



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

No Radicado: 2-2022-17595
Fecha: 24/03/2022 17:05:32
Destino: CONJUNTO RESIDENCIAL
Anexos: 18
Copia: N/A
www.habitatbogota.gov.co



Bogotá D.C.,

Señor (a)
Administrador o Representante legal
Conjunto residencial torres de san Rafael – Propiedad Horizontal
Calle 61 Sur # 15D – 60 Este.

Asunto: **Comunicación Auto No. 543 del 26 de febrero de 2022**
Expediente No. 1-2021-02222-1

Respetado (a) Señor (a),

Dando cumplimiento al artículo **Tercero** del Auto No. **543 del 26 de febrero de 2022**, “*Por el cual se abre una investigación administrativa*”, atentamente remito copia del mencionado acto administrativo para su comunicación.

Recuerde que puede notificarse personalmente o ser comunicado vía correo electrónico del contenido de todos los actos administrativos que deban ser notificados o comunicados a usted dentro de la actuación administrativa, enviando debidamente diligenciado y firmado al correo electrónico notificaciones@habitatbogota.gov.co el formato PM05-FO570-V2 denominado “**AUTORIZACIÓN PARA REALIZAR LA NOTIFICACIÓN ELECTRÓNICA DE LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS**” ([descargable mediante Código QR adjunto](#)).

Cordialmente,

MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda



Elaboró: *Fernando Romero Melo – Contratista SIVCV*
Revisó: *Juan Camilo Corredor Pardo- Profesional Universitario Grado Doce SIVCV*
Aprobó: *Diana Marcela Quintero Casas – Profesional Especializado SIVCV*
Anexo: (16) 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 SANDRA MIREYA NOSSA QUIROGA, Edileza de la Localidad de San Cristóbal por presuntas irregularidades existentes en la zonas comunes del proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE SAN RAFAEL - PROPIEDAD HORIZONTAL** ubicado en la Calle 61 Sur No. 15 D – 60 Este, de esta ciudad, en contra de la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA FORTEZA LIMITADA.**, identificada con el NIT. 900.247.169-1, representada legalmente por el señor **MAURICIO GALVIS RODRIGUEZ** (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2021-02222 del 22 de enero de 2021, Queja No. 1-2021-02222-1 (folio 1 - 5).

Que una vez revisado el Sistema de Información Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda (SIDIVIC) con el que cuenta la entidad, se constató que la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA FORTEZA LIMITADA.**, identificada con el NIT. 900.247.169-1, es el responsable del proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE SAN RAFAEL** y cuenta con registro de enajenación 2010043. (Folio 68)

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, 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”*. 

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

- 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 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.

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

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015, mediante comunicaciones con radicado No. 2-2021-09225 del 01 de marzo de 2021 (folio 8), se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora, 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, dicho traslado fue comunicado mediante radicado No. 2-2021-09224 del 01 de marzo de 2021 (folio 7), al administrador(a) y/o quien haga sus veces del proyecto de vivienda .

Que mediante radicado No. 1-2021-11518 del 18 de marzo del 2021, la sociedad enajenadora descurre traslado de la queja en los siguientes términos:

"(...)

- *Exceso de humedad*
Las humedades que se han presentado se han ido corrigiendo dentro de las garantías, a medida que lo solicitan los propietarios.

- *Falta de rampas*

El edificio fue construido cumpliendo con todos los planos y especificaciones aprobados por las Curadurías, incluido el diseño de las circulaciones.

- *Falta de iluminación áreas comunes* *La constructora y la administración del edificio han suministrado bombillos para las zonas comunales, pero desafortunadamente estos han sido sustraídos por personal extraño, en varias oportunidades.*

- *Salón comunal demasiado pequeño*
El salón comunal tiene un área construida que está de acuerdo con las normas distritales exigidas para este tipo de edificio y las dimensiones y áreas están anotadas en los planos arquitectónicos que están aprobados por las Curadurías Distritales.

- *Áreas comunes pasillos y escaleras en obra gris no adecuadas*
Efectivamente la Vivienda de Interés Prioritaria (VIP) se entrega en obra gris, tal como se encuentran los acabados del edificio.(...)". (Folios 9- 10)

Mediante radicado No. 1-2021-25287 del 16 de junio 2021, la señora DAYUBI SIERRA en calidad de administradora provisional del proyecto del **CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE SAN RAFAEL - PROPIEDAD HORIZONTAL**, eleva petición a la Secretaría Distrital del Hábitat, en la cual se evidencia que los hechos objeto de la queja se siguen presentando. (folio 11 -15)

Que, 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 radicado No. 16

AUTO No. 543 DEL 16 DE FEBRERO DE 2022 Página 4 de 31

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

2-2021-28666 (folio 16) y 2-2021-28668 del 04 de junio de 2021 (folio 17) al Administrador y/o Representante Legal del **CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE SAN RAFAEL - PROPIEDAD HORIZONTAL** y a la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA FORTEZA LIMITADA.**, identificada con el NIT. 900.247.169-1.

Que dicha visita se programó para el día 17 de junio del 2021, a la 13:30 horas, junto con su respectivo protocolo de bioseguridad para adelantar las visitas de verificación de hechos, esto en razón a la pandemia generada por el COVID 19.

Que mediante comunicaciones con radicado No. 2-2021-40521 del 30 de julio de 2021, (folio 21), se corrió traslado de la ampliación de la queja a la sociedad enajenadora, 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, dicho traslado fue comunicado mediante radicado No. 2-2021-40522 del 30 de julio de 2021 (folio 22), al administrador(a) y/o quien haga sus veces del proyecto de vivienda.

Que mediante radicado No. 1-2021-32974 del 11 de agosto de 2021, el señor MAURICIO GALVIS RODRIGUEZ en calidad de representante legal de la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA FORTEZA LIMITADA.**, identificada con Nit, 900.247.169-1., allego copia de la comunicación enviada a la señora Dayuby Sierra Bustas, administradora del **CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE SAN RAFAEL - PROPIEDAD HORIZONTAL.** (folio 23-26)

Que mediante radicado No. 2-2021-41806 del 8 de agosto de 2021, se envió comunicación programando la nueva práctica de una visita técnica al inmueble objeto de queja, al Administrador y/o Representante Legal del **CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE SAN RAFAEL - PROPIEDAD HORIZONTAL**, así mismo se envió comunicado mediante radicado y 2-2021-41807 del 8 de agosto de 2021 a la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA FORTEZA LIMITADA.**, identificada con el NIT. 900.247.169-1., el cual fue entregado por la empresa 4-72 el 11 de agosto de 2021, tal como consta en la guía No, YG275284880CO. (folio 27-29)

Que llegado el día y la hora de la visita técnica programada asistió la representante legal del **CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE SAN RAFAEL - PROPIEDAD HORIZONTAL**, señora DAYUNI SIERRA BUSTOS, y por parte de la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA FORTEZA LIMITADA.**, identificada con el NIT. 900.247.169-1, no asistió a la visita el representante legal, ni delegado, ni autorizado por la misma, tal como se puede evidenciar en el acta de visita técnica vista a folio 30.

Que de dicha visita técnica se emitió el Informe de Verificación de Hechos No. 2021-618 del 12 de noviembre de 2021 (folios 41-56) en el cual se concluyó:

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

HALLAZGOS

1. Es importante cumplir con lo ofrecido en la etapa inicial de la oferta

La quejosa manifiesta que los tamaños de los apartamentos ofrecidos eran más grandes, al igual que les ofrecieron apartamentos con parqueaderos y depósitos, pero no fue así y por un parqueadero tienen que pagar.

En cuanto al tamaño de los apartamentos, consultada la Licencia de Construcción 15-4-0045 del 27 de marzo de 2015 que reposa en el expediente de radicación de documentos de esta Secretaría Distrital de Hábitat N°400020150093, autoriza la construcción de dos bloques en altura de cinco (5) pisos para 120 unidades de vivienda, con 24 cupos de estacionamientos para residentes y 8 cupos para visitantes, uno de estos para personas con discapacidad, al igual que 20 para bicicletas.

Consultado el Plano 4 de 9 de la citada licencia 15-4-0045 del 27 de marzo de 2015 (Planta Tipo Boque A y B), a más de preciar los bloques principales A y B, se identifican dentro de estos otros subbloques o interiores con nomenclatura A, B, C, D, E, y F, dentro de los cuales se identifican los diferentes tipos de apartamentos con diferentes tipos de áreas, las cuales oscilan entre 47,07 m² y 42,16 m², lo que impide precisar un eventual desmejoramiento en la distribución de áreas ofrecidas y las recibidas de los apartamentos o unidades privadas, lo anterior sin perjuicio de que de manera detallada y puntual cada propietario pueda identificar en que puede estar un eventual desmejoramiento de lo ofrecidos entregado.

A	B	C	D	E	F
42,28	46,18	43,86	42,5	43,2	42,16
43,47	42,96	43,27	42,5	46,02	42,8
47,07	45,67	42,46	45,4	42,77	45,72
43,35	45,91	43,05	45,72	44,29	46,93

Fuente: Plano 4 de 9 Lic. 15-4-0045 Áreas de aptos por interiores o subbloques

Por lo descrito anteriormente y en razón a lo determinado en el art. 2 del Decreto 572 de 2015 que define lo relaciona con la definición y concepto de desmejoramiento "Desmejoramiento de especificaciones: Es la modificación total o parcial de las especificaciones del proyecto por parte del enajenador o constructor, que representa una desmejora de sus cualidades respecto a las ofrecidas legalmente, las contenidas en los planos, estudios de suelos y modelos de contratos."

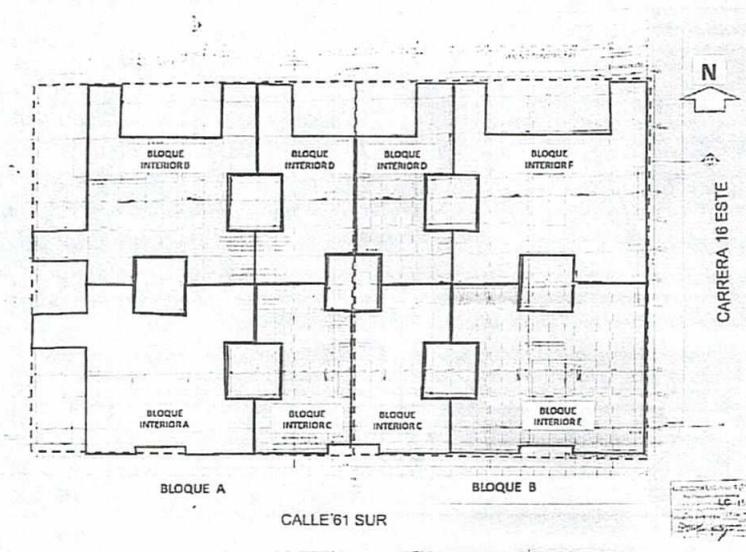
En razón a lo descrito anteriormente, no es posible identificar un desmejoramiento de las

AUTO No. 543 DEL 16 DE FEBRERO DE 2022 Página 6 de 31

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

unidades privadas, esto sin perjuicio de que cada uno de los propietarios de estas unidades privadas que conforman el proyecto, pueda poner en conocimiento a esta Secretaría Distrital de Hábitat los posibles desmejoramientos y afectaciones en su área privada.

Evidencia situaciones delicadas de exceso de humedad... Existen varios inconformismos sobre la impermeabilización de fachadas exterior: cuando llueve los inmuebles presentan humedades internas y filtración de agua por los muros dentro de los apartamentos. Esto ya se presenta de manera reiterativa en muros de fachada exterior y dentro de los vanos (huecos) de la copropiedad.



Localización y Distribución Bloques y Subbloques o interiores

En visita que se realiza con el acompañamiento de la señora Dayubi Sierra Santos (administradora) y con presencia de lluvia leve y cielo toldado, se procede a realizar un recorrido por la parte exterior del Proyecto sobre las fachadas Sur o principal Calle 61 Sur y Oriental o lateral Carrera 19 Este y luego por la parte interior del proyecto, las fachadas como el proyecto en general se observa que están construidas en mampostería de bloque de arcilla (presuntamente estructural) a la vista sin ningún tipo de acabado, identificándose lo siguiente:

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

1.1. Parte Exterior Fachada Principal Calle 61 Sur: *Se observa que está construida en mampostería de bloque de arcilla (estructural) a la vista sin ningún tipo de acabado, se informa que esta fachada fue impermeabilizada hace aproximadamente tres semanas.*

*a) Se aprecia la existencia a la altura del piso 3° del bloque interior C (parte Oriental) en puntos focalizados sobre la fachada, perforaciones en el bloque que permite ingreso de humedad. Teniendo en cuenta lo anteriormente enunciado, se tiene que conforme a lo establecido en el Acuerdo 20 de 1995 por medio del cual se adopta el Código de Construcción del Distrito Capital, se indica en su CAPITULO B.5 PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE Sección B.5.1 GENERAL ARTÍCULO B.5.1.1. Los requisitos de este capítulo establecen las normas y **recomendaciones mínimas necesarias para lograr una protección adecuada contra la intemperie en edificaciones. ARTÍCULO B.5.1.3. 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.***

*Por tanto, para los hechos del presente informe al tratarse de una deficiencia constructiva, que permite el ingreso de humedad se califica como una **AFECCIÓN GRAVE.***

*b) La fachada cuenta con una junta constructiva entre el Bloque A y Bloque B abierta sin protección a intemperie, esta junta se repite en los vacíos interiores de los bloques, encontrándose en igual situación de exposición a intemperie que permite el ingreso de lluvia. Teniendo en cuenta lo anteriormente enunciado, se tiene que conforme a lo establecido en el Acuerdo 20 de 1995 por medio del cual se adopta el Código de Construcción del Distrito Capital, se indica en su CAPITULO B.5 PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE Sección B.5.1 GENERAL ARTÍCULO B.5.1.1. Los requisitos de este capítulo establecen las normas y **recomendaciones mínimas necesarias para lograr una protección adecuada contra la intemperie en edificaciones. ARTÍCULO B.5.1.3. 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.***

*Por tanto, para los hechos del presente informe al tratarse de una deficiencia **constructiva**, que permite el ingreso de humedad se califica como una **AFECCIÓN GRAVE.***

c) El muro de mampostería estructural que apoya rampa peatonal y escalera para 

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

ingreso a el proyecto presenta eflorescencias blancuzcas y rastros de humedad. Teniendo en cuenta lo anteriormente enunciado, se tiene que conforme a lo establecido en el Acuerdo 20 de 1995 por medio del cual se adopta el Código de Construcción del Distrito Capital, se indica que "CAPITULO B.5 PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE Sección

B.5.1 GENERAL ARTÍCULO B.5.1.1. Los requisitos de este capítulo establecen las normas y recomendaciones mínimas necesarias para lograr una protección adecuada contra la intemperie en edificaciones. ARTÍCULO B.5.1.3. 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.

Así mismo el ARTÍCULO B.5.3.3. Impermeabilización superficial...Debe utilizarse impermeabilización superficial también en obras de mampostería o albañilería que así lo requieran, pese a que se informó de haberse impermeabilizado la fachada, se aprecia la eflorescencia.

*Por tanto, para los hechos del presente informe al tratarse de una deficiencia **constructiva**, que permite el ingreso de humedad se califica como una **AFECTACIÓN GRAVE**.*

1.2. Parte Exterior Fachada Lateral Carrera 16 Este:

a) *Se observa al momento de la visita, que esta fachada está siendo impermeabilizada a la altura del 5º piso, cuando las condiciones atmosféricas de lluvia leve hacen presencia.*

Teniendo en cuenta lo anteriormente enunciado, se tiene que conforme a lo establecido en el Acuerdo 20 de 1995 por medio del cual se adopta el Código de Construcción del Distrito Capital, se indica que "CAPITULO B.5 PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE Sección B.5.1 GENERAL ARTÍCULO B.5.1.1. Los requisitos de este capítulo establecen las normas y recomendaciones mínimas necesarias para lograr una protección adecuada contra la intemperie en edificaciones. ARTÍCULO B.5.1.3. 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. Así mismo el PARÁGRAFO B.5.4.3.3. Condiciones ambientales. Los trabajos de impermeabilización no deben realizarse cuando las condiciones atmosféricas pueden resultar nocivas para los mismos. En general, tales condiciones atmosféricas son temperaturas inferiores a 5o C, lluvia, viento fuerte.

*Por tanto, para los hechos del presente informe al tratarse de una deficiencia **constructiva**,*

AUTO No. 543 DEL 16 DE FEBRERO DE 2022 Página 9 de 31

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

que no garantiza una adecuada impermeabilización, se califica como una **AFECTACIÓN GRAVE**.

b) Se observa que varias de las ventanas instaladas, no se ajustan al dimensionamiento del vano construido en la mampostería, generando espacios entre el muro y el marco que han sido rellenos con un tipo de mortero en donde puede facilitar el ingreso de humedad por lluvia como transferencia de frío al interior.

Teniendo en cuenta lo anteriormente enunciado, se tiene que conforme a lo establecido en el Acuerdo 20 de 1995 por medio del cual se adopta el Código de Construcción del Distrito Capital, se indica que "CAPITULO B.5 PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE Sección B.5.1 GENERAL ARTÍCULO B.5.1.1. Los requisitos de este capítulo establecen las normas y recomendaciones mínimas necesarias para lograr una protección adecuada contra la intemperie en edificaciones. ARTÍCULO B.5.1.3. 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.

Por tanto, para los hechos del presente informe al tratarse de una deficiencia **constructiva**, que no garantiza una adecuada impermeabilización, se califica como una **AFECTACIÓN GRAVE**.

d) Sobre la fachada Oriental (Carreara 6 Este) a la altura de nivel de terreno existente y contra la fachada del segundo piso y el muro de contención del primer piso, se aprecia una franja de relleno con material sobrante de construcción, así como una parte en pasto, sin apreciarse un sistema de canalización o manejo de las aguas lluvias de escorrentía, lo que permite filtraciones y empujes de agua hacia el interior del proyecto, más aún, cuando esta franja está por debajo de la rasante existente de la vía en recebo Carrera 6 Este.

Teniendo en cuenta lo anteriormente enunciado, se tiene que conforme a lo establecido en la Norma NSR-10, H.1.1 — REQUISITOS GENERALES H.1.1.1 — OBJETIVO Y ALCANCE — Establecer criterios básicos para realizar estudios geotécnicos de edificaciones, basados en la investigación del subsuelo y las características arquitectónicas y estructurales de las edificaciones con el fin de proveer las recomendaciones geotécnicas de diseño y construcción de excavaciones y rellenos, estructuras de contención, cimentaciones, rehabilitación o reforzamiento de edificaciones existentes y la definición de espectros de diseño sismorresistente, para soportar los efectos por sismos y por otras amenazas geotécnicas desfavorables. *ML*

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

Así mismo el 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 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.

Complementario a lo descrito anteriormente se tiene que Acuerdo 20 de 1995 por medio del cual se adopta el Código de Construcción del Distrito Capital Sección B.1.5 TRATAMIENTO DE ZONAS EXTERIORES indica en su parágrafo B.1.5.1.2. que "Deberá estar adecuadamente nivelado y contar con los dispositivos de conducción y evacuación de aguas lluvias necesarios para evitar la formación de charcos.

*Por tanto, para los hechos del presente informe al tratarse de una deficiencia **constructiva**, que no garantiza un adecuado manejo de aguas e impermeabilización, que repercute al interior del proyecto se califica como una **AFECTACIÓN GRAVE**.*

1.3. Parte Interior del Proyecto Filtraciones y Humedades en Muros y Depósitos:

a) **Zona de Estacionamientos y depósitos Primer Piso, humedades y eflorescencias**
Se evidencia en las Zonas comunes de estacionamientos del Primer Piso (por ejemplo a la altura del parqueadero E8), así como en muros divisorios y en muros de los depósitos (ej: 24 . 25) que dan contra la Calle 61 Sur, rastros de humedad que filtra por la base de estos y presencia de eflorescencias blancuzcas, provenientes de filtraciones de los muros (contención) y como por capilaridad, evidenciando una falta y manejo inadecuado de estas aguas. Así mismo un inadecuado manejo de pendiente y conducción de aguas en la placa, que ha conllevado a realizar cortes a esta para tratar de corregir sin que se aprecie que sea afectivo.

Teniendo en cuenta lo anteriormente descrito, se tiene que conforme a lo establecido en la Norma NSR-10, H.1.1 — REQUISITOS GENERALES H.1.1.1 — OBJETIVO Y ALCANCE — Establecer criterios básicos para realizar estudios geotécnicos de edificaciones, basados en la investigación del subsuelo y las características arquitectónicas

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

y estructurales de las edificaciones con el fin de proveer las recomendaciones geotécnicas de diseño y construcción de excavaciones y rellenos, estructuras de contención, cimentaciones, rehabilitación o reforzamiento de edificaciones existentes y la definición de espectros de diseño sismorresistente, para soportar los efectos por sismos y por otras amenazas geotécnicas desfavorables. Así mismo el 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 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.

Así mismo, se tiene que conforme a lo establecido en el Acuerdo 20 de 1995 por medio del cual se adopta el Código de Construcción del Distrito Capital, se indica que "CAPITULO B.5 PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE Sección B.5.1 GENERAL

ARTÍCULO B.5.1.1. Los requisitos de este capítulo establecen las normas y recomendaciones mínimas necesarias para lograr una protección adecuada contra la intemperie en edificaciones. ARTÍCULO B.5.1.3. 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. Así mismo el ARTÍCULO B.5.3.3. Impermeabilización superficial... Debe utilizarse impermeabilización superficial también en obras de mampostería o albañilería que así lo requieran, pese a que se informó de haberse impermeabilizado la fachada, se aprecia la eflorescencia.

Complementario a lo descrito anteriormente se tiene que Acuerdo 20 de 1995 por medio del cual se adopta el Código de Construcción del Distrito Capital Sección B.1.5 TRATAMIENTO DE ZONAS EXTERIORES indica en su parágrafo B.1.5.1.2. que "Deberá estar adecuadamente nivelado y contar con los dispositivos de conducción evacuación de aguas lluvias necesarios para evitar la formación de charcos."

AUTO No. 543 DEL 16 DE FEBRERO DE 2022 Página 12 de 31

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

b) En el Nivel del Sótano 2, en el acceso a escalera (Sector Torre o Interior C), se aprecia humedad, así como en otro punto de escalera.

Teniendo en cuenta lo anteriormente descrito, se tiene que conforme a lo establecido en la Norma NSR-10, H.1.1 — REQUISITOS GENERALES H.1.1.1 — OBJETIVO Y ALCANCE — Establecer criterios básicos para realizar estudios geotécnicos de edificaciones, basados en la investigación del subsuelo y las características arquitectónicas y estructurales de las edificaciones con el fin de proveer las recomendaciones geotécnicas de diseño y construcción de excavaciones y rellenos, estructuras de contención, cimentaciones, rehabilitación o reforzamiento de edificaciones existentes y la definición de espectros de diseño sismorresistente, para soportar los efectos por sismos y por otras amenazas geotécnicas desfavorables. Así mismo el 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 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.

Así mismo, se tiene que conforme a lo establecido en el Acuerdo 20 de 1995 por medio del cual se adopta el Código de Construcción del Distrito Capital, se indica que "CAPITULO B.5 PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE Sección B.5.1 GENERAL ARTÍCULO B.5.1.1. Los requisitos de este capítulo establecen las normas y recomendaciones mínimas necesarias para lograr una protección adecuada contra la intemperie en edificaciones. ARTÍCULO B.5.1.3. 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. Así mismo el ARTÍCULO B.5.3.3. Impermeabilización superficial... Debe utilizarse impermeabilización superficial también en obras de mampostería o albañilería que así lo requieran, pese a que se informó de haberse impermeabilizado la fachada, se aprecia la eflorescencia.

AUTO No. 543 DEL 16 DE FEBRERO DE 2022 Página 13 de 31

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

Complementario a lo descrito anteriormente se tiene que el Acuerdo 20 de 1995, por medio del cual se adopta el Código de Construcción del Distrito Capital Sección B.1.5 TRATAMIENTO DE ZONAS EXTERIORES indica en su parágrafo B.1.5.1.2. que "Deberá estar adecuadamente nivelado y contar con los dispositivos de conducción evacuación de aguas lluvias necesarios para evitar la formación de charcos.

*Por tanto, para los hechos del presente informe al tratarse de una deficiencia **constructiva**, que no garantiza un adecuado manejo de aguas e impermeabilización y que afecta las condiciones de uso y habitabilidad se califica como una **AFECTACIÓN GRAVE**.*

c) **En el Nivel del Sótano 2, encharcamiento y humedad sector tableros eléctricos:** *Se observa que, en el Sector de la Torre C, junto al acceso de depósito 15, se encuentra uno de los centros de medición en operación, cuya base presenta rastro de humedad, al igual que un alto nivel de encharcamiento de agua en la placa de piso, sin que se evidencie desnivel y manejo adecuado de esta agua para su evacuación.*

Teniendo en cuenta lo anteriormente descrito, a más de un eventual riesgo del área, se tiene que conforme a lo establecido en Acuerdo 20 de 1995 por medio del cual se adopta el Código de Construcción del Distrito Capital Sección B.1.5 TRATAMIENTO DE ZONAS EXTERIORES indica en su parágrafo B.1.5.1.2. que "Deberá estar adecuadamente nivelado y contar con los dispositivos de conducción evacuación de aguas lluvias necesarios para evitar la formación de charcos. Así mismo en ARTÍCULO B.5.3.3. Impermeabilización superficial...Debe utilizarse impermeabilización superficial también en obras de mampostería o albañilería que así lo requieran.

*Por tanto, para los hechos del presente informe al tratarse de una deficiencia **constructiva**, que no garantiza un adecuado manejo de aguas e impermeabilización y que puede llegar a genera un riesgo por la cercanía con el centro de medición se califica como una **AFECTACIÓN GRAVE**.*

d) **Filtraciones por placa (Vacío Torres C) A sótano:** *Se observa que la placa del primer piso y que da al vacío interior de la Torre C, presenta filtraciones hacia el sótano, evidenciando fallas en la impermeabilización de la placa y manejo de agua lluvia. Conforme a lo establecido en el Acuerdo 20 de 1995 por medio del cual se adopta el Código de Construcción del Distrito Capital, se indica que "CAPITULO B.5 PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE Sección B.5.1 GENERAL ARTÍCULO B.5.1.1. Los requisitos de este capítulo establecen las normas y recomendaciones mínimas necesarias para lograr una protección adecuada contra la intemperie en edificaciones. ARTÍCULO B.5.1.3. Todos los elementos de una edificación,*

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

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. 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.

*Por tanto, para los hechos del presente informe al tratarse de una deficiencia **constructiva**, que no garantiza un adecuado manejo de aguas e impermeabilización y que afecta las condiciones de uso y habitabilidad se califica como una **AFECTACIÓN GRAVE**.*

*e) **Presencia de encharcamientos y regatas por inadecuado manejo y conducción de aguas lluvias:** Al recorrer la zona de estacionamientos del primer piso y sótano se observan en diferentes puntos de la placa de concreto de estacionamientos con encharcamientos de agua, que han sido objeto de realización de regatas (se indica hechas por parte de la comunidad y otras por el constructor) para poder conducir las aguas lluvias de las zonas descubiertas contra aislamientos (costado occidental y norte) a él sifón más próximo, en razón a no haber un adecuado pendiente hacia las vertientes de los sifones que permita la correcta evacuación o manejo de las aguas colectadas.*

Teniendo en cuenta lo anteriormente descrito, se tiene que conforme a lo establecido en Acuerdo 20 de 1995 por medio del cual se adopta el Código de Construcción del Distrito Capital Sección

B.1.5 TRATAMIENTO DE ZONAS EXTERIORES indica en su parágrafo B.1.5.1.2. que "Deberá estar adecuadamente nivelado y contar con los dispositivos de conducción evacuación de aguas lluvias necesarios para evitar la formación de charcos.

*Por tanto, para los hechos del presente informe al tratarse de una deficiencia **constructiva**, que no garantiza un adecuado manejo de aguas lluvias se califica como una **AFECTACIÓN GRAVE**.*

*f) **Bajante de agua Lluvia reducida de 4" a 2"**: Se observa que uno de los vacíos del bloque B a la altura del sótano, sobre el costado Norte, se encuentra la bajante de aguas lluvias en 4" y al momento de entregar a la placa es reducida a 2", sin que haya una continuidad en el diámetro principal y con riesgo de acumulación o sobrecarga en el ramal horizontal como en la bajante por reducción.*

Teniendo en cuenta lo anteriormente descrito, se tiene que conforme a lo establecido en Acuerdo 20 de 1995 por medio del cual se adopta el Código de Construcción del Distrito

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

Capital, se indica en que "PARÁGRAFO D.3.4.3.3. En tuberías enterradas, toda conexión, cambio de dirección o cambio de pendiente debe hacerse mediante cajas de inspección."

PARÁGRAFO D.3.4.4.1. La pendiente de los ramales de desagüe de aguas lluvias debe ser uniforme y no menor del uno por ciento. Cuando el diámetro de la tubería sea menor o igual a 7.5cm (3"), la pendiente mínima debe ser del 2%.

PARÁGRAFO D.3.4.4.3. Los ramales verticales de desagüe de aguas lluvias deben dimensionarse de acuerdo con la tabla D.3-13. Deben consultarse las curvas locales de lluvias para determinar la máxima intensidad por hora.

PARÁGRAFO D.3.4.4.4. Los ramales horizontales de desagüe de aguas lluvias deben dimensionarse en el área máxima en metros cuadrados, que va a ser drenada de acuerdo con la tabla D.3-14. Debe tenerse en cuenta la capacidad de la tragante o entrada al ramal horizontal, la cual limita el máximo caudal del sistema.

De acuerdo con lo anterior el tramo horizontal no puede ser menor que el vertical, es decir que no se puede reducir el diámetro.

*Por tanto, para los hechos del presente informe al tratarse de una deficiencia constructiva, que no garantiza un adecuado manejo de aguas lluvias se califica como una **AFECTACIÓN GRAVE**.*

2.4 Cubiertas, vacíos y puntos fijos "Los techos de algunos apartamentos presentan filtraciones al igual que las paredes de los mismos y áreas comunes, parqueadero y pasillos". En cuanto hace referencia a la afectación de las zonas comunes a los niveles de cubiertas, puntos fijos, vacíos y fachadas interiores de estos vacíos, placa de cubierta, se observa lo siguiente al momento de la visita lo siguiente:

a) Se aprecia que el muro de mampostería estructural que encierra la salida del punto fijo de escaleras a cubierta del Bloque A (Interior A), presenta eflorescencias blancuzcas y rastros de humedad, sumándose a ello la separación o dilatación de los traslapes o roblones de la teja de cubierta construida en asbesto cemento que permite el ingreso de agua lluvia.

Teniendo en cuenta lo anteriormente enunciado, se tiene que conforme a lo establecido en el Acuerdo 20 de 1995 por medio del cual se adopta el Código de Construcción del Distrito Capital, se indica que "CAPITULO B.5 PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE Sección B.5.1 GENERAL ARTÍCULO B.5.1.1. Los requisitos de este capítulo establecen las normas y recomendaciones mínimas necesarias para lograr una protección adecuada contra la intemperie en edificaciones. ARTÍCULO B.5.1.3. Todos los elementos de una 

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

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.

Así mismo el ARTÍCULO B.5.3.3. Impermeabilización superficial...Debe utilizarse impermeabilización superficial también en obras de mampostería o albañilería que así lo requieran.

ARTÍCULO B.10.2.2. Construcción. Las cubiertas de los techos deben asegurarse firmemente a los elementos de soporte y deben protegerse adecuadamente contra la intemperie.

*Por tanto, para los hechos del presente informe al tratarse de una deficiencia constructiva, que permite el ingreso de humedad se califica como una **AFECTACIÓN GRAVE.***

b) La cubierta de los diferentes Bloques (A y B), que está construida sobre los apartamentos del último piso (5º y 6), se evidencia que está construida en concreto, en donde el ala Oriente esta con una material negro de tipo bituminoso y el ala Occidental con un recubrimiento en pintura presuntamente de tipo industrial o acrílica (verde) sobre un aparente material de imprimación, la cual a más de presentar desgaste mostrando las imprimación (color negro), presenta ya reparaciones en materiales diferentes y puntos diferentes, situación que puede generar filtraciones por la placa hacia las áreas privadas de los apartamentos, está cubierta conforme a la existencia de salidas a cubierta en los puntos fijos, indica que puede ser transitable.

Teniendo en cuenta lo anteriormente descrito, se tiene que conforme a lo establecido en Acuerdo 20 de 1995 por medio del cual se adopta el Código de Construcción del Distrito Capital Sección "CAPITULO B.5 PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE Sección B.5.1 GENERAL ARTÍCULO B.5.1.1. Los requisitos de este capítulo establecen las normas y recomendaciones mínimas necesarias para lograr una protección adecuada contra la intemperie en edificaciones. ARTÍCULO B.5.1.3. 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", así mismo el 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 susalida.

AUTO No. 543 DEL 16 DE FEBRERO DE 2022 Página 17 de 31

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

Por tanto, para los hechos del presente informe al tratarse de una deficiencia constructiva, que permite el ingreso de humedad y puede afectar la habitabilidad los pisos (s) inferiores se califica como una **AFECTACIÓN GRAVE**.

c) La cubierta, cuya área aproximada para evacuación de aguas lluvias es de 1000 m² (de acuerdo con plano 6 de 9 de la Lic. 15-4-00145), al momento de verificación, se aprecia un total de siete (7) vacíos o patios interiores que se localizan entre los Bloque interiores (a. b. c. d. e. y f), sobre los cuales se generan fachadas que están construidas en mampostería de arcilla de tipo estructural a la vista y sobre estas ventanerías para los diferentes apartamentos en los diferentes pisos.

En varios de estos vacíos, como por ejemplo el de la Torre o bloque interior D y F, se evidencian rastros de humedad, como eflorescencias blancuzcas y verdes en el bloque que compone las fachadas, producto de la humedad, situación que afecta no solo los elementos de fachadas, sino, las condiciones de habitabilidad por la transferencia de frío y humedad al interior de las unidades privadas, como por procesos de condensaciones al interior de las mismas, como se pudo apreciar en uno de ellos (apto 407 B de la Torre B) al que se pudo ingresar evidenciándose presencia de hongos, mohos y esporas en los muros.

Teniendo en cuenta lo anteriormente descrito, se tiene que conforme a lo establecido en Acuerdo 20 de 1995 por medio del cual se adopta el Código de Construcción del Distrito Capital Sección "CAPITULO B.5 PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE Sección B.5.1 GENERAL ARTÍCULO B.5.1.1. Los requisitos de este capítulo establecen las normas y recomendaciones mínimas necesarias para lograr una protección adecuada contra la intemperie en edificaciones. ARTÍCULO B.5.1.3. 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", así mismo el 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 susalida.

Por tanto, para los hechos del presente informe al tratarse de una deficiencia constructiva, que afecta los elementos o materiales constructivos, como permitir el ingreso de humedad afectando la habitabilidad unidades privadas se califica como una **AFECTACIÓN GRAVE**.

2. Falta de rampas de acceso...La rampa de acceso peatonal no cumple con las normas urbanísticas de pendientes. *AE*

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

*Rampa para accesibilidad peatonal personas con discapacidad entrada principal: Se observa que la rampa existente está en concreto y el nivel de piso de acceso a recepción de igual forma, sin ningún tipo de acabado. No obstante, para el ingreso al edificio, está descargada directamente contra la rampa vehicular de salida del parqueadero con una longitud de 1.70 metros lineales y una altura a superar de 42 cms, (esto origina una pendiente del 25.6% aproximadamente). Teniendo en cuenta lo anteriormente enunciado, se tiene que conforme a lo establecido en la norma **NSR-2010 "Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente"** indica que: "**K.3.2.7 — SISTEMAS DE EVACUACIÓN PARA DISCAPACITADOS** — Toda obra se deberá proyectar y construir de tal forma que facilite el ingreso, egreso y la evacuación de emergencia 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." Así mismo el "**K.3.2.7.2** — Cuando el proyecto se refiera a conjuntos de edificios e instalaciones que constituyan un complejo arquitectónico, éste se proyectará y construirá en condiciones que permitan en todo caso, la accesibilidad de las personas discapacitadas a los diferentes inmuebles e instalaciones complementarias, **en concordancia con la Normas Técnicas 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**".*

La "NTC 4143 de 2009 de ACCESIBILIDAD DE LAS PERSONAS AL MEDIO FÍSICO. EDIFICIOS Y ESPACIOS URBANOS. RAMPAS FIJAS ADECUADAS Y BÁSICAS,

4.1.1.1 Nivel adecuado", establece que para los tramos rectos de rampas en función de la extensión "1,5 m < l ≤ 3 m; la pendiente máxima debe ser del 10 %".

*Por tanto, para el hecho del presente informe al tratarse de una deficiencia constructiva, que no cumple con lo establecido se califica como una **AFECTACIÓN GRAVE**.*

a) Rampa Vehicular: Se observa que la rampa de salida vehicular contigua la recepción, en su desarrollo toma parte de la franja de andén o espacio público y de la actual vía en material de relleno mixto y sin pavimentar (estimándose que es provisional) generando en la intersección un escalón que interrumpe la continuidad del citado andén lo que a su vez incrementa el grado de dificultad para su uso en razón a la alta pendiente del terreno. No obstante, y en razón a que se manifiesta que la Vía Calle 61 Sur está en proceso para su construcción ante la Alcaldía Local, no se puede estimar el perfil y características físicas y geométricas con la que quedará para el empate de la citada rampa, sin que esto sea óbice para que la citada rampa no se tome parte del andén en su desarrollo. De igual forma al revisar

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

los planos de primer piso de la licencia, no se identifica la generación de rampa sobre ese acceso.

Por tanto, para el hecho del presente informe no es posible determinar la existencia de una deficiencia constructiva y su calificación.

3. Salón Comunal demasiado reducido para el número de habitantes:

En cuanto a la manifestación de reducción en el área, que pudiese conducir a un eventual desmejoramiento entre lo construido y lo aprobado mediante la Licencia LC-15-4-0045 de 2015, dentro de la visita se pudo evidencia que la zona de salón comunal, está construida en mampostería estructural a la vista y pisos en concreto, esta zona comunal cuenta con un salón principal y uno lateral, en donde el salón principal medido en terreno es de 11,84 mts x 3.04 mts, las cuales al ser verificados contra el plano 2 de 9 de la Licencia LC-15-4-0045 de 2015, se evidencia que aprobó un dimensionamiento de 11.92 mts x 3.06, existiendo una diferencia mínima y coincidiendo con la distribución aprobada con la construida, sin que se pueda determinar un desmejoramiento entre lo construido y lo aprobado en licencia.

El salón lateral sobre el costado Nor- Oriental, cuenta con una dimensión en terreno de 4.42 mts x 2.65 mts, los cuales al ser verificados contra el plano 2 de 9 de la Licencia LC-15-4-0045 de 2015, se evidencia que aprobó una dimensión de 4.40 mts x 2.69 mts, coincidiendo con la distribución aprobada, sin que se pueda determinar un desmejoramiento entre lo construido y lo aprobado en licencia.

Anexo al Salón Comunal, existe la denominada zona de lavandería, que en terreno cuenta con una dimensión de 2,74 mts x 4,27 mrs, los cuales al ser verificadas contra el plano 2 de 9 de la Licencia LC-15-4-0045 de 2015, se evidencia que aprobó un dimensionamiento de 2.70 mts x 4.32 mts (descontando el ancho de muro), existiendo una diferencia mínima y manteniendo la distribución aprobada, sin que se pueda determinar un desmejoramiento entre lo construido y lo aprobado en licencia.

Las áreas anteriores están según se indica, pendientes de dotarse, sin que haya sido posible identificar las especificaciones de entrega en esta zona para determinar la existencia o no de un posible desmejoramiento.

Por tanto, para el hecho del presente informe, en donde es coincidente la distribución arquitectónica del salón comunal con la probada mediante la Licencia LC-15-4-0045 DE 2015, así como el dimensionamiento aprobado contra lo construido que presenta unas variaciones mínimas, no se puede determinar que exista una afectación o desmejoramiento.

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

4. Áreas Comunes, pasillos y escaleras se encuentran en obra gris no adecuadas:

En cuanto a la manifestación del acabado actual de estas zonas, efectivamente durante el recorrido a los niveles de primer piso en donde se ubica zona de estacionamientos, depósitos, pasillos, patios interiores y zona comunales, pasillos de acceso a las torres o interiores a, b, c, d, así como escaleras y pisos superiores como sótano, el acabado esta en concreto a la vista. Frente a este aspecto, una vez consultado los documentos de radicación del proyecto en el componente de especificaciones técnicas, se aprecia que el acabado de la mampostería es estructural y a la vista, así mismo, los pisos y escaleras indica ser en concreto.

Partiendo de lo descrito anteriormente, no es posible determinar que frente a este terminado, se esté ante un desmejoramiento.

5. Revisar la adecuación de la Calle y la Carrera de ubicación del Conjunto:

En el momento de la vista, se observa que tanto la Calle 61 Sur y la Carrera 16 Este, están en material de relleno mixto (recebos y material de construcción). Así mismo al consultar la LC-15-4-0045 de 2015, esta se contrae como "Licencia de Construcción de Obra nueva y demolición Total", conforme a lo establecido en la Ley 388 de 1997, como de los Decretos reglamentarios, la Ley 810 de 2003 y Decreto 463 de 2014, por lo que no es responsabilidad del enajenador la construcción de este urbanismo. No obstante, al indagar, la Representante Legal de la Administración Sra. Dayubi Sierra Santos, manifiesta que esta gestión se encuentra en proceso ante la Alcaldía Local, más aún por tratarse de malla vial local.

6. La iluminación de los puntos fijos y escaleras presenta inconvenientes, cuando la gente baja a primer piso de cada torre, los sensores no se activan sino hasta que el residente o visitante sale de la torre; esto ha ocasionado tropiezos, caídas de los propietarios, visitantes, generando un peligro continuo y latente, se recomienda reubicar los sensores.

En el momento de la vista, se observa que tipológicamente en los pasillos de accesos a los apartamentos hay dos salidas de bombillos y un sensor, no obstante, en algunos no hay bombillería y no es posible determinar la operación de los sensores. En otros casos como en el de la Torre B, piso 3, existe la bombillería pero el sensor no la activa, lo que significa que este no funciona.

En el sótano, si bien existen sensores sobre las circulaciones, estos se encuentran contra la placa, quedando embebidos en relación con las redes o tuberías existentes, lo que genera

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

una disminución en su rango de acción. No obstante, y en razón a la ausencia de bombillería que permitiera determinar la funcionalidad, se hace necesario revisar y ajustar esta situación.

Teniendo en cuenta lo anteriormente enunciado, se tiene que conforme a lo establecido en el Acuerdo 079 de 2003 "por el cual se expide el Código de Policía de Bogotá", en su Capítulo 8° EN LAS CONSTRUCCIONES. Art. 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.

As mismo el art. 114 del citado Código indica que " Art. 114 Enajenación y construcción de vivienda. Toda persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, debe cumplir con lo dispuesto en las normas especiales sobre la materia y garantizar la seguridad y calidad de las construcciones.

*Por tanto, para el hecho del presente informe al tratarse de una deficiencia constructiva, que no cumple con lo establecido se califica como una **AFECTACIÓN LEVE**.*

7. Según la norma para los cuartos de basuras por el Decreto 2104 de 1983 no se están cumpliendo por parte de la constructora. Se solicitan formalmente canecas para el manejo de basuras en el shut. Ya que dichas basuras se están depositando en el piso, esto ha generado la proliferación de roedores e insectos y demás animales que afectan la salubridad de los propietarios y demás comunidad, cabe resaltar que el piso es e concreto sin afinar...los propietarios solicitan el enchape de piso, pared, puerta, poceta de gua y punto de desagüe en el shut de basuras.

De manera preliminar se estima oportuno manifestar que el Decreto 2104 de 1983 fue derogado por el Decreto Nacional 605 de 1996 y este a su vez por otros instrumentos jurídico-normativos.

Al momento de realizar la visita a la zona destinada para el Depósito de Basuras, se parecía que esta se encuentra construida en muros mampostería estructural a la vista y otros en pantalla de concreto, sin ningún tipo de puerta que controle su acceso y manejo. Así mismo se 

AUTO No. 543 DEL 16 DE FEBRERO DE 2022 Página 22 de 31

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

parecía una sola caneca de 55 glns metálica, el piso en concreto con brosas o sobrantes de este que lo hace irregular. No se precia punto de desagüe o cárcamo como no se observa ningún tipo de prevención contra incendio, sumándose a la presencia de humedad en el piso, lo que puede generar al contacto con las basuras o residuos, vectores y malos olores.

*Teniendo en cuenta lo anteriormente enunciado, se tiene que conforme a lo establecido en el DECRETO 2981 del 20 de diciembre de 2013 "Por el cual se reglamenta la prestación del servicio público de aseo2, y su **Artículo 20. Sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos.** Todo usuario agrupado del servicio público 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.*
- 2. Tendrán sistemas que permitan la ventilación, tales como rejillas o ventanas, y de prevención y control de incendios, como extintores y suministro cercano de agua y drenaje.*
- 3. Serán construidas de manera que se evite el acceso y proliferación de insectos, roedores y otras clases de vectores, y que impida el ingreso de animales domésticos.*
- 4. Deberán tener una adecuada ubicación y accesibilidad para los usuarios*

*Deberán contar con recipientes o cajas de almacenamiento de residuos sólidos para realizar su adecuado almacenamiento y presentación, teniendo en cuenta la generación de residuos y las frecuencias y horarios de prestación del servicio de recolección y transporte. **Parágrafo 1º.** Los usuarios serán los responsables de mantener aseadas, desinfectadas y fumigadas las unidades de almacenamiento, atendiendo los requisitos y normas para esta última actividad.*

***Parágrafo 2º.** Cuando se realicen actividades de separación, las unidades de almacenamiento deberán disponer de espacio suficiente para realizar el almacenamiento de los materiales, evitando su deterioro.*

*Por tanto y pese a que las especificaciones hablan de terminados en concreto y mampostería al avista, para los hechos del presente informe y en razón a que es una zona de almacenamiento de residuos sólidos que presenta deficiencia constructiva, que no garantiza un adecuado manejo y almacenamiento de los residuos como de su control y posible afectación al medio ambiente, se califica como una **AFECTACIÓN GRAVE.***

AUTO No. 543 DEL 16 DE FEBRERO DE 2022 Página 23 de 31

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

8. Se solicita urgentemente el uso y habilitación de los parqueaderos del sótano 2: Ya que los parqueaderos existentes en el sótano 1, son insuficientes para la cantidad de carros y motos que allí tiene lo propietarios ya entregados.

Si bien se manifestó en la vista que las zonas comunes no han sido entregadas, no es menos cierto que de acuerdo con la información dada, el primer inmueble fue entregado en octubre de 2020, así como que, la ocupación y entrega a marzo de 2021 estuvo ya en el 51%, a la fecha de la presente visita este porcentaje de entrega y /o ocupación ha aumentado, requiriéndose de la disponibilidad de las zonas comunes esenciales como no esenciales para el uso y funcionamiento del proyecto.

Se entiende que el sótano 2, (estructura, placas, muros de contención entre otros), hace parte de las zonas comunes esenciales, no obstante, la manifestación de no poder dar uso de estas zonas de estacionamientos, cuando ya existe una ocupación superior al 51% y al inmueble, no permite el uso de las áreas ofrecidas.

Teniendo en cuenta lo descrito anteriormente, la Ley 675 de 2001 en su artículo 3. De definiciones indica que "Bienes comunes esenciales: Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.

*Así mismo el art 24 establece: "Entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial. Sepresume que la entrega de **bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados** de un edificio o conjunto, tales como los **elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes**. Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el edificio o conjunto, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y en general, de los servicios públicos domiciliarios".*

AUTO No. 543 DEL 16 DE FEBRERO DE 2022 Página 24 de 31

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

*Por tanto, para el hecho del presente informe se trata de un desmejoramiento de especificaron y de una deficiencia constructiva calificada como **GRAVE**.*

9. Los malos olores y presencia de vectores y roedores

Al realizar el recorrido por las zonas del primer piso y nivel de sótano, no se logra percibir mal olor, como tampoco la presencia de roedores o vectores latentes, a más de los tratados en relación con el Shut de Basuras ya tratado en el numeral 8. No obstante, es pertinente indicar que los temas asociados con vectores y erratización, no se encuentran dentro de las funciones atribuidas a esta Secretaría Distrital de Hábitat en el marco del Decreto 121 de 2008 "Por medio del cual se modifica la estructura organizacional y las funciones de la Secretaría Distrital del Hábitat", estando consagradas a la Secretaria Distrital de Salud.

En razón a lo descrito anteriormente, no se establece desmejoramiento de especificaciones o deficiencia constructiva.(...)"

Conforme a lo anterior, el informe de verificación de hechos No. 21-618 del 12 de noviembre de 2021, describe que los hallazgos **"1.1 a) Parte Exterior Fachada Principal Calle 61 Sur, b) La fachada cuenta con una junta constructiva entre el Bloque A y Bloque B abierta sinprotección a intemperie, c) El muro de mampostería estructural que apoya rampa peatonal y escalera para ingreso a el proyecto presenta eflorescencias blancuzcas y rastros de humedad., 1.2 a). impermeabilización de la parte Exterior Fachada Lateral Carrera 16 Este, b)las ventanas instaladas, no se ajustan al dimensionamiento del vano construido en la mampostería, generando espacios entre el muro y el marco que han sido rellenados con un tipo de mortero en donde puede facilitar el ingreso de humedad por lluvia como transferencia de frio al interior en la Parte Exterior Fachada Lateral Carrera 16 Este., d) Sobre la fachada Oriental (Carreara 6 Este) a la altura de nivel de terreno existente y contra la fachada del segundo piso y el muro de contención del primer piso, se aprecia una franja de relleno con material sobrante de construcción., 1.3. a) rastros de humedad en la Parte Interior del Proyecto Filtraciones y Humedades en Muros y Depósitos. b) En el Nivel del Sótano 2, en el acceso a escalera (Sector Torre o Interior C), se aprecia humedad, así como en otro punto de escalera., c) En el Nivel del Sótano 2, encharcamiento y humedad sector tableros eléctricos., d) Filtraciones por placa (Vacío Torres C) A sótano., e) Presencia de encharcamientos y regatas por inadecuado manejo y conducción de aguas lluvias: f) Bajante de agua Lluvia reducida de 4" a 2"., 2.4 a) Se aprecia que el muro de mampostería estructural que encierra la salida del punto fijo de escaleras a cubierta del Bloque A (Interior A), presenta eflorescencias blancuzcas y rastros de humedad, sumándose a ello la separación o dilatación de los traslajos o roblones de la teja de cubierta construida en asbesto cemento que permite el ingreso de agua lluvia., b) La cubierta de los diferentes Bloques (A y B), que está construida sobre los apartamentos del último piso (5º y 6), se evidencia que está construida en concreto, en donde el ala**

AUTO No. 543 DEL 16 DE FEBRERO DE 2022 Página 25 de 31

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

Oriente esta con una material negro de tipo bituminoso y el ala Occidental con unrecubrimiento en pintura presuntamente de tipo industrial o acrílica (verde) sobre un aparente material de imprimación, la cual a más de presentar desgaste mostrando las imprimación (color negro), presenta ya reparaciones en materiales diferentes y puntos diferentes, situación que puede generar filtraciones por la placa hacia las áreas privadas delos apartamentos., c) La cubierta, cuya área aproximada para evacuación de aguas lluvias es de 1000 m2 (de acuerdo con plano 6 de 9 de la Lic. 15-4-00145), al momento de verificación, se aprecia untotal de siete (7) vacíos o patios interiores que se localizan entre los Bloque interiores (a. b. c. d. e. y f). 2. a) Falta de rampas de acceso...La rampa de acceso peatonal no cumple con las normas urbanísticas de pendientes. 7) Según la norma para los cuartos de basuras por el Decreto 2104 de 1983 no se están cumpliendo por parte de la constructora. Se solicitan formalmente canecas para le manejo de basuras en el shut. Ya que dichas basuras se están depositando en el piso, esto ha generado la proliferación de roedores e insectos y demás animales que afectan la salubridad de los propietarios y demás comunidad, cabe resaltar que el piso es e concreto sin afinar...los propietarios solicitan el enchape de piso, pared, poceta de gua y punto de desagüe en el shut de basuras. 8. Se solicita urgentemente el uso y habilitación de los parqueaderos del sótano 2; Ya que los parqueaderos existentes en el sótano 1, son insuficientes para la cantidad de carros y motos que allí tiene lo propietarios ya entregados.”, constituyen deficiencias constructivas de AFECTACIONES GRAVES, en atención a lo establecido en el Artículo 2 del decreto 572 de 2015., y el hallazgo “6. La iluminación de los puntos fijos y escaleras presenta inconvenientes, cuando la gente baja a primer piso de cada torre, los sensores no se activan sino hasta que el residente o visitante sale de la torre; esto ha ocasionado tropiezos, caídas de los propietarios, visitantes, generando un peligro continuo y latente, se recomienda reubicar los sensores.” Constituye una deficiencia constructiva calificada como leve.

Que, una vez analizada la información suministrada, se identifica que las zonas comunes no han sido entregadas ni recibidas por el enajenador a la fecha de la visita técnica por parte de esta Subdirección., tal y como se plasmó en acta de visita técnica visible a folio 30 y 31, conforme la información que reposa en el expediente en mención, y que la fecha en la cual este despacho conoció de la queja correspondió al día 22 de enero de 2021, encontrándose así dentro del término de oportunidad que tiene esta autoridad para imponer sanciones y órdenes respecto de las deficiencias constructivas y/o desmejoramientos de especificaciones de carácter GRAVES y LEVE. Al respecto, el artículo 14 del Decreto 572 de 2015 establece lo siguiente:

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

AUTO No. 543 DEL 16 DE FEBRERO DE 2022 Página 26 de 31

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

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".

Ahora bien, frente a los hallazgos: **"1. Es importante cumplir con lo ofrecido en la etapa inicial de la oferta- La quejosa manifiesta que los tamaños de los apartamentos ofrecidos eran más grandes. 2. B) Rampa Vehicular: Se observa que la rampa de salida vehicular contigua la recepción. 3. Salón Comunal demasiado reducido para el número de habitantes., 4. Áreas Comunes, pasillos y escaleras se encuentran en obra gris no adecuadas., 5. Revisar la adecuación de la Calle y la Carrera de ubicación del Conjunto., 9. Los malos olores y presencia de vectores y roedores."**; y teniendo en cuenta el informe de verificación de hechos No. 21-618 del 12 de noviembre de 2021 (folios 41-56), El área técnica de la Subsecretaria de Inspección Vigilancia y Control de la Secretaria Distrital del Hábitat, considero que estos hechos no constituyen deficiencias constructivas ni desmejoramiento de especificaciones, motivo por el cual no serán sujetos de investigación administrativa por parte de este despacho.

En este orden de ideas, los hechos: **"1.1 a) Parte Exterior Fachada Principal Calle 61 Sur, b) La fachada cuenta con una junta constructiva entre el Bloque A y Bloque B abierta sin protección a intemperie, c) El muro de mampostería estructural que apoya rampa peatonal y escalera para ingreso a el proyecto presenta eflorescencias blancuzcas y rastros de humedad., 1.2 a). impermeabilización de la parte Exterior Fachada Lateral Carrera 16 Este, b) las ventanas instaladas, no se ajustan al dimensionamiento del vano construido en la mampostería, generando espacios entre el muro y el marco que han sido rellenos con un tipo de mortero en donde puede facilitar el ingreso de humedad por lluvia como transferencia de frío al interior en la Parte Exterior Fachada Lateral Carrera 16 Este., d) Sobre la fachada Oriental (Carrera 6 Este) a la altura de nivel de terreno existente y contra la fachada del segundo piso y el muro de contención del primer piso, se aprecia una franja de relleno con material sobrante de construcción., 1.3. a) rastros de humedad en la Parte Interior del Proyecto Filtraciones y Humedades en Muros y Depósitos. b) En el Nivel del Sótano 2, en el acceso a escalera (Sector Torre o Interior C), se aprecia humedad, así**

AUTO No. 543 DEL 16 DE FEBRERO DE 2022 Página 27 de 31

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

como en otro punto de escalera., c) En el Nivel del Sótano 2, encharcamiento y humedad sector tableros eléctricos., d) Filtraciones por placa (Vacío Torres C) A sótano., e) Presencia de encharcamientos y regatas por inadecuado manejo y conducción de aguas lluvias: f) Bajante de agua Lluvia reducida de 4" a 2"., 2.4 a) Se aprecia que el muro de mampostería estructural que encierra la salida del punto fijo de escaleras a cubierta del Bloque A (Interior A), presenta eflorescencias blancuzcas y rastros de humedad, sumándose a ello la separación o dilatación de los traslapes o roblones de la teja de cubierta construida en asbesto cemento que permite el ingreso de agua lluvia., b) La cubierta de los diferentes Bloques (A y B), que está construida sobre los apartamentos del último piso (5º y 6), se evidencia que está construida en concreto, en donde el ala Oriente esta con una material negro de tipo bituminoso y el ala Occidental con unrecubrimiento en pintura presuntamente de tipo industrial o acrílica (verde) sobre un aparente material de imprimación, la cual a más de presentar desgaste mostrando las imprimación (color negro), presenta ya reparaciones en materiales diferentes y puntos diferentes, situación que puede generar filtraciones por la placa hacia las áreas privadas de los apartamentos., c) La cubierta, cuya área aproximada para evacuación de aguas lluvias es de 1000 m2 (de acuerdo con plano 6 de 9 de la Lic. 15-4-00145), al momento de verificación, se aprecia un total de siete (7) vacíos o patios interiores que se localizan entre los Bloque interiores (a. b. c. d. e. y f). 2. a) Falta de rampas de acceso...La rampa de acceso peatonal no cumple con las normas urbanísticas de pendientes. 7) Según la norma para los cuartos de basuras por el Decreto 2104 de 1983 no se están cumpliendo por parte de la constructora. Se solicitan formalmente canecas para el manejo de basuras en el shut. Ya que dichas basuras se están depositando en el piso, esto ha generado la proliferación de roedores e insectos y demás animales que afectan la salubridad de los propietarios y demás comunidad, cabe resaltar que el piso es de concreto sin afinar...los propietarios solicitan el enchape de piso, pared, puerta, poceta de gua y punto de desagüe en el shut de basuras. 8. Se solicita urgentemente el uso y habilitación de los parqueaderos del sótano 2; Ya que los parqueaderos existentes en el sótano 1, son insuficientes para la cantidad de carros y motos que allí tiene lo propietarios ya entregados.", constituyen deficiencias constructivas de AFECTACIONES GRAVES, y el hallazgo "6. La iluminación de los puntos fijos y escaleras presenta inconvenientes, cuando la gente baja a primer piso de cada torre, los sensores no se activan sino hasta que el residente o visitante sale de la torre; esto ha ocasionado tropiezos, caídas de los propietarios, visitantes, generando un peligro continuo y latente, se recomienda reubicar los sensores."

Constituye una deficiencia constructiva calificada como leve, encuentran dentro del término de oportunidad para imponer sanciones y órdenes ya que las áreas comunes del proyecto de vivienda objeto de la presente investigación, no habían sido entregadas al 20 de agosto del 2021, fecha en que se realizó la visita técnica por parte de esta Subdirección.

Así las cosas, los hechos mencionados, constituyen una presunta vulneración a lo dispuesto en las siguientes normas: "Código de Construcción del Distrito Capital, se indica en su CAPITULO B.5 PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE Sección B.5.1 GENERAL ARTÍCULO B.1.5, B.1.5.1.2, B.5.1.1, ARTÍCULO B.5.1.3., B.5.3.3, PARÁGRAFO B.5.4.3.3, PARÁGRAFO D.3.4.3., PARÁGRAFO D.3.4.4.1., PARÁGRAFO D.3.4.4.3., PARÁGRAFO D.3.4.4.4., ARTÍCULO B.10.2.2.."

AUTO No. 543 DEL 16 DE FEBRERO DE 2022 Página 28 de 31

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

Norma NSR-10, H.1.1 — REQUISITOS GENERALES H.1.1.1, H.6.5., K.3.2.7, K.3.2.7.2., NTC 4143 de 2009, 4.1.1.1., Acuerdo 079 de 2003 Capítulo 8° EN LAS CONSTRUCCIONES. Art. 23, art. 114, DECRETO 2981 del 20 de diciembre de 2013, Artículo 20, .Parágrafo 1°. Parágrafo 2°, Ley 675 de 2001 en su artículo 3, artículo 24.”; 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. 21-618, 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.

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

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. 543 DEL 16 DE FEBRERO DE 2022 Página 29 de 31

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

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

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

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

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

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

En el caso 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 *HE*

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. 543 DEL 16 DE FEBRERO DE 2022 Página 30 de 31

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

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,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Abrir investigación de carácter administrativo contra la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA FORTEZA LIMITADA.**, identificada con el NIT. 900.247.169-1, representada legalmente por el señor **MAURICIO GALVIS RODRIGUEZ** (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE SAN RAFAEL - PROPIEDAD HORIZONTAL** con ocasión a los hallazgos identificados como "1.1 a) Parte Exterior Fachada Principal Calle 61 Sur, b) La fachada cuenta con una junta constructiva entre el Bloque A y Bloque B abierta sinprotección a intemperie, c) El muro de mampostería estructural que apoya rampa peatonal y escalera para ingreso a el proyecto presenta eflorescencias blancuzcas y rastros de humedad., 1.2 a). impermeabilización de la parte Exterior Fachada Lateral Carrera 16 Este, b) las ventanas instaladas, no se ajustan al dimensionamiento delvano construido en la mampostería, generando espacios entre el muro y el marco que han sido rellenados con un tipo de mortero en donde puede facilitar el ingreso de humedad por lluvia como transferencia de frio al interior en la Parte Exterior Fachada Lateral Carrera 16 Este., d) Sobre la fachada Oriental (Carreara 6 Este) a la altura de nivel de terreno existente y contra la fachada del segundo piso y el muro de contención del primer piso, se aprecia una franja de relleno con material sobrante de construcción., 1.3. a) rastros de humedad en la Parte Interior del Proyecto Filtraciones y Humedades en Muros y Depósitos. b) En el Nivel del Sótano 2, en el acceso a escalera (Sector Torre o Interior C), se aprecia humedad, así como en otro punto de escalera., c) En el Nivel del Sótano 2, encharcamiento y humedad sector tableros eléctricos., d) Filtraciones por placa (Vacío Torres C) A sótano., e) Presencia de encharcamientos y regatas por inadecuado manejo y conducción de aguas lluvias: f) Bajante de agua Lluvia reducida de 4" a 2"., 2.4 a) Se aprecia que el muro de mampostería estructural que encierra la salida del punto fijo de escaleras a cubierta del Bloque A (Interior A), presenta eflorescencias blancuzcas y rastrosde humedad, sumándose a ello la separación o dilatación de los traslapos o roblones de la teja de cubierta construida en asbesto cemento que permite el ingreso de agua lluvia., b) La cubierta de los diferentes Bloques (A y B), que está construida sobre los apartamentos del último piso (5°y 6), se evidencia que está construida en concreto, en donde el ala Oriente esta con una material negro de tipo bituminoso y el ala Occidental con unrecubrimiento en pintura presuntamente de tipo industrial o acrílica (verde) sobre un aparente material de imprimación, la cual a más de presentar desgaste mostrando las imprimación (color negro),presenta ya reparaciones en materiales diferentes y puntos diferentes, situación que puede generar filtraciones por la placa hacia las áreas privadas delos apartamentos., c) La cubierta, cuya área aproximada para evacuación de aguas lluvias es de 1000 m2 (de acuerdo con plano 6 de 9 de la Lic. 15-4-00145), al momento de verificación, se aprecia untotal de siete (7)

AUTO No. 543 DEL 16 DE FEBRERO DE 2022 Página 31 de 31

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

vacíos o patios interiores que se localizan entre los Bloque interiores (a. b. c. d. e. y f). 2. a) Falta de rampas de acceso...La rampa de acceso peatonal no cumple con las normas urbanísticas de pendientes. 7) Según la norma para los cuartos de basuras por el Decreto 2104 de 1983 no se están cumpliendo por parte de la constructora. Se solicitan formalmente canecas para el manejo de basuras en el shut. Ya que dichas basuras se están depositando en el piso, esto ha generado la proliferación de roedores e insectos y demás animales que afectan la salubridad de los propietarios y demás comunidad, cabe resaltar que el piso es de concreto sin afinar...los propietarios solicitan el enchape de piso, pared, puerta, poceta de gua y punto de desagüe en el shut de basuras. 8. Se solicita urgentemente el uso y habilitación de los parqueaderos del sótano 2; Ya que los parqueaderos existentes en el sótano 1, son insuficientes para la cantidad de carros y motos que allí tiene los propietarios ya entregados.", descrito en el informe de verificación de hechos No. 21-618 del 12 de noviembre de 2021, en virtud de lo expuesto en el presente auto.

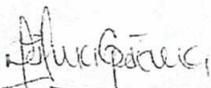
ARTÍCULO SEGUNDO. Notifíquese el contenido del presente Auto a la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA FORTEZA LIMITADA.**, identificada con el NIT. 900.247.169-1, representada legalmente por el señor **MAURICIO GALVIS RODRIGUEZ** (o quien haga sus veces), y córrase traslado del mismo junto con la queja 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 y/o Representante Legal (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE SAN RAFAEL - 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 dieciséis (16) días del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022).



MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda