá, D.C.

Señora

DIOSELINA SÁNCHEZ DE JIMÉNEZ

Carrera 10 Este # 76 Sur 20, Apartamento 402 Interior 2
Conjunto Residencial Rincón de Bolonia
Bogotá D.C.

Asunto: **Respuesta Radicado No. 1-2019-46303 del 20-12-2019.**
Deficiencias constructivas por humedades en la Carrera 10 este # 76 sur 20 Torre B int 2
SINPROC 2585403-2019
Personería 2019EE1042967 del 19-12-2019.

Respetada señora Dioselina,

Con el fin de dar respuesta al requerimiento presentado por la Personería de Bogotá, en el que solicita respecto a la solicitud presentada por la señora usted que "(...) *“se remitan a esta Delegada con copia al peticionario las acciones frente al auto de apertura para continuar con proceso (...)”*", en relación con la investigación con Radicación 1-2018-35682, en esta Subdirección se permite dar respuesta en los siguientes términos:

Sea lo primero manifestar que los trámites correspondientes a las investigaciones administrativas que cursan en este Despacho se adelantan garantizando en cada una de las actuaciones y etapas procesales, el derecho al debido proceso.

Así las cosas, remito a usted copia del Informe de Verificación de Hechos No. 19-1289 del 20 de noviembre de 2019, de acuerdo con la visita técnica realizada el 8 de noviembre de 2019, dentro de la actuación administrativa con Radicación 1-2019-28308-1, al inmueble de su propiedad.

Es de precisar que, actualmente la citada actuación se encuentra en trámite en el área jurídica a fin de determinar si se apertura o se abstiene de abrir investigación administrativa, conforme lo establecido en el Decreto Distrital 572 de 2015, teniendo en cuenta la obligación legal consistente en tramitar todas las quejas en estricto orden cronológico en cual hayan sido presentadas según lo previsto en el artículo 15 de la Ley 962 de 2005, que prevé *“Artículo 15. Derecho de turno. Los organismos y entidades de la Administración Pública Nacional que conozcan de peticiones, quejas o reclamos, deberán respetar estrictamente el orden de su presentación...”*.

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



**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
Al Responder Citar la Radicación No.:2-2019-71758
Fecha: 2019-12-27 10:24 Proceso No.: 635542
Folios: 1
Anexos: Dos (02) folios.
Destinatario: DIOSELINA SANCHEZ
Dependencia: Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda
Clase Doc: Salida Tip Doc: Oficio Salida

En este orden de ideas y ante el cúmulo de investigaciones que se tramitan en la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, se procede a dar trámite a las quejas en el estricto orden en que llegan a la Entidad, sin que en alguna medida se presente vulneración el debido proceso, precisando que conforme a lo establecido por el artículo 52 de la Ley 1437 de 2011 en su inciso primero¹, el término para imponer sanciones administrativas es de tres (3) años contados a partir de la fecha de conocimiento de los hechos.

Cordialmente,

KATHY ACOSTA VALENZUELA
Subdirector (a) de Investigaciones y Control de Vivienda

Anexo. Dos (02) folios.

Elaboró: Aura P. Robles - Profesional Especializada SICV

¹ ARTÍCULO 52. CADUCIDAD DE LA FACULTAD SANCIONATORIA. Salvo lo dispuesto en leyes especiales, la facultad que tienen las autoridades para imponer sanciones caduca a los tres (3) años de ocurrido el hecho, la conducta u omisión que pudiere ocasionarlas, término dentro del cual el acto administrativo que impone la sanción debe haber sido expedido y notificado. (...)





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

INFORME VERIFICACIÓN DE HECHOS No. 19-1289 20 de noviembre de 2019

Radicación No.: 1-2019-28308-1 del 26 de julio de 2019
No. de la queja: 1-2019-28308-1
Quejoso: DIOSELINA SANCHEZ DE JIMENEZ
Dirección del quejoso: Carrera 10 E # 76 – 25 Sur Bq B Int 2 Apto 402
Proyecto: RINCÓN DE BOLONIA
Dirección proyecto: Carrera 10 E # 76 – 25 Sur
Localidad: Usme
Estrato: 1

Radicación documentos: 400020150049
Enajenación proyecto: del 2 de marzo de 2015 [988 unidades]
Enajenador: CG CONSTRUCTORA SAS
Dirección del enajenador: Carrera 19 # 82 – 85 Oficina 303
No. de registro: 2011021



SÍNTESIS DE LA QUEJA

Los hechos relacionados en la queja hacen referencia a la humedad en las paredes de una habitación y a su vez hay fisuras en el piso.

VISITA

Visita Técnica No. 01
Fecha 8 de noviembre de 2019
Funcionario Arq. Edwin Alberto Morales Morales
Atendido Por Quejoso: Dioselina Sánchez de Jiménez (propietaria)
Enajenador: Jeisson Jaimés (residente)

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

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



laboratorio o similares y se basan en la observación de las características externas encontradas, acogiéndose a lo establecido en el Decreto 572 del 22 de diciembre de 2015.

Las fecha de entrega del inmueble 19 de abril de 2016 según lo manifiesta la propietaria.

HALLAZGOS.

Se procede a la verificación de los hechos denunciados de la siguiente manera:

1. Humedad en las paredes de una habitación y a su vez hay fisuras en el piso:

Se manifiesta humedad por capilaridad en los muros de la fachada, por falta de impermeabilización al exterior, evidenciándose rastro de humedad en la pega del ladrillo y eflorescencia verde, lo que indica un bajo contenido de material cementante y a su vez mayor porosidad en el mortero de pega de la mampostería, el cual hace parte del sistema estructural del edificio. Toda vez que la edificación se desarrolló mediante mampostería estructural.

En estas condiciones se establece que las filtraciones al interior del inmueble son deficiencias constructivas graves, que afectan la habitabilidad del inmueble y no se da cumplimiento al Código de la Construcción de Bogotá:

PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE

Sección B.5.1 GENERAL

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

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

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

Sección B.1.5 TRATAMIENTO DE ZONAS EXTERIORES

ARTÍCULO B.1.5.1. Zonas duras. Cuando las edificaciones provean zonas duras exteriores de uso público, éstas deberán cumplir con las siguientes disposiciones:

PARÁGRAFO B.1.5.1.1. Piso. El material del piso deberá proporcionar una superficie regular y estable en todas las condiciones.



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

PARÁGRAFO B.5.4.8.6. Juntas. Toda junta debe rellenarse y sellarse con materiales compatibles entre ellos mismos y la membrana impermeable. A las juntas de separación (dilatación) de la losa soporte en ciertos casos hay necesidad de colocarle fuera de lo anterior un flanche metálico para su protección, deben ejecutarse con planchas metálicas o similares que sustenten el material de relleno.

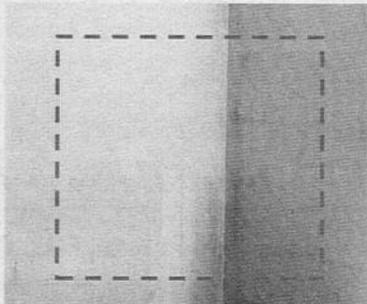


Imagen N.1

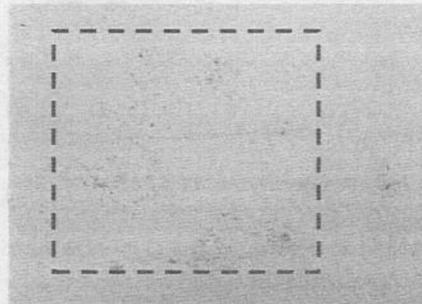


Imagen N.2

En cuanto el bajo contenido de material cementante en el mortero de pega de la mampostería, se genera este fenómeno durante el proceso de preparación de la mezcla o dosificación y para el caso en particular, tiene incidencia en contribuir con las humedades evidenciadas. Debido a que las propiedades minerales del material se constituyeron con porosidad y permeabilidad mayores a las requeridas para un mortero de pega, que permiten el paso de la humedad presente en exterior, hacia el interior de las viviendas mediante un fenómeno de capilaridad.

Por lo anterior, se establece el hecho como una deficiencia constructiva grave, que afecta la habitabilidad del inmueble y no da cumplimiento a la NSR-10:

D.3.4 — MORTERO DE PEGA

D.3.4.1 — REQUISITOS GENERALES — Los morteros de pega utilizados en construcciones de mampostería deben cumplir la norma NTC 3329 (ASTM C270) y con lo especificado en la Tabla D.3.4-1. El mortero premezclado para pega de unidades de mampostería debe cumplir con la norma NTC 3356 (ASTM C1142). Los morteros de pega deben tener buena plasticidad, consistencia y ser capaces de retener el agua mínima para la hidratación del cemento y, además, garantizar su adherencia con las unidades de mampostería para desarrollar su acción cementante.

D.3.4.2 — DOSIFICACIÓN DEL MORTERO DE PEGA — La dosificación de los componentes de los morteros de pega debe basarse en ensayos previos de laboratorio o en experiencia de campo en obras similares y se clasifican como H, M, S o N de acuerdo con la dosificación mínima de sus componentes y con la resistencia a la compresión, según la tabla D.3.4-1. La

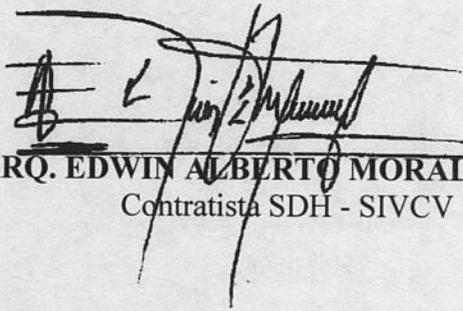


ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Continuación informe de visita No. 19-1289

Página 4 de 4

denominación de morteros tipo H, M, S o N es exclusiva para morteros de pega de mampostería y no deberá emplearse para designar otros tipos de morteros. La resistencia a la compresión se mide a los 28 días sobre probetas tomadas en cubos de 50 mm de lado, o en cilindros de 75 mm de diámetro por 150 mm de altura. Los diferentes tipos de mortero deben cumplir con las condiciones mínimas de flujo inicial y retención de agua establecidos en la tabla D.3.4-1. Para cada uno de los tipos de mortero, en la tabla D.3.4-1 se indican dos alternativas de dosificación, una utilizando cemento portland y cal hidratada, y la otra utilizando cemento portland y cemento para mampostería. Puede emplearse cualquiera de las dos alternativas de dosificación, pero no se permiten dosificaciones que empleen simultáneamente cal hidratada y cemento de mampostería.


ARQ. EDWIN ALBERTO MORALES
Contratista SDH - SIVCV


Vo. Bo. ING. IVAN GIL ISAZA
Profesional especializado