



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá D.C.,

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.
2-2019-71889

FECHA: 2019-12-27 11:47 PRO 436276 FOLIOS: 1
ANEXOS: 15 FOLIOS
EXPEDIENTE: 1-2017-104700
DESTINO: edificio brescia 8.128 P.H
TEMA: PETICIÓN DE INFORMACIÓN
ORGANISMO: SDHT - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

Señor (a)

EDIFICIO BRESCIA 8.128 PROPIEDAD HORIZONTAL

Administrador y/o Representante legal (o quien haga sus veces)

CARRERA 80 # 128-11- OFICINA DE ADMINISTRACIÓN

Bogotá D.C.

Asunto: **Comunicación Auto No. 5147 del 12 de diciembre de 2019**
Expediente: **1-2017-104700**

Respetada Señora,

Dando cumplimiento al artículo tercero del **Auto No. 5147 del 12 de diciembre de 2019**, "Por el cual se abre una investigación administrativa", atentamente remito copia del mencionado acto administrativo para su comunicación.

Cordialmente,

KATHY ACOSTA VALENZUELA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: *Alejandra Calderón R- Contratista SIVCV*
Revisó: *Diana Carolina Merchán - Profesional Universitaria*
Anexo: *Auto No. 5147 del 12 de diciembre de 2019*
Folios: (15)

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 D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 5147 DEL 12 DE DICIEMBRE DE 2019

Página 1 de 30

“Por el cual se abre una investigación administrativa”

**LA SUBDIRECTORA DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE
LA SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE
VIVIENDA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT**

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, los Decretos Distritales 572 de 2015, 121 de 2008, el Acuerdo 079 de 2003 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 Distrital del Hábitat, en virtud de su competencia y de conformidad con lo dispuesto por el parágrafo del artículo 1º del Decreto Distrital 572 de 2015, asumió el conocimiento de acuerdo a la información suministrada por **ANA CECILIA HERMOSA VALENCIA**, actuando en calidad de administradora del proyecto de vivienda EDIFICIO BRESCIA 8.128 PROPIEDAD HORIZONTAL., ubicado en la avenida carrera 8 No. 128-11 de esta ciudad; por las presuntas deficiencias constructivas presentes en las zonas comunes del citado inmueble, contra la sociedad enajenadora **INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES H&D S.A.S.** identificada con Nit. No. 900.595.817-8 representada legalmente por **JORGE HERNÁNDEZ HERRERA** (o quien haga sus veces); actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2017-104700 del 11 de diciembre de 2017 (Folios 1-205). Queja 1-2017-104700-1.

Que una vez revisado el Sistema de Información Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda (SIDIVIC) con el que cuenta la entidad, se constató que la sociedad enajenadora **INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES H&D S.A.S.** identificada con Nit. No. 900.595.817-8 representada legalmente por **JORGE HERNÁNDEZ HERRERA** (o quien haga sus veces), es la responsable del proyecto de vivienda y le fue otorgado el registro de enajenación No. 2014032 (Folio 364):

Mediante oficio 2-2017-107168 del 19 de diciembre de 2017 (Folio 208) se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora, para que se pronunciara sobre los hechos objeto de ésta dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al recibo de la comunicación. De ello, se



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

informó a la quejosa, por medio de oficio No. 2-2017-107166 de la misma fecha (Folio 207).

Que la quejosa, a través de oficio son. 1-2018-02514 del 2 de febrero de 2018 (Folios 209-213) amplía la queja y solicita la intervención urgente.

Que mediante oficio No. 2-2018-06287 del 16 de febrero de 2018 (Folio 215), en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 4 del Decreto 572 de 2015. De lo anterior, se le comunicó a la quejosa con oficio No. 2-2018-06285 de la ya indicada fecha.

Que esta Subdirección, consideró necesaria la realización de una visita de carácter técnico a realizar el jueves 8 de marzo de 2018 a la 11:00 a.m., para lo cual mediante oficios No. 2-2018-06879 y 2-2018-06880 del 20 de febrero de 2018 (Folios 216-217) se envió citación a las partes.

Llegado el día y la hora antes anotada, se hizo presente la quejosa ANA CECILIA HERMOSA VALENCIA, sin asistencia de representante alguno de la sociedad enajenadora, según consta en el acta de visita técnica vista a folio 219 del expediente.

Que por medio de oficios No. 2-2018-45944 del 27 de septiembre de 2018 (Folio 333) se corrió nuevamente traslado de la queja a la sociedad enajenadora, con el fin de obtener su pronunciamiento. De ello, igualmente se le comunicó a la quejosa con radicado No. 2-2018-45947 (Folio 334).

Que la sociedad enajenadora a través de radicado No. 1-2018-40507 del 19 de octubre de 2018 (Folios 220-332) realizó el respectivo pronunciamiento en el que manifiesta:

- Que es cierto que la sociedad ofertó y enajenó el proyecto BRESCIA 8 128 PH y en cumplimiento de dicha oferta comercial elevó a escritura pública el reglamento de propiedad horizontal del citado proyecto.
- Que no es cierto que la administración provisional fue entregada el 29 de marzo de 2016, si no que las áreas comunes fueron entregadas el 12 de diciembre de 2015.



AUTO No. 5147 DEL 12 DE DICIEMBRE DE 2019

Página 3 de 30

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

- Que no es cierto que las observaciones recibidas fueron previas a la entrega y recibo de las zonas comunes.
- Que la constructora ha dado cabal cumplimiento a todas sus obligaciones.
- Que el proyecto en cuestión contó con los servicios públicos de agua y alcantarillado, empero, se ha evidenciado que el colector de aguas lluvias es insuficiente, por lo que se han presentado empozamientos.
- Que si bien es cierto la copropiedad contrató a un tercero para realizar un concepto técnico, los hallazgos alegados no corresponden a la realidad.
- Que el proyecto y la enajenadora cumplieron con toda la normativa exigida en el Decreto 1469 de 2010

En calidad de pruebas aporta:

- Copia del acta de entrega de las zonas comunes (Folios 224-243)
- Copia de entrega equipos (Folio 244)
- Copia inventario de bienes de la propiedad horizontal (Folio 245)
- Copia del acta de entrega de la documentación del proyecto de vivienda.
- Copia de documentos post-ventas (247-289)
- Copia comunicaciones a través de correo electrónico sobre el proyecto de vivienda EDIFICIO BRESCIA 8.128 PROPIEDAD HORIZONTAL (Folios 290-311)
- Copia de la convocatoria y/o acta de asamblea ordinaria 2019 (Folios 313-332).

Que se citó nuevamente a una visita de carácter técnico a realizar el martes 4 de junio de 2019 a las 2:00 p.m., a través de oficios No. 2-2018-52406 y 2-2018-52401 del 26 de octubre de 2018 (Folios 335-336); a la cual se hicieron presentes HAROLD GÓMEZ LARROTTA y NANCY RODRÍGUEZ como delegados de la quejosa (Folios 338-342) y ANDRÉS DUQUÉ y JESÚS ANTONIO MERCHÁN en representación de la sociedad enajenadora.

Producto de las visitas en cuestión se elaboró el informe de verificación de hechos No. 19-947 del 2 de septiembre de 2019 (Folios 346-360), en el que se concluyó lo siguiente:

“(...)

HALLAZGOS

Se hace verificación de los hechos indicados por las partes que no se encuentran subsanados:



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

1. "CAJAS ACOMETIDAS"

Señalan los quejosos que presentan problemas de rebose en las acometidas que se encuentran al exterior del proyecto, ubicadas sobre la Carrera 8. Indican que, en época de lluvias, el agua que viene desde la calle que da justo frente al proyecto ingresa directamente a estas cajas, generando que el agua ingrese al proyecto a través de estas. Dicen además, que como están comunicadas entre sí, se llenan de agua a través de las tuberías que están comunicando entre las mismas.

El enajenador señala que realizó intervención de estas aproximadamente en mayo de 2017 y que no ha podido realizar más intervenciones debido a que la copropiedad no lo deja ingresar a realizar obras desde el primer semestre de 2017.

Cajas

Al momento de la visita no es posible realizar verificación de las cajas, puesto que no hay como abrirlas. Adicionalmente, debido a que no está lloviendo, no hay como verificar lo indicado por los quejosos. Cabe aclarar que las mismas se encuentran en espacio público.

Por este motivo, no es posible establecer deficiencia constructiva ni desmejoramiento de especificaciones para este hecho.

2. "FACHADAS"

Indican los quejosos que las fachadas no se encuentran adecuadamente impermeabilizadas y que, por esto, cuentan con manchas tanto en la mampostería como en las áreas que cuentan con pañete.

El enajenador señala que la impermeabilización fue recibida en diciembre de 2015.

Fachadas

En la visita se evidencian fisuras en el pañete y en la mampostería, por las cuales ha ingresado el agua lluvia y ha dejado el rastro, generando manchas oscuras en la mampostería y manchas claras en la pintura del pañete. Dichas fisuras se pueden haber generado por los asentamientos normales de la edificación y en el caso del pañete, por el desprendimiento o mala pega en el mismo y en la pintura. Estas dos situaciones, generan



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

que se presenten las manchas en los acabados.

Lo anterior, debe dar cumplimiento a lo establecido en el Acuerdo 79 de 2003:

"(...) CAPITULO 8°:

EN LAS CONSTRUCCIONES

(0220)ARTÍCULO 23.- Comportamientos que favorecen la seguridad en las construcciones. Quienes adelanten obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación o reparación, demolición de edificaciones o de urbanización, parcelación para construcción de inmuebles o de terrenos en las áreas rurales o urbanas, además de observar todas las normas sobre construcción de obras y urbanismo, deberán obtener los conceptos previos y las licencias a que haya lugar y tienen además la obligación de

adoptar las precauciones para que los peatones o los vecinos de la construcción no corran peligro.

Se deben observar los siguientes comportamientos que favorecen la seguridad 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 (...)"

Lo anterior, se establece como deficiencia constructiva leve que no afecta el uso de las zonas comunes.

3. "FILTRACIONES"

3.1. Puntos Fijos

Señalan los quejosos que debido a que las terrazas se encuentran a un nivel superior de los puntos fijos, cuando llueve de manera torrencial, los desagües instalados por el enajenador no son suficientes para evacuar la misma y, por ende, el agua ingresa a los puntos fijos, causando perjuicios en los pisos y muros que hacen parte de estos.



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

Acceso a Terrazas

Se hace verificación y se observa que la diferencia de nivel entre las tabletas de las terrazas y los puntos fijos del proyecto son notables y los sistemas de evacuación de aguas lluvias es insuficiente e ineficaz para esto. Por lo anterior, es necesario establecer la existencia de una deficiencia constructiva grave que afecta el uso de las zonas comunes.

Lo anterior, contraviene lo establecido en el Código de Construcción Acuerdo 20 de 1995 así:

"(...) Sección B.5.4 IMPERMEABILIZACIÓN DE CUBIERTAS

ARTÍCULO B.5.4.1. General. Los siguientes son los requisitos generales que deben tenerse en cuenta para todo trabajo de impermeabilización de cubiertas.

PARÁGRAFO B.5.4.1.1. Factores determinantes. Para determinar el sistema de impermeabilización adecuado deben considerarse los factores siguientes:

- a) Clase de soporte base de la impermeabilización: hormigón madera, metálicos u otros que actúen como aislante térmico;*
- b) Pendientes de la cubierta, y*
- c) Uso de la cubierta: transitable (terrazas, balcones), no transitable, jardinería helipuerto.*

PARÁGRAFO B.5.4.1.2. Elementos que deben impermeabilizarse. Los elementos de cubierta que deben impermeabilizarse son:

- a) Pendientado;*
- b) Encuentro de pendientados;*
- c) Encuentro de pendientados con desagüe;*
- d) Encuentro de pendientado con elemento vertical;*
- e) Borde externo del pendientado, y*
- f) Juntas de movimiento.*



AUTO No. 5147 DEL 12 DE DICIEMBRE DE 2019

Página 7 de 30

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

PARÁGRAFO B.5.4.1.3. Debe tenerse especial cuidado con los cambios bruscos de pendientes salientes, mediacañas etc., pues son los causantes de la mayoría de fallas en sistemas de impermeabilización de cubiertas.

ARTÍCULO B.5.4.2. Condiciones que debe cumplir la cubierta.

Toda cubierta que vaya a someterse a trabajos de impermeabilización debe cumplir con los requisitos siguientes:

PARÁGRAFO B.5.4.2.1. Resistencia mecánica. El conjunto soporte base-soporte resistente debe tener la resistencia adecuada para el fin que se destina.

PARÁGRAFO B.5.4.2.2. Facilidad de evacuación de agua o granizo. Deben proyectarse una o varias cuencas de recogida que conduzcan el agua o el granizo a los desagües.

- Si se prevén acumulaciones de granizo, los orificios de ventilación sobre la cubierta deben quedar por encima del nivel de la máxima acumulación prevista (...)"

3.2. "Terrazas y Cubiertas"

Señalan los quejosos que debido a que la impermeabilización de las terrazas y cubiertas del proyecto se encuentran en mal estado, y en el caso de las cubiertas en vidrio, se sellaron mal, se han presentado filtraciones a los pisos inferiores.

Los representantes de la copropiedad indican que la copropiedad no ha realizado ningún tipo de mantenimiento a la cubierta posterior a las intervenciones realizadas por el enajenador. Este último manifiesta que la última intervención que realizó fue un año después de la entrega del proyecto y que adicionalmente, la interventoría realizó recibo de las impermeabilizaciones en diciembre de 2015.

Cubierta y Terraza

Se observa en la cubierta que hay varias intervenciones realizadas, se encuentran fisuras intervenidas. No se precisa cual de las partes realizó dichas intervenciones, los delegados de la copropiedad indican que no han realizado intervenciones, a la espera de la respuesta del enajenador y el enajenador indica que la interventoría recibió las impermeabilizaciones en diciembre de 2015. Señala el enajenador que las fisuras intervenidas en gris claro las realizaron ellos dentro del tiempo de garantía, pero que desconocen quien realizó las intervenciones más oscuras.



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

Con respecto al acabado de las terrazas -pasto sintético- se observa desprendido y el manto maltratado y roto en algunas partes. Los delegados de la administración indican que en las unidades inmediatamente debajo sufren de filtraciones por las perforaciones en el mismo. En el momento de la visita, no es posible ingresar a las unidades y verificar si las filtraciones se encuentran activas. No obstante, debido que el manto se encuentra roto y desprendido en algunos sectores, es posible que se presenten filtraciones a través de este.

Por lo anterior, se debe dar cumplimiento a lo establecido en el Acuerdo 20 de 1995, Código Distrital de Construcción, que dice:

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

(...)

ARTÍCULO B.5.3.3. Impermeabilización superficial.

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

(...)

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

Según lo anterior, se establece que es una afectación grave que afecta las condiciones de la edificación y el uso de las zonas comunes.

4. "DECK CUBIERTA"

Manifiestan los quejosos que el deck de la cubierta y del parque de niños -terracea primer piso- y en general los acabados de esta se encuentran deteriorados, debido a que no se les



AUTO No. 5147 DEL 12 DE DICIEMBRE DE 2019

Página 9 de 30

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

dio el adecuado tratamiento desde la instalación. Han solicitado que se realice el cambio de materiales, pero que el enajenador no ha aprobado el cambio de estos, pues serían a su costo.

El enajenador aduce que el deck y en general la edificación requiere mantenimientos periódicos y que debido a que el deck se encuentra prácticamente expuesto a la intemperie, requiere de cuidados especiales, que la copropiedad no ha tenido en cuenta.

Deck

Se evidencia un deterioro en los deck de cubierta y terraza de primer piso, pues son elementos expuestos a la intemperie y que pueden sufrir deterioro debido a la exposición al agua lluvia y al sol. Sin embargo, debido al tiempo entre la entrega y la queja y que no es posible establecer el tipo de mantenimiento que se le ha dado a estos elementos por parte de la copropiedad; no es posible endilgar la responsabilidad del desgaste del material al enajenador. Por lo anterior, no es posible establecer deficiencia constructiva ni desmejoramiento de especificaciones para este hecho.

5. "PARARRAYOS"

Los quejosos señalan que el sistema pararrayos con cuenta con las puntas captadoras ni la altura suficiente. El enajenador dice que instaló el pararrayos de acuerdo con las especificaciones del diseñador eléctrico.

Pararrayos

Debido a que el sistema de pararrayos está establecido de acuerdo con el RETIE de cada proyecto determina las condiciones que debe cumplir este, de acuerdo con lo presentado por el diseñador eléctrico para la aprobación del RETIE. Debido a que al momento de la visita se encuentra disponible el servicio de energía, se presume la presentación de la RETIE y cumplimiento de este por parte del enajenador. No obstante, se solicita que el enajenador aporte la certificación. Sin embargo, de lo indicado anteriormente, no es posible establecer deficiencia constructiva ni desmejoramiento de especificaciones para este hecho.

6. "SHUT DE BASURAS"

Declaran los quejosos que el shut de basuras no cumple con la ventilación y con las condiciones constructivas para que los residuos no salgan de este y se esparzan al punto fijo del proyecto.



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

El enajenador dice que realizó este de acuerdo con las condiciones aprobadas mediante Licencia de Construcción No. LC 14-4-0009 del 13 de enero de 2014.

Shut y Cuarto de Basuras

Se hace verificación aleatoria en algunos pisos y se evidencia el olor a basura. Se hace verificación del cuarto de basura y cuenta con rejilla en la puerta. Sin embargo, no cuenta con ventilación vertical, lo cual hace difícil la evacuación de los gases. Tampoco cuenta con sistema de prevención y control de incendios ni extintores. Por este motivo, se considera deficiencia constructiva grave que afecta el uso de las zonas comunes.

Lo anterior, debe dar cumplimiento a lo establecido en el Decreto 2981 del 07 de mayo de 2003:

"(...) Artículo 1º. El artículo 19 del Decreto 1713 de 2002, quedará así:

"Artículo 19. Sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos. Todo Multiusuario del servicio de aseo, deberá tener una unidad de almacenamiento de residuos sólidos que cumpla como mínimo con los siguientes requisitos:

- 1. Los acabados deberán permitir su fácil limpieza e impedir la formación de ambientes propicios para el desarrollo de microorganismos en general.*
- 2. Tendrán sistemas que permitan la ventilación como rejillas o ventanas; y de prevención y control de incendios, como extintores y suministro cercano de agua y drenaje (...)."*

7. "ASCENSOR"

7.1. "Foso"

Señalan los quejosos que el foso del ascensor suele inundarse. Al momento de la visita, no es posible verificar el foso. Por lo anterior, no es posible establecer deficiencia constructiva ni desmejoramiento de especificaciones para este hecho.

7.2. "Comunicación con Portería"

Manifiestan los quejosos que el ascensor no cuenta con comunicación a la portería. Las partes señalan que el ascensor cuenta con alarma.

Ascensor



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

Debido que la norma que establece la comunicación con la portería en los ascensores corresponde a una norma de mantenimiento y no vincula al enajenador, no hay manera de exigir que este sea quien realice esta labor. Motivo por el cual no se establece deficiencia constructiva ni desmejoramiento de especificaciones para este hecho.

8. "FILTRACIONES SÓTANO"

8.1. "Rejillas"

Señalan los de la parte quejosa que cuando llueve mucho, el agua ingresa a través de la rampa vehicular y se mete por las rejillas de ventilación que se encuentran instaladas en la placa de primer piso, lo cual genera unas cascadas de agua que hacen que se tengan afectaciones en sótano y no puedan utilizar de manera adecuada cuando llueve.

Rampa y Rejillas Sótano

Se observa que finalizando la rampa no hay cárcamo para la recolección de aguas lluvias y en sótano tampoco hay manejo adecuado de las aguas lluvias que se mete a través de las rejillas, aspecto que debería ser considerado desde el diseño y concepción del proyecto.

Por lo anterior, se establece una deficiencia constructiva grave que afecta el uso de las zonas comunes.

Lo anterior, incumple lo establecido en el Acuerdo 20 de 1995 que se indica más adelante.

8.2. "Sótano – Tubería y Ductos"

Manifiestan los quejosos que a través de los ductos y cajas de inspección de las redes de energía, tv, internet y telefonía se mete el agua lluvia y aguas negras y que estas provienen de las cajas de inspección que se encuentran localizadas en el antejardín. Que, en una oportunidad, encontraron heces fecales que llegaban a los estacionamientos y fue necesario hacerle aseo a todo el sótano.

Al momento de la visita se observa que a través de la ductería de los servicios mencionados se filtra agua. No es posible establecer la procedencia de esta, pero si se puede establecer que no corresponde a aguas negras, pues no hay presencia de olores molestos. La copropiedad indica que Codensa realizó sello de algunos tubos ubicando taponés. Señalan que no es posible hacer inspección de los canales, puesto que el muro de limpieza no cuenta con acceso de inspección.



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

Dicen los quejosos que debajo de la caja de conducción hacia la subestación eléctrica, instalaron una cubierta liviana, con el fin que el agua no invadiera un depósito privado. Señalan que les da temor que el agua se esté filtrando a través de los cables de alta tensión.

Cajas y Ductos de Servicios Públicos

Debido a que las filtraciones se presentan al momento de la visita, es necesario indicar que la norma es la misma señalada para el hecho 8.1 del presente informe.

Lo anterior, se constituye como una deficiencia constructiva grave que afecta el uso de las zonas comunes.

8.3. "Sótano – Cañuelas"

Los quejosos dicen que debido a las filtraciones anteriormente indicadas y adicional al alto nivel freático que tiene el lote en el cual se localiza el proyecto, las cañuelas no suplen con suficiencia la evacuación de las aguas que llegan al sótano.

El enajenador indica que realizó las cañuelas correspondientes.

Cañuelas y Zonas Parquadero

Se observa que las cañuelas no son suficientes debido que se ven rastros de agua afuera de estas y en algunos sectores del sótano, se encuentra agua en las áreas de estacionamientos.

Por ende, se incumple lo establecido en el Título H de la NSR-10:

Título H de la NSR-10:

"(...) H.6.4.6.1 — Consideración del agua — El análisis precedente es correcto para un sistema de esfuerzos totales, en una masa de suelo eventualmente saturado, pero sin agua libre. En caso de presencia de agua libre o nivel freático, su influencia debe calcularse por separado.

H.6.4.7 — OTROS MÉTODOS — En casos donde se requiera un estricto control de las deformaciones se permite el empleo, con el mejor criterio posible, de metodologías tales como elementos finitos, diferencias finitas o elementos de borde.

H.6.4.8 — ESTADO DE CÁLCULO — La selección de los estados activos, en reposo o pasivos, actuantes sobre la estructura de contención debe quedar plenamente justificada,



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

teniendo en cuenta los procedimientos constructivos, posibilidad de deformación de la estructura de contención y las características propias del suelo por soportar.

H.6.5 — EMPUJES DEBIDOS AL AGUA

Los empujes debidos al agua subterránea deben minimizarse en lo posible, mediante el empleo de obras adecuadas

de drenaje y despresurización. Sin embargo, cuando esto no es posible, deben sumarse a los empujes de tierras. Los muros de contención deberán siempre dotarse de un sistema de filtros y drenajes colocados atrás del muro. Estos dispositivos deberán diseñarse para evitar el arrastre de materiales provenientes del relleno y para buscar una conducción eficiente del agua infiltrada, sin generación de presiones de agua significativas. Cuando la permeabilidad de la estructura sea superior a 1 cm/seg, como en el caso de gaviones o cribas, se puede emplear la propia estructura de contención para la captación y conducción del agua, pero se debe evitar la erosión del suelo que soporta por medio de filtros y garantizar el desagüe. Se tomará en cuenta que, aún con un sistema de drenaje, el efecto de las fuerzas de filtración sobre el empuje recibido por el muro puede ser significativo (...)

Adicionalmente, debe dar cumplimiento a lo establecido en el Acuerdo 20 de 1995, Código Distrital de Construcción, que dice:

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

(...)

ARTÍCULO B.5.3.3. Impermeabilización superficial.

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

(...)

PARÁGRAFO B.5.3.3.1. *La impermeabilización superficial debe realizarse en forma tal, que*



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

evite que el agua penetre en el hormigón o mampostería, pero nunca impidiendo su salida (...)"

Según lo anterior, se establece que es una afectación grave que afecta las condiciones de la edificación y el uso de las zonas comunes.

9. "PARQUEADEROS Y MANIOBRA"

9.1. "Parqueaderos"

Se indica por parte de los quejosos que los anchos de parqueadero no son suficientes y los usuarios de los vehículos no se pueden bajar de los vehículos con facilidad y que los estacionamientos que se encuentran en servidumbre invaden las circulaciones, por lo cual se dificulta el paso de los demás vehículos.

El enajenador dice que se construyó de acuerdo con lo aprobado en la Licencia de Construcción No LC 14-4-0009 del 13 de enero de 2014. En la visita se hizo verificación de parqueaderos de manera aleatoria y se encontró lo siguiente:

Parqueadero 35V

Se verifica el parqueadero 35V y se encuentra que el mismo cuenta con un ancho de 2.15 mts entre el muro al eje de la demarcación que comparte con el parqueadero siguiente.

Se realiza revisión del mismo parqueadero en los planos aprobados mediante Licencia de Construcción No LC 14-4-0009 del 13 de enero de 2014 y se observan lo siguiente:

Parqueadero 35V

Se observa en el plano 3 de 19 nombrado SOTANO 1 el parqueadero 35V cuenta con 2.34 mts de ancho y 4.99 mts de largo, lo cual difiere con lo que se encuentra en sitio de acuerdo con lo que se evidencia en las fotos anteriores de las mediciones en sitio.

Parqueadero 33V

Se encuentra que el parqueadero 33V cuenta con un ancho entre la columna y el eje que comparte con el estacionamiento siguiente un ancho de 2.18 mts. No obstante, entre ejes, cuenta con un ancho de 2.33 mts.

Se realiza revisión del parqueadero en planos aprobados mediante Licencia de Construcción



AUTO No. 5147 DEL 12 DE DICIEMBRE DE 2019

Página 15 de 30

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

No LC 14-4-0009 del 13 de enero de 2014 y se observa lo siguiente:

Parqueadero 33V

Se encuentra que el parqueadero 33V cuenta con un ancho entre ejes de 2.30 mts en el plano 3 de 19 nombrado SOTANO 1, contando con 0.03 mts más en sitio.

Se verifica el estacionamiento 5V y se encuentra que:

Parqueadero 5V

Este parqueadero cuenta con un ancho entre ejes de 2.36 mts y entre el borde de la columna y el eje de demarcación con el siguiente parqueadero 2.18 mts.

Se realiza revisión del parqueadero en planos aprobados mediante Licencia de Construcción No LC 14-4-0009 del 13 de enero de 2014 y se puede ver lo siguiente:

Parqueadero 5V

Se observa en el plano 2 de 19 nombrado SOTANO 2 el parqueadero 5V cuenta con 2.35 mts de ancho entre ejes y 2.20 mts, lo cual difiere en 0.02 mts con respecto a la distancia en sitio de acuerdo con lo que se evidencia en las fotos anteriores de las mediciones en sitio. No obstante, la totalidad del estacionamiento entre ejes es mayor en sitio 0.01 mts con respecto a lo indicado en el plano.

Se verifica el parqueadero 7V y se encuentra que:

Parqueadero 7V

Se hace medición del parqueadero 7V y se observa que el ancho de este entre el eje del estacionamiento anterior y el muro con el que colinda cuenta con ancho de 2.11 mts.

Se hace verificación del parqueadero en planos aprobados mediante Licencia de Construcción No LC 14-4-0009 del 13 de enero de 2014 y se observa lo siguiente:

Parqueadero 7V

Se observa en el plano 2 de 19 nombrado SOTANO 2 el parqueadero 7V cuenta con 2.34 mts de ancho entre eje del parqueadero 5V al muro con el cual colinda, lo cual difiere en 0.23 mts con respecto a la distancia en sitio de acuerdo con lo que se evidencia en las fotos anteriores de las mediciones en sitio.



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

Se hace verificación de algunos estacionamientos en servidumbre, y se observa lo siguiente:

Parqueadero 27 -Servidumbre-

Se puede observar que este estacionamiento cuenta con largo de 9.07 mts a la línea de demarcación que se encuentra contra la circulación.

Se realiza revisión del parqueadero en planos aprobados mediante Licencia de Construcción No LC 14-4-0009 del 13 de enero de 2014 y se observa lo siguiente:

Parqueadero 27

Se observa en el plano 3 de 19 nombrado SOTANO 1 el parqueadero 27 cuenta con 9.00 mts de largo, lo cual difiere en 0.07 mts adicionales en sitio con respecto a lo indicado en el plano.

9.2. "Circulaciones"

Los quejosos señalan que las circulaciones no son suficientes y que se ven invadidas por los vehículos cuando se encuentran estacionados en servidumbre en el sector de doble crujía, dificultando el paso de los demás vehículos.

Se hace verificación de circulaciones al azar, y se encuentra lo siguiente:

Circulación Vehicular Doble Crujía

Se observa que la circulación vehicular verificada cuenta con un ancho de 3.95 mts entre los bordes de las demarcaciones de los estacionamientos.

Circulación Vehicular Doble Crujía

Se hace medición de otra circulación y se encuentra que, entre los bordes de las delimitaciones de los estacionamientos enfrentados, cuenta con una distancia de 3.90 mts.

Se realiza revisión de las circulaciones en planos aprobados mediante Licencia de Construcción No LC 14-4-0009 del 13 de enero de 2014 y se observa lo siguiente:

Circulación Vehicular Sótano 2 Plano 2 de 19

Circulación Vehicular Sótano 1 Plano 3 de 19

Se verifica en los planos 2 y 3 de 19 nombrados SOTANOS 1 y 2 cuenta con circulaciones



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

de 4.00 y 5.00 mts, lo cual difiere con respecto a lo encontrado en sitio.

De acuerdo con lo anterior, se encuentra que las dimensiones de los estacionamientos a pesar de tomarse una prueba aleatoria y los anchos de las circulaciones igualmente se tomaron de manera aleatoria en los lugares de doble y una crujía, se puede concluir que incumplen lo establecido en el Decreto 1108 de 2000, así:

"(...) ARTÍCULO 9.- AREAS DE MANIOBRA, SERVIDUMBRES DE CIRCULACIÓN Y RAMPAS DE ACCESO.

a. Áreas de maniobra para vehículos livianos.

1) Cuando sirva áreas de estacionamiento de doble crujía: Su ancho mínimo será de 5.00 metros, salvo cuando los estacionamientos se dispongan a 45 grados o menos, en cuyo caso se podrá reducir a 4,00 metros. Negrilla y Sublíneas fuera de texto.

(...)

3) El ancho de la zona de maniobra puede reducirse en la misma proporción en que se incremente el ancho de los cupos de parqueo, en ningún caso menor a 4.00 metros. Negrilla y Sublíneas fuera de texto.

4) La relación entre las áreas de maniobra y la disposición de los estacionamientos se regula según dimensiones señaladas en el gráfico anexo No. 1, que hace parte de este decreto.

Parte Gráfico No. 1 Decreto 1108 de 2000

Lo anterior, se considera que para los hechos 9.1 y 9.2 del presente informe, existe deficiencia constructiva grave y desmejoramiento de especificaciones que afectan el uso de las zonas comunes.

10. "RAMPA PEATONAL Y VEHICULAR – ACCESO"

10.1. "Rampa Peatonal"

Señalan los quejosos que la rampa peatonal no cuenta con las barandas necesarias para que se puedan apoyar las personas de la tercera edad ni las personas con movilidad reducida y adicionalmente la misma cuenta con filtraciones.

Rampa Peatonal

Se observa que efectivamente la rampa de acceso peatonal carece de barandas y también



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

cuenta con unas fisuras por las cuales se filtra el agua al sótano.

La falta de barandas es un incumplimiento a lo establecido en el Decreto 1538 de 2005, el cual indica:

"(...) Decreto 1538 de 2005: "Por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 361 de 1997"; que en su artículo 10, señala:

ARTÍCULO 1º. AMBITO DE APLICACIÓN. Las disposiciones contenidas en el presente decreto serán aplicables para:

(...)

b) El diseño y ejecución de obras de construcción, ampliación, adecuación y modificación de edificios, establecimientos e instalaciones de propiedad pública o privada, abiertos y de uso al público.

ARTÍCULO 2º. DEFINICIONES. Para efectos de la adecuada comprensión y aplicación del presente decreto, se establecen las siguientes definiciones:

1. Accesibilidad: Condición que permite, en cualquier espacio o ambiente ya sea interior o exterior, el fácil y seguro desplazamiento de la población en general y el uso en forma confiable, eficiente y autónoma de los servicios instalados en esos ambientes.

2. Barreras físicas: Son todas aquellas trabas, irregularidades y obstáculos físicos que limitan o impiden la libertad o movimiento de las personas.

3. Barreras arquitectónicas: Son los impedimentos al libre desplazamiento de las personas, que se presentan al interior de las edificaciones.

(...)

10. Rampa: superficie inclinada que supera desniveles entre pisos.

(...)

ARTÍCULO 10. ACCESIBILIDAD A EDIFICACIONES PARA VIVIENDA: Sin perjuicio de lo dispuesto en el parágrafo 2º 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 7º del presente decreto, de manera que se asegure la conexión



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

entre espacios y servicios comunales del conjunto o agrupación y con la vía pública (...).
(Sublineas fuera de texto).

Incumple también lo establecido en el Título K de la NSR-10

"(...) K.3.2.7 — SISTEMAS DE INGRESO Y EGRESO PARA DISCAPACITADOS — Toda obra se deberá proyectar y construir de tal forma que facilite el ingreso y egreso de las personas con movilidad reducida, sea ésta temporal o permanente. Así mismo, se debe procurar evitar toda clase de barrera física en el diseño y ejecución de las vías en la construcción o restauración de edificios de propiedad pública o privada. Las normas que se deberán tener en cuenta son: Las Normas Técnicas, NTC 4349, Accesibilidad de las Personas al Medio Físico. Edificios, Ascensores, NTC 4143 Accesibilidad de las Personas al Medio Físico. Edificios, Rampas Fijas, NTC 4145 Accesibilidad de las Personas al Medio Físico. Edificios, escaleras, y NTC 4140 Accesibilidad de las Personas al Medio Físico. Edificios, pasillos, corredores (...)"

De acuerdo con lo establecido en la NTC 4143 de 2009, se debe dar cumplimiento a lo indicado en la NTC 4201 de 2005:

"(...) 3.2 PASAMANOS

La sección transversal del pasamanos deberá ser tal que permita el buen deslizamiento de la mano, y el apoyo la sujeción fácil y segura, recomendándose a tales efectos el empleo de secciones circulares o ergonómicas.

Las dimensiones de la sección transversal estarán definidas por el diámetro de la circunferencia circunscripta a ella y deberán estar comprendidas entre 35 mm y 50 mm (véase la Figura 2).

La separación libre entre el pasamanos y la pared u otra obstrucción deberá ser mayor o igual a los 50 mm (véase la Figura 2).

Los pasamanos deberán ser contruidos con materiales rígidos e inalterables y deberán estar fijados firmemente por la parte inferior.

Los pasamanos deberán ser colocados uno a 900 mm y otro a 700 mm de altura medidas verticalmente en su proyección sobre el nivel de piso terminado desde el eje de la sección. Para el caso de las escaleras, la altura será referida al plano definido por la unión de las aristas exteriores de los escalones con tolerancia de ± 50 mm (véase la Figura 3).

Los pasamanos a colocarse en rampas y escaleras deberán ser continuos en todo el recorrido



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

(inclusive en los descansos) y con prolongaciones horizontales iguales o mayores de 300 mm al comienzo y al final de aquellas.

Los extremos deberán ser curvados de manera de evitar el punzonado o eventuales enganches (véase la Figura 3).

Figuras 2 y 3 NTC 4201 de 2005

Con respecto a las filtraciones, se trata en el hecho No. 8 del presente informe.

10.2. "Rampa Vehicular"

Los quejosos manifiestan que las rampas vehiculares cuentan con irregularidades a nivel constructivo, por cuanto se acomodó el diseño a los accesos, haciendo las mismas de manera irregular, contando con varios desniveles que no estaban contemplados y que no cuentan con sistema de control de aguas lluvias.

Rampas Vehiculares

Con respecto a la evacuación de aguas lluvias, se trató en el hecho No. 8.1 del presente informe.

Se observan de las rampas en visita y estas presentan diferentes tramos entre la vía y el acceso al proyecto.

Se verifican los planos de la radicación de documentos No. 400020140040 del 21 de febrero de 2014 y se puede ver que hay una diferencia entre el proyecto planteado en los planos aportados y el proyecto en sitio.

Plano 4 de 19 Piso 1

Lo anterior, incumple lo establecido en la Ley 400 de 1997:

"(...) Artículo 7º.- Sujeción de la construcción a los planos. Los planos arquitectónicos y estructurales que se presenten para la obtención de la licencia de construcción deben ser iguales a los utilizados en la construcción de la obra. Por lo menos una copia de éstos debe permanecer en el archivo del departamento administrativo o dependencia distrital o municipal a cargo de la expedición de la licencia de construcción. (...)" (Sublíneas y negrillas fuera de texto).

Según esto, corresponde a una deficiencia constructiva grave y desmejoramiento de especificaciones que afecta el uso de las zonas comunes.



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

11. "JARDINERAS"

Los quejosos indican que las jardineras tienen inconvenientes de filtraciones, a pesar de que el enajenador ha realizado intervenciones para eliminar estas.

Parqueaderos y Depósitos sobre Jardineras

Se evidencia que sobre las jardineras las filtraciones referidas por los quejosos. Las mismas se encuentran activas al momento de la visita, sobre áreas de estacionamientos y depósitos.

Lo anterior, incumple lo establecido en el Título H de la NSR-10:

"(...) H.6.4.6.1 — Consideración del agua — El análisis precedente es correcto para un sistema de esfuerzos totales, en una masa de suelo eventualmente saturado, pero sin agua libre. En caso de presencia de agua libre o nivel freático, su influencia debe calcularse por separado.

H.6.4.7 — OTROS MÉTODOS — En casos donde se requiera un estricto control de las deformaciones se permite el empleo, con el mejor criterio posible, de metodologías tales como elementos finitos, diferencias finitas o elementos de borde.

H.6.4.8 — ESTADO DE CÁLCULO — La selección de los estados activos, en reposo o pasivos, actuantes sobre la estructura de contención debe quedar plenamente justificada, teniendo en cuenta los procedimientos constructivos, posibilidad de deformación de la estructura de contención y las características propias del suelo por soportar.

H.6.5 — EMPUJES DEBIDOS AL AGUA

Los empujes debidos al agua subterránea deben minimizarse en lo posible, mediante el empleo de obras adecuadas

de drenaje y despresurización. Sin embargo, cuando esto no es posible, deben sumarse a los empujes de tierras. Los muros de contención deberán siempre dotarse de un sistema de filtros y drenajes colocados atrás del muro. Estos dispositivos deberán diseñarse para evitar el arrastre de materiales provenientes del relleno y para buscar una conducción eficiente del agua infiltrada, sin generación de presiones de agua significativas. Cuando la permeabilidad de la estructura sea superior a 1 cm/seg, como en el caso de gaviones o cribas, se puede emplear la propia estructura de contención para la captación y conducción del agua, pero se debe evitar la erosión del suelo que soporta por medio de filtros y garantizar el desagüe. Se tomará en cuenta que, aún con un sistema de drenaje, el efecto de las fuerzas de filtración sobre el empuje recibido por el muro puede ser significativo (...)"



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

Adicionalmente, debe dar cumplimiento a lo establecido en el Acuerdo 20 de 1995, Código Distrital de Construcción, que dice:

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

(...)

ARTÍCULO B.5.3.3. Impermeabilización superficial.

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

(...)

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

Según lo anterior, se establece que es una afectación grave que afecta las condiciones de la edificación y el uso de las zonas comunes:

12. "DESNIVELES PLACAS"

Dicen los quejosos que las placas presentan desniveles, lo cual genera empozamientos cuando se filtra el agua.

Placas

Se observa que en algunos sectores de las placas de parqueaderos se generan empozamientos debido al escurrimiento de agua por los factores explicados en hechos anteriores en este mismo informe.

Lo anterior, incumple lo establecido en el



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

Para los hechos 8.2^o 12, aplica lo establecido en el Título B del Código de la Construcción Acuerdo 20 de 1995, el cual indica:

, "(...) 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.1.5.1.3. Debe diseñarse para que proporcione garantías de aseo y facilidad de mantenimiento evitando recodos y esquinas inaccesibles por las herramientas de limpieza.

PARÁGRAFO B.1.5.1.4. Los sumideros de los ductos de conducción de aguas lluvias deberán proveerse de rejillas que soporten cargas de hasta 300 kg/m² y que sean fácilmente desmontables por el personal de mantenimiento.

PARÁGRAFO B.1.5.1.5. No podrán constituir estos sumideros, obstáculos para el paso de peatones, debiendo sus rejillas formar, con el piso adyacente, una superficie continua.

PARÁGRAFO B.1.5.1.6. Las escaleras o rampas implicadas en estas zonas duras exteriores deberán cumplir con los requisitos mínimos que al respecto determinen las normas contenidas en los artículos B.3.8.3 y B.3.8.6 de este Código (...)"

13. "ESCALERAS"

Los quejosos señalan que las escaleras no cumplen con las normas de seguridad con respecto a los elementos antideslizantes en las huellas. Adicionalmente manifiestan que en algunas huellas y contrahuellas no cumplen las dimensiones establecidas en la norma.

El enajenador indica que se instalaron perfiles que cumple con la función de antideslizante.

Escaleras Proyecto

Se hace verificación en la visita, y se observa que los perfiles instalados por el enajenador



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

cumplen con la función de antideslizante, pues presenta unas estrias que evitan que se deslice al paso de los peatones. Se hace verificación al azar de huella y contrahuella y se observa que la huella cuenta con 0.28 mts y la contrahuella 0.18 mts. Sin embargo, se observa que las escaleras del punto fijo no cuentan con la doble baranda -a excepción del tramo del sótano al primer piso-, lo cual incumple lo establecido en el Título K de la NSR-10, la cual indica:

"(...) K.3.8.3.6 — Pasamanos — Los pasamanos deben cumplir los requisitos de la NTC 4145 Accesibilidad de la Personas al Medio Físico. Edificios, escaleras, y NTC 4140 Accesibilidad de las Personas al Medio Físico. Edificios. Pasillos (...)"

Adicionalmente la NTC 4145 de 2004 establece:

"(...) 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).

De acuerdo con lo anterior, se constituye una deficiencia constructiva grave que afecta el uso de las zonas comunes.

14. "ACABADOS"

Manifiestan los quejosos que la mayoría de los acabados con respecto a pintura, enchapes, esquinas y demás cuentan con afectaciones.

Dado el tiempo de entrega del proyecto y a que no es posible establecer las condiciones en las cuales se entregaron dichos acabados y menos las condiciones de uso y mantenimiento



AUTO No. 5147 DEL 12 DE DICIEMBRE DE 2019

Página 25 de 30

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

de estos, no es posible endilgar la responsabilidad de las condiciones actuales al enajenador.

Por este motivo, no es posible establecer deficiencia constructiva ni desmejoramiento de especificaciones."

Del precedente informe de verificación de hechos No. 19-947 del 2 de septiembre de 2019 se puede establecer que, los hechos 1. *CAJAS ACOMETIDAS*, 4. *DECK CUBIERTA*, 5. *PARARRAYOS*, 7 *ASECENSOR*, 7.1 *FOSO*, 7.2 *COMUNICACIÓN CON PORTERÍA*, 14. *ACABADOS*, no serán objeto de investigación en la presente actuación administrativa, ya que, no fue posible establecer deficiencia constructiva alguna.

En lo referente al hecho 2. *FACHADAS*, es calificada como una deficiencia constructiva leve, en una posible contraposición de lo preceptuado en el capítulo 8 EN LAS CONSTRUCCIONES artículo 23 y 114 del Acuerdo 79 de 2003.

De igual manera, frente a los hechos descritos como 3. *FILTRACIONES*, 3.1 *PUNTOS FIJOS*, 3.2 *TERRAZAS Y CUBIERTAS*, 6. *SHUTS DE BASURAS*, 8. *FILTRACIONES SÓTANO*, 8.1 *REJILLAS*, 8.2 *SÓTANOS - TUBERÍA Y DUCTOS*, 8.3 *SÓTANO - CAÑUELAS*, 9. *PARQUEADEROS Y MANIOBRA*, 9.1 *PARQUEADEROS*, 9.2 *CIRCULACIONES*, 10. *RAMPA PEATONAL Y VEHICULAR - ACCESO*, 10.1 *RAMPA PEATONAL*, 10.2 *RAMPA VEHICULAR*, 11. *JARDINERAS*, 12. *DESNIVELES PLACAS*, 13. *ESCALERAS*, son calificados como deficiencias constructivas graves, que afecta las condiciones de habitabilidad posiblemente contrariando lo dispuesto en la sección B.5.4 IMPERMEABILIZACIÓN DE CUBIERTAS, artículo B.5.4.1 PARÁGRAFO B.5.4.1.1, PARÁGRAFO B.5.4.1.2, PARÁGRAFO B.5.4.1.3, artículo B.5.4.2, PARÁGRAFO B.5.4.2.1, PARÁGRAFO B.5.4.2.2; los artículos B.5.1.3, B.5.1.3.3, PARÁGRAFO B.5.3.3.1, artículos B.1.5.1, PARÁGRAFO B.1.5.1.1, PARÁGRAFO B.1.5.1.2, PARÁGRAFO B.1.5.1.3, PARÁGRAFO B.1.5.1.14, PARÁGRAFO B.1.5.1.5, PARÁGRAFO B.1.5.1.6 del acuerdo 20 de 1995, el artículo 1 del Decreto 2981 de 2003, en los literales H.6.4.6.1, H.6.4.7, H.6.4.8, H.6.5, H.6.4.6.1, H.6.4.7, H.6.4.8, H.6.5, K.3.2.7, K.3.8.3.6 de la norma NSR10, el artículo 9 del Decreto 1108 de 2000, los artículos 1, 2 y 10 del Decreto 1538 de 2005, el numeral 3.2 de la norma NTC 4201 de 2005, el numeral 3.3 de la norma 4145 de 2004, el artículo 7 de la Ley 400 de 1197.

Las afectación antes descrita, también podrían estar incumpliendo lo dispuesto en el numeral 7° del artículo 2° del Decreto Ley 078 de 1987; el artículo 2 del Decreto Distrital 572 de 2015 Artículo 23, numeral 12, del, y el artículo 114 del acuerdo 79 de 2003 (Código Distrital de Policía), puesto que es una obligación de la persona natural o jurídica que desarrolle



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

actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, dar cumplimiento a todas las normas que rigen dichas labores, en particular, las referentes a las especificaciones de las obras y el cumplimiento de las obligaciones pactadas con los adquirentes de vivienda.

El Decreto 2610 de 1979, en concordancia con el numeral 9 del artículo 2 del Decreto Ley 078 de 1987, faculta a este Despacho para imponer multas sucesivas 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

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.



AUTO No. 5147 DEL 12 DE DICIEMBRE DE 2019

Página 27 de 30

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

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 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 subrayas fuera de texto).

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.



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

Por otra parte, en virtud de lo preceptuado en el Decreto 572 de 2015, el artículo 14, en concordancia con los conceptos definidos en el artículo 2 de éste, establece la oportunidad para presentar la queja por las deficiencias constructivas y el desmejoramiento de especificaciones técnicas. El precitado artículo reza al tenor literal, así:

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

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

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

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

(...)"

Así, 3. FILTRACIONES, 3.1 PUNTOS FIJOS, 3.2 TERRAZAS Y CUBIERTAS, 6. SHUTS DE BASURAS, 8. FILTRACIONES SÓTANO, 8.1 REJILLAS, 8.2 SÓTANOS – TUBERÍA Y DUCTOS, 8.3 SÓTANO – CAÑUELAS, 9. PARQUEADEROS Y MANIOBRA, 9.1 PARQUEADEROS, 9.2 CIRCULACIONES, 1. RAMPA PEATONAL Y VEHICULAR – ACCESO, 10.1 RAMPA PEATONAL, 10.2 RAMPA VEHICULAR, 11. JARDINERAS, 12. DESNIVELES PLACAS, 13. ESCALERAS, son calificados como deficiencias constructivas graves, por lo que, al tenor del artículo 14 del Decreto Distrital 572, es oportuno para este Despacho surtir la presente investigación, dado que, a pesar que el inmueble objeto de queja fue entregado el 15 de diciembre de 2015, conforme está consignado en Acta de Visita



AUTO No. 5147 DEL 12 DE DICIEMBRE DE 2019

Página 29 de 30

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

técnica (Folio 337) y la queja el 11 de diciembre de 2017, por lo que se encuentra dentro de los tres (3) años de que trata la norma en cita, para conocer de este tipo de afectaciones.

No obstante, frente al hecho 2. *FACHADAS*, es calificada como una deficiencia constructiva leve, en el que opera el fenómeno de pérdida de oportunidad, en virtud del artículo 14 ya citado, puesto que, entre la entrega del inmueble y la presentación de la queja ha transcurrido más de un (1) año.

En el caso sub-examine, 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 zonas comunes del inmueble objeto de la queja. Por tal motivo, una vez verificada la queja y practicada la visita técnica respectiva, aunado a los antecedentes obrantes en el expediente, esta Subdirección encuentra mérito para ordenar la apertura de investigación correspondiente, de conformidad con el artículo 6° del Decreto 572 de 2015.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Abrir Investigación de carácter administrativo en contra de la sociedad enajenadora **INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES H&D S.A.S.** identificada con Nit. No. 900.595.817-8 representada legalmente por **JORGE HERNÁNDEZ HERRERA** o quien haga sus veces, en virtud de lo expuesto en el presente auto.

ARTÍCULO SEGUNDO. Notifíquese el contenido del presente Auto a las sociedades enajenadoras **INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES H&D S.A.S.** identificada con Nit. No. 900.595.817-8 representada legalmente por **JORGE HERNÁNDEZ HERRERA** o quien haga sus veces, y córrase traslado del mismo junto con la queja y el informe técnico de la visita de verificación por el término de quince (15) días hábiles a partir de la notificación de este auto, para que presente descargos, solicite audiencia de mediación, 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 **ANA CECILIA HERMOSA VALENCIA**, actuando en calidad de administradora y/o representante legal (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda **EDIFICIO BRESCIA 8.128 PROPIEDAD HORIZONTAL** de esta ciudad.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 5147 DEL 12 DE DICIEMBRE DE 2019

Página 30 de 30

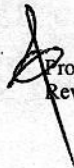
Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

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

NOTIFIQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C., a los doce (12) días del mes de diciembre de dos mil diecinueve (2019).

LEIDY YVETH RIVERA GONZÁLEZ
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

 Proyectó: Francisco Iván Fuentes Calderón – Contratista SICV
Revisó: Karent Dayhan Ramírez Bernal - Profesional Especializado - SICV