



SECRETARÍA DEL HÁBITAT

Bogotá D.C.

Señor (a)
Representante Legal (o quien haga sus veces)
PROYECTOS DE COLOMBIA PRODECOL S.A.
Av Carrera 9 No.113 – 52 Oficina 1004 Edificio Torres Unidas 2
Bogotá D.C.

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.	URGENTE	SECRETARÍA DEL HÁBITAT
MOTORIZADO		
AL RESPONDER CITAR EL NR. 2-2021-63682		
FECHA: 2021-11-17 17:02 PRO 834067 FOLIOS: 1		
ANEXOS: 18		
ASUNTO: AVISO DE NOTIFICACION AUTO 1390 DE 07/08/2021 EXPEDIENTE 1-2019-10018-1		
DESTINO: PROYECTOS DE COLOMBIA PRODECOL SA		
TIPO: OFICIO BAUDA		
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda		

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**
Tipo de acto administrativo: **Auto No 1390 del 07 de Septiembre de 2021**
Expediente No. **1-2019- 10018-1**

Respetado (a) Señor (a):

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra del Acto Administrativo, de la queja y del informe técnico. **Auto No. 1390 del 07 de Agosto de 2021** proferida por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

Se informa que al realizarse el envío 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.

Córrase traslado de la queja y el informe técnico de la visita de verificación por el termino de quince (15) días hábiles a partir de la notificación de este auto, para que presente descargos, solicite audiencia de medicación 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.

Por último, se informa que Contra el presente Auto no procede recurso alguno.

MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: *Diana Ruano – Contratista SIVCV*
Revisó: *Juan Camilo Corredor Pardo- Profesional Universitario Grado Doce SIVCV*
Aprobó: *Diana Marcela Quintero Casas – Profesional Especializado SIVCV*
Anexo: 18 Folios

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



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

"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 121 de 2008 y 572 de 2015, los Acuerdos Distritales 079 de 2003, 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 en el parágrafo del artículo 1° del Decreto 572 de 2015, asumió el conocimiento de la queja presentada por la señora **LUZ ADRIANA TORRES ORTIZ**, en calidad de Administradora del proyecto de vivienda **EDIFICIO ALTO VELO - PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la CALLE 146 # 7 F - 80 de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las zonas comunes del mencionado inmueble, en contra de la sociedad enajenadora **PROYECTOS DE COLOMBIA PRODECOL S.A.**, identificada con NIT. 830.043.430-1, representada legalmente por el señor **CESAR AUGUSTO OLARTE GARCIA** (o quien haga sus veces); actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2019-10018 del 18 de marzo de 2019, Queja No. 1-2019-10018-1 (folios 1 a 59).

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 **PROYECTOS DE COLOMBIA PRODECOL S.A.**, identificada con NIT. 830.043.430-1, es el responsable del proyecto de vivienda **EDIFICIO ALTO VELO - PROPIEDAD HORIZONTAL**, y cuenta con registro de enajenación 2008069 (folio 80).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2019-23888 del 13 de mayo de 2019 (folio 61), se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora **PROYECTOS DE COLOMBIA PRODECOL S.A.**, para que en el término de diez (10) días hábiles, se manifestara sobre los hechos e indicara de manera puntual si daría solución a los mismos; a su vez, sobre dicho traslado le fue comunicado mediante radicado No. 2-2019-23887 de la misma fecha (folio 62), a la señora **ADRIANA TORRES ORTIZ** en su condición de quejosa.

Que de otra parte, en consideración a que el Ministerio de Salud y Protección Social mediante la Resolución No. 385 del 12 de marzo del 2020, declaró la emergencia sanitaria por causa del coronavirus COVID-19, en todo el territorio nacional hasta el 30 de mayo de 2020, término que fue prorrogado por medio de la Resolución No. 844 del 26 de mayo de 2020, *de*

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

hasta el 31 de agosto del presente año, y en razón a las medidas adoptadas por el Gobierno Nacional mediante los Decretos No. 417 del 17 de marzo, 491 del 28 de marzo y 637 del 6 de mayo de 2020, por los cuales se declaró el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio nacional, aunado a las decisiones proferidas en los Decretos No. 457 del 22 de marzo, 531 del 8 de abril, 593 del 24 de abril, 636 del 6 de mayo, 689 del 22 de mayo, 749 del 28 de mayo, 878 del 25 de junio, 990 del 12 de julio y 1076 del 28 de julio, también expedidos en el año 2020, con las cuales se ordenó y prorrogó, respectivamente, la medida de aislamiento obligatorio, la Secretaría Distrital del Hábitat profirió los siguientes actos administrativos:

- Resolución No. 080 del 16 de marzo de 2020 *"Por la cual se adopta como medida transitoria por motivos de salubridad pública la suspensión de términos para los procesos sancionatorios adelantados en la secretaría de hábitat"*.
- Resolución No. 084 de 20 de marzo de 2020 *"Por el cual se aclara el alcance de la suspensión de términos en los procedimientos a cargo de la Secretaría Distrital del Hábitat contemplados en la Resoluciones 077 y 080 de 16 de marzo de 2020"*.
- Resolución No. 099 del 31 de marzo de 2020 *"Por la cual se prorroga la suspensión de los términos de las actuaciones y procesos administrativos, sancionatorios y disciplinarios de que tratan las Resoluciones 077, 080 y 081 de 2020"*.
- Resolución 231 del 27 de julio de 2020 *"por la cual se levanta la suspensión de los términos de las actuaciones administrativas, disciplinarias, sancionatorias que se adelantan en la Secretaría Distrital de Hábitat, ordenada por las Resoluciones 077, 080, 081 y 099 de 2020, y se dictan otras disposiciones"*, la cual dispuso en su artículo segundo levantar la suspensión de los términos procedimentales de las actuaciones administrativas y sancionatorias sobre los asuntos de Inspección Vigilancia y Control, a partir de las 0:00 horas del 18 de agosto de 2020.
- Resolución No. 251 del 16 de agosto de 2020 *"Por la cual se modifica el artículo 2 de la Resolución 231 del 27 de julio de 2020 "Por la cual se levanta la suspensión de los términos de las actuaciones administrativas, disciplinarias y sancionatorias que se adelantan en la Secretaría Distrital del Hábitat, ordenada por las Resoluciones 077, 080, 081 y 099 de 2020 y se dictan otras disposiciones"*, en los siguientes términos:

"Artículo 1º. Modificar el Artículo 2 de la Resolución 231 del 27 de julio de 2020, de la siguiente manera:

"Artículo 2º. Levantar la suspensión de los términos procedimentales de las actuaciones administrativas y sancionatorias sobre los asuntos de Inspección, Vigilancia y Control, a partir de las 00:00 del 31 de agosto de 2020 o a partir del día

AUTO No. 1390 DEL 7 DE SEPTIEMBRE 2021 Página 3 de 15

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

siguiente a la fecha que culminen las medidas especiales de restricción de la circulación para la localidad de Chapinero. (Subrayado fuera de texto).

Que posteriormente, mediante el Decreto Distrital No. 193 de 26 de agosto de 2020 expedido por la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., "*Por medio del cual se adoptan medidas transitorias de policía para garantizar el orden público en el Distrito Capital y mitigar el impacto social y económico causado por la pandemia de Coronavirus SARS-Cov-2 (COVID-19) en el periodo transitorio de nueva realidad*", se dieron por culminadas las medidas especiales de restricción de la circulación en la localidad de Chapinero, a partir del 27 de agosto de 2020.

Que por tal razón, los términos procesales de las investigaciones y demás actuaciones administrativas adelantadas bajo las normas que reglamentan el procedimiento sancionatorio especial para el cumplimiento de las funciones de Inspección, Vigilancia y Control de las actividades de enajenación, autoconstrucción, arrendamiento e intermediación de vivienda a cargo de la Secretaría Distrital del Hábitat, fueron suspendidos desde el 16 de marzo hasta el 27 de agosto de 2020, inclusive; por lo tanto, la suspensión de los términos de los procesos administrativos sancionatorios que adelanta la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, fue levantada a partir del día veintiocho (28) de agosto de 2020.

Que, una vez levantada la suspensión de términos de las actuaciones administrativas y conforme a lo establecido en el artículo 5 del Decreto 572 de 2015, se hizo necesario la práctica de una visita técnica al inmueble objeto de queja, diligencia que se comunicó mediante radicados No. 2-2020-41855 (folios 67 a 68) y 2-2020-41854 (folios 69 a 71) del 23 de noviembre de 2020, visita que se programó para el día 4 de diciembre de 2020, a las 11:00 A.M.

Que llegado el día y la hora de la visita técnica programada asistió la señora **LUZ ADRIANA TORRES ORTIZ** en calidad de Representante Legal y Administradora del proyecto de vivienda; por su parte, la sociedad enajenadora no se hizo presente, tal y como se plasmó en acta de visita técnica obrante en el expediente (folio 72).

Que de dicha visita técnica se emitió el Informe de Verificación de Hechos No. 20-587 del 29 de diciembre de 2020 (folios 73 a 79), en el cual se concluyó:

"FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE: mayo de 2016, zonas comunes
(...)

HALLAZGOS 

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

Se realizó visita de verificación de hechos a las zonas comunes del edificio, encontrando en sitio los siguientes hallazgos:

1. "Filtraciones y elementos desincorporados en la terraza del edificio"

En la visita técnica se pudo observar que las filtraciones en la terraza del edificio fueron corregidas en su totalidad por la administración y los adoquines prefabricados de piso se encuentran en proceso de reinstalación.

Las labores de mantenimiento, a la fecha, deben ser implementadas por el propietario y así dar cumplimiento al Código de la Construcción de Bogotá en su Sección A.3.5 MANTENIMIENTO DE EDIFICACIONES:

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

PARÁGRAFO A.3.5.1.1. El propietario de la edificación es el responsable del correcto mantenimiento de la edificación y de sus equipos. De igual manera, se debe dar cumplimiento al régimen de propiedad horizontal, Ley 675 de 2001 (Ley de Propiedad Horizontal)

ART. 82. —Obligaciones de mantenimiento, reparación y mejoras. Las unidades inmobiliarias cerradas tendrán a su cargo las obligaciones de mantenimiento, reparación y mejoras de las zonas comunes y del espacio público.

Por lo anterior, no se establece deficiencia constructiva.

2. "Fisuras y detalles varios en pasillos de circulación, desprendimiento de bordillos en fachada"

En la visita se pudo constatar que la afectación en los pasillos de circulación de los pisos 2 y 9 fueron resanados y pintados por parte de la administración, de igual forma repararon los bordillos desprendidos en la fachada.

Las labores de mantenimiento deben ser implementadas por el propietario y así dar cumplimiento al Código de la Construcción de Bogotá en su Sección A.3.5

AUTO No. 1390 DEL 7 DE SEPTIEMBRE 2021 Página 5 de 15

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

MANTENIMIENTO DE EDIFICACIONES:

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

PARÁGRAFO A.3.5.1.1. *El propietario de la edificación es el responsable del correcto mantenimiento de la edificación y de sus equipos. De igual manera, se debe dar cumplimiento al régimen de propiedad horizontal, Ley 675 de 2001 (Ley de Propiedad Horizontal)*

ART. 82. — *Obligaciones de mantenimiento, reparación y mejoras. Las unidades inmobiliarias cerradas tendrán a su cargo las obligaciones de mantenimiento, reparación y mejoras de las zonas comunes y del espacio público.*

Por lo anterior, no se establece deficiencia constructiva

3. "Filtraciones y humedades en sótanos de parqueadero"

Las humedades en los muros de contención en área adjunta a los parqueaderos del sótano colindantes con el perímetro del edificio; se manifiestan especialmente en la parte baja del muro y son ocasionadas por aguas de infiltración de los terrenos adjuntos. La constructora como solución realizó la construcción de un recubrimiento de muros en paneles PVC, para proteger y conducir dichas filtraciones. El agua proveniente de estas filtraciones es recogida en una cañuela perimetral la cual se desborda constantemente causando aposamientos en el sótano. Estas humedades se agudizan cuando se presentan lluvias y se asocian a un deficiente manejo dado al sistema de captación y conducción de aguas de infiltración.

Se trata de una deficiencia constructiva que contraviene lo dispuesto en la NSR-10:

"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*

AUTO No. 1390 DEL 7 DE SEPTIEMBRE 2021 Página 6 de 15

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

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."

De igual manera se debe dar cumplimiento a la se debe dar cumplimiento a las Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente NSR-10, que en su capítulo H.2., referente a los estudios geotécnicos, disponen:

(d) De las recomendaciones para diseño - Los parámetros geotécnicos para el diseño estructural del proyecto como: tipo de cimentación, profundidad de apoyo, presiones admisibles, asentamientos calculados, tipos de estructuras de contención y parámetros para su diseño, perfil del suelo para el diseño sismo resistente y parámetros para análisis de interacción suelo-estructura junto con una evaluación del comportamiento del depósito bajo la acción de cargas sísmicas así como los límites esperados de variación de los parámetros medidos, así como el plan de contingencia en caso de que se excedan los valores previstos. Se debe incluir también la evaluación de la estabilidad de las excavaciones, laderas y rellenos, diseño geotécnico de filtros y los demás aspectos contemplados en este Título y en los demás artículos relacionados, según se estableció en H.1.2.

(e) De las recomendaciones para construcción - Procedimientos de construcción, tolerancias de los elementos de cimentación, instrumentación, verificaciones y controles. Se deben incluir, además, las recomendaciones para la adecuación del terreno, etapas constructivas en los movimientos de tierra, controles de compactación, criterios para la protección de drenajes naturales, y procedimientos constructivos especiales para garantizar la estabilidad de la obra y las propiedades vecinas.

*Por lo tanto, se configura como deficiencia constructiva; que, por afectar las condiciones de uso y habitabilidad de las áreas comunes se clasifica como **AFECCION GRAVE**.*

4. "la altura de duplicadores es insuficiente"

Se pudo evidenciar que los duplicadores para el parqueadero de vehículos cuya altura

AUTO No. 1390 DEL 7 DE SEPTIEMBRE 2021 Página 7 de 15

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

total varía entre 3,34 ml y 3,41 ml, no tienen la capacidad para su uso, ya que la altura mínima de piso a techo en un duplicador para dos vehículos tipo sedán es de 3,45 ml y para dos vehículos tipo SUV es de 4,20 ml.

"Es preciso mencionar que conforme al direccionamiento emitido mediante la circular 071 de 2014, la norma urbanística es la contemplada en el Decreto 190 de 2004 y sus reglamentarios. Específicamente el tema de "duplicadores vehiculares" no se encuentra contemplado como tal en las normas urbanísticas, sin embargo, dichos equipos entendidos como elementos mecánicos de aparcamiento vertical de vehículos dentro del mismo nivel o piso la edificación, tienen por objeto organizar en servidumbre vertical los cupos de los automóviles en un mismo piso, que al respecto el Decreto 1108 de 2000, en el literal C, del artículo 9, indica que "en todos los casos se permite dos cupos de estacionamiento con servidumbre máximo", su indicación de servidumbre vertical u horizontal debe estar claramente identificada en la licencia de construcción con el número de cupos de parqueadero propuestos, de tal forma que no se presente disminución en el número de cupos de parqueo en arreglo a las disposiciones de las normas Distritales y nacionales vigentes. Lo anterior no excluye al constructor responsable de garantizar la seguridad y mantenimiento de los elementos mecánicos de transporte vertical (instalaciones mecánicas de un edificio) y así se establece en el Decreto Distrital 663 de 2011 que tiene por objeto "reglamentar las disposiciones normativas establecidas en el Acuerdo Distrital 470 de 2011 para prevenir la ocurrencia de accidentes en los sistemas de transporte vertical en edificaciones, tales como ascensores, escaleras mecánicas, rampas eléctricas, plataformas elevadoras y en similares, y en las puertas eléctricas que estén al servicio público y privado en el Distrito Capital, a través de la revisión general anual de los mismos. El tema de duplicadores vehiculares no se encuentra contemplado como tal en las normas urbanísticas, salvo lo establecido en el artículo 17, numeral 2, literales b) y c) y parágrafos del Decreto Distrital 621 de 2016, sin embargo, dichos equipos entendidos como elementos mecánicos de aparcamiento vertical de vehículos dentro del mismo nivel o piso de la edificación, tienen por objeto organizar en servidumbre vertical los cupos de los automóviles en un mismo piso. Al respecto, el artículo 9, literal C del Decreto Distrital 1108 de 2000, establece que en todos los casos se permite dos cupos de estacionamiento con servidumbre máximo. Por lo anterior, la indicación de servidumbre vertical u horizontal debe estar claramente identificada en la licencia de construcción con el número de cupos de parqueadero propuestos, de tal forma que no se presente disminución en el número de cupos de parqueo exigido por las disposiciones Distritales y nacionales vigentes."

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

Por lo anterior y considerando que no hay norma que regule las alturas de los duplicadores, no es posible calificar el hecho como deficiencia constructiva.

5. "El aislamiento acústico y el soporte de las motobombas es inadecuado"

Se pudo evidenciar que el cuarto de motobombas ubicado en el sótano genera ruidos y vibraciones que afectan a las zonas comunes contiguas y los materiales utilizados para el aislamiento acústico, no es el adecuado. En sitio, se observa que al interior del cuarto se ha dispuesto espuma que cubre parcialmente el interior del cuarto; en el techo hay áreas sin protección al igual que en el muro frontal; el equipo se apoya directamente sobre la placa de piso sin elementos que aislen la vibración; el piso no cuenta con aislante; varias de las secciones o unidades de aislante no son las más adecuadas y se encuentran simplemente superpuestos, sin adhesión al muro: es evidente que el aislamiento no esté cumpliendo su función.

No obstante, se debe aclarar que la norma que se encuentra vigente para la medición de ruido corresponde a la Resolución 627 del 7 de abril de 2006 "Por la cual se establece la norma nacional de emisión de ruido y ruido ambiental." "Artículo 2. Horarios: Para efectos de aplicación de esta resolución, para todo el territorio nacional, se establecen los siguientes horarios.

- DIURNO De las 7:01 a las 21:00 horas*
- NOCTURNO De las 21:01 a las 7:00 horas*

Artículo 3. Unidades de Medida: La presión sonora se expresa en Pascales, los niveles de presión sonora se expresan en decibeles (dB). Las medidas deben indicar el filtro de ponderación frecuencial utilizado (A, C, D u otro) y el filtro de ponderación temporal F, S o I según sea rápida, lenta o de impulso (Fast, Slow o Impulse, en inglés). Para todas las mediciones y cálculos, la presión sonora de referencia es 20 μ Pa.

Artículo 4. Parámetros de Medida: Se establecen como parámetros principales para la medida del ruido los siguientes: • Nivel de presión sonora continuo equivalente ponderado A, LAeq,T y ponderado lento (S). • Ruido Residual, medido como nivel de presión sonora continuo equivalente ponderado A, LAeq,T, Residual • Nivel percentil L90 Parágrafo: Si por alguna razón no es posible medir el ruido residual, se toma como valor el correspondiente al nivel percentil L90. En el informe técnico se deben especificar las razones por las cuales no fue posible medir el ruido residual.

Artículo 5. Intervalo Unitario de Tiempo de Medida: El intervalo unitario de tiempo de medida -T-, para los niveles de presión sonora continuo equivalente con filtro de

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

ponderación frecuencial A, -LAeq,T-, del ruido residual y del nivel percentil L90, de que trata el Artículo 4 de ésta resolución, se establece en una hora la cual puede ser medida en forma continua o con intervalos de tiempo distribuidos uniformemente hasta obtener, como mínimo, quince (15) minutos de captura de información. Parágrafo: Para la evaluación de la emisión de ruido de una o más fuentes, si la(s) fuente(s) emisora(s) de ruido por su naturaleza o modo de operación, no permite(n) efectuar las mediciones en los intervalos de tiempo mencionados, estas se deben efectuar en el tiempo o tiempos correspondientes de operación de la(s) fuente(s), relacionándose el hecho y el procedimiento seguido en el respectivo informe técnico.

Artículo 6. Ajustes: Los niveles de presión sonora continuo equivalente ponderados A, LAeq,T, LAeq,T, Residual y nivel percentil L90, se corrigen por impulsividad, tonalidad, condiciones meteorológicas, horarios, tipos de fuentes y receptores, para obtener niveles corregidos de presión sonora continuo equivalente ponderados A, LRAeq,T, LRAeq,T, Residual y nivel percentil L90, respectivamente.

Las correcciones, en decibeles, se efectúan de acuerdo con la siguiente ecuación para los parámetros de medida de que trató el artículo 4 de esta resolución: $LR A(X),T = LA(X),T + (KI, KT, KR, KS)$ Donde:

- KI es un ajuste por impulsos (dB(A))*
- KT es un ajuste por tono y contenido de información (dB(A))*
- KR es un ajuste por la hora del día (dB(A))*
- KS es un ajuste (positivo o negativo) para ciertas fuentes y situaciones, por ejemplo bajas frecuencias (dB(A))(X) corresponde a cualquiera de los parámetros de medida de que trata el artículo 4 de esta resolución. El nivel de presión sonora continuo equivalente ponderado A, LAeq,T, solo se corrige por un solo factor K, el de mayor valor en dB(A). Parágrafo Primero: La determinación de los valores de ajuste para los diferentes K se efectúa de acuerdo con la metodología establecida en el Anexo 2, de la presente resolución. Parágrafo Segundo: Los niveles corregidos de presión sonora continuo equivalente ponderados A, -LRAeq,T-, son los que se comparan con los estándares máximos permisibles de emisión de ruido y ruido ambiental."*

Parágrafo Tercero: La aplicación y realización de los ajustes de que trata este artículo inician a partir de dos (2) años de la entrada en vigencia de la presente resolución. Mientras entran en vigencia los respectivos ajustes, aplican los niveles de presión sonora continuo equivalente ponderado A, sin corregir.

CAPÍTULO II - DE LA EMISION DE RUIDO - Artículo 7. Aplicabilidad de la Emisión de Ruido: Los resultados obtenidos en las medidas de la emisión de ruido, son utilizados para la verificación de los niveles de emisión de ruido por parte de las

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

fuentes. Las mediciones de la emisión de ruido se efectúan en un intervalo unitario de tiempo de medida de acuerdo con lo establecido en el artículo 5 y con el procedimiento descrito en el Capítulo I del Anexo 3, de esta resolución. Artículo 8. Cálculo de la Emisión o Aporte de Ruido: La emisión o aporte de ruido de cualquier fuente se obtiene al restar logarítmicamente, el ruido residual corregido, del valor del nivel de presión sonora corregido continuo equivalente ponderado A, - LRAeq,T -, como se expresa a continuación: $Leqemisión = 10 \log (10 (LRAeq,1h)/10 - 10 (LRAeq, 1h, Residual) /10)$ Donde: Leqemisión: Nivel de emisión de presión sonora, o aporte de la(s) fuente(s) sonora(s), ponderado A, LRAeq,1 h: Nivel corregido de presión sonora continuo equivalente ponderado A, medido en una hora, LRAeq,1 h, Residual: Nivel corregido de presión sonora continuo equivalente ponderado A, Residual, medido en una hora. Parágrafo: En caso de no poderse evaluar el ruido residual, se toma el nivel percentil L90 corregido y se utiliza a cambio del valor del ruido residual corregido.

Considerando que no se cuenta con un estudio de niveles de ruido, no es posible establecer el cumplimiento o incumplimiento de esta norma.

Por otra parte, El Código de la Construcción de Bogotá dispone:

"PARÁGRAFO B.6.6.1.2. Espacios para equipos mecánicos. Los espacios que alberguen equipos mecánicos deben cumplir los requisitos siguientes, para lograr un aislamiento adecuado:

B.6.6.1.2.1. Todo espacio que contenga equipos de aire acondicionado, de refrigeración, de ventilación, maquinaria para ascensores o cualquier otro tipo de equipos mecánicos, debe aislarse tanto vertical como horizontalmente del resto de la edificación mediante particiones, muros, pisos o cielo rasos, que sean aislantes de ruido.

PARÁGRAFO B.6.6.2.6. Bombas, compresores y motores. Las bombas, compresores y motores de más de 3 caballos de fuerza localizados sobre cualquier piso, a excepción de los localizados sobre pisos apoyados sobre el terreno, deben descansar sobre aislantes de vibración con una eficiencia de aislamiento mínima del 85% a la frecuencia perturbadora más baja."

*Por lo tanto, dado que las condiciones actuales del cuarto de bombas no cumplen con estos requisitos, se configura el hecho como deficiencia constructiva; que, por afectar las condiciones de uso y habitabilidad de las áreas comunes se clasifica como **AFECCION GRAVE.**"*

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

Conforme a lo anterior, el informe de verificación de hechos No 20-587 del 29 de diciembre de 2020, describe que los hallazgos "3. *Filtraciones y humedades en sótanos de parqueadero*" y "5. *El aislamiento acústico y el soporte de las motobombas es inadecuado*", constituyen deficiencias constructivas calificadas como afectaciones graves que afectan las condiciones de uso y habitabilidad de las áreas comunes, en atención a lo establecido en el Artículo 2 del decreto 572 de 2015.

Así mismo, en el citado informe técnico se estableció que con relación a los hechos "1. *Filtraciones y elementos desincorporados en la terraza del edificio*", "2. *Fisuras y detalles varios en pasillos de circulación, desprendimiento de bordillos en fachada*" y "4. *La altura de duplicadores es insuficiente*" no se estableció deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones, en atención a que las filtraciones en la terraza del edificio fueron corregidas en su totalidad por la administración, los adoquines prefabricados de piso se encuentran en proceso de reinstalación, así como que los pasillos de circulación de los pisos 2 y 9 fueron resanados, pintados y repararon los bordillos, y que el asunto relacionado a la altura de los duplicadores no establece norma que lo regule, razón por la cual no se puede calificar el hecho como deficiencia constructiva.

De otro lado, una vez analizada la información suministrada, se identifica que las zonas comunes del proyecto de vivienda en cuestión fueron entregadas en mayo de 2016, tal y como se plasmó en el Informe de Verificación de Hechos No. 20-587 del 29 de diciembre de 2020 (folios 73 a 79), y que la fecha en la cual este despacho conoció de la queja correspondió al día 18 de marzo de 2019, encontrándose así dentro del término de oportunidad que tiene esta autoridad administrativa para imponer sanciones y órdenes respecto de las deficiencias constructivas calificadas como afectaciones GRAVES. Al respecto, el artículo 14 del Decreto 572 de 2015, establece lo siguiente:

"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.

AUTO No. 1390 DEL 7 DE SEPTIEMBRE 2021 Página 12 de 15

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

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. (subrayado fuera del texto)

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".

En ese orden de ideas, los hechos **"3. Filtraciones y humedades en sótanos de parqueadero"** y **"5. El aislamiento acústico y el soporte de las motobombas es inadecuado"**, calificados como deficiencias constructivas graves, que afectan las condiciones de uso y habitabilidad de las áreas comunes se encuentran dentro del término de oportunidad con que cuenta esta Subdirección para imponer sanciones y órdenes, ya que es claro que no transcurrieron más de tres (3) años desde la fecha de entrega de las zonas comunes, y el momento en el cual se puso en conocimiento de este Despacho la respectiva queja.

Así las cosas, los hechos mencionados constituyen una presunta vulneración a lo dispuesto en las siguientes normas: NSR-10, literales H.6.5., Capítulo H.2., (d), (e); Resolución 627 del 7 de abril de 2006, Artículos 2., 3., 4., 5., 6., Parágrafos Primero, Segundo, Tercero, Artículos 7., 8., Parágrafo.; Acuerdo 20 de 1995 (Código de la Construcción de Bogotá D.C.), Parágrafos B.6.6.1.2., B.6.6.1.2.1., B.6.6.2.6.; Acuerdo 79 de 2003 (Código de Policía de Bogotá D.C.) Artículo 23, numeral 12, y artículo 114; ello en concordancia con lo dispuesto en el artículo 2 del Decreto 572 de 2015 y demás normas descritas en el Informe de Verificación de Hechos No. 20-587 del 29 de diciembre de 2020 relacionadas a los hallazgos calificados como afectaciones graves, por cuanto es una obligación de la persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, dar cumplimiento a todas las normas que rigen dichas labores, en particular, las referentes a las especificaciones de las obras y el cumplimiento de las obligaciones pactadas con los adquirentes de vivienda.

AUTO No. 1390 DEL 7 DE SEPTIEMBRE 2021 Página 13 de 15

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

Por su parte 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 abre una investigación administrativa"

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(Negritas y subrayas fuera de texto).

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 señaladas que afectan el inmueble en cuestión. Por tal motivo, una vez verificada la queja y practicada la visita técnica respectiva, 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 Distrital No. 572 de 2015.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

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.

AUTO No. 1390 DEL 7 DE SEPTIEMBRE 2021 Página 15 de 15

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

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Abrir investigación de carácter administrativo contra la sociedad enajenadora **PROYECTOS DE COLOMBIA PRODECOL S.A.**, identificada con NIT. **830.043.430-1**, representada legalmente por el señor **CESAR AUGUSTO OLARTE GARCIA** (o quien haga sus veces), en su condición de enajenador del proyecto de vivienda **EDIFICIO ALTO VELO - PROPIEDAD HORIZONTAL**, con ocasión a los hallazgos identificados como **"3. Filtraciones y humedades en sótanos de parqueadero"** y **"5. El aislamiento acústico y el soporte de las motobombas es inadecuado"**, descritos en el informe de verificación de hechos No. 20-587 del 29 de diciembre de 2020, en virtud de lo expuesto en el presente auto.

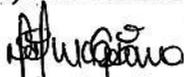
ARTÍCULO SEGUNDO. Notifíquese el contenido del presente Auto a la sociedad enajenadora **PROYECTOS DE COLOMBIA PRODECOL S.A.**, identificada con NIT. **830.043.430-1**, representada legalmente por el señor **CESAR AUGUSTO OLARTE GARCIA** (o quien haga sus veces), y córrase traslado del mismo junto con 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 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 7º del Decreto 572 de 2015.

ARTÍCULO TERCERO. Comunicar el presente Auto al Administrador (a) y/o Representante Legal (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda **EDIFICIO ALTO VELO - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de esta ciudad.

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

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C., a los siete (7) días del mes de septiembre de dos mil veintiuno (2021).



MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Comunidad de Usuarios (https://entidadesrues.org.co/)

Consulta Beneficio a Empresarios (https://beneficios.rues.org.co/)

Guía de Usuario (http://www.rues.org.co/GuiaUsuarioPublico/index.html)

Cámaras de Comercio (/Home/DirectorioRenovacion)

¿Qué es el RUES? (/Home/About)

jcorredorca@habitatbogota.gov.co

> Inicio (/)

< Regresar (/)

> Registros

Estado de su Trámite

> (/RutaNacional)

Cámaras de Comercio

> (/Home/DirectorioRenovacion)

Consulta Tratamiento

Datos Personales

> (/Home/HabeesData)

Formatos CAE

> (/Home/FormatosCAE)

Recaudo Impuesto de Registro

> (/Home/CamReclmpReg)

> Estadísticas

PROYECTOS DE COLOMBIA PRODECOL S.A.

La siguiente información es reportada por la cámara de comercio y es de tipo informativo

Sigla

Cámara de comercio BOGOTA

Identificación NIT 830043430 - 1

Registro Mercantil

Numero de Matricula	853863
Último Año Renovado	2017
Fecha de Renovacion	20170331
Fecha de Matricula	19980304
Fecha de Vigencia	20600426
Estado de la matricula	ACTIVA
Tipo de Sociedad	SOCIEDAD COMERCIAL
Tipo de Organización	SOCIEDAD ANONIMA
Categoría de la Matricula	SOCIEDAD ó PERSONA JURIDICA PRINCIPAL ó ESAL

Información de Contacto

Municipio Comercial	BOGOTA, D.C. / BOGOTA
Dirección Comercial	AV CARRERA 9 NO 113 52 OFC 1004 EDIFICIO TORRES UNIDAS 2
Teléfono Comercial	3907988 3907994 3143563664
Municipio Fiscal	BOGOTA, D.C. / BOGOTA
Dirección Fiscal	AV CARRERA 9 NO 113 52 OFC 1004 EDIFICIO TORRES UNIDAS 2
Teléfono Fiscal	3907988 3907994 3143563664
Correo Electrónico Comercial	agerencia@prodecoLnet
Correo Electrónico Fiscal	agerencia@prodecoLnet
Fecha Última Actualización	20191021

Información Financiera

2012

2013

2014

REGISTRO MERCANTIL
REGISTRO UNICO DE
PROPONENTES

Comprar Certificado
(https://linea.ccb.org.co/CertificadosElectr)

Ver Expediente..

Representantes Legales

— Esta información corresponde al reporte realizado por la Cámara de Comercio.

Actividades Económicas

- 4111 Construcción de edificios residenciales
- 4112 Construcción de edificios no residenciales
- 7110 Actividades de arquitectura e ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica
- 6810 Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados

Certificados en Línea

Si la categoría de la matricula es Sociedad ó Persona Jurídica Principal ó Sucursal por favor solicite el Certificado de Existencia y Representación Legal. Para el caso de las Personas Naturales, Establecimientos de Comercio y Agencias solicite el Certificado de Matricula

Ver Certificado de Existencia y Repre
(/RM/SolicitarCertificar
codigo_camara=04&matricula=0000853f

Ver Certificado de Matricula
(/RM/SolicitarCertificar
codigo_camara=04&matricula=0000853f

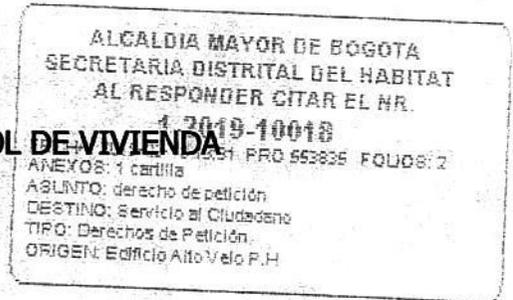
Bogotá, 18 de marzo de 2019

SEÑORES

SUBDIRECCIÓN DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

SECRETARÍA DE HABITAT

CIUDAD



Ref.: Derecho de petición.

Respetados señores:

Yo **LUZ ADRIANA TORRES ORTIZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.030.566.928, en mi calidad de representante legal del Edificio Alto Velo Propiedad Horizontal identificado con NIT: 900.990.348-9 ubicado en la CALLE 146 No 7F - 80, con fundamento en los artículos 23 de la Constitución Política, me dirijo a ustedes para formular la siguiente petición:

HECHOS

Dentro de las gestiones correspondientes para el cumplimiento técnico de entrega de zonas comunes, por parte de la constructora PROYECTOS DE COLOMBIA PRODECOL S.A identificado con NIT.: 830.043.430-1, a partir de noviembre del año 2017 se comenzó la entrega y cumpliendo con el Art 24 de la ley 675 a la entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial el Edificio Alto Velo Propiedad Horizontal contrato a la firma especializada como es la Lonja de Propiedad Raíz y Avaladores y Constructores de Colombia para realizar el Peritaje Técnico Jurídico de recepción de zonas comunes.

A la constructora se le entrego el respectivo peritaje de zonas comunes para continuar con el proceso de la entrega de estos bienes comunes y respectivas garantías del edificio, lo cual no fue posible ya que la constructora incumplió todas las fechas, dejando a la deriva el edificio y con varios inconvenientes que a la fecha no ha sido arreglados ni finiquitados.

Para complementar el caso de abandono por parte de la Constructora hacia el Edificio, la Secretaria de Hábitat tiene en sus expedientes una queja radicada por un propietario Sr. MAURICIO LOPEZ VALENCIA con el correspondiente radicado

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
DEPARTMENT OF CHEMISTRY

REPORT OF THE
COMMISSIONERS OF THE BOARD OF REGENTS

FOR THE YEAR ENDING
JUNE 30, 1900

CHICAGO, ILL.,
1900

PRINTED BY THE
UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS

CHICAGO, ILL.,
1900

CHICAGO, ILL.,
1900

CHICAGO, ILL.,
1900

CHICAGO, ILL.,
1900

No. 1-2016-82410 del 30 de noviembre de 2016 queja No. 1-2016-82410 y que a la fecha la constructora a realizado caso omiso de las p

PRETENCIONES

Por lo anterior, solicitamos intervención de la Secretaría de Hábitat para realizar el respectiva inspección al Edificio y nos colabore con el constructor a cumplir la normatividad y los ajustes correspondientes de las normas de construcción y del Peritaje Técnico Jurídico de recepción de zonas comunes realizado por la Lonja de Propiedad Raíz y Avaladores y Constructores de Colombia.

Documentación

Para facilitar la resolución de lo solicitado estoy adjuntando los siguientes documentos:

Copia de Peritaje Técnico Jurídico de recepción de zonas comunes realizado por la Lonja de Propiedad Raíz y Avaladores y Constructores de Colombia.

Recibiré correspondencia y notificaciones en:

Dirección: Calle 146 NO 7F 80

Teléfono: 300 45 92

Celular: 317 681 65 49

Correo: altoveloph@gmail.com

Nombres y apellidos Luz Adriana Torres Ortiz

Cédula de ciudadanía: 1.030.566.928

ADMINISTRACION
Confidencialmente,
Apartamentos
FIRMA
Adriana Torres
ADRIANA TORRES ORTIZ
Administradora



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

INFORME VERIFICACIÓN DE HECHOS No 20-587
29 de diciembre de 2020

Radicación No.	1-2019-10018 del 18 de marzo de 2019
No. de la queja	1-2019-10018-1
Quejoso	ADRIANA TORRES ORTIZ
Dirección Quejoso	CL 146 7F 80, Oficina de Administración
Proyecto	EDIFICIO ALTO VELO, <i>Zonas comunes</i>
Dirección proyecto	CL 146 7F 80
Localidad	USAQUEN
Estrato	4
Radicación documentos	400020130327-1 del 12 de septiembre de 2012
Enajenación proyecto	3 de octubre de 2013 [96 unidades de vivienda]
Enajenador	PROYECTOS DE COLOMBIA PRODECOL SA
Dirección enajenador	AK 9 113 52, OFICINA 1004
No. de registro	2008069



Imágenes 1 y 2

SINTESIS DE LA QUEJA

Los hechos relacionados en la queja hacen referencia a presuntas deficiencias constructivas presentes en las zonas comunes, relacionados con filtraciones y elementos desincorporados en terraza, pequeñas fisuras en cielo rasos de pasillos, altura en parqueaderos para uso de duplicadores, señalización de riesgo eléctrico y transferencia de planta eléctrica, aislamiento



acústico y soportes de equipos en cuarto de bombas, alarma de pozos eyectores y corrosión en marcos y tapas.

VISITA

Visita Técnica No. 01
Fecha 4 de diciembre de 2020
Funcionario Jairo Mosquera Páez
Atendido Por
Quejoso: Luz Adriana Torres Ortiz, en calidad de Administradora
Enajenador: No asistió

FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE: mayo de 2016, noviembre 2017, zonas comunes

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

HALLAZGOS

Se realizó visita de verificación de hechos a las zonas comunes del edificio, encontrando en sitio los siguientes hallazgos:

1. “Filtraciones y elementos desincorporados en la terraza del edificio”

En la visita técnica se pudo observar que las filtraciones en la terraza del edificio fueron corregidas en su totalidad por la administración y los adoquines prefabricados de piso se encuentran en proceso de reinstalación.

Las labores de mantenimiento, a la fecha, deben ser implementadas por el propietario y así dar cumplimiento al Código de la Construcción de Bogotá en su Sección A.3.5 **MANTENIMIENTO DE EDIFICACIONES:**

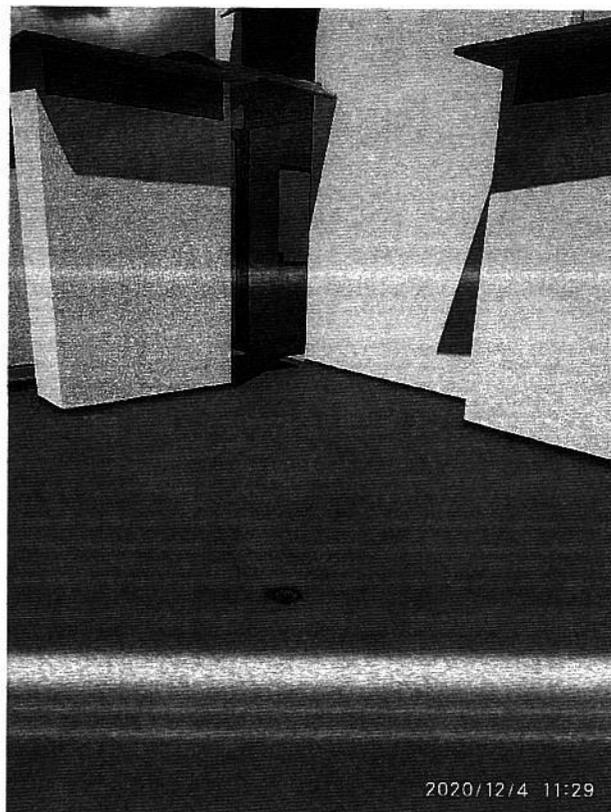
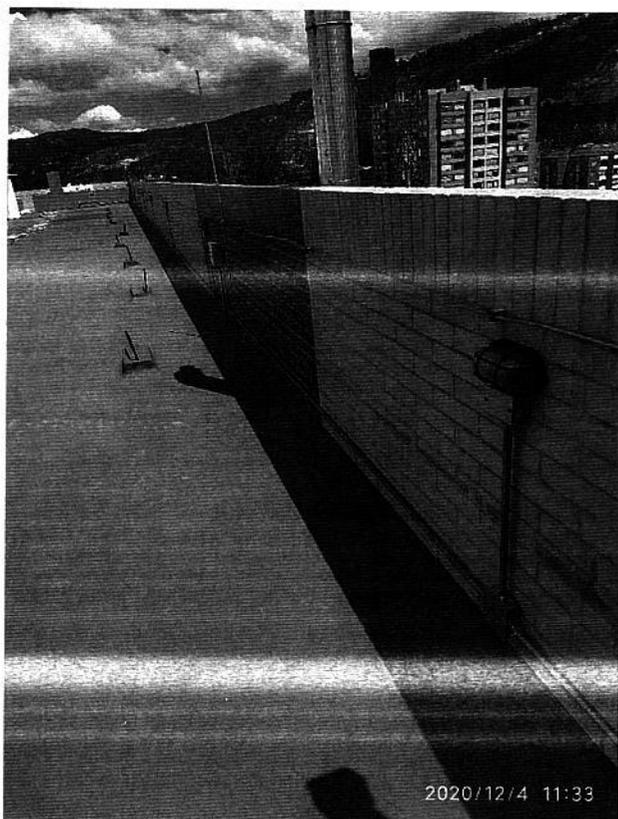
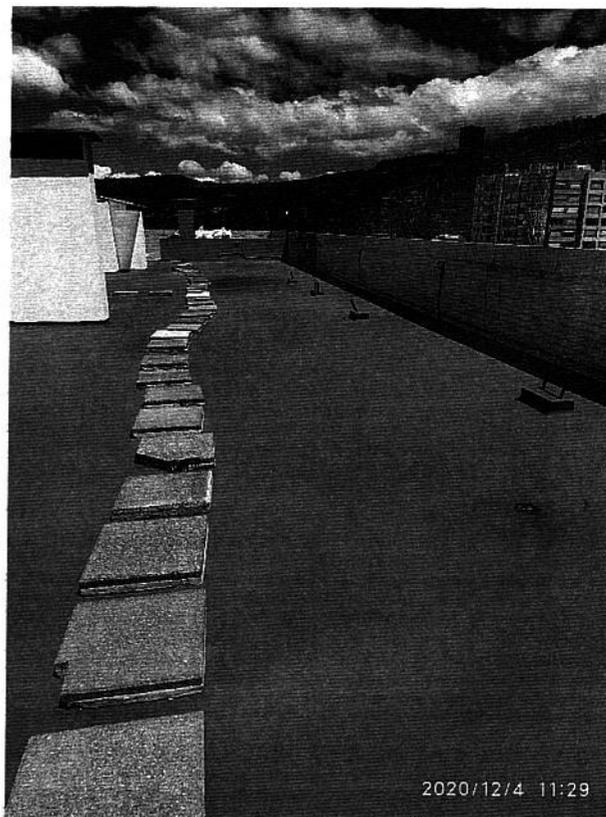
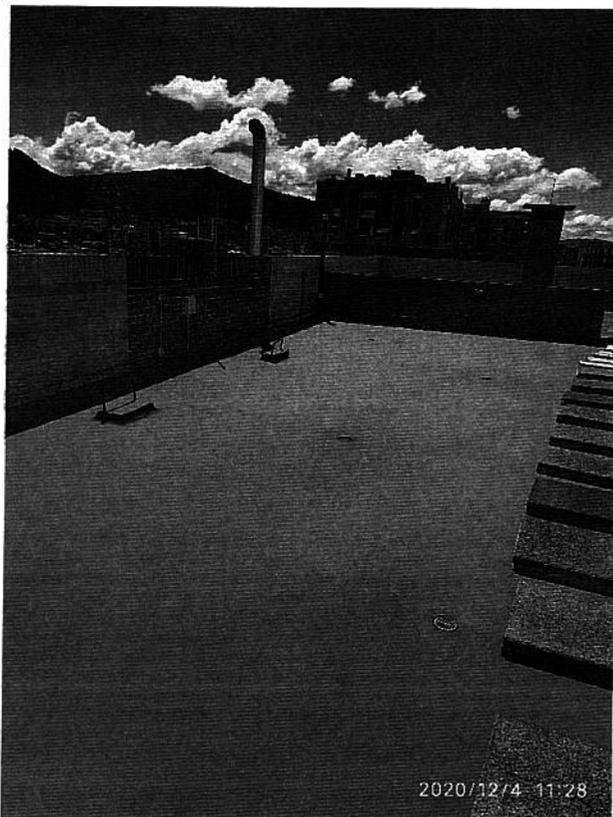
ARTÍCULO A.3.5.1. *Todas las edificaciones y sus partes componentes deben mantenerse en condiciones permanentes de seguridad y salubridad. Todos los equipos e instalaciones de servicios, medios de evacuación y sistemas de seguridad requeridos en una edificación, según las normas del presente Código o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

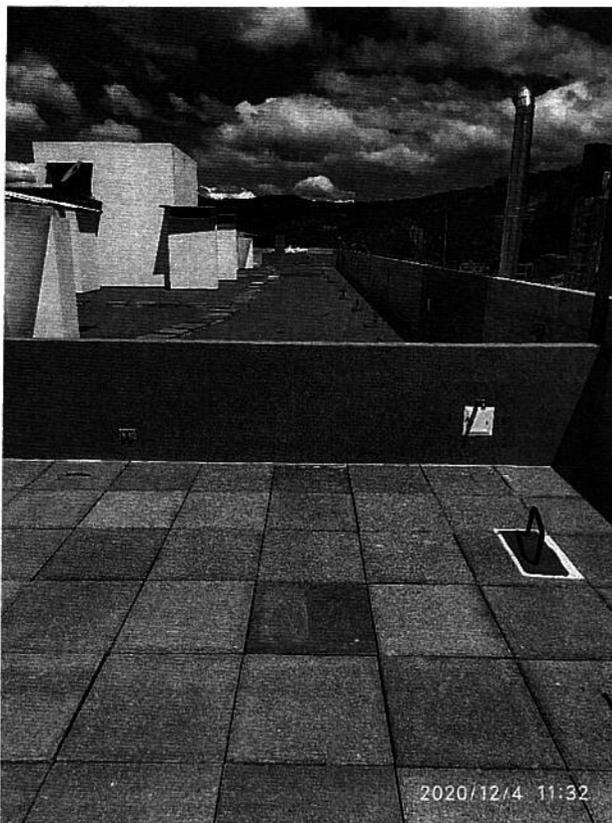
PARÁGRAFO A.3.5.1.1. *El propietario de la edificación es el responsable del correcto mantenimiento de la edificación y de sus equipos.*

De igual manera, se debe dar cumplimiento al régimen de propiedad horizontal, Ley 675 de 2001 (Ley de Propiedad Horizontal)

ART. 82. —*Obligaciones de mantenimiento, reparación y mejoras. Las unidades inmobiliarias cerradas tendrán a su cargo las obligaciones de mantenimiento, reparación y mejoras de las zonas comunes y del espacio público.*

Por lo anterior, no se establece deficiencia constructiva.





Imágenes 3, 4, 5, 6, 7 y 8

2. “Fisuras y detalles varios en pasillos de circulación, desprendimiento de bordillos en fachada”

En la visita se pudo constatar que la afectación en los pasillos de circulación de los pisos 2 y 9 fueron resanados y pintados por parte de la administración, de igual forma repararon los bordillos desprendidos en la fachada.

Las labores de mantenimiento deben ser implementadas por el propietario y así dar cumplimiento al Código de la Construcción de Bogotá en su Sección **A.3.5 MANTENIMIENTO DE EDIFICACIONES**:

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

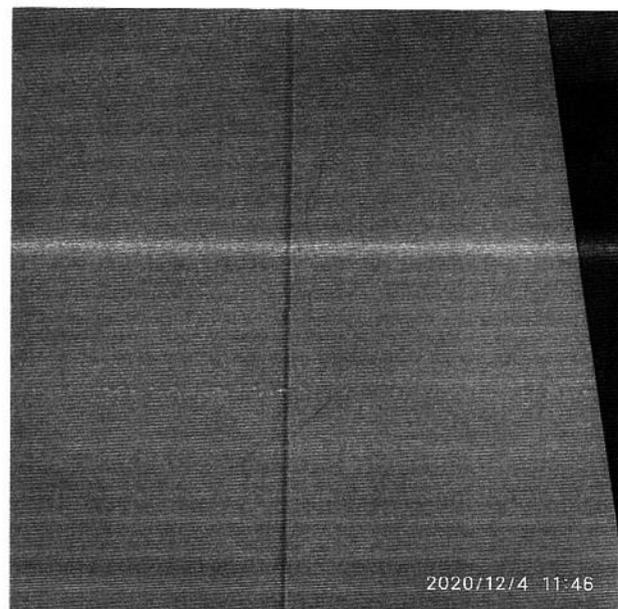
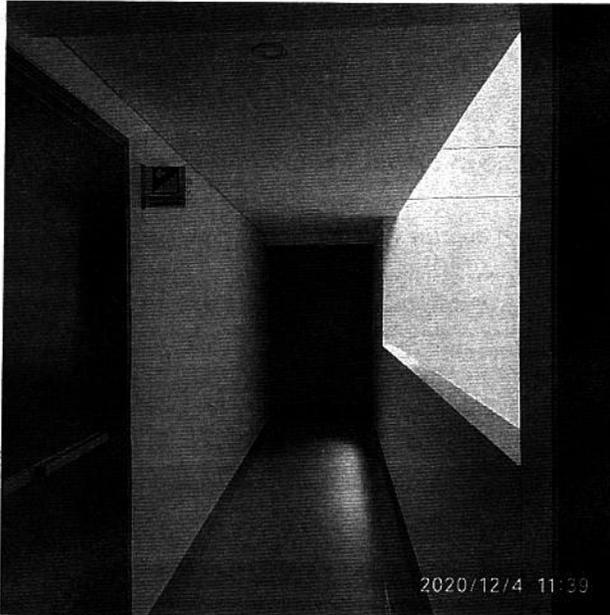
PARÁGRAFO A.3.5.1.1. *El propietario de la edificación es el responsable del correcto mantenimiento de la edificación y de sus equipos.*

De igual manera, se debe dar cumplimiento al régimen de propiedad horizontal, Ley 675 de 2001 (Ley de Propiedad Horizontal)



ART. 82. —Obligaciones de mantenimiento, reparación y mejoras. Las unidades inmobiliarias cerradas tendrán a su cargo las obligaciones de mantenimiento, reparación y mejoras de las zonas comunes y del espacio público.

Por lo anterior, no se establece deficiencia constructiva.



Imágenes 9, 10, 11 y 12



3. “Filtraciones y humedades en sótanos de parqueadero”

Las humedades en los muros de contención en área adjunta a los parqueaderos del sótano colindantes con el perímetro del edificio; se manifiestan especialmente en la parte baja del muro y son ocasionadas por aguas de infiltración de los terrenos adjuntos. La constructora como solución realizó la construcción de un recubrimiento de muros en paneles PVC, para proteger y conducir dichas filtraciones. El agua proveniente de estas filtraciones es recogida en una cañuela perimetral la cual se desborda constantemente causando aposamientos en el sótano. Estas humedades se agudizan cuando se presentan lluvias y se asocian a un deficiente manejo dado al sistema de captación y conducción de aguas de infiltración.

Se trata de una deficiencia constructiva que contraviene lo dispuesto en la NSR-10:

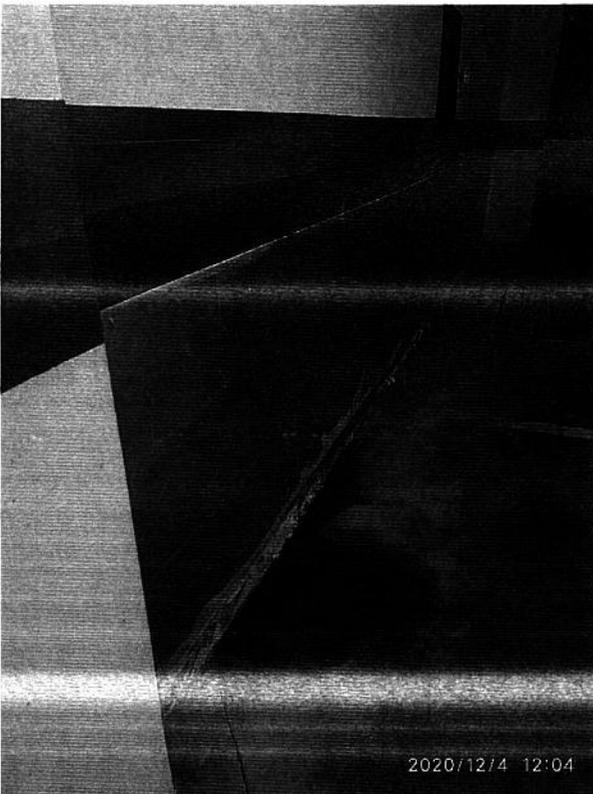
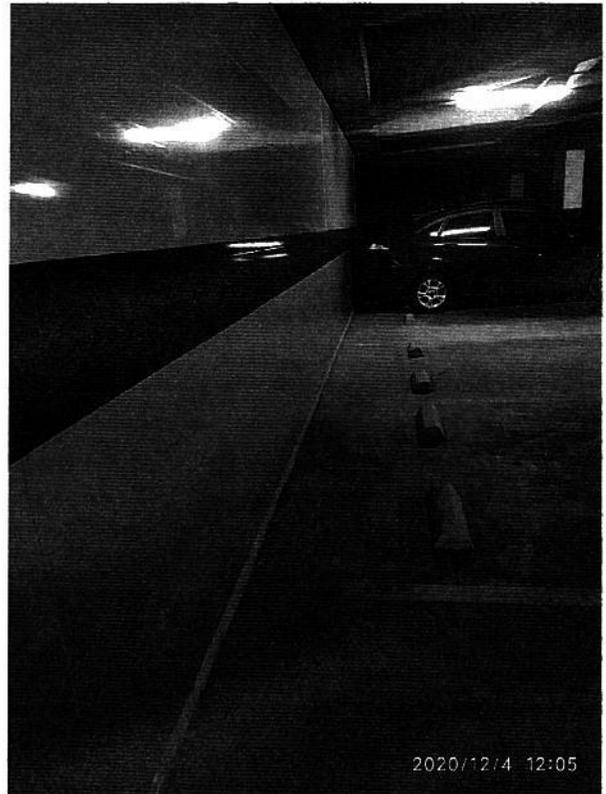
“H.6.5 — EMPUJES DEBIDOS AL AGUA. Los empujes debidos al agua subterránea deben minimizarse en lo posible, mediante el empleo de obras adecuadas de drenaje y despresurización. Sin embargo, cuando esto no es posible, deben sumarse a los empujes de tierras. Los muros de contención deberán siempre dotarse 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.”

De igual manera se debe dar cumplimiento a la se debe dar cumplimiento a las Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente NSR-10, que en su capítulo H.2., referente a los estudios geotécnicos, disponen:

*(d) De las recomendaciones para diseño - Los parámetros geotécnicos para el diseño estructural del proyecto como: tipo de cimentación, profundidad de apoyo, presiones admisibles, asentamientos calculados, tipos de estructuras de contención y parámetros para su diseño, perfil del suelo para el diseño sismo resistente y parámetros para análisis de interacción suelo-estructura junto con una evaluación del comportamiento del depósito bajo la acción de cargas sísmicas así como los límites esperados de variación de los parámetros medidos, así como el plan de contingencia en caso de que se excedan los valores previstos. Se debe incluir también la evaluación de la estabilidad de las excavaciones, laderas y rellenos, **diseño geotécnico de filtros** y los demás aspectos contemplados en este Título y en los demás artículos relacionados, según se estableció en H.1.2.*

*(e) De las recomendaciones para construcción - Procedimientos de construcción, tolerancias de los elementos de cimentación, instrumentación, verificaciones y controles. Se deben incluir, además, las recomendaciones para la adecuación del terreno, etapas constructivas en los movimientos de tierra, controles de compactación, **cráteros para la protección de drenajes naturales**, y procedimientos constructivos especiales para garantizar la estabilidad de la obra y las propiedades vecinas.*

Por lo tanto, se configura como deficiencia constructiva; que, por afectar las condiciones de uso y habitabilidad de las áreas comunes se clasifica como **AFECTACION GRAVE**



Imágenes 13, 14, 15 y 16



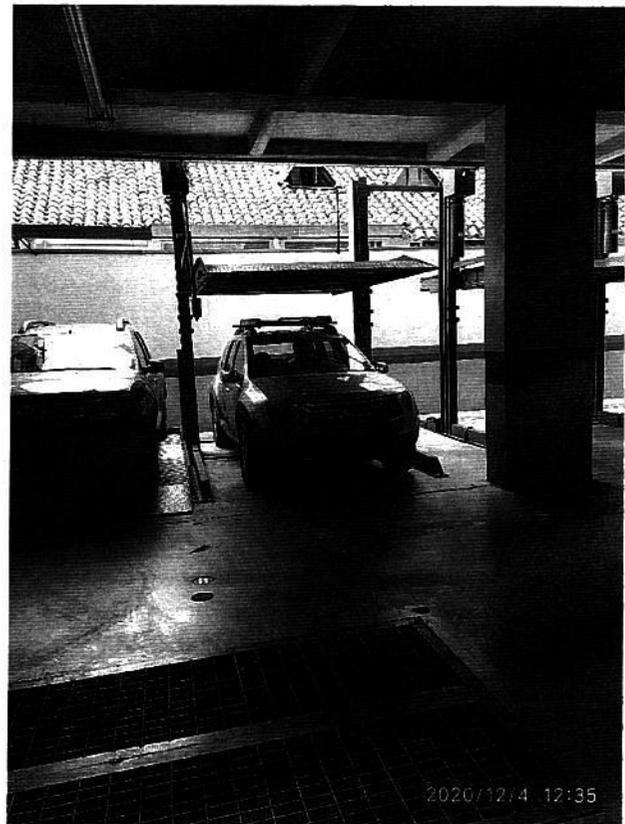
4. ***“la altura de duplicadores es insuficiente”***

Se pudo evidenciar que los duplicadores para el parqueadero de vehículos cuya altura total varía entre 3,34 ml y 3,41 ml, no tienen la capacidad para su uso, ya que la altura mínima de piso a techo en un duplicador para dos vehículos tipo sedán es de 3,45 ml y para dos vehículos tipo SUV es de 4,20 ml.

“Es preciso mencionar que conforme al direccionamiento emitido mediante la circular 071 de 2014, la norma urbanística es la contemplada en el Decreto 190 de 2004 y sus reglamentarios.

Específicamente el tema de “duplicadores vehiculares” no se encuentra contemplado como tal en las normas urbanística, sin embargo, dichos equipos entendidos como elementos mecánicos de aparcamiento vertical de vehículos dentro del mismo nivel o piso la edificación, tienen por objeto organizar en servidumbre vertical los cupos de los automóviles en un mismo piso, que al respecto el Decreto 1108 de 2000, en el literal C, del artículo 9, indica que “en todos los casos se permite dos cupos de estacionamiento con servidumbre máximo”, su indicación de servidumbre vertical u horizontal debe estar claramente identificada en la licencia de construcción con el número de cupos de parqueadero propuestos, de tal forma que no se presente disminución en el número de cupos de parqueo en arreglo a las disposiciones de las normas Distritales y nacionales vigentes. Lo anterior no excluye al constructor responsable de garantizar la seguridad y mantenimiento de los elementos mecánicos de transporte vertical (instalaciones mecánicas de un edificio) y así se establece en el Decreto Distrital 663 de 2011 que tiene por objeto “reglamentar las disposiciones normativas establecidas en el Acuerdo Distrital 470 de 2011 para prevenir la ocurrencia de accidentes en los sistemas de transporte vertical en edificaciones, tales como ascensores, escaleras mecánicas, rampas eléctricas, plataformas elevadoras y en similares, y en las puertas eléctricas que estén al servicio público y privado en el Distrito Capital, a través de la revisión general anual de los mismos El tema de duplicadores vehiculares no se encuentra contemplado como tal en las normas urbanística, salvo lo establecido en el artículo 17, numeral 2, literales b) y c) y parágrafos del Decreto Distrital 621 de 2016, sin embargo, dichos equipos entendidos como elementos mecánicos de aparcamiento vertical de vehículos dentro del mismo nivel o piso de la edificación, tienen por objeto organizar en servidumbre vertical los cupos de los automóviles en un mismo piso. Al respecto, el artículo 9, literal C del Decreto Distrital 1108 de 2000, establece que en todos los casos se permite dos cupos de estacionamiento con servidumbre máximo. Por lo anterior, la indicación de servidumbre vertical u horizontal debe estar claramente identificada en la licencia de construcción con el número de cupos de parqueadero propuestos, de tal forma que no se presente disminución en el número de cupos de parqueo exigido por las disposiciones Distritales y nacionales vigentes.”

Por lo anterior y considerando que no hay norma que regule las alturas de los duplicadores, no es posible calificar el hecho como deficiencia constructiva.



Imágenes 17 y 18

5. ***“El aislamiento acústico y el soporte de las motobombas es inadecuado”***

Se pudo evidenciar que el cuarto de motobombas ubicado en el sótano genera ruidos y vibraciones que afectan a las zonas comunes contiguas y los materiales utilizados para el aislamiento acústico, no es el adecuado. En sitio, se observa que al interior del cuarto se ha dispuesto espuma que cubre parcialmente el interior del cuarto; en el techo hay áreas sin protección al igual que en el muro frontal; el equipo se apoya directamente sobre la placa de piso sin elementos que aislen la vibración; el piso no cuenta con aislante; varias de las secciones o unidades de aislante no son las más adecuadas y se encuentran simplemente superpuestos, sin adhesión al muro: es evidente que el aislamiento no esté cumpliendo su función.

No obstante, se debe aclarar que la norma que se encuentra vigente para la medición de ruido corresponde a la **Resolución 627 del 7 de abril de 2006** *“Por la cual se establece la norma nacional de emisión de ruido y ruido ambiental.”* **Artículo 2. Horarios:** Para efectos de aplicación de esta resolución, para todo el territorio nacional, se establecen los siguientes horarios.

- **DIURNO** De las 7:01 a las 21:00 horas
- **NOCTURNO** De las 21:01 a las 7:00 horas

Artículo 3. Unidades de Medida: La presión sonora se expresa en Pascales, los niveles de presión sonora se expresan en decibeles (dB). Las medidas deben indicar el filtro de



ponderación frecuencial utilizado (A, C, D u otro) y el filtro de ponderación temporal F, S o I según sea rápida, lenta o de impulso (Fast, Slow o Impulse, en inglés). Para todas las mediciones y cálculos, la presión sonora de referencia es 20 μ Pa.

Artículo 4. Parámetros de Medida: *Se establecen como parámetros principales para la medida del ruido los siguientes:*

- *Nivel de presión sonora continuo equivalente ponderado A, LAeq,T y ponderado lento (S).*
- *Ruido Residual, medido como nivel de presión sonora continuo equivalente ponderado A, LAeq,T, Residual*
- *Nivel percentil L90*

Parágrafo: *Sí por alguna razón no es posible medir el ruido residual, se toma como valor el correspondiente al nivel percentil L90. En el informe técnico se deben especificar las razones por las cuales no fue posible medir el ruido residual.*

Artículo 5. Intervalo Unitario de Tiempo de Medida: *El intervalo unitario de tiempo de medida -T-, para los niveles de presión sonora continuo equivalente con filtro de ponderación frecuencial A, -LAeq,T-, del ruido residual y del nivel percentil L90, de que trata el Artículo 4 de ésta resolución, se establece en una hora la cual puede ser medida en forma continua o con intervalos de tiempo distribuidos uniformemente hasta obtener, como mínimo, quince (15) minutos de captura de información.*

Parágrafo: *Para la evaluación de la emisión de ruido de una o más fuentes, si la(s) fuente(s) emisora(s) de ruido por su naturaleza o modo de operación, no permite(n) efectuar las mediciones en los intervalos de tiempo mencionados, estas se deben efectuar en el tiempo o tiempos correspondientes de operación de la(s) fuente(s), relacionándose el hecho y el procedimiento seguido en el respectivo informe técnico.*

Artículo 6. Ajustes: *Los niveles de presión sonora continuo equivalente ponderados A, LAeq,T, LAeq,T, Residual y nivel percentil L90, se corrigen por impulsividad, tonalidad, condiciones meteorológicas, horarios, tipos de fuentes y receptores, para obtener niveles corregidos de presión sonora continuo equivalente ponderados A, LRAeq,T, LRAeq,T, Residual y nivel percentil L90, respectivamente.*

Las correcciones, en decibeles, se efectúan de acuerdo con la siguiente ecuación para los parámetros de medida de que trata el artículo 4 de esta resolución:

$LR A(X),T = LA(X),T + (KI, KT, KR, KS)$ *Donde:*

- *KI es un ajuste por impulsos (dB(A))*
- *KT es un ajuste por tono y contenido de información (dB(A))*
- *KR es un ajuste por la hora del día (dB(A))*
- *KS es un ajuste (positivo o negativo) para ciertas fuentes y situaciones, por ejemplo bajas frecuencias (dB(A))(X) corresponde a cualquiera de los parámetros de medida de que trata el artículo 4 de esta resolución. El nivel de presión sonora continuo equivalente ponderado A, LAeq,T, solo se corrige por un solo factor K, el de mayor valor en dB(A).*

Parágrafo Primero: *La determinación de los valores de ajuste para los diferentes K se efectúa de acuerdo con la metodología establecida en el Anexo 2, de la presente resolución.*

Parágrafo Segundo: *Los niveles corregidos de presión sonora continuo equivalente ponderados A, -LRAeq,T -, son los que se comparan con los estándares máximos permisibles de emisión de ruido y ruido ambiental."*



Parágrafo Tercero: La aplicación y realización de los ajustes de que trata este artículo inician a partir de dos (2) años de la entrada en vigencia de la presente resolución. Mientras entran en vigencia los respectivos ajustes, aplican los niveles de presión sonora continuo equivalente ponderado A, sin corregir.

CAPÍTULO II - DE LA EMISION DE RUIDO - Artículo 7. Aplicabilidad de la Emisión de Ruido: Los resultados obtenidos en las medidas de la emisión de ruido, son utilizados para la verificación de los niveles de emisión de ruido por parte de las fuentes. Las mediciones de la emisión de ruido se efectúan en un intervalo unitario de tiempo de medida de acuerdo con lo establecido en el artículo 5 y con el procedimiento descrito en el Capítulo I del Anexo 3, de esta resolución. **Artículo 8. Cálculo de la Emisión o Aporte de Ruido:** La emisión o aporte de ruido de cualquier fuente se obtiene al restar logarítmicamente, el ruido residual corregido, del valor del nivel de presión sonora corregido continuo equivalente ponderado A, - $LRAeq,T$ -, como se expresa a continuación: $Leqemisión = 10 \log (10 (LRAeq,1h)/10 - 10 (LRAeq, 1h, Residual) /10)$ Donde: $Leqemisión$: Nivel de emisión de presión sonora, o aporte de la(s) fuente(s) sonora(s), ponderado A, $LRAeq,1 h$: Nivel corregido de presión sonora continuo equivalente ponderado A, medido en una hora, $LRAeq,1 h, Residual$: Nivel corregido de presión sonora continuo equivalente ponderado A, Residual, medido en una hora. **Parágrafo:** En caso de no poderse evaluar el ruido residual, se toma el nivel percentil L90 corregido y se utiliza a cambio del valor del ruido residual corregido.

Considerando que no se cuenta con un estudio de niveles de ruido, no es posible establecer el cumplimiento o incumplimiento de esta norma.

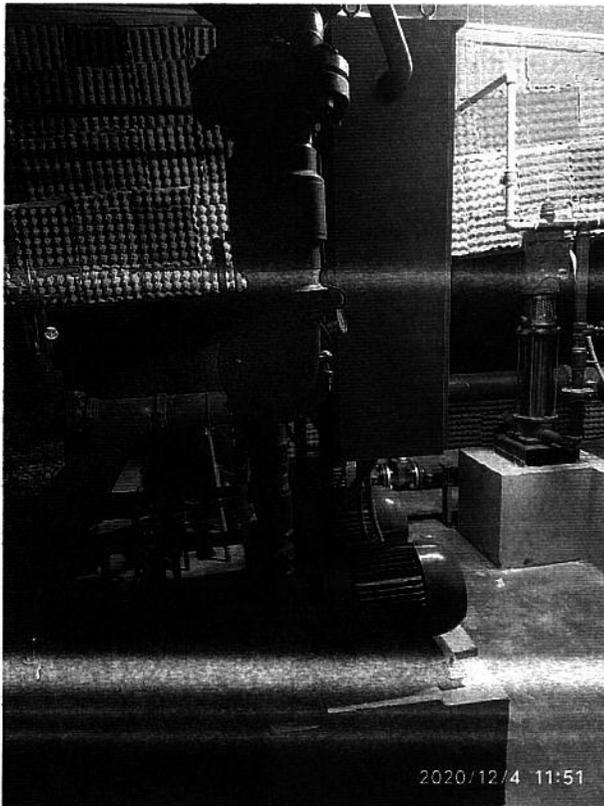
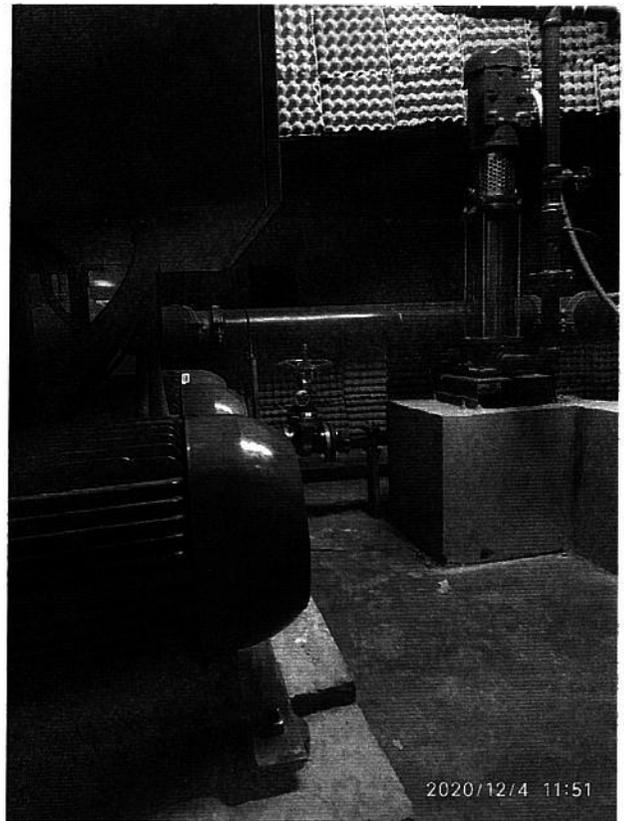
Por otra parte, El Código de la Construcción de Bogotá dispone:

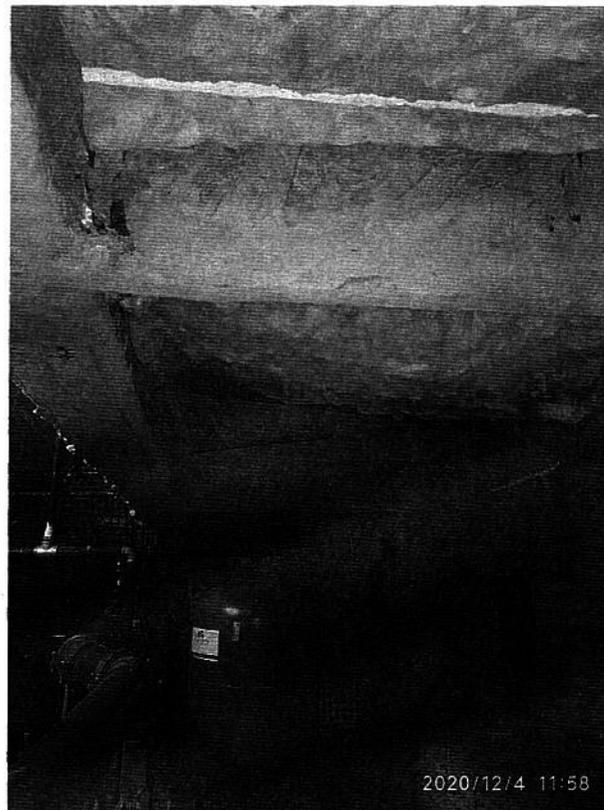
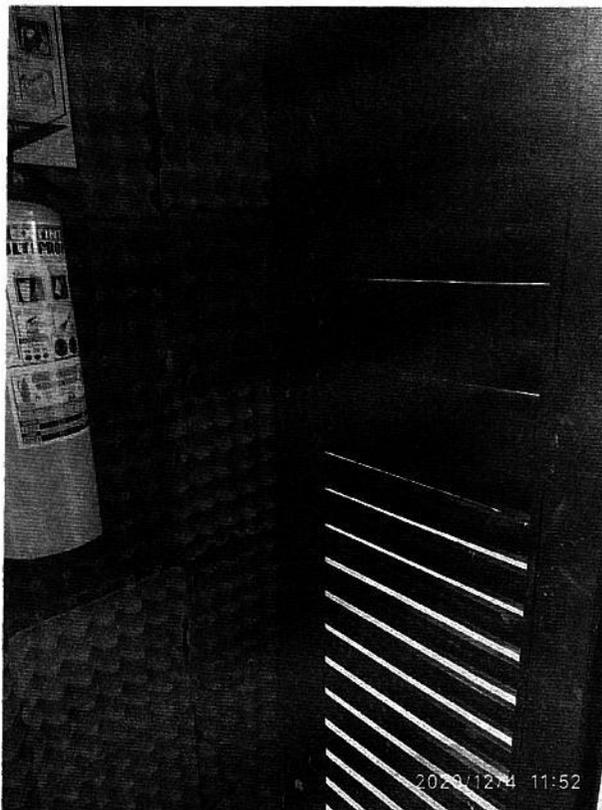
"PARÁGRAFO B.6.6.1.2. Espacios para equipos mecánicos. Los espacios que alberguen equipos mecánicos deben cumplir los requisitos siguientes, para lograr un aislamiento adecuado:

B.6.6.1.2.1. Todo espacio que contenga equipos de aire acondicionado, de refrigeración, de ventilación, maquinaria para ascensores o cualquier otro tipo de equipos mecánicos, debe aislarse tanto vertical como horizontalmente del resto de la edificación mediante particiones, muros, pisos o cielo rasos, que sean aislantes de ruido.

PARÁGRAFO B.6.6.2.6. Bombas, compresores y motores. Las bombas, compresores y motores de más de 3 caballos de fuerza localizados sobre cualquier piso, a excepción de los localizados sobre pisos apoyados sobre el terreno, deben descansar sobre aislantes de vibración con una eficiencia de aislamiento mínima del 85% a la frecuencia perturbadora más baja."

Por lo tanto, dado que las condiciones actuales del cuarto de bombas no cumplen con estos requisitos, se configura el hecho como deficiencia constructiva; que, por afectar las condiciones de uso y habitabilidad de las áreas comunes se clasifica como **AFECCION GRAVE**





Imágenes 19, 20, 21, 22, 23 y 24

Arq. JAIRO MOSQUERA PAEZ
Contratista

Vo. Bo. ING. IVAN GIL ISAZA
Profesional especializado