



Bogotá D.C.

Señor (es)  
**L.V. INGENIERIA LIMITADA**  
Representante Legal (o quien haga sus veces)  
Calle 33 # 8 -72  
Floridablanca, Santander

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**  
Tipo de acto administrativo: **Auto No. 3391 del 08 de noviembre de 2021**  
Expediente No. **1-2021-17372-1**

Respetado (s) Señor (es):

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra del Acto Administrativo **Auto No. 3391 del 08 de noviembre de 2021** proferida por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

Se informa que al realizarse el envío de la citación a la dirección de notificación sin tener comparecencia o entrega efectiva se acude a esta notificación subsidiaria.

La notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

Se corre traslado al investigado del acto administrativo así como de la queja y el informe técnico de la visita de verificación por el término de quince (15) días hábiles a partir de esta notificación, 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 pertinentes y objete el informe técnico, de conformidad con el artículo 7 del Decreto 572 de 2015.

Por último, se informa que el presente acto administrativo rige a partir de la fecha de su expedición y contra este no procede recurso alguno.

Al notificado se envía en archivo adjunto una (1) copia gratuita del citado acto administrativo, de la queja y del informe respectivo.

Cordialmente,

**MILENA GUEVARA TRIANA**  
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: *Leidy E Guacaneme Niñez - Contratista SIVCV*  
Revisó: *Diana Marcela Quintero Casas - Profesional Especializado SIVCV*  
Aprobó: *Diana Marcela Quintero Casas - Profesional Especializado SIVCV*  
Anexo: 40 Folios



*“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 079 de 2003 y 735 de 2019, demás normas concordantes, y,

**CONSIDERANDO:**

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, asumió el conocimiento de la queja presentada por el señor LEONARDO PARRA PEÑA en calidad administrador del proyecto de vivienda **EDIFICIO MUGA LOFT - PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la Calle 106 A No. 54 - 20, en contra de la sociedad enajenadora **L.V. INGENIERIA LIMITADA** identificada con Nit. **804.005.440-7** representada legalmente por el señor JUAN CARLOS RAMÓN ROZO (o quien haga sus veces), por las presuntas irregularidades existentes en las zonas comunes del mencionado inmueble, actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2021-17372 del 26 de abril de 2021, Queja No. 1-2021-17372-1 (folio 1-2).

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 **L.V. INGENIERIA LIMITADA** identificada con Nit. **804.005.440-7**, es la responsable del proyecto de vivienda con registros de enajenación 2018072 (folio 51).

Que una vez surgió la situación de emergencia producto de la pandemia por COVID 19, y en razón a las medidas decretadas por el Gobierno Nacional mediante Decretos 417 del 17 de marzo, 491 del 28 de marzo, 637 del 6 de mayo de 2020 (Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio Nacional y Decretos 457 del 22 de marzo de 2020, 531 del 8 de abril de 2020, 593 del 24 de abril de 2020, 636 del 6 de mayo de 2020, 689 del 22 de mayo de 2020, 749 del 28 de mayo de 2020, 878 del 25 de junio de 2020, 990 del 12 de julio de 2020 y 1076 del 28 de julio de 2020, con los que ordenó y prorrogó respectivamente la medida de aislamiento obligatorio) y al Estado de Emergencia Sanitaria declarado por el Ministerio de Salud y Protección Social en todo el territorio Nacional mediante Resolución 385 del 12 de marzo del 2020 hasta el 30 de mayo del cursante anual, término que fue prorrogado en Resolución 844 del 26 de mayo de 2020 hasta el 31 de agosto de 2020, la Secretaría Distrital de Hábitat expidió los siguientes actos administrativos:

1. 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"*

2. 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"

3. Resolución No. 099 del 31 de marzo de 2020 "Por la cual se proroga 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"

4. 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 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.

5. 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 1°. Modificar el Artículo 2 de la Resolución 231 del 27 de julio de 2020, de la siguiente manera:

"Artículo 2°. 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." (Subraya fuera de texto).

Finalmente, la Alcaldía Mayor de Bogotá mediante Decreto 193 del 26 de agosto de 2020, "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 establecen las normas de la Nueva Realidad en Bogotá y culminó las medidas especiales de restricción de la circulación en todas las localidades de Bogotá, entre las que está Chapinero, a partir del 27 de agosto de 2020.

Conforme a lo anteriormente expuesto, los términos de las investigaciones administrativas de inspección, vigilancia y control respecto de las actividades de construcción de inmuebles que son objeto de enajenación por parte de personas naturales o jurídicas, y de aquellas que


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

realizan actividades de anuncio, enajenación, captación de dineros y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, dentro del territorio del Distrito Capital, se suspendieron desde el 16 de marzo de 2020 hasta el 27 de agosto de 2020 inclusive; por lo tanto, se levanta la suspensión de términos en los procesos administrativos sancionatorios que adelanta la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda a partir del día veintiocho (28) de agosto de 2020.

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4º del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2021-21661 del 06 de mayo de 2021 (folio 53), se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora **L.V. INGENIERIA LIMITADA** identificada con Nit. **804.005.440-7**, 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, comunicación que fue enviado como se evidencia en la guía No. RA314354267CO de la empresa de mensajería 472, dicho traslado fue comunicado al señor LEONARDO PARRA PEÑA en calidad de representante legal y/o quien haga sus veces del proyecto de vivienda **EDIFICIO MUGA LOFT - PROPIEDAD HORIZONTAL** mediante radicado No. 2-2021-21659 del 06 de mayo de 2021, (folio 52). la cual fue recibida como se evidencia en la guía de entrega No. YG271759846CO (folio 116).

Que una vez levantadas las medidas sanitarias decretadas, y sin contar con respuesta alguna al traslado de la queja por parte de la sociedad enajenadora, y conforme a lo establecido en el artículo 5º del Decreto 572 de 2015 mediante radicados No. 2-2021-32991 del 23 de junio de 2021, se envió citación al amitrador(a) y/o representante legal del **EDIFICIO MUGA LOFT**, (folio 106) y con radicado No. 1-2021-32992 del 23 de junio de 2021 (folio 107), se envió comunicado al representante legal de la sociedad enajenadora **L.V. INGENIERIA LIMITADA** identificada con Nit. **804.005.440-7**, entregado con guía No. YG273683266CO el 29 de junio de 2021. (folio 108)., en los cuales se programó visita de verificación de hechos para el día 1 de julio de 2021,

Que llegado el día y la hora de la visita técnica programada y con asistencia por parte del señor CARLOS REYES en calidad de apoderado del quejoso, y sin asistencia por parte de la sociedad enajenadora **L.V. INGENIERIA LIMITADA** identificada con Nit. **804.005.440-7** y/o representante alguno, teniendo claro que la comunicación con radicado No. 1-2021-32992 del 23 de junio de 2021 fue recibida como se evidencia en la guía de entrega No. YG273683266CO el 29 de junio de 2021 (folio 108), por lo que se llevó a cabo la visita de verificación técnica correspondiente.

Que con base en lo anterior se emitió el informe de verificación de hechos No. 21-456 del 21 de septiembre de 2021 (folios 110-116) en el cual se concluyó: 

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

*“(…) FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE: 23 de julio de 2019 se entregaron las zonas comunes. Los conceptos técnicos emitidos en el presente informe son producto de la experticia y conocimiento del profesional, no contemplan la realización de pruebas destructivas, ensayos de laboratorio o similares y se basan en la observación de las características externas encontradas, acogiéndose a lo establecido en el Decreto 572 del 22 de diciembre de 2015.*

### **HALLAZGOS**

#### **1. Cuarto de equipo de bombeo**

*El quejoso manifiesta que la puerta de acceso a los equipos de bombeo no cuenta con un diseño adecuado que evite las filtraciones de aguas provenientes del exterior, así mismo el tamaño del cuarto no es el adecuado para los equipos que se encuentran instalados, lo que implica que la persona que vaya a hacer un mantenimiento a los equipos, no los puede hacer de manera eficiente, pues escasamente tiene espacio para ingresar.*

*De igual manera el cuarto no cuenta con un equipo eyector que pueda garantizar la extracción de las aguas del nivel frático y las que ingresan por la puerta de acceso. Actualmente el conserje del edificio debe ingresar de manera semanal a retirar el agua que se acumula en el fondo de este espacio. Adicional a lo anterior el cuarto de bombeo no cuenta con ningún tipo de ventilación lo cual hace que este cuarto presente un alto grado de humedad por el ingreso permanente de agua.*

*El quejoso solicita la entrega total de los equipos para abastecer el cuarto de bombas, respecto a la ventilación de este cuarto el quejoso manifiesta que ya fue subsanado sin embargo el equipo eyector no ha sido entregado por el enajenador por lo cual se establece deficiencia constructiva que se cataloga como **AFECTACIÓN GRAVE**, considerando el riesgo que representa el uso de este bien común. A este respecto, no se da cumplimiento al artículo 24 de la ley 675 de 2001*

#### **ARTÍCULO 24. ENTREGA DE LOS BIENES COMUNES POR PARTE DEL PROPIETARIO INICIAL.**

*Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes.*

*Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el edificio o conjunto, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a*

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

*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.*

*PARÁGRAFO 1o. Cuando se trate de conjuntos o proyectos construidos por etapas, los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados se referirán a aquellos localizados en cada uno de los edificios o etapas cuya construcción se haya concluido.*

## **2. PLANOS**

*El quejoso manifiesta que existen varias inconsistencias en los planos respecto a lo construido por el enajenador. Lo expresan de la siguiente manera:*

### **◦ Salón multipropósito**

*En visita para la verificación de hechos se puede observar en el plano que en el acceso del salón multipropósito se cuenta con una puerta de acceso la cual no fue instalada por el enajenador.*

### **◦ Acceso discapacitados**

*En visita para la verificación de hechos se puede observar en el plano que en el acceso del edificio existe un sistema de silla salva escaleras el cual no fue instalado por el enajenador.*

*La carencia de la silla registrada en planos es un desmejoramiento de especificaciones en términos del Decreto 419 de 2008. La carencia de la silla o un elemento afín para superar el desnivel entre acceso al edificio y andén es también una deficiencia constructiva y se califica como **AFECTACIÓN GRAVE**. Se incumple lo establecido en la NSR10 y en el Decreto 1538, que dicen:*

NSR 2010

*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. (...) Decreto 1538 de 2005, Por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 361 de 1997 ARTÍCULO 9o. CARACTERÍSTICAS DE LOS EDIFICIOS ABIERTOS AL PÚBLICO. Para el diseño, construcción o adecuación de los edificios de uso público en general, se dará cumplimiento a los siguientes parámetros de accesibilidad:*

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

*A. Acceso a las edificaciones*

*1. Se permitirá el acceso de perros guía, sillas de ruedas, bastones y demás elementos o ayudas necesarias, por parte de las personas que presenten dificultad o limitación para su movilidad y desplazamiento. (...)*

*2. Los desniveles que se presenten en edificios de uso público, desde el andén hasta el acceso del mismo, deben ser superados por medio de vados, rampas o similares. (...)*

*C. Acceso al interior de las edificaciones de uso público 1. Al menos uno de los accesos al interior de la edificación, debe ser construido de tal forma que permita el ingreso de personas con algún tipo de movilidad reducida y deberá contar con un ancho mínimo que garantice la libre circulación de una persona en silla de ruedas.*

*ARTÍCULO 10. ACCESIBILIDAD A EDIFICACIONES PARA VIVIENDA. Sin perjuicio de lo dispuesto en el parágrafo 2o del artículo 29 de la Ley 546 de 1999, para el diseño y construcción de vivienda*

**• Fachada**

*En visita para la verificación de hechos se puede observar que en la fachada no se observa la celosía vertical como se encuentra en plano aprobado por curaduría.*

**• Duplicadores**

*En visita para la verificación de hechos se mide la altura de los duplicadores el cual da de 3.40 metros y en el plano se observa una altura de 3.75 metros, por lo cual no se puede hacer uso del duplicador*

**• Bicicleteros y depósitos**

*En visita para la verificación de hechos se observa que la numeración de varios de los depósitos no corresponde al plano de modificación de licencia, el depósito identificado actualmente con el número 4 corresponde a un espacio destinado como bicicletero.*

*En la visita se evidenció diferencias con respecto a las zonas mencionadas en la queja y los planos aprobados por la curaduría. El cambio en relación con lo registrado en planos aprobados en términos del Decreto 572 de 2015, que afectan las condiciones ofrecidas en el proyecto el hecho se califica como deficiencia constructiva que se cataloga como **AFECCIÓN GRAVE** que contraviene lo prescrito en la ley 400 de 1997 que estipula lo siguiente:*

*ARTÍCULO 7o. SUJECION DE LA CONSTRUCCION A LOS PLANOS.*

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

*Los planos arquitectónicos y estructurales que se presenten para la obtención de la licencia de construcción deben ser iguales a los utilizados en la construcción de la obra. Por lo menos una copia de éstos debe permanecer en el archivo del departamento administrativo o dependencia distrital o municipal a cargo de la expedición de la licencia de construcción.*

**3. TABLEROS ELÉCTRICOS**

*El quejoso manifiesta el edificio no cuenta con la respectiva señalización en las zonas de los cuartos eléctricos*

*En visita para la verificación de hechos se observa que no dispone de la señalización de riesgo en el tablero eléctrico por lo cual este hecho es una deficiencia constructiva la cual afecta las condiciones de seguridad y se califica como una **AFECTACIÓN GRAVE** Se incumple lo normado en el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE), lo cual está indicado de la siguiente manera:*

**17.9 TABLEROS ELÉCTRICOS.**

*Los tableros, también llamados cuadros, gabinetes, paneles, consolas o armarios eléctricos de baja y media tensión, principales, de distribución, de protección o de control que alojen elementos o aparatos de potencia eléctrica de 24 V o más o sean de uso exclusivo para este propósito, usados en las instalaciones objeto del presente reglamento, deben cumplir los siguientes requisitos:*

*17.9.3 Rotulado e Instructivos de tableros. Un tablero de baja tensión o celda de media tensión debe tener adherida de manera clara, permanente y visible, por lo menos la siguiente información:*

- a. Tensión(es) nominal(es) de operación.*
- b. Corriente nominal de operación.*
- c. Número de fases.*
- d. Número de hilos (incluyendo tierras y neutros).*
- e. Razón social o marca registrada del fabricante, comercializador o importador.*
- f. El símbolo de riesgo eléctrico.*
- g. Cuadro para identificar los circuitos.*

**4. ESCALERAS**

*El quejoso manifiesta que las escaleras no fueron previstas con pasamanos en ambos costados, ocasionando dificultad en la movilidad a las personas que las requieren, como gente de la tercera edad, niños y personas en condición de discapacidad.*

*En visita para la verificación de hechos se observa que no están presentes los pasamanos contra el muro de las escaleras de acceso al interior de las torres de forma continua. Por lo*



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

*cual este hecho es una deficiencia constructiva que afecta las condiciones de seguridad y se califica como **AFECTACIÓN GRAVE**.*

*Teniendo en cuenta lo anterior se incumple lo expuesto por la NSR-10 EN EL Título K, artículo K.3.10 que señala en su numeral 3: "las escaleras deben tener pasamanos a ambos lados".*

### **3.3 PASAMANOS**

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

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

*Se coloca un pasamanos a 90 cm de altura y otro a 70 cm de altura. Las alturas se miden verticalmente desde la arista exterior (virtual) de la escalera, con tolerancias de  $\pm 5$  cm. Se recomienda que, en escaleras de ancho superior al doble del mínimo, se coloquen pasamanos intermedios espaciados como mínimo de 90 cm o 120 cm según corresponda. (véase el numeral 3.1.1).*

### **5. JARDINERAS**

*Se manifiesta que las jardineras del edificio no cuentan con una correcta impermeabilización, razón por lo cual los ladrillos a la vista que conforman estas jardineras permanecen con manchas de color blanco, producto de la humedad permanente por el riego de la plantas.*

*En visita para la verificación de hechos se observa que no fueron impermeabilizadas las jardineras. Con base en la observación y características del hecho, se califica como una deficiencia constructiva de **AFECTACIÓN GRAVE**, que compromete las condiciones de habitabilidad de esta área privada, en contravención con lo dispuesto en el Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá, adoptado mediante el Acuerdo 20 de 1995:*

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

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

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

*ARTÍCULO B.5.1.4. Todos los materiales utilizados para obras de impermeabilización deben cumplir con los requisitos de las normas ICONTEC aplicables*

*ARTÍCULO B.5.3.3. Impermeabilización superficial. La impermeabilización superficial debe hacerse cuando sea imposible impermeabilizar el hormigón, cuando después de realizada ésta haya quedado defectuosa, o cuando sea el tipo de impermeabilización más adecuado. Debe utilizarse impermeabilización superficial también en obras de mampostería o albañilería que así lo requieran. La impermeabilización superficial debe hacerse cumpliendo los requisitos siguientes:*

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

*PARÁGRAFO B.5.3.3.2. En pañetes impermeabilizados integralmente debe evitarse su desprendimiento, sopladura o fisuramiento.*

## **6. PUERTA DE EMERGENCIA SEMISÓTANO**

*El quejoso manifiesta que el sentido de la puerta conta fuego del semisótano, esta hacia el interior del área de parqueaderos, cuando debería estar abriendo hacia el núcleo de las escaleras, pues en caso de alguna emergencia la salida es por el primer piso.*

*En visita para la verificación de hechos se observa que el sentido de la puerta del semisótano es contrario a la ruta de evacuación que tiene el edificio. Por lo cual este hecho es una deficiencia constructiva que afecta las condiciones de seguridad y se califica como AFECTACIÓN GRAVE. Teniendo en cuenta lo anterior se incumple lo expuesto por la NSR-10 en el Título J, que menciona lo siguiente:*

*J.2.5.1.8— Las puertas de acceso o egreso principales y las que dan a la salida, conformada por el núcleo de evacuación o la escalera en todos los pisos, deberán ser de apertura manual fácil, de cierre automático y tener una resistencia a la acción del fuego no inferior a una hora. Las puertas pueden diseñarse de acuerdo con la Norma NFPA 80, Norma para puertas y ventanas a prueba de incendios.*

## **7. RCI**

*El quejoso solicita la entrega de la red contra incendios, componentes y accesorios del sistema. A la fecha no ha sido entregada por el enajenador, por lo que se establece*

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

*deficiencia constructiva que se califica como **AFECTACIÓN GRAVE**, considerando el riesgo que representa para la integridad y vida de las personas.*

*Lo anterior incumple con lo prescrito en la NSR-10 la cual, en su literal J.4.2 y J.4.3 define los requerimientos de sistemas y equipos para la extinción de incendios en los edificios de carácter multifamiliar:*

*Lo anterior incumple con lo prescrito en la NSR-10 la cual, en su literal J.4.2 y J.4.3 define los requerimientos de sistemas y equipos para la extinción de incendios en los edificios de carácter multifamiliar:*

*J.4.2 — SISTEMAS Y EQUIPOS PARA DETECCIÓN Y ALARMA DE INCENDIOS Las edificaciones deben contar con sistemas de alarma de incendio, que se puedan activar de forma manual, por medio de detectores, o por medio del sistema de extinción automática, de acuerdo con el grupo de ocupación en que se clasifiquen. Estos sistemas deben contar con programas de mantenimiento periódicos para garantizar su adecuado funcionamiento. (...)*

*J.4.2.8 - GRUPO DE OCUPACIÓN R (Residencial) Las edificaciones pertenecientes al grupo de ocupación R (Residencial) deben estar protegidas por un sistema de detección y alarma de incendio diseñado tomando como referencia la norma NFPA 72 y de acuerdo con los siguientes requisitos: (...)*

*J.4.2.8.2 — Grupo R-2 (Residencial multifamiliar) — Las edificaciones clasificadas en el grupo de ocupación Residencial Multifamiliar (R-2) deben estar protegidas por un sistema de alarmas de incendio diseñado tomando como referencia la norma NFPA 72 y cumpliendo con los siguientes requisitos:*

*(a) Como mínimo se contará con un sistema de iniciación manual que active el sistema de notificación a los ocupantes cuando haya unidades de vivienda clasificada en este grupo localizadas a más de cuatro pisos por encima del nivel de descarga o a más de un piso por debajo del nivel de descarga, de acuerdo con lo indicado en i y ii, pero sin perjuicio de lo exigido en (b): (...)*

*(c) Las unidades de vivienda sin importar la altura del edificio deberán estar protegidas mediante un sistema de alarma y detección de incendio conformado por al menos un detector con base sonora. No hay necesidad que este detector esté interconectado con la alarma general de incendio.*

*J.4.3 — SISTEMAS Y EQUIPOS PARA EXTINCIÓN DE INCENDIOS Toda edificación debe disponer de recursos para la extinción del fuego cuyas características dependen del grupo de uso en que se clasifique. Los sistemas y equipos deben diseñarse e instalarse de acuerdo con los requisitos mínimos especificados en el presente Capítulo. Luego de instalados, deben mantenerse periódicamente para garantizar su adecuada funcionalidad en cualquier momento. Los sistemas hidráulicos deben tener inspección, prueba y mantenimiento, las cuales se realizan de acuerdo con la norma NFPA 25*

*(...) J.4.3.8 - GRUPO DE OCUPACIÓN R-2 (Residencial multifamiliar)*

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

*J.4.3.8.1 – Rociadores Automáticos. Toda edificación clasificada en el grupo de ocupación Residencial Multifamiliar (R-2) debe estar protegida por un sistema, aprobado y eléctricamente supervisado, de rociadores automáticos de acuerdo con la última versión del Código para suministro y distribución de agua para extinción de incendios en edificios, NTC2301 y como referencia la Norma para Instalación de Sistemas de Rociadores, NFPA 13, así: (a) En la totalidad de edificios de gran altura clasificados en el subgrupo de ocupación Residencial Multifamiliar (R-2), en las zonas comunes. (b) En todos los pisos para uso de estacionamiento ubicados bajo edificios clasificados en el subgrupo de ocupación Residencial Multifamiliar (R-2).*

*J.4.3.8.2 – Tomas fijas para bomberos y mangueras para extinción de incendios. Toda edificación clasificada en el grupo de ocupación Residencial Multifamiliar (R-2) debe estar protegida por un sistema de tomas fijas para bomberos y mangueras para extinción de incendios diseñados de acuerdo con la última versión del Código para suministro y distribución de agua para extinción de incendios en edificaciones, NTC 1669, y como referencia el Código para Instalación de Sistemas de Tuberías Verticales y Mangueras, NFPA 14, así:*

*(a) En la totalidad de edificaciones clasificadas en el subgrupo de ocupación Residencial Multifamiliar (R-2) que tengan más de 15 m de altura.*

*(b) En todos los pisos para uso como estacionamientos ubicados bajo edificios clasificados en el subgrupo de ocupación Residencial Multifamiliar (R-2).*

*(c) En edificios que tengan más de 15 m de altura debe disponerse de un sistema de estaciones de mangueras de 38 mm de diámetro en toda su altura.*

*J.4.3.8.3 – Extintores de fuego portátiles. Toda edificación clasificada en el grupo de ocupación Residencial Multifamiliar (R-2) debe estar protegida por un sistema de extintores portátiles de fuego, diseñados de acuerdo con la última versión de la norma Extintores de fuego portátiles, NTC 2885 y como referencia la Norma de Extintores de fuego Portátiles, NFPA 10.*

### **8. BAÑO AUXILIAR**

*De igual manera el baño auxiliar no cuenta con las barras de apoyo que se deben tener en cuenta para las personas con movilidad reducida y la tapa de la llave de registro, lo cual se considera una deficiencia constructiva catalogada como **AFECTACIÓN GRAVE** y desmejoramiento de especificaciones.*

*A este respecto, no se da cumplimiento al artículo 24 de la ley 675 de 2001*

**ARTÍCULO 24. ENTREGA DE LOS BIENES COMUNES POR PARTE DEL PROPIETARIO INICIAL.** *Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los*

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

*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.*

*PARÁGRAFO 1o. Cuando se trate de conjuntos o proyectos construidos por etapas, los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados se referirán a aquellos localizados en cada uno de los edificios o etapas cuya construcción se haya concluido."*

Que una vez analizados los hechos **"1. Cuarto de equipo de bombeo", "2. PLANOS", "3. TABLEROS ELÉCTRICOS", "4. ESCALERAS", "5. JARDINERAS", "6. PUERTA DE EMERGENCIA SEMISÓTANO", "7. RCI", "8. BAÑO AUXILIAR"**, se evidenció que estos constituyen deficiencias constructivas graves que afectan el uso y habitabilidad del inmueble, incumpliendo la normatividad descrita en el informe de verificación de hechos No. 21-456 del 21 de septiembre de 2021. (folio 110-116)

Que, una vez analizada la información suministrada y aportada al expediente, se identifica que la entrega de las áreas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO MUGA LOFT - PROPIEDAD HORIZONTAL**, corresponde al 23 de julio de 2019, tal y como se plasmó en acta de visita técnica visible a folio 109, y conforme este despacho conoció de la queja correspondió al día 26 de abril de 2021, encontrándose así dentro del término de oportunidad que tiene esta autoridad para imponer sanciones y órdenes en conexión de las deficiencias constructivas de carácter GRAVE las cuales son **"1. Cuarto de equipo de bombeo", "2. PLANOS", "3. TABLEROS ELÉCTRICOS", "4. ESCALERAS", "5. JARDINERAS", "6. PUERTA DE EMERGENCIA SEMISÓTANO", "7. RCI", "8. BAÑO AUXILIAR"**, respecto, el artículo 14 del Decreto 572 de 2015 que reza:

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

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


*(...)*

***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.*

*(...)*”.

Por lo anterior, los hechos identificados como **“1. Cuarto de equipo de bombeo”, “2. PLANOS”, “3. TABLEROS ELÉCTRICOS”, “4. ESCALERAS”, “5. JARDINERAS”, “6. PUERTA DE EMERGENCIA SEMISÓTANO”, “7. RCI”, “8. BAÑO AUXILIAR”** probablemente constituyen una vulneración a lo previsto en el Decreto 572 de 2015 artículo 2, Acuerdo 079 de 2003 numeral 12 del artículo 23 y artículo 114, Ley 675 de 2001, **ARTÍCULO 24. NSR 2010 numeral K.3.2.7, ARTÍCULO 9º, ARTÍCULO 10., ley 400 de 1997, ARTÍCULO 7o., Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE) numerales 17.9, 17.9., NSR-10 EN EL Título K, artículo K.3.10, numeral 3.3., Acuerdo 20 de 1995, CAPÍTULO B.5, Sección B.5.1, ARTÍCULO B.5.1.1., ARTÍCULO B.5.1.2, ARTÍCULO B.5.1.3, ARTÍCULO B.5.1.4., ARTÍCULO B.5.3.3, PARÁGRAFO B.5.3.3.1, PARÁGRAFO B.5.3.3.2., NSR-10 en el Título J, J.2.5.1.8, NSR-10 la cual, en su literal J.4.2, J.4.2.8, J.4.2.8.2 , y J.4.3. J.4.3.8, J.4.3.8.1, J.4.3.8.2., J.4.3.8.3, y demás normas descritas en el Informe de Verificación de Hechos No. 21-456 del 21 de septiembre de 2021, 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 Administrativo<sup>1</sup> y con la 

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.

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

indexación de valores correspondiente, toda vez que su inaplicación dejaría sin fuerza y efectividad las multas a través de las cuales, el legislador buscó conminar a las personas dedicadas a la enajenación de inmuebles destinados a vivienda a cumplir con sus obligaciones y a persuadirlos de la comisión de conductas infractoras al régimen aplicable.

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

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

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

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

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

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

En el caso sub-examine, se encuentra que el enajenador podría estar incurriendo en la vulneración de normas de enajenación de bienes inmuebles destinados a vivienda, las cuales hacen parte de las funciones de vigilancia y control asumidas por este Despacho, en razón a las irregularidades señaladas que afectan el inmueble en cuestión. Por tal motivo, una vez verificada la queja y practicada la visita técnica respectiva, aunado a los antecedentes obrantes en el expediente, esta Subdirección considera procedente ordenar la apertura de investigación correspondiente, de conformidad con el artículo 6° del Decreto Distrital No. 572 de 2015.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

#### RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO.** Abrir investigación de carácter administrativo contra la sociedad enajenadora L.V. INGENIERIA LIMITADA identificada con Nit. 804.005.440-7 representada legalmente por el señor JUAN CARLOS RAMÓN ROZO (o quien haga sus veces), en su condición de enajenador del proyecto de vivienda EDIFICIO MUGA LOFT - PROPIEDAD HORIZONTAL, con ocasión a los hallazgos identificados como "1. Cuarto de equipo de bombeo", "2. PLANOS", "3. TABLEROS ELÉCTRICOS", "4. ESCALERAS", "5. JARDINERAS", "6. PUERTA DE EMERGENCIA SEMISÓTANO", "7. RCI", "8. BAÑO AUXILIAR", descritos en el informe de verificación de hechos No. 21-456 del 21 de septiembre de 2021, en virtud de lo expuesto en el presente auto.

<sup>2</sup> Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo Sección Primera, treinta (30) de mayo de dos mil trece (2013), Exp. Núm. 2006-00986-01.



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

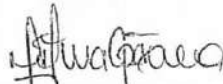
**ARTÍCULO SEGUNDO.** Notifíquese el contenido del presente Auto a la sociedad enajenadora **L.V. INGENIERIA LIMITADA** identificada con Nit. **804.005.440-7** representada legalmente por el señor **JUAN CARLOS RAMÓN ROZO** (o quien haga sus veces), y córrase traslado del mismo junto con la queja y el 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 presenten descargos, soliciten audiencia de mediación para llegar a un acuerdo con el quejoso, soliciten o aporten las pruebas que pretenden hacer valer, rindan 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 **EDIFICIO MUGA LOFT - 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**

Bogotá D.C., a los ocho (08) días del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021).



**MILENA GUEVARA TRIANA**  
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Bogotá, 16 de marzo de 2021

Señores  
**SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT**  
**INVESTIGACION DE VIVIENDA**  
Carrera 13 No. 52- 25  
Ciudad

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA  
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT  
AL RESPONDER CITAR EL NR.  
**1-2021-17372**

FECHA: 2021-04-25 07:52 PRO 763192 FOLIOS: 2  
ANEJOS: 48  
ASUNTO: Proceso de recibo de zonas comunes  
DESTINO: Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y  
Control de Vivienda  
TIPO: REMITE INFORMACIÓN  
ORIGEN: EDIFICIO MUGA LOFT P-H

**Asunto: Proceso de recibo de zonas Comunes**  
**Edificio Muga Loft P.H**

Cordial saludo.

Por medio de la presente, damos a conocer el informe generado por la interventoría técnica contratada para el proceso de recibo de las zonas del Edificio Muga Loft Propiedad Horizontal, NIT. 901.321.568-7, ubicado en la Cl. 106ª No. 54 – 20 de la ciudad de Bogotá D.C., a la Constructora LV INGENIERÍA LTDA, NIT. 804.005.440-7. Constructora domiciliada en la Calle 33 No. 8 - 72 Florida Blanca Santander

Teniendo en cuenta la magnitud y gravedad de algunas de las deficiencias constructivas observadas por la interventoría, consideramos necesario que la Secretaría del Hábitat, a través de su Subdirección de Investigación de Vivienda, conozca el informe adjunto, con el objeto de contar con su acompañamiento técnico y administrativo como ente de control correspondiente y para que, una vez ustedes analicen la información contenida, puedan determinar si los hallazgos relacionados pueden ser considerados o no, como razones suficientes para la apertura de investigación al constructor enajenador.

De igual manera, agradecemos se nos informe si es posible que algún funcionario técnico de la Secretaría del Hábitat, pueda llevar a cabo una visita a nuestro edificio, de tal forma que puedan ser comprobadas las deficiencias relacionadas en el informe de la interventoría. Cabe aclarar que este informe ya le fue enviado al constructor y que estamos a la espera de su pronunciamiento formal y de los tiempos que este determine para subsanar cada una de las observaciones que

fueron encontradas de acuerdo a la revisión documental entregada por LV INGENIERÍA y lo encontrado en sitio. Sin embargo, reiteramos que consideramos absolutamente necesario e importante, su acompañamiento administrativo, técnico y jurídico, si así ustedes lo consideran pertinente.

Agradecemos su atención.

Cordialmente,



**LEONARDO PARRA PEÑA**

Administración

Edificio Muga Loft P.H

*Anexo: INFORME INTERVENTORIA ZONAS COMUNES*



EDIFICIO MUGA LOFT P.H  
NIT: 901.321.568-7

Bogotá, 11 de marzo de 2021

Señores  
LV INGENIERIA  
Atn. JUAN CARLOS RAMÓN  
Representante Legal  
Ciudad

**Asunto: Entrega Informe final Zonas Comunes**

Cordial saludo.

Como es de su conocimiento, la copropiedad aprobó la contratación de una interventoría técnica externa, en el marco del proceso que se adelanta para la entrega y recepción final de las zonas comunes del edificio Muga Loft P.H.

Esta interventoría es adelantada por la arquitecta Carolina Zúñiga, quien hizo entrega de un primer informe técnico con base en la revisión documental con la que se cuenta y lo verificado en sitio.

Por tal motivo, nos permitimos allegar a usted dicho informe, solicitando muy amablemente, se sirva enviar formalmente los comentarios y/u observaciones a los hallazgos relacionados por la interventoría. De igual manera, extendemos la solicitud que la arquitecta hace en su informe, respecto a llevar a cabo una visita técnica con usted, para la verificación en sitio de cada una de las observaciones enunciadas en el documento adjunto.

Agradezco su atención.

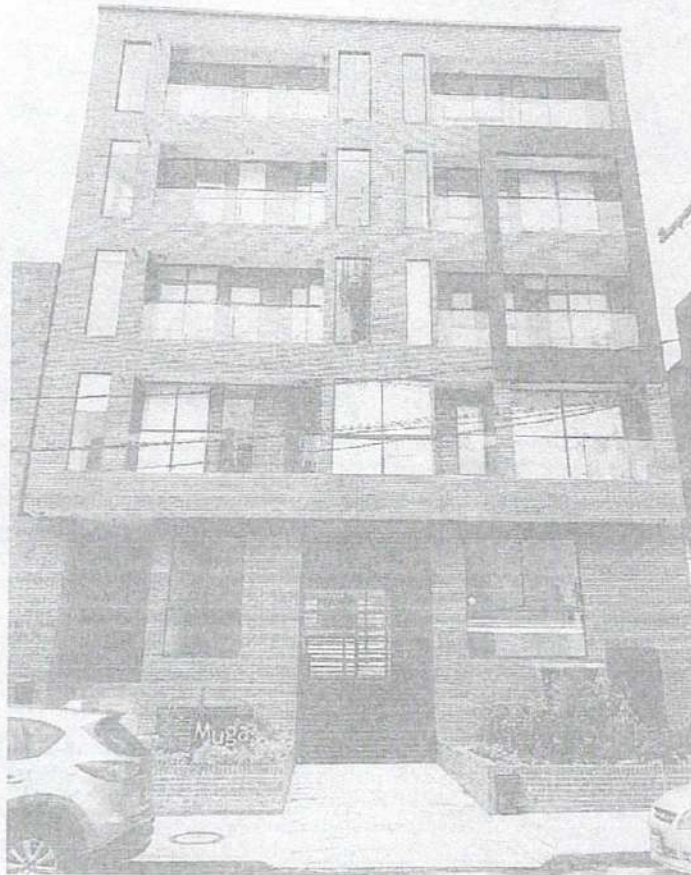
Cordialmente,



Andrea Ardila  
Administración  
Edificio Muga Loft P.H

CALLE 106 A N° 54 - 20 TEL. 3689185  
Email: [mugaloft@gmail.com](mailto:mugaloft@gmail.com)

# INFORME FINAL DE RECEPCIÓN ZONAS COMUNES



ED. MUGA LOFT  
Cl. 106A # 54 - 20

PRESENTADO A:

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN  
COMITÉ DE ZONAS COMUNES  
ADMINISTRACIÓN

BOGOTÁ D.C., MARZO 2021

## GENERALIDADES

El presente informe da cuenta de las deficiencias constructivas encontradas durante el proceso de revisión en sitio, de las zonas comunes del edificio Muga Loft Propiedad Horizontal, en el marco del proceso que se adelanta entre la copropiedad y el constructor, para dar cierre definitivo a la entrega de las zonas comunes.

Para el desarrollo de este documento, se tuvieron en cuenta los siguientes aspectos:

- a) Componente documental
- b) Observaciones e información entregadas por el comité de zonas comunes del edificio Muga Loft
- c) Hallazgos encontrados durante los recorridos que se efectuaron a las zonas comunes: viernes 29 de enero, sábado 6 de febrero y lunes 1 de marzo del año en curso. Estos recorridos se efectuaron con los copropietarios que integran el comité de zonas comunes del Ed. Muga Loft.
- d) Información publicitaria ofrecida por el constructor durante el proceso de ventas del proyecto Muga Loft: brochure de 12 páginas de información publicitaria.

## DESARROLLO DEL PROCESO

### I. REVISIÓN DOCUMENTAL:

Una vez revisada la totalidad de la documentación compartida de manera digital y entregada en físico, se encuentra lo siguiente:

#### **DOCUMENTOS CON LOS QUE CUENTA LA ADMINISTRACIÓN EN ARCHIVO FÍSICO Y/O DIGITAL:**

- Copia Licencia de Construcción **LC 17-5-0441** del 14 de septiembre de 2017
- Copia en físico de **Planos Arquitectónicos** (8 planos), primera licencia (LC 17-5-0441), con sello de Curaduría 5, enumerados así:
  - A01 Plano de localización y áreas.
  - A02 Planta semisótano
  - A03 Planta primer piso y segundo piso
  - A04 Planta tercer a quinto piso.
  - A05 Planta terraza y cubierta

A06 Corte A-A" y B-B"  
A07 Fachadas principal y posterior  
A08 Plano de detalles de escalera.

- Copia Modificación de Licencia **MCL 17-5-0441** del 14 de diciembre de 2018
- Copia digital en formato PDF, de 3 planos con sellos de Curaduría 4, correspondientes a la modificación de licencia, enumerados así:  
**M1 1/3** Planta semisótano y cuadro de áreas  
**M2 2/3** Planta pisos 3 y 5, planta terraza y planta cubierta  
**M3 3/3** Corte A-A" y Corte C-C"
- Copia digital en formato PDF (176 folios), de la **escritura No. 2465** del 17 de diciembre de 2018, correspondiente al **Reglamento de Propiedad Horizontal** del Ed. Muga Loft.
- Copia digital en formato PDF y AUTODAD, de 8 **planos eléctricos**:  
A1 LOCALIZACION Y ÁREAS  
A2 PLANTA PISO 1 Y PISO 2  
A3 PLANTA PISOS 3, 4, Y 5  
A4 PLANT TERRAZA Y CUBIERTA  
A5 CORTE A-A"  
A6 CORTE B-B"  
A7 FACHADAS PRINCIPAL Y POSTERIOR  
A8 DETALLES\_ESCALERA  
A9 DETALLES\_ESCALERA 2
- Copia digital en formato PDF del **proyecto serie 3** (2 planos), de la subestación eléctrica
- Copia digital en formato PDF de 6 planos de **gas natural**, con su respectivo sello de la empresa prestadora del servicio, enumerados así:  
GD\_001\_LOCALIZACIÓN\_RED,  
GS\_101\_PLANTA\_SEMISÓTANO,  
GS\_102\_PLANTA\_PISO\_1y2,  
GS\_103\_PLANTA\_PISO\_TIPO\_Y\_TERRAZA,  
GS\_501\_DETALLES\_RED\_GAS,  
GS\_901\_ISOMÉTRICOS\_RED\_GAS
- Manuales de uso y mantenimiento del montacoches.
- Certificado de garantía del montacoches

- Contrato de servicio de mantenimiento por un año, del montacoches y los duplicadores, suscrito entre la empresa UNOCOL S.A.S y el señor JUAN CARLOS RAMÓN
- Manual de uso y mantenimiento de los duplicadores de los garajes del primer piso.
- Garantía y manual de uso y mantenimiento del Videoportero digital marca BTICINO y del control de acceso por proximidad marca ZKT, equipos suministrados por la empresa CITERPHONE.
- Certificado aprobación conexión domiciliaria, por parte de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá
- Certificación instalación Gas Natural.
- Plano eléctrico equipo de presión.
- Protocolo de pruebas para verificación equipo de bombas
- Certificación de verificación de instalación de medidores de acueducto
- Copia de certificado de libertad del lote de terreno, de fecha 14 de enero de 2019,

**DOCUMENTOS PENDIENTES POR ENTREGAR POR PARTE DEL CONSTRUCTOR:**

- **PLANOS ESTRUCTURALES**, los cuales deben tener el sello de curaduría. Estos planos no están ni en digital, ni en físico.
- **ESTUDIO DE SUELOS**, que debe tener sello de curaduría en su portada. Documento que no se encuentra en digital, ni en físico
- **PLANOS DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL**, los cuales deben estar sellados por curaduría y deben contener el alinderamiento de las unidades privadas y la demarcación de las zonas comunes y de los bienes comunes de uso exclusivo con la numeración de los parqueaderos y depósitos, los cuales, a su vez, deben estar debidamente identificados a qué unidades privadas fueron asignados. Estos planos no se encuentran en digital, ni en físico.
- **PLANOS DISEÑO DE REDES DE INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS**, firmados por el diseñador responsable. No están en digital, ni en físico.
- **PLANOS DISEÑO CCTV, TELÉFONO Y CITÓFONO**, firmados por el diseñador responsable. Planos que no se encuentran en digital, ni en físico.
- **ASCENSOR**: No hay ninguna documentación del ascensor: garantías y/o manuales.
- **EQUIPO DE BOMBAS**: Certificado de garantía y manual de uso y mantenimiento.



- **CERTIFICACIÓN PUERTAS CORTA FUEGO** e información del proveedor. Es importante contar con esta información, ya que las puertas no cumplen con la norma NSR J.2.5.1.8
- **MEMORIA DESCRIPTIVA DEL EDIFICIO** donde se informe de las generalidades de la construcción del edificio; especificaciones y proveedores de los acabados arquitectónicos; empresas y/o profesionales participantes en los diseños de los diferentes sistemas del edificio (estudio de suelos, diseño estructural, diseño arquitectónico, diseño hidráulico y sanitario, diseño CCTV, citofonía y teléfono, diseño eléctrico, diseño de gas natural); recomendaciones para los respectivos mantenimientos de los componentes del edificio (culatas, fachadas, cubiertas, terrazas, sifones de terraza, vigas canales, barandas, ventanería, carpintería, etc), indicando los tiempos de periodicidad con que deben realizarse. Y en general, toda la información que le pueda ser del interés a la copropiedad, en aras de mantener en buenas condiciones el edificio y cada uno de sus componentes.

**NOTA:** El día 19 de enero de 2021, se envía solicitud de documentación pendiente al constructor, vía correo electrónico.

## II. REVISIÓN ZONAS COMUNES:

A continuación, me permito relacionar cada uno de los hallazgos encontrados, con sus correspondientes observaciones y recomendaciones:

**II.1 CUARTO TÉCNICO DE EQUIPOS DE BOMBEO Y TANQUE DE ALMACENAMIENTO DE AGUA POTABLE:** Cuarto técnico localizado por debajo del nivel de acceso al edificio, sobre el área de antejardín.

### DEFICIENCIAS ENCONTRADAS:

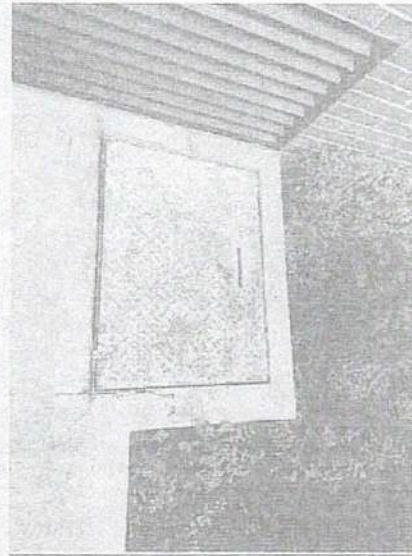
Lo primero que debo señalar, es que la ubicación inicial del tanque de almacenamiento de agua potable, estaba prevista debajo del nivel de semisótano, en la zona de circulación vehicular, en la parte posterior del edificio.

En la modificación de licencia que tramitó posteriormente el constructor, se propuso ubicar este tanque en la zona del antejardín, que es donde quedó finalmente. Sin embargo, al contrastar el plano MI 1/3, no hay coincidencia entre la ubicación exacta del tanque y el plano aprobado.

Teniendo en cuenta que esto es algo que no se puede subsanar, se verifica in situ que el tanque se encuentre en condiciones idóneas para el almacenamiento del agua potable, evidenciando que sí cumple con las características generales de este tipo de elementos.

## CUARTO DE EQUIPOS DE BOMBEO:

**PUERTA DE ACCESO MAL DISEÑADA SEGÚN UBICACIÓN:** Este cuarto se encuentra localizado en el área del antejardín, al cual se accede a través de una puerta metálica tipo escotilla. Esta puerta no cuenta con un diseño adecuado que evite la filtración de aguas provenientes del exterior (aguas lluvias, aguas que se puedan filtrar por lavado de fachada y mantenimiento de jardinería). Esta puerta debería tener el mismo diseño que la puerta de inspección del tanque de almacenamiento de agua potable, ubicada en la misma jardinera.



**TAMAÑO NO ADECUADO PARA LA UBICACIÓN DE LOS EQUIPOS SUMINISTRADOS POR EL CONSTRUCTOR:** El tamaño de este cuarto no es el adecuado para los equipos que se encuentran instalados, lo que implica que la persona que vaya a hacer un mantenimiento a los equipos, no lo pueda hacer de manera eficiente, pues escasamente tiene espacio para ingresar.





- **FALTA DE EQUIPO EYECTOR:** Este cuarto técnico no cuenta con un equipo eyector que pueda garantizar la extracción de las aguas del nivel freático y las que ingresan por la puerta de acceso, que reitero, no tiene el diseño adecuado. Por estas razones, la copropiedad ya tuvo que sortear la inundación de este cuarto técnico, en la que se vieron comprometidos los equipos de bombeo y sus componentes. Actualmente, el conserje del edificio debe ingresar de manera semanal a retirar el agua que se acumula en el fondo de este espacio. El técnico que aparece en las imágenes informó que los componentes metálicos de los equipos ya están presentando proceso de oxidación y que, si no se resuelve de manera definitiva el tema del exceso de humedad dentro de ese cuarto, los equipos se pueden dañar en corto tiempo.
- **VENTILACIÓN INEXISTENTE:** Adicional a los problemas que se presentan por el tamaño de este cuarto técnico, no hay ningún tipo de ventilación, lo cual hace que este espacio presente un alto grado de humedad por el ingreso permanente de las aguas del nivel freático, las cuales no es posible retirar en su totalidad. El personal técnico que ha realizado mantenimientos a los equipos de bombas, han señalado la importancia de la ventilación de este cuarto, para evitar que la vida útil de los equipos, se reduzca por esta condición de humedad permanente.

#### RECOMENDACIONES:

- Es necesario que el constructor haga entrega de un equipo eyector para este cuarto técnico, el cual debe dejar debidamente instalado y probado, con su respectiva garantía y manuales de funcionamiento. Las especificaciones de este equipo, deben ser acordes a las recomendaciones del diseñador del sistema hidráulico y

sanitario del edificio (RICARDO RAMIREZ Y CONSTRUCTORA GCG), o del proveedor de los equipos de bombas existentes (IACOL INGENIEROS S.A.S)

- Debido a que el espacio de este cuarto es tan reducido, el constructor debe garantizar que, con la instalación de la bomba eyectora, no se afecte aún más el desarrollo de las actividades inherentes a mantenimiento preventivo tanto de los equipos existentes, como de este nuevo equipo.
- Se recomienda que el constructor pueda instalar un cerramiento metálico tipo persiana, con el objeto proveer ventilación natural, actualmente inexistente.

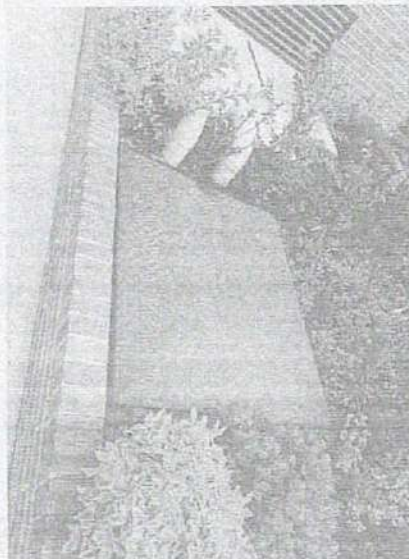
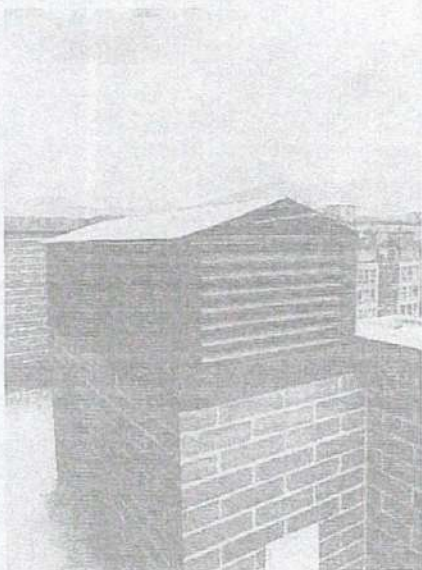


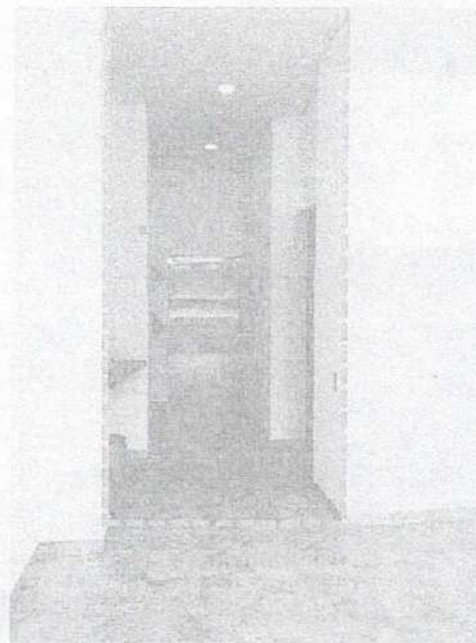
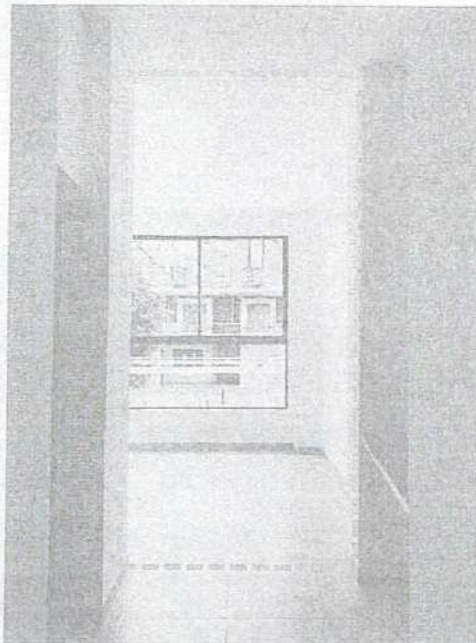
Imagen de referencia para el cerramiento (izquierda), con una tapa de diseño similar a la tapa del tanque de almacenamiento de agua potable (derecha).

## II.2 SALÓN MULTIPROPÓSITO:

Espacio ubicado en el primer piso del edificio y destinado como salón social del edificio.

### Deficiencias encontradas:

- **FALTA DE MURO Y PUERTA DE ACCESO:** de acuerdo a los planos arquitectónicos aprobados por Curaduría, este espacio debería contar con una puerta de acceso que, sin razón técnica justificable, no fue entregada por el constructor.



- **MECANISMO DE APERTURA DE VENTANA DAÑADO:** La ventana que se encuentra en este Salón Multipropósito, nunca ha podido ser abierta, debido a que el seguro de la misma, se encuentra dañado.

#### RECOMENDACIONES:

- El constructor debe cumplir con lo aprobado por curaduría, razón por la cual, debe ejecutar las obras correspondientes a la construcción de la mocheta de 0,60m de ancho y la instalación de la puerta, compuesta por un fijo de 0,34m de ancho y una hoja de apertura derecha, de 1,04m de ancho. El diseño de la puerta debe ser del mismo material y diseño de las puertas de zonas comunes que se encuentran en este piso (puertas portería y puerta baño para personas en condición de discapacidad).
- Reparar y/o cambiar el seguro de la ventana; es necesario que esta ventana pueda abrirse cuando se requiera.

#### II.3 MONTACOCHE:

Este es uno de los equipos más importantes con los que cuenta el edificio, ya que es el que permite el acceso y salida de los vehículos de los residentes. Cabe anotar también, que para que personas en situación de discapacidad puedan ingresar o salir de esta edificación, únicamente lo podrían hacer por medio de este equipo, pues el edificio no cuenta con rampa peatonal, ni con rampa vehicular, ni con un

elevador especial y/o exclusivo para personas que deban hacer uso de silla de ruedas.

También es importante señalar que, dentro de la documentación revisada, se encuentra impreso el contenido de 13 correos electrónicos entre una empresa llamada LEVEL 35 y el constructor, generados entre el 14 de julio de 2019 y el 26 de agosto de 2019, donde se hace referencia a una serie de deficiencias en este equipo. A continuación, hago un extracto de dichos correos, resaltando que el asunto de todos estos correos, se denomina "**Daño montacoches Muga**":

**Julio 14/19.** De Juan Carlos Ramón (constructor) a Felipe Alarcón (Level 35): Juan Carlos Ramón (JCR), informa que una de las puertas que Level 35 instaló, "se cayó, pues se está desprendiendo de la pared". Informa que envió un video vía Whatsapp

**Julio 16/19.** Repuesta de Felipe Alarcón, Gerente General Level 35:

- Explica cuál es el alcance de lo contratado: programar el equipo.
- Level 35 encuentra "que las 3 puertas nunca estuvieron conectadas de manera correcta, marcada y sin empalmes con el tablero eléctrico", pero procedieron a suministrar el material y la mano de obra para resolver esto.
- Que ya se reprogramó el equipo.
- Que se instaló la acometida eléctrica de las 3 puertas.
- Que encontraron que el cable utilizado por la empresa que suministró el equipo es un cable UTP que no corresponde y que las señales pueden entrar en conflicto.
- Que el tablero que suministró la empresa del montacoches, "es carente de muchos elementos eléctricos y electrónicos. Nuestra recomendación siempre ha sido y será hacer el cambio total del tablero"
- Puerta de acceso: Se cambió el sistema y se instaló el motor adecuado para la puerta (primer motor, era para puerta enrollable y no de guillotina)
- Puertas batientes: se encontraban mal instaladas. Se completó desmonte del sistema de apertura y cierre de las 4 hojas y se reinstalaron. Se reprogramaron los dos juegos de brazos electromecánicos y finales de carrera.
- Level 35 manifiesta que el problema que se presentó con la caída de la puerta, corresponde al sistema de anclaje suministrado por el otro contratista. Por esta razón, Level 35 cambió y mejoró el sistema de anclaje, pero aclaran que están anclados a un muro falso y que recomiendan que se haga intervención para garantizar la estabilidad de la puerta.

- Informan que la tarjeta electrónica de una de las puertas, suministrada por el otro contratista, estaba quemada y en corto. JCR autorizó el cambio de la tarjeta y se procedió a instalarla.
- Mantenimiento preventivo: se proyecta revisión general del sistema mecánico, eléctrico, electrónico e hidráulico. Se sugiere revisión preventiva mensual.
- Suministro de 2 duplicadores de parqueo: actividad pendiente por ejecutar esperando instrucciones de JCR, quien también solicitó suministro de controles remotos adicionales. Level 35 informa que no suministran dichos controles y sugieren que JCR contacta a la empresa de automatización del edificio
- En el último punto, level 35 solicita a JCR los pagos pendientes según lo acordado.

**Julio 18/2019.** De Juan Carlos Ramón a Felipe Alarcón: JCR cita a reunión para día lunes 22 de julio, con el objeto de revisar el estado de las obras, elaborar un plan de trabajo y un cronograma de terminación de los pendientes. También pregunta si ya encontraron el original del contrato.

**Julio 18/2019.** De Felipe Alarcón a JCR: Se agenda al Ing. Benjamín Ramírez, Director Técnico, y a la Ing. Oriana Reyes, para la reunión citada.

**Julio 31/2019.** De Oriana Reyes (Coordinadora de Proyectos) a JCR, copia a Felipe Alarcón y otros: Envían propuesta económica para atender requerimientos del montacoches. Confirma que el equipo no cuenta con un sistema de seguridad mecánico en caso de despresurización de cilindros o rompimiento de guayas por diseño original del equipo. Quedan atentos a respuesta de JCR para instalación de puerta del lobby.

**Agosto 2/2019.** De Oriana Reyes (Coordinadora de Proyectos) a JCR: aclara puntos tratados en conversación vía Whatsapp:

- el 6 de agosto, se instalarán puertas del lobby. Los acabados de la puerta de acceso tipo guillotina, se realizará sábado 10 de agosto.
- El siguiente punto no es claro, pues no está impresa la primera línea de ese párrafo...se realizará reprogramación del PCL (¿). Ella informa que sin haber realizado previamente esa revisión, no habrían podido entender el funcionamiento para el cual fue concebido el equipo; que Level 35 asumió que las instalaciones eléctricas de las señales se encontraban instaladas de manera correcta. Reitera que las 3 puertas nunca estuvieron conectadas de manera correcta, marcada y sin empalmes con el tablero eléctrico y que procedieron a suministrar el material y la mano de obra para resolver esto. Contractualmente no quedó estipulada la ejecución de ninguno de los ítems de la propuesta

económica actual, para el mejoramiento de la automatización y cableado del equipo.

- Se propone suscribir Otro Sí al contrato para incluir estas adicionales, de acuerdo a la cláusula tercera.

**Agosto 5 de 2019.** De JCR a Ing. Oriana Reyes: En respuesta al valor de las adicionales propuestas por LEVEL 35, por valor de \$35'008.610, JCR indica que el objeto del contrato actual es "DESARROLLO DE LAS OBRAS CIVILES PARA LA ADECUACIÓN, OPTIMIZACIÓN Y TERMINACIÓN DE LA INSTALACIÓN DE UN (1) MONTACOCHE, DOS (2) DUPLICADORES Y UNA (1) PUERTA AUTOMATIZADA". Que para la estimación de los costos de este objeto, estuvieron 3 técnicos que revisaron el estado de los equipos, en compañía de FELIPE ALARCÓN; que esta revisión arrojó un valor de \$18'890.000, sobre el cual se giró un anticipo de \$10'000.000 (junio 14/2019). JCR informa que lo sorprende que ahora LEVEL 35 esté cobrando 35 millones adicionales. JCR solicita listado detallado de las obras requeridas y solicita a LEVEL 35 terminar el contrato actual con los alcances acordados; una vez Level 35 envía detalles y alcance de las actividades adicionales, se podrá suscribir otro contrato.

**Agosto 5 de 2019.** De Felipe Alarcón a JCR: se responde el correo anterior

- Adjunta contrato firmado, junto con cotización anexa que determina alcance de las actividades.

- Felipe Alarcón resalta que "estas actividades fueron contratadas en función de una situación puntual que obedecía al arreglo de unas puertas y una programación del equipo el cual no permitía su correcto funcionamiento". Es decir, la única actividad que se tenía pendiente era la pintura de la puerta principal. Sin embargo, "durante el funcionamiento de las puertas internas del equipo, hubo un desprendimiento del muro que tengo entendido ustedes ya solucionaros. Dicho esto, se tendría pendiente nuevamente la instalación de los elementos desprendidos sobre muro estructural corregido por ustedes".

- Si bien se recibió un anticipo de 10 millones, se han atendido temas que corresponden a actividades relacionadas con electrónica y puertas que fueron contratadas; pero para dar cumplimiento a otras actividades pendientes del contrato, como los duplicadores, se requiere que se complete el valor del anticipo. También está pendiente el pago de una tarjeta electrónica quemada que tenía uno de los brazos hidráulicos.

- El siguiente punto no es claro, pues no está impresa la primera línea de ese párrafo... "montacoches y no un reponteciamiento general de todo el equipo como se nos solicitó en nuestra reunión"

- Alcance propuesto por Level 35 para el nuevo contrato: "MODIFICACIÓN DE ESTRUCTURA DE PERFIL EXISTENTE A IPE 100, CAMBIO DE LÁMINA ALFAJOR 2,5mm



A 3/16". CAMBIO Y MODIFICACIÓN DE TORNILLOS NIVELADORES DE 5/8" A 3/4" GRADO 5, CAMBIO DE LÁMINA SUJETADORA CILINDRO HIDRÁULICO 12,7mm CON PIE DE AMIGO PERNADO PARA FACILIDAD DE MANTENIMIENTO, REFORZAMIENTO DE SOLDADURAS A FILETE Y SOLDADURAS DE PRESENTACIÓN: SUMINISTRO DE MATERIAL, ENSAMBLE, SOLDADURA Y PINTURA"

- Con el fin de dar cumplimiento al contrato actual, se solicita pago total de anticipo y ejecutar obras solicitadas para el desarrollo de nuevas actividades.

**Agosto 8 de 2019.** De Oriana Reyes (Coordinadora de Proyectos) a JCR: Oriana informa que el día 7 de agosto, "nuestro personal se presentó para la instalación de las puertas, pero al momento de anclar, los muros fallaron; en el estado en que se encuentran no se hace posible realizar el anclaje, para ello es necesario romper la pared falsa para realizar un anclaje haciendo uso de platinas en la parte posterior como amarre y garantizar el anclaje. Le confirmo que ha nos encontramos realizando la fabricación de las platinas y organizando nuevamente la logística para realizar esta actividad, que será realizada el día lunes 12 de agosto, junto con la pintura y acabados de la puerta principal"

**Agosto 8 de 2019:** De JCR a Ing. Oriana Reyes: JCR informa que los muros fueron revisados con un estructural y que "los muros están reforzados en concreto según las especificaciones solicitadas. El problema es que LEVEL 35 pretende colocar las puertas con chazos de 2,5", los cuales no soportan el peso y se pueden sacar con facilidad de la pared, incluso con la mano. Estamos de acuerdo con el método que plantean ahora para que no se les caiga de nuevo la puerta. Para ello ya se abrió una ventana en el drywall del muro derecho y el muro izquierdo está listo y revisado estructuralmente. Este muro de la derecha, que no ha tenido problemas hasta la fecha, se les adecuó para que coloquen la platina al otro lado del muro para evitar el desprendimiento de los chazos que ustedes utilizan".

**Agosto 13 de 2019.** De Oriana Reyes (Coordinadora de Proyectos) a JCR: "mañana 14 de agosto, el Ing. Francisco pasará al edificio a revisar esta falla y la que ha manifestado en cuanto al movimiento de la plataforma desde el sótano hacia la calle. Por otra parte, esperamos se atienda el resane de las zonas de anclaje de la puerta del lobby para realizar los retoques de pintura pendientes. Una vez más, agradezco de antemano sea revisada la propuesta técnica para el mejoramiento en cuanto a funcionamiento y estructura del montacoches.

**Agosto 16 de 2019.** De JCR a Ing. Oriana Reyes: JCR informa que los resanes quedaron listos. Informa que "el montacoches no está subiendo desde el sótano a la calle...solo lo hace pidiendo ir primero al lobby" (envía video vía Whatsapp). Solicita información respecto a la fecha de terminación de los trabajos y factura

para proceder con el pago. JCR solicita nuevo contrato para proceder, aclarando que este nuevo contrato iniciará cuando se tengan completos los arreglos y mejoras contratadas al montacoches y puertas de acceso.

**Agosto 22 de 2019.** De Oriana Reyes (Coordinadora de Proyectos) a JCR: informa que los acabados se realizarán el sábado 26 de agosto y que en los próximos días, estarán enviando facturación correspondiente.

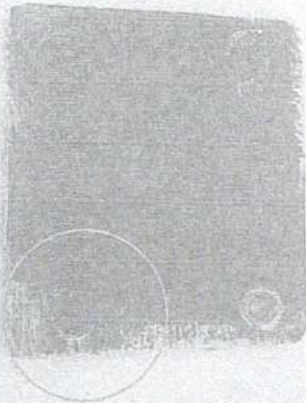
**Agosto 26 de 2019.** De JCR a Ing. Oriana Reyes: JCR se queja porque "la puerta solo fue pintada a la mitad y dejaron la otra mitad sin pintura y se ve muy mal" ... "se presentó otro evento de golpe con un vehículo con las puertas que ustedes cambiaron. El propietario sostiene que la puerta se está cerrando antes de 30 segundos. Además, causó rayones al carro porque las puertas no están cerrando suave como ustedes dijeron que quedarían programadas. Además, el montacoches sigue con el mismo error de programación. Cuando se está en el sótano no sube al nivel de la calle. Esto no se presentaba con el anterior programa. Ustedes tienen copia del mismo así que si lo consideran podemos hacer las respectivas pruebas. Comedidamente solicitamos su ayuda para solucionar estos problemas que ya llevan varias semanas sin solución"

El contenido de los anteriores correos electrónicos, dan cuenta de la grave problemática que ha presentado este equipo desde su instalación (junio-julio de 2019). Sin embargo, los residentes de la copropiedad del edificio Muga Loft, manifiestan que, desde hace 3 meses aproximadamente, el equipo no ha vuelto a presentar fallas y ha estado funcionando de manera correcta; y que el mantenimiento se sigue realizando de manera mensual, tal como lo indica el manual de uso y mantenimiento.

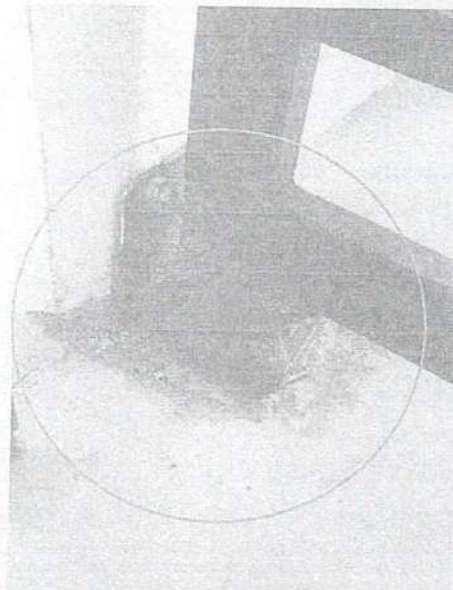
DEFICIENCIAS ENCONTRADAS:

- **FALTA DE SEÑALIZACIÓN ADECUADA:** Revisando la operación del equipo, se puede determinar la necesidad de una señalización que indique el nivel de apertura de las puertas que abren hacia la zona de parqueaderos del primer nivel y del semisótano (pintura en piso). Esta falta de señalización de advertencia, puede causar accidentes a cualquier residente y/ o visitante.

- **REMATES PENDIENTES POR FINALIZAR:** Se evidencia que el constructor no concluyó ciertos remates de los componentes complementarios al montacoches, los cuales dan un aspecto poco estético a las zonas comunes y que, además, pueden influir para el rápido desgaste de los mismos. Adicionalmente, entregó unas platinas de anclaje oxidadas, tal como se observa en las imágenes anexas.



Pendiente instalación tornillo que atraviesa muro



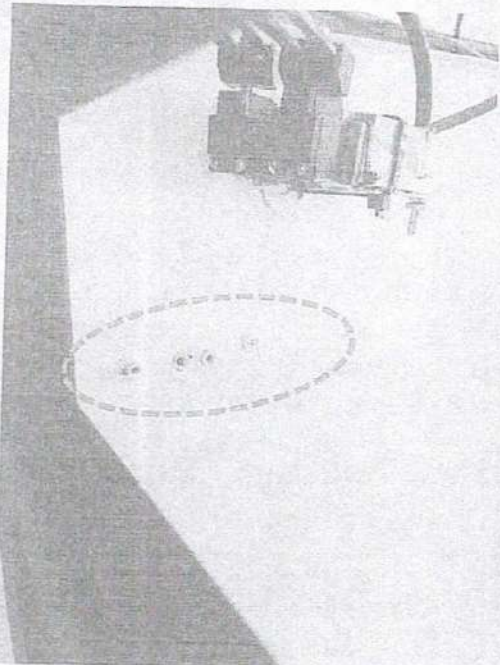
Pendiente remate en concreto.



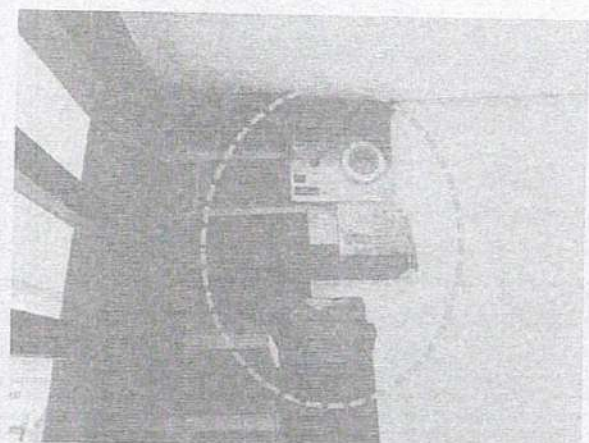
Pendiente remate en muro drywall.



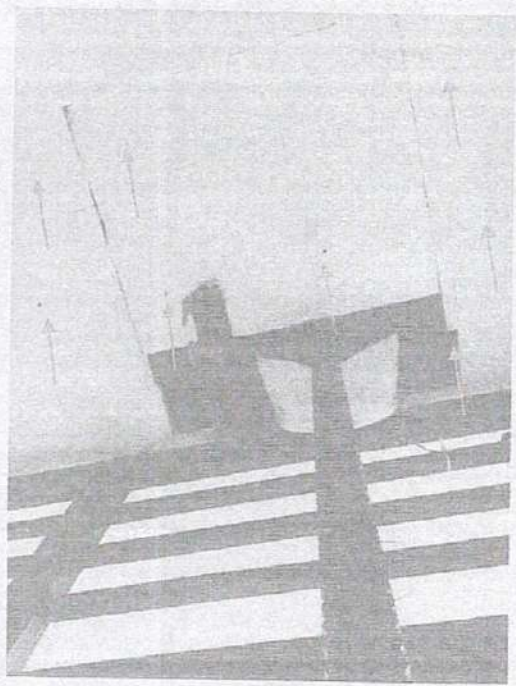
Pendiente remate en muro, bajo platina de anclaje puerta.



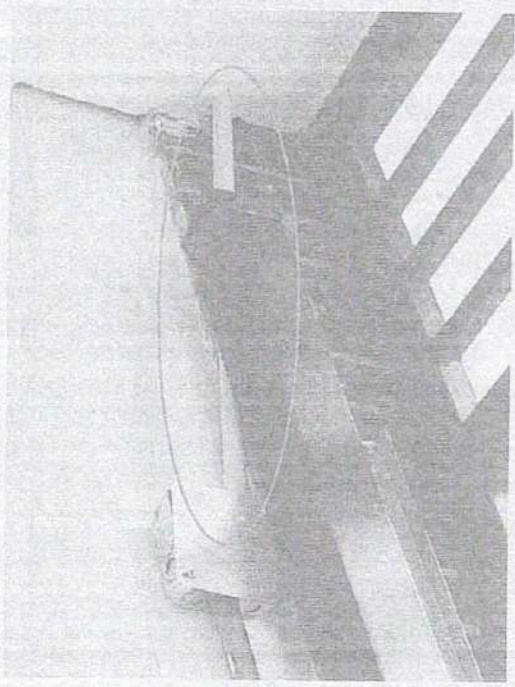
Pendiente retiro de chazos y resane



Elementos metálicos de anclaje oxidados



Se evidencia falta de remates de pintura en cielo raso.



Tubería de red eléctrica que vaya a la vista, debe ser en EMT, debidamente instalada. Se observa tramo de tubería en PVC a la vista.

## RECOMENDACIONES:

- El constructor debe llevar a cabo las actividades que se requieran para concluir los remates relacionados en el punto anterior.
- El constructor debe implementar la debida señalización de advertencia, que evite posibles accidentes durante la operación del montacoches: Línea en piso que indique el área de apertura de las dos puertas que se abren de manera automática cuando van a salir los vehículos del montacoches para ingresar a las zonas de parqueaderos. Es necesaria la instalación de una señal de advertencia que indique el peligro de permanecer en esa zona durante la operación del equipo.
- Como ya se mencionó, el edificio Muga Loft, NO cuenta con una rampa peatonal o vehicular, que permita el acceso de personas en situación de discapacidad. Por lo tanto, la única posibilidad para que esto se pueda dar, es a través del uso del montacoches, el cual por supuesto, está diseñado para coches, no para personas. Por tal motivo, se le solicita al constructor que lleve a cabo las adecuaciones necesarias, incluyendo la señalización correspondiente, para que personas que usen sillas de ruedas, puedan ingresar y/o salir del edificio sin el riesgo de un accidente. El constructor debe acogerse a las recomendaciones que formalmente haga el proveedor del equipo para tal fin. El constructor deberá entregar un protocolo de los procedimientos a implementar para el debido ingreso y/o salida de personas en condición de discapacidad.

**II.4 BAÑO PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA:** ubicado en el primer piso del edificio, junto a la recepción.

### Deficiencias encontradas:



Foto 1.

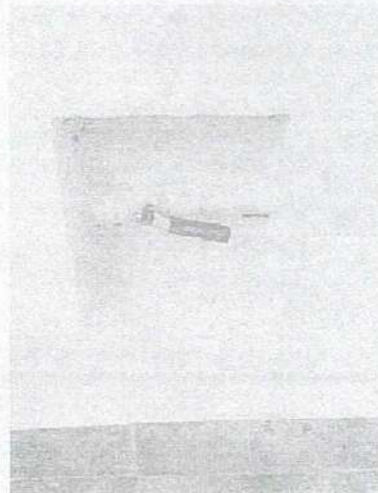


Foto 2.

- Foto 1: El baño diseñado para personas en condiciones de discapacidad, no cuenta con barras de apoyo, tal como lo exige la norma.
- Foto 2. No se instaló tapa registro.

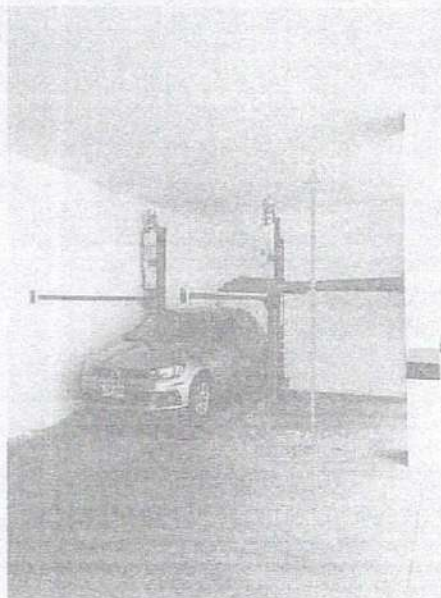
**RECOMENDACIONES:**

- El constructor debe instalar barra de agarre de pared y barra de agarre abatible, según norma NTC 5017 ACCESIBILIDAD DE LAS PERSONAS AL MEDIO FÍSICO. EDIFICIOS. SERVICIOS SANITARIOS ACCESIBLES.
- El constructor debe instalar tapa registro en este baño.

**II.5 ALTURA LIBRE PRIMER PISO, ÁREA DUPLICADORES DE GARAJES.**

Deficiencias encontradas:

Al medir la altura libre entre el nivel de piso y el cielo raso sobre la zona de parqueaderos del primer nivel, se determina un flagrante incumplimiento del constructor, respecto a lo aprobado en licencia de construcción, versus lo construido. Esto es, que esa altura libre debería tener una medida de 3.75m, según los planos de curaduría. Sin embargo, al medir, el área real libre es de 3.43m, presentando una diferencia total de 0,32m. La falta de estos 32cm, son determinantes a la hora de usar los 4 duplicadores de garaje.



En realidad, lo que ha sucedido con esos duplicadores, es que no han podido ser utilizados como corresponde, ya que la altura en esa área, no permite que quepan un vehículo encima del otro, así se trate de estacionar dos vehículos pequeños.

Esto constituye una falta grave al Régimen de Obras y Urbanismo, así como también, puede configurarse como publicidad engañosa por parte del constructor, ya que la publicidad de un proyecto es vinculante, en la medida que el Estatuto Colombiano al Consumidor señala que la publicidad es definida como "Toda forma y contenido de comunicación que tenga como finalidad influir en las decisiones de consumo" (Ley 1480-11, artículo 5º, numeral 12). En este sentido, se evidencia que el constructor generó falsas expectativas al ofrecer a cuatro de los compradores de su proyecto, un garaje doble que nunca ha podido ser usado, pero que ya fue pagado. Como consecuencia del incumplimiento del constructor, los propietarios afectados, deben hacer uso permanente de los parqueaderos asignados a los visitantes.

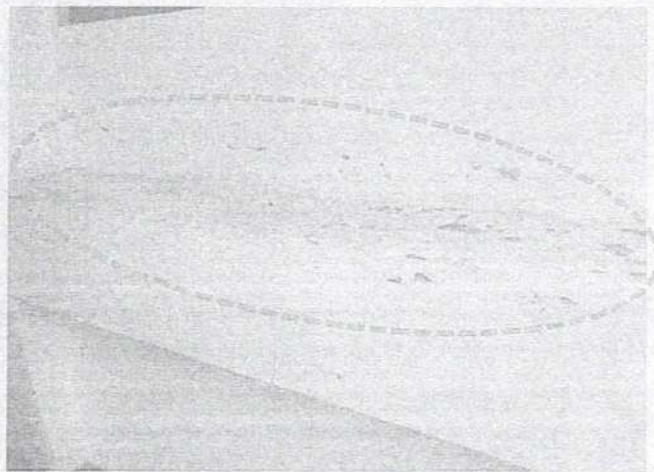
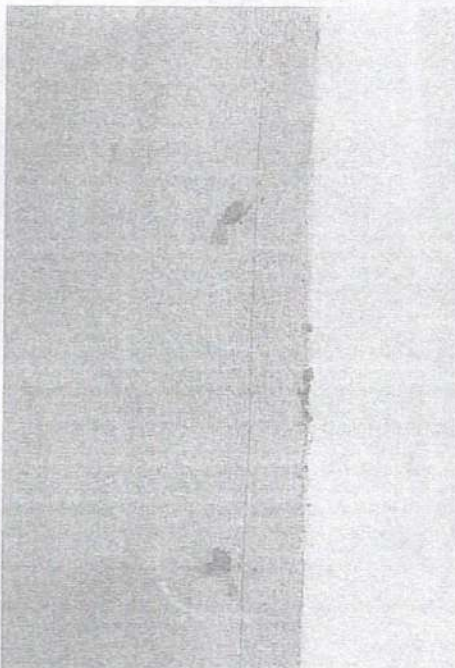
#### RECOMENDACIONES:

- El constructor deberá revisar en sitio, si con el desmonte del cielo raso en Drywall que se encuentra instalado sobre la zona de los duplicadores, es posible que se puedan restituir los 0,32m que indica la licencia de construcción, con el objeto de lograr optimizar el uso de los cuatro duplicadores de garaje.
- El caso contrario, la copropiedad, y sobre todo los propietarios de esos garajes con duplicador, deben tener claro que esta deficiencia NO tiene cómo subsanarse. Por tal motivo, se recomienda que constructor entable comunicación directa con los propietarios afectados, para llevar a cabo el desmonte de esos duplicadores y la restitución de cada uno de esos 4 espacios de parqueaderos, los cuales deberán quedar legalmente asignados para el uso de un vehículo. Se recomienda el desmonte de estos equipos ya que, en la práctica, solo generan gastos a los propietarios, pues es a ellos a quienes les corresponde todo lo inherente a los costos que se deriven del mantenimiento y/o reparaciones de estos equipos. Será potestad de los propietarios afectados, si se acogen o no, a alguna propuesta que el constructor plantee.
- Estos propietarios tienen todo el derecho a presentar la queja correspondiente ante la Superintendencia de Industria y Comercio por el evidente incumplimiento de lo ofrecido en el proceso de compra por parte del constructor.
- De igual manera, se recomienda que la copropiedad radique copia del presente informe, ante la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat, para que dicha entidad tome las acciones correspondientes, en caso de que así lo considere.

- El constructor deberá actualizar los planos del Reglamento de Propiedad Horizontal, así como también, será necesario tramitar la modificación de la escritura del Reglamento de Propiedad Horizontal.

**II.6 SUBESTACIÓN ELÉCTRICA:**

Cuarto técnico ubicado en el semisótano del edificio.



SOLICITUDES:

- Solicitar a constructor remates de pintura que quedaron pendientes y retiro de dos segmentos de varilla que quedaron embebidos en uno de los muros.

**II.7 SEMISÓTANO – DEPÓSITOS:**

Deficiencias encontradas:

- La numeración de los depósitos, no corresponde al plano de modificación de licencia, aprobado por Curaduría 4.
- El depósito identificado actualmente con el número 4, corresponde a un espacio destinado como bicicletero,(2 cupos).



- El depósito número 14, se encuentra ocupado por sobrantes de construcción.
- El depósito número 12, corresponde en realidad a un cuarto técnico, donde se encuentra el tablero eléctrico del elevador y otros equipos.

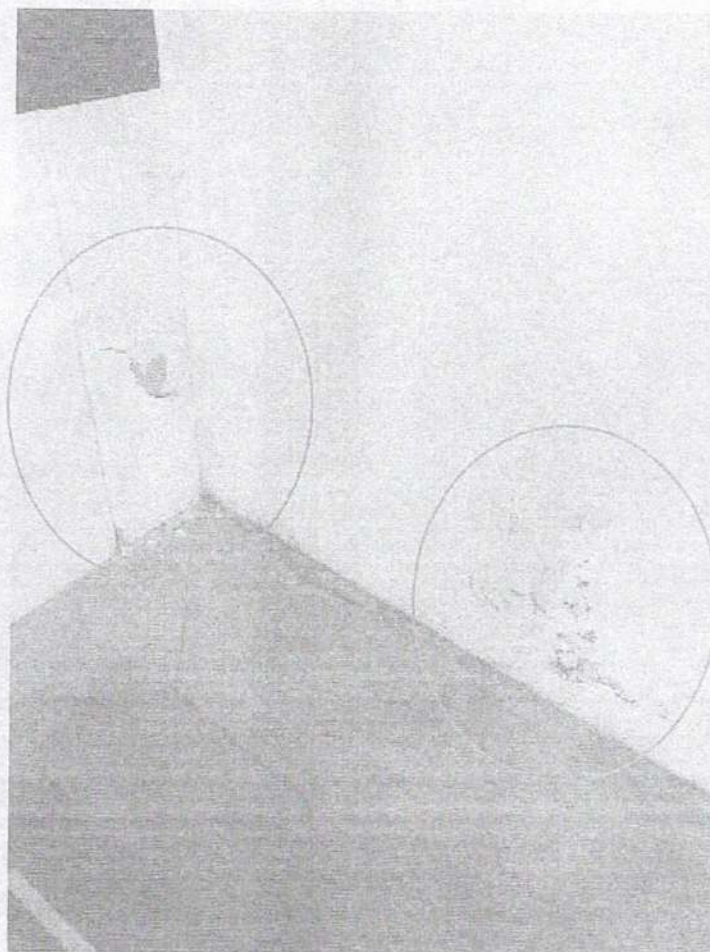


Cuarto técnico identificado como depósito 12, que en planos de curaduría aparece como depósito 06



Depósito identificada con el número 14, que en planos de curaduría aparece como 'Disponible no habitable', el cual está lleno de sobrantes de construcción.

- La zona principal de parqueo de bicicletas presenta una humedad constante. Esto se debe a que esta zona está por debajo del nivel de terreno y colinda con el cuarto de bombas, el cual vive con agua permanente por la falta de un equipo eyector. Se observa que el constructor no dejó prevista una pequeña cañuela para la canalización de estas aguas, que evite que las mismas permanezcan dispersas en el piso de este espacio. Esto también denota que no quedaron resueltos los sistemas de impermeabilización en los muros pantalla de este nivel. También se observa humedad en muros pantalla sobre el parqueadero privado identificado con el número 16 en planos de curaduría 4.

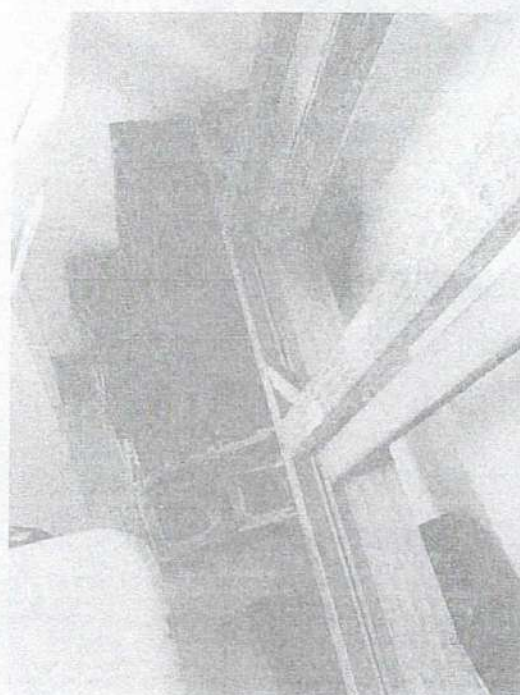


Se observa también sobrantes de construcción y herramientas que no han sido retiradas de manera definitiva por el constructor, dando mal aspecto al espacio del bicicletero y afectando el proceso de limpieza de esta zona.

- Es necesario corroborar la configuración interna de cada uno de los depósitos, con el fin de verificar que esta corresponda con lo aprobado en la licencia de modificación.
- Es necesario que cada apartamento indique cual es el número del depósito que le fue asignado como bien común de uso exclusivo a través de la escritura pública de venta, para poder determinar qué espacios podrían ser usados por la copropiedad. Todo esto debe estar acorde a los planos de Reglamento de Propiedad Horizontal, los cuales no han sido entregados por el constructor.



*Humedad en bicicletero y escalera en mal estado aún no retirada por el constructor*



*Sobrantes de construcción en bicicletero no retirados por el constructor*

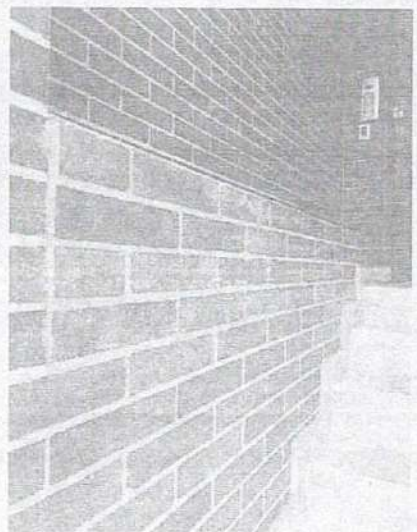
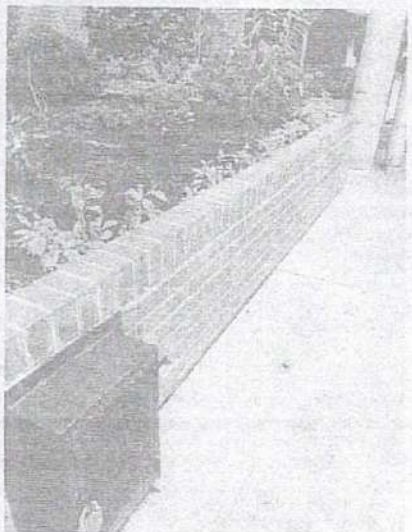
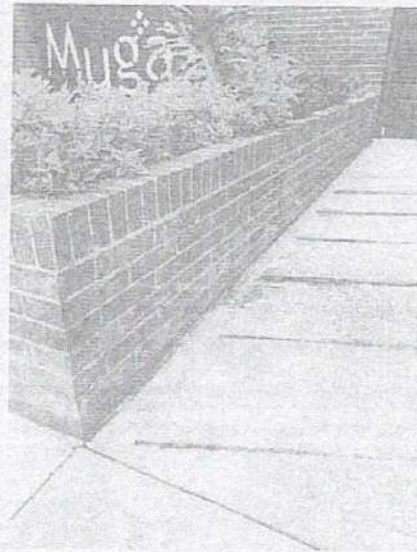
**RECOMENDACIONES:**

- El constructor debe restituir el espacio destinado para dos cupos de bicicleta que, en la actualidad, aparece como depósito número 4.
- El constructor debe desocupar el depósito número 14 y dejarlo libre de materiales de construcción.
- El constructor debe señalar de manera correcta el depósito número 12, el cual debe quedar identificado como cuarto técnico, o en su defecto, que en el Reglamento de Propiedad Horizontal quede la observación de que este depósito está destinado para equipos especiales.
- El constructor debe señalar los depósitos de acuerdo a los planos de Reglamento de Propiedad Horizontal, los cuales, a su vez, deben estar en concordancia total con los planos de modificación de licencia aprobados por Curaduría 4.
- El constructor debe hacer entrega de los dos cupos para bicicletas que aparecen junto al lado del depósito identificado con el número 01 en planos aprobados por curaduría 4.

## II.8 FACHADAS, MUROS PARQUEADEROS Y JARDINERAS.

### Hallazgos:

- Ninguna de las jardineras del edificio cuenta con una correcta impermeabilización, razón por la cual los ladrillos a la vista que conforman estas jardineras, permanecen con manchas de color blanco, producto de la humedad permanente por temas del riego de las plantas. Evidentemente, el plástico negro que dejó el constructor dentro de cada jardinera, no constituye un sistema adecuado de impermeabilización, como se observa en las siguientes imágenes.

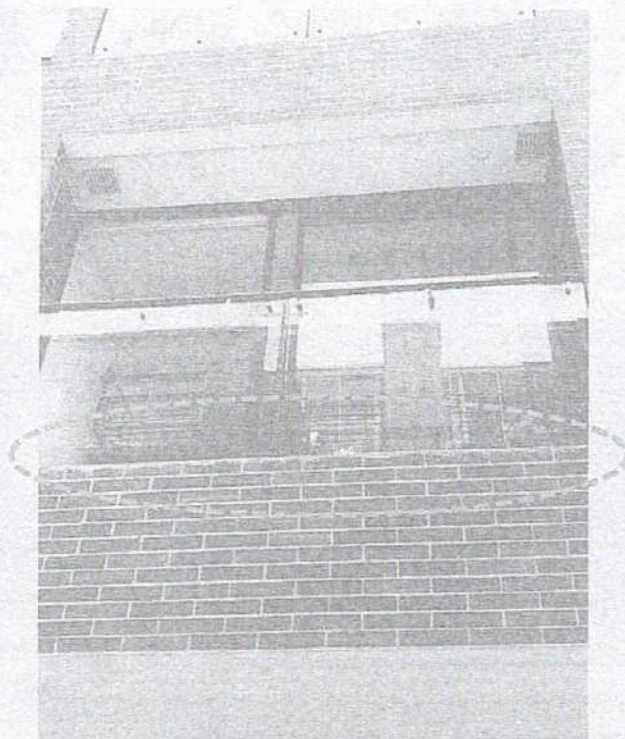


*La totalidad de las jardineras, presentan manchas en su cerramiento de ladrillo a la vista, producto de la ineficiente impermeabilización*



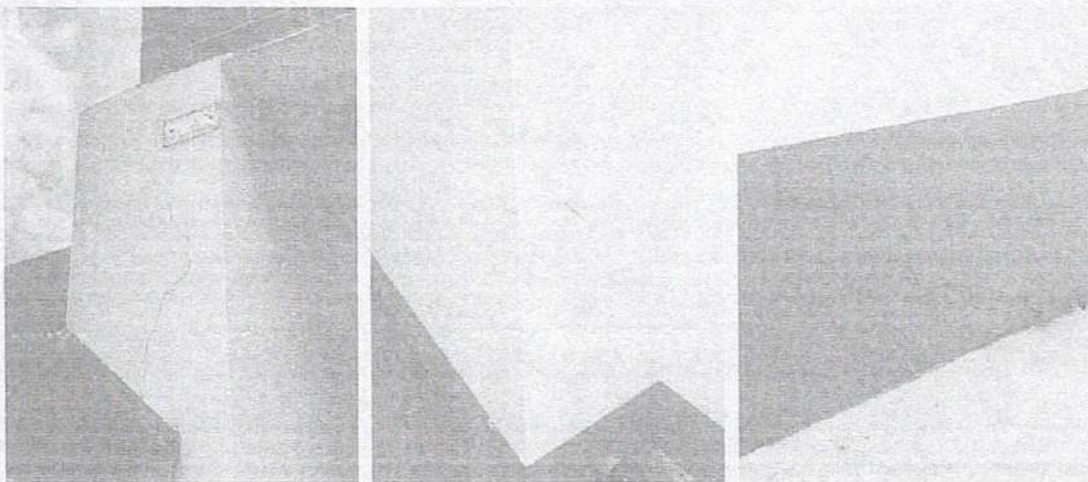
*Se observa que, en todas las jardineras, el constructor dejó un plástico negro como aislante entre la tierra y el ladrillo, el cual no reemplaza de ninguna manera, un adecuado sistema de impermeabilización en las jardineras del edificio.*

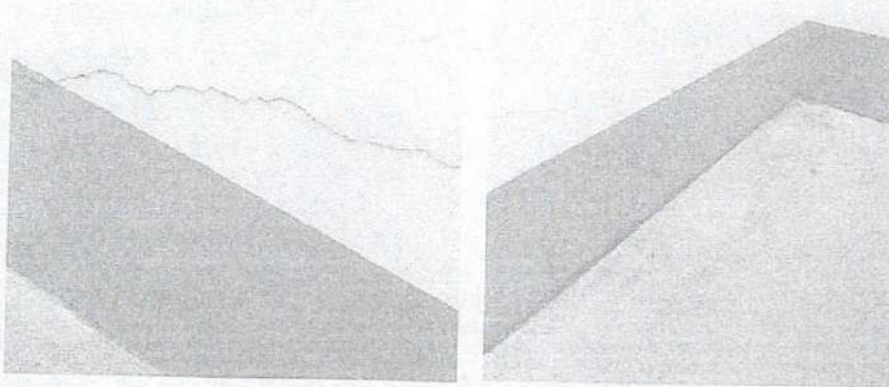
- En los balcones de la fachada posterior, en los pisos 2, 3 y 4, se evidencia que el constructor no finalizó los procesos de limpieza del ladrillo en los bordes de los antepechos.



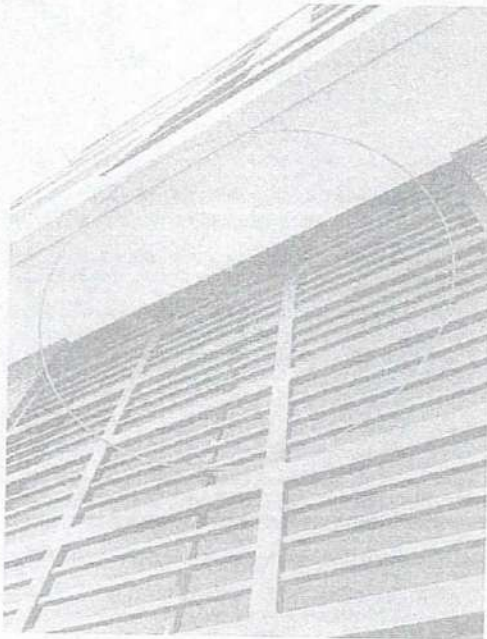
*Esta falta de limpieza del ladrillo, se encuentra en la mayoría de los balcones.*

- Algunos de los muros de los parqueaderos, presentan fisuras por asentamiento, como se observa a continuación.

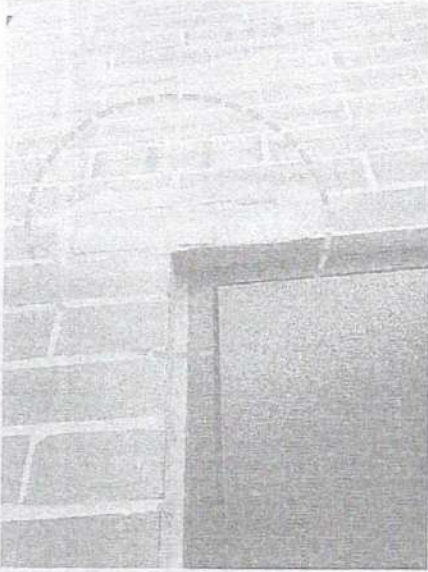




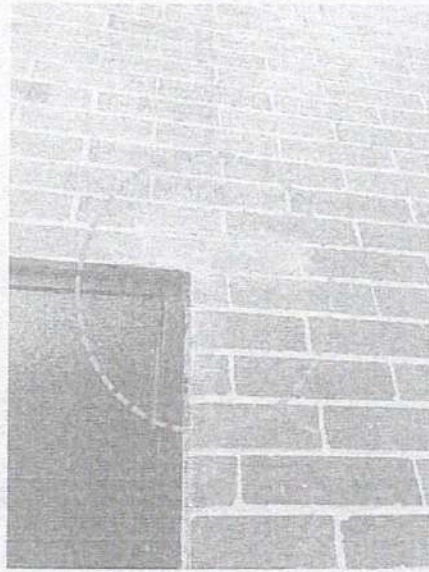
- En el alero de la fachada principal, sobre puerta de acceso a montacoches, se encuentra con manchas de suciedad.
- El dintel metálico de la puerta de acceso al montacoches, está manchado. Se evidencia que le faltó remates de limpieza y pintura.



- En varias secciones del ladrillo a la vista, se evidencia falta de remate en la limpieza:



*Esquina superior izquierda, en puerta de salida de emergencia*



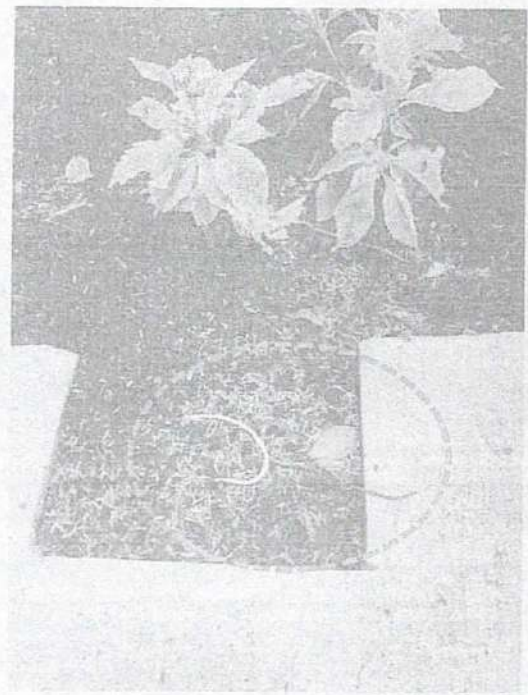
*Esquina superior derecha, en puerta de salida de emergencia*



*Limpieza de ladrillo pendiente en conexión bomberos, fachada principal*



- En las jardineras, se encuentran unos cables a la vista, sin ningún tipo de protección, que es posible correspondan a salidas eléctricas para iluminarias tipo exterior, que el constructor no entregó y que tampoco informó al respecto. Se observaron dos salidas de estas en el antejardín.



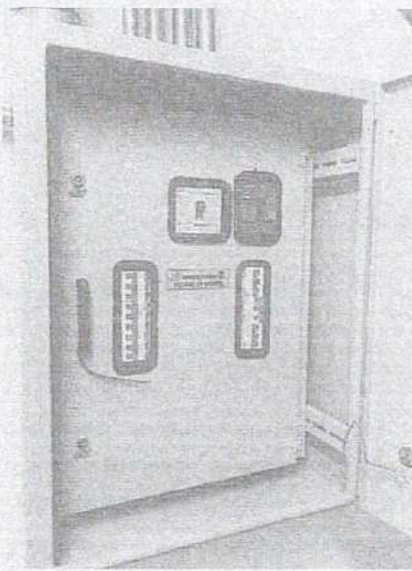
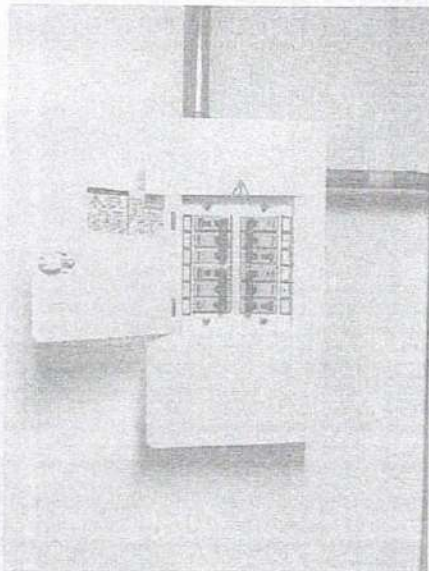
RECOMENDACIONES:

Se recomienda solicitar al constructor que finalice las siguientes actividades:

- Impermeabilizar de manera correcta la totalidad de las jardineras del edificio.
- Finalizar remates en balcones del piso 2, 3 y piso 4, sobre la fachada posterior.
- Corrección general de fisuras en zonas comunes, propias del proceso de asentamiento de la edificación.
- Remates de limpieza de ladrillo a la vista en sitios señalados
- Suministrar e instalar las luminarias de las jardineras
- Pintura y/o limpieza en alero, sobre puerta acceso a montacoches.
- Pintura y/o limpieza en la parte superior (dintel metálico), de la puerta de acceso al montacoches.

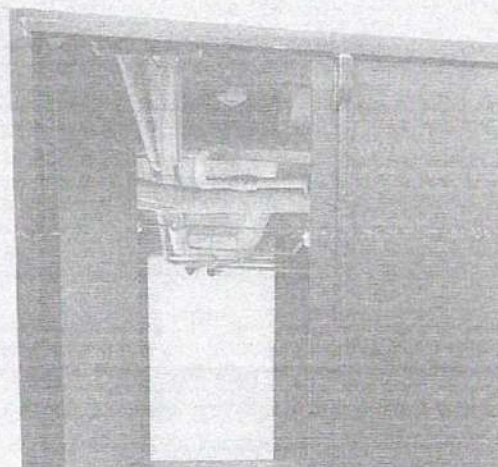
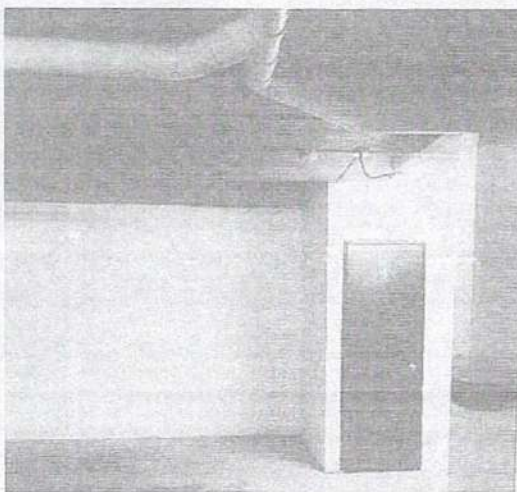
### II.9 TABLEROS ELÉCTRICOS:

Se observa que los tableros eléctricos de las zonas comunes, no tienen la marcación correspondiente. Al constructor le corresponde entregar la debida señalización de cada uno de los tableros que operan para los servicios comunes del edificio.



### II.10 SEÑALIZACIÓN TUBERÍA DESCOLGADA EN SEMISÓTANO:

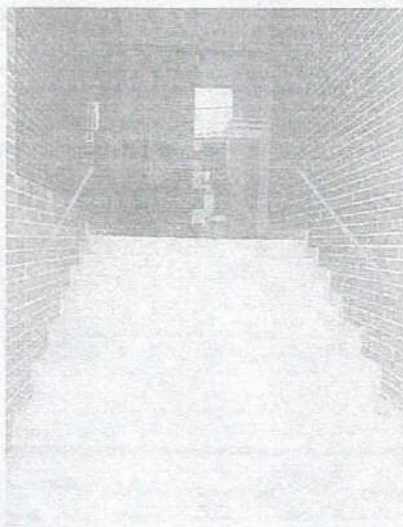
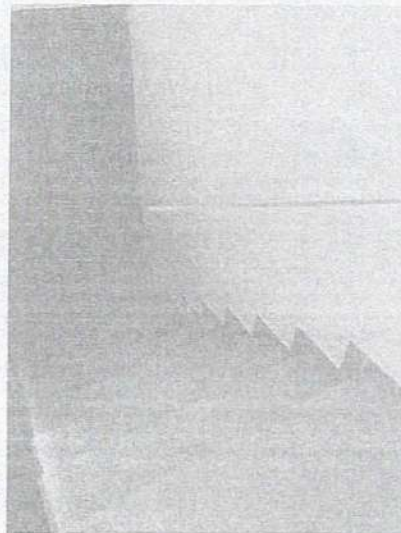
Se debe señalar la tubería de agua potable y de aguas negras, ya que la misma se encuentra sin ninguna identificación.



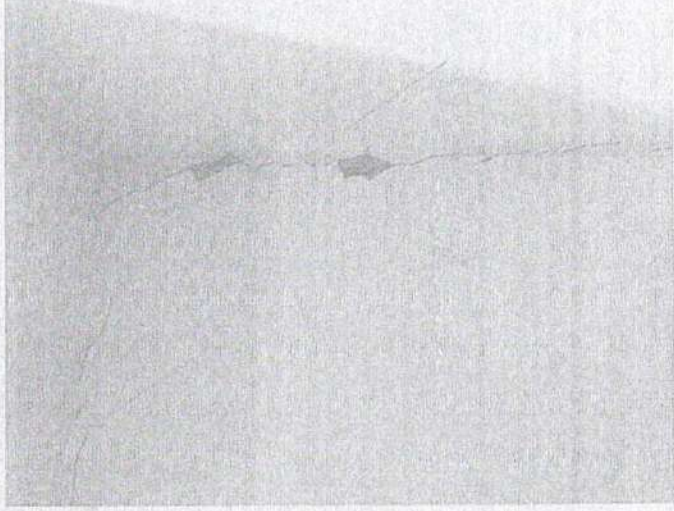
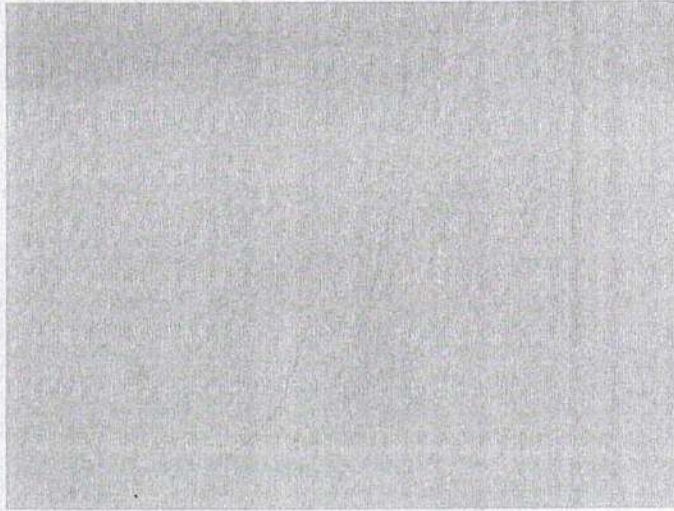
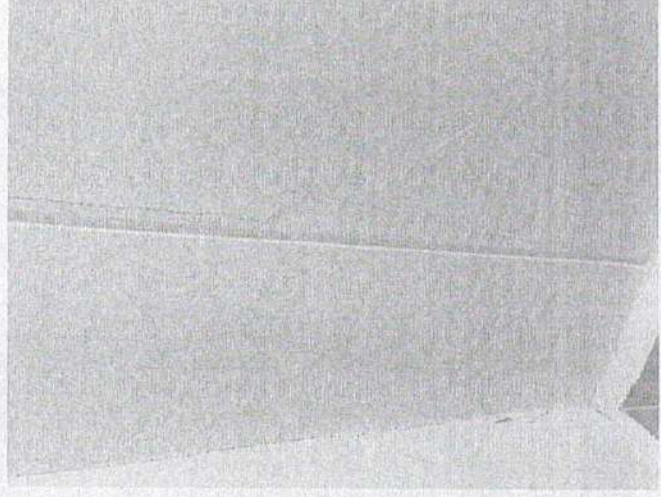
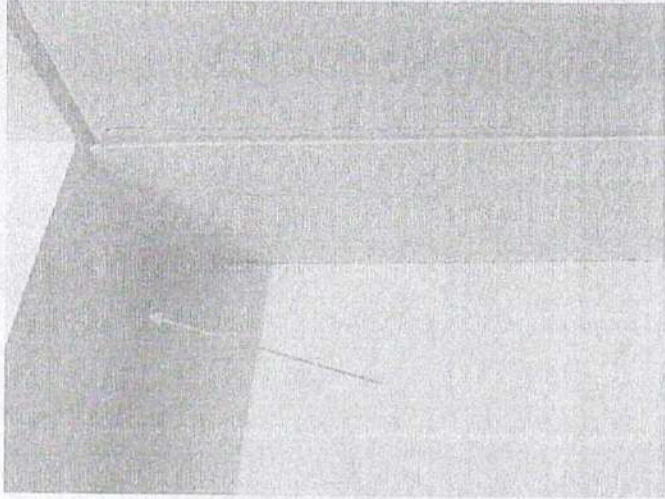
## II.11 ESCALERAS

### Hallazgos:

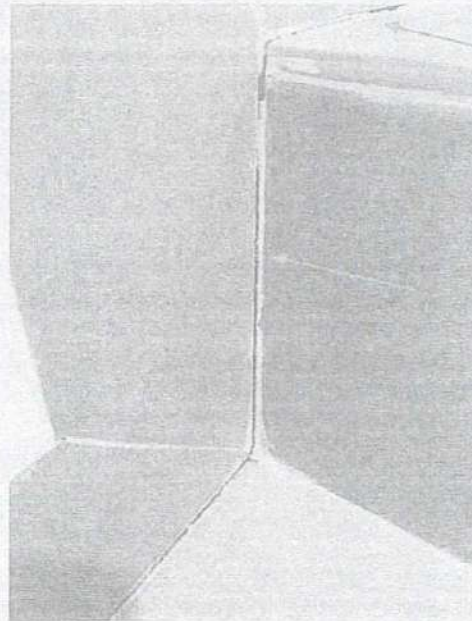
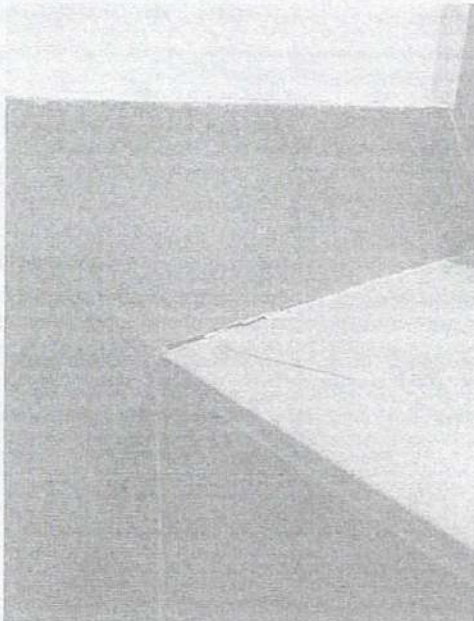
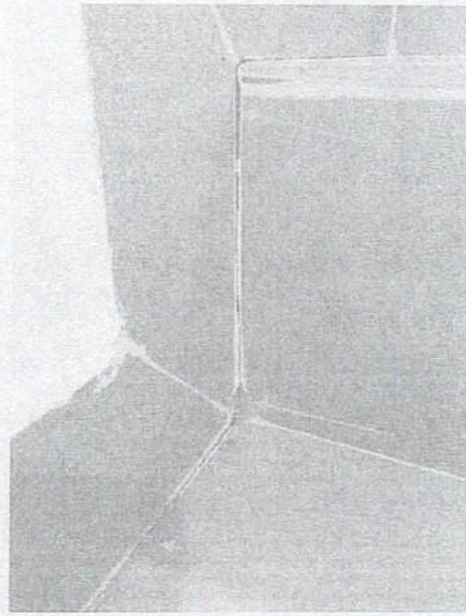
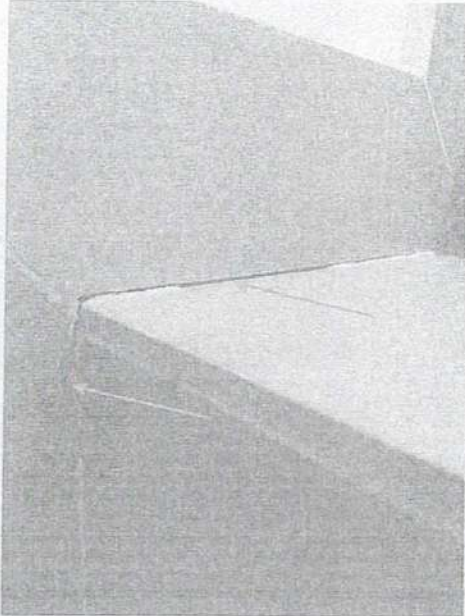
- Las escaleras no cuentan con pasamanos a lo largo de su recorrido, el cual es necesario para que, en caso de emergencia, adultos, adultos mayores y niños, puedan evacuar el edificio de manera segura. Esta deficiencia se repite en la escalera de acceso peatonal al edificio y en la escalera de salida de emergencia del primer piso a nivel de calle.



- Se observan fisuras en varios de los muros del punto fijo, propias del proceso de asentamiento de la edificación.



- Se observa que en algunas partes del enchape de piso y de guardaescoba, la boquilla no quedó bien aplicada.



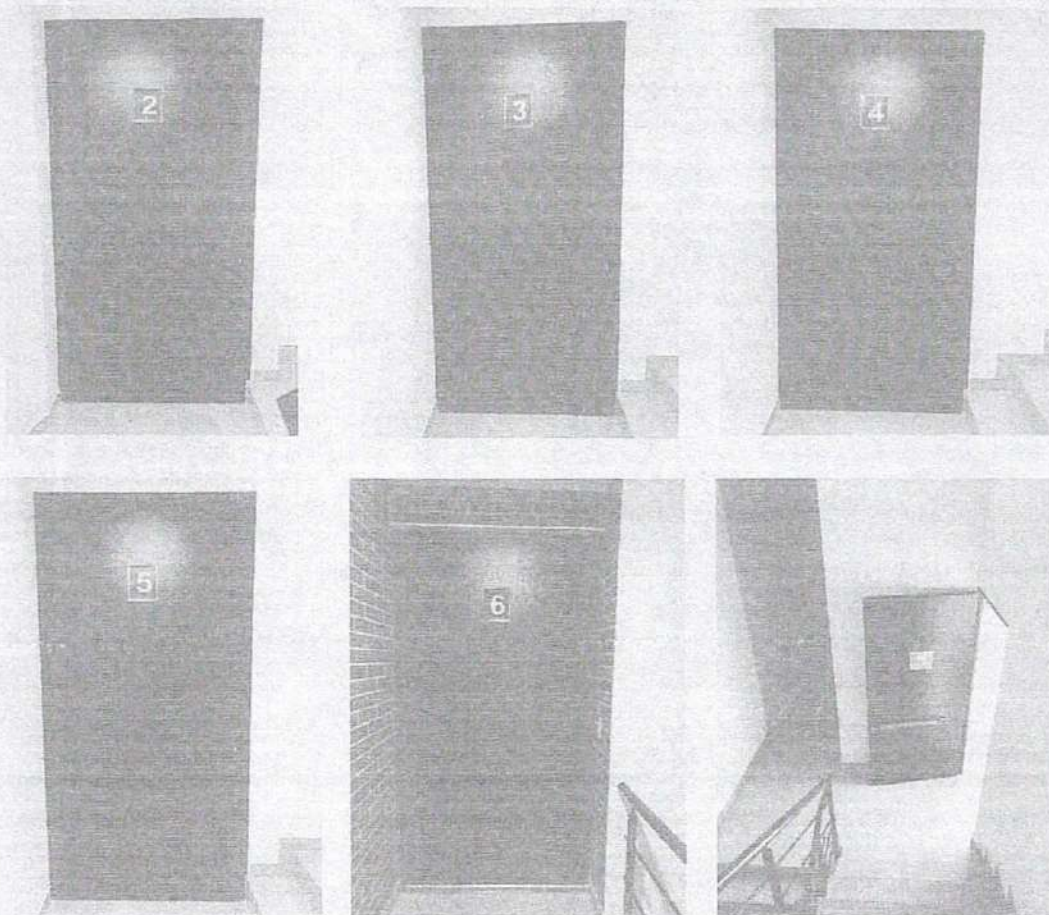
RECOMENDACIONES: se recomienda al constructor finalizar las siguientes actividades:

- El constructor debe cumplir con la norma NTC 4145, la cual señala que las escaleras deben tener pasamanos a ambos lados, que cumplan con la NTC 4201, continuos en todo su recorrido; se debe colocar un pasamanos a 90cm de altura y otro a 70cm.
- Reparar fisuras a lo largo del recorrido de los tramos de escalera
- Finalizar remates de boquilla donde corresponda.

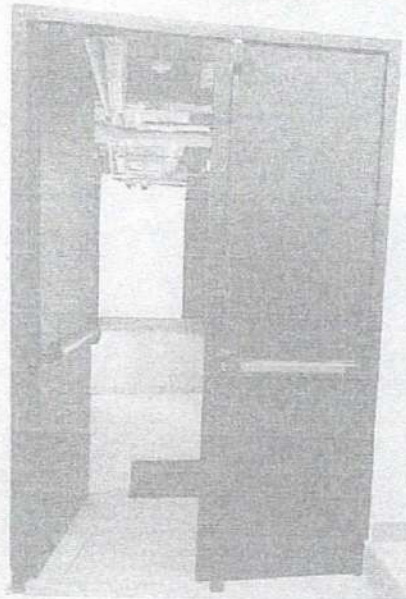
## II.12 PUERTAS CORTA FUEGO:

### Hallazgos:

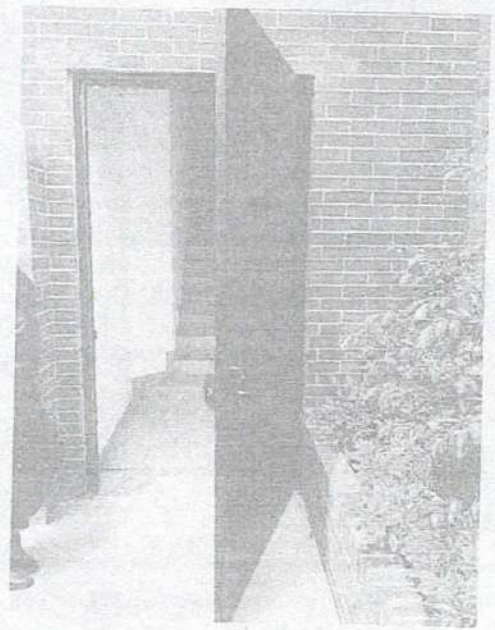
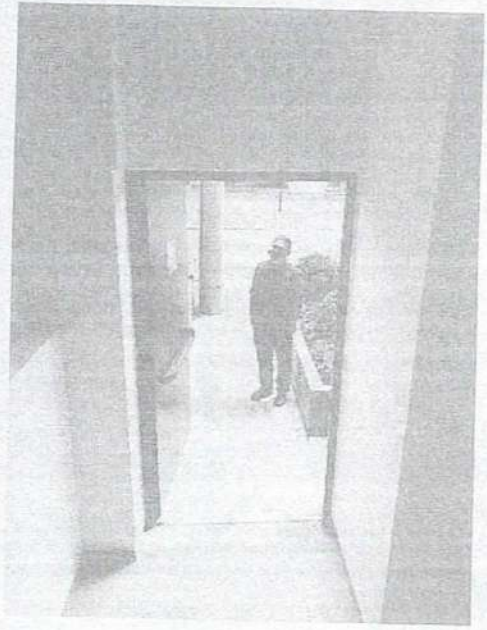
Al revisar cada una de las puertas corta fuego del punto fijo, se determina que ninguna cuenta con un mecanismo que permita el cierre automático, el cual es de vital importancia en caso de emergencia por incendio, para garantizar que el núcleo de las escaleras sea un medio de evacuación seguro.



El sentido de apertura de la puerta corta fuego del semisótano, está hacia el interior del área de parqueaderos, cuando debería estar abriendo hacia el núcleo de las escaleras, pues en caso de emergencia, la salida es por el primer piso, no por el semisótano. Adicionalmente, en los planos aprobados por curaduría, la apertura de esa puerta es hacia el interior del punto fijo. Y al igual que las demás puertas corta fuego, esta puerta no cuenta con sistema de cierre automático.



- La puerta corta fuego de salida de emergencia que da a nivel de calle, tampoco cuenta con mecanismo de cierre automático. En este caso en particular, si alguien llega a hacer uso de esta salida y olvida cerrar esta puerta, la seguridad del edificio queda completamente vulnerada.



### RECOMENDACIONES:

- El constructor debe cumplir con lo estipulado en la NSR 10, título J, numeral J.2.5.1.8 – NFPA 80, que reza lo siguiente: 'Las puertas de acceso o egreso principales y las que dan a la salida, conformada por el núcleo de evacuación o la escalera en todos los pisos, deberán ser de apertura manual fácil, de **cierre automático** y tener una resistencia a la acción del fuego no inferior a una hora. Las puertas pueden diseñarse de acuerdo con la norma NFPA 80, norma para puertas y ventanas a prueba de incendios'.

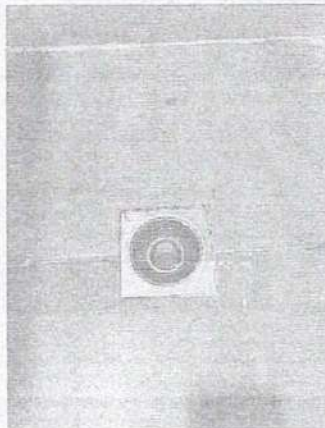
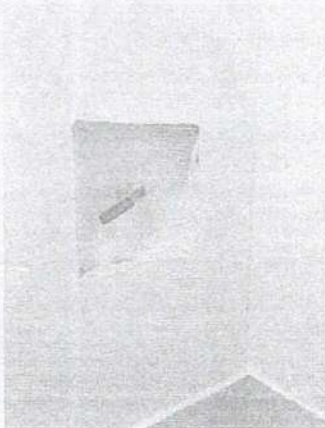
Es necesario que el constructor garantice el cierre automático de las puertas corta fuego.

- El constructor debe hacer entrega del documento del proveedor de las puertas corta fuego, que certifique que estos elementos cumplen con la norma NSR 10.
- El constructor debe corregir el sentido de apertura de la puerta corta fuego ubicada en el semisótano.

### **II.13 CUARTO DE ASEO EN PISO 4 Y PISO 2**

#### Hallazgos:

- Pendiente instalación tapa registro y rejilla sifón poceta de aseo.
- Pendiente instalación de escudo en llave poceta de aseo o aplicación boquilla alrededor de la salida de esta llave.



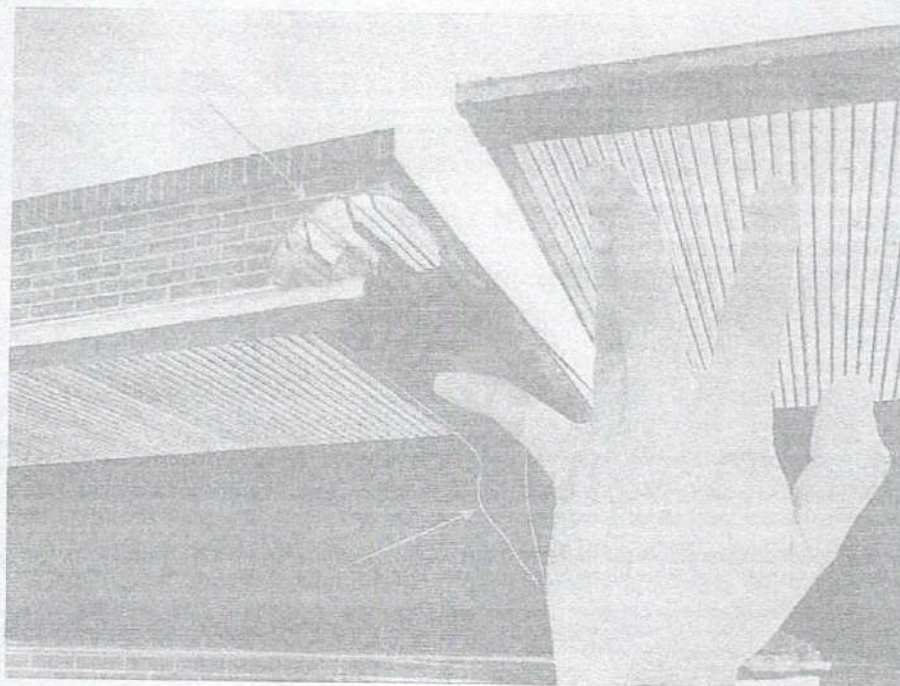
**NOTA:** En la poceta de aseo del segundo piso, tampoco está la rejilla del sifón.



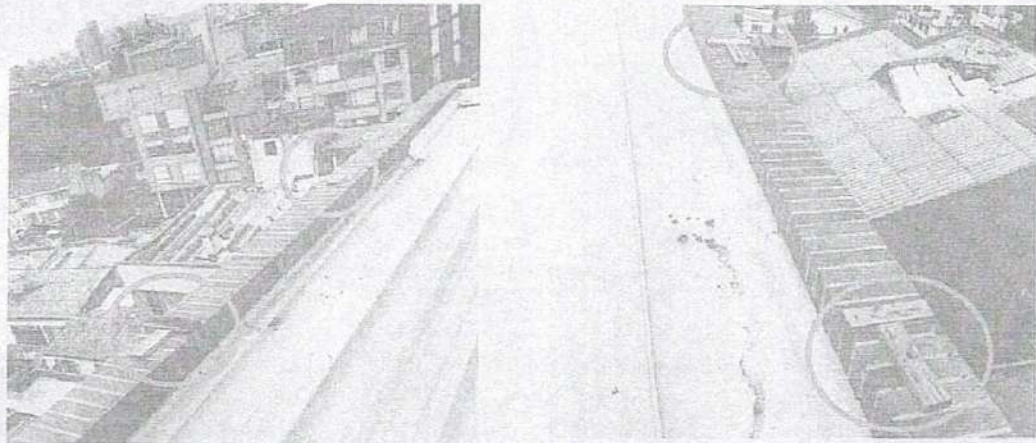
## II.14 TERRAZA BBQ

### Deficiencias encontradas:

- **JARDINERAS:** las jardineras de esta terraza, presentan el problema de una incorrecta impermeabilización y, como consecuencia, manchas en el ladrillo que conforma cada jardinera (deficiencia ya relacionada en el numeral II,8)
- **CUBIERTA EN POLICARBONATO:** Uno de los perfiles de unión entre dos de las láminas de policarbonato de la pérgola que se encuentra en esta terraza, se encuentra mal instalado y en malas condiciones. Los copropietarios informan que el constructor, como medida temporal, ha dejado un alambre para amarrar el perfil, el cual evidentemente, no corresponde como una solución definitiva.



- **PARTE SUPERIOR MUROS DE CULATAS Y FACHADAS:** Se encuentran unos elementos n madera, que debieron haber sido utilizados durante el proceso de obra. Estos elementos dan mal aspecto y sensación de obra no finalizada, además de no ofrecer ninguna utilidad.



- **PENDIENTE DE DESAGUE INCORRECTA EN PISO TERRAZA:** la administración, consejo y comité de zonas comunes, manifiestan que, en varias oportunidades, el agua lluvia se ha filtrado a través de la puerta de acceso a la terraza, la cual escurre por la escalera, afectando los elementos en yeso cartón (Drywall) de los techos y la pintura de muros.

Esta filtración, se debe a que la pendiente de desagüe hacia los sifones, no quedó bien construida. Como respuesta a estos inconvenientes, el constructor instaló un perfil plástico, en la parte inferior de la puerta y modificó la bocapuerta en gravilla lavada (se hizo un pequeño desnivel); estas dos intervenciones del constructor, han funcionado parcialmente. Sin embargo, la solución que corresponde debe ser definitiva y no temporal.

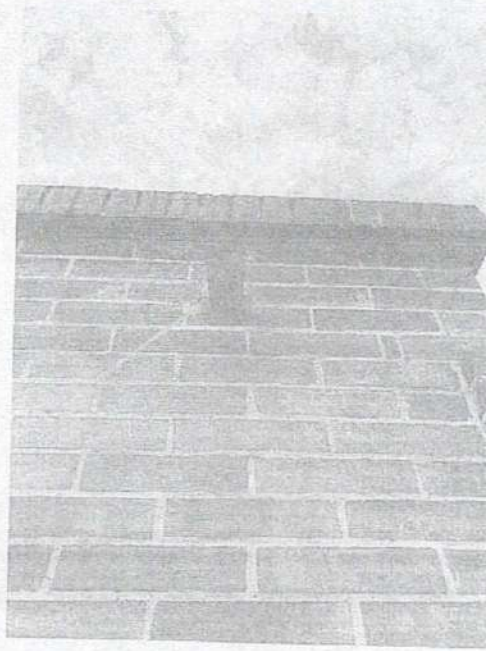


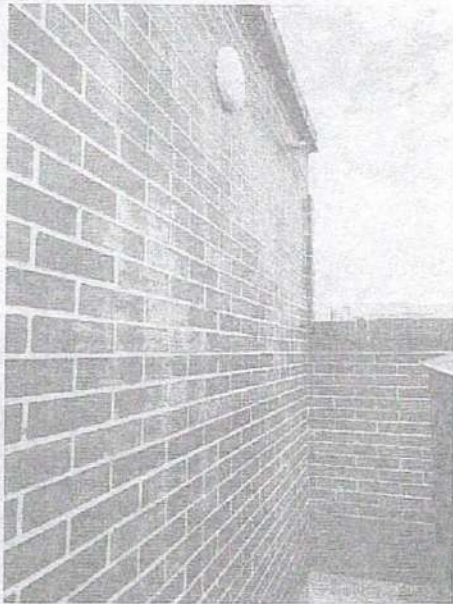
*Perfil plástico instalado en la parte inferior de la puerta de acceso a la terraza, como solución para evitar el ingreso de aguas lluvias al punto fijo.*

**REJILLAS DE SIFÓN (3UN):** estas rejillas no tienen cómo retirarse para llevar a cabo mantenimiento y limpieza. Esto ha traído inconvenientes a la copropiedad, pues en temporadas de lluvias, estos sifones no funcionan de manera eficiente y correcta, lo que genera encharcamientos duraderos después de las lluvias.

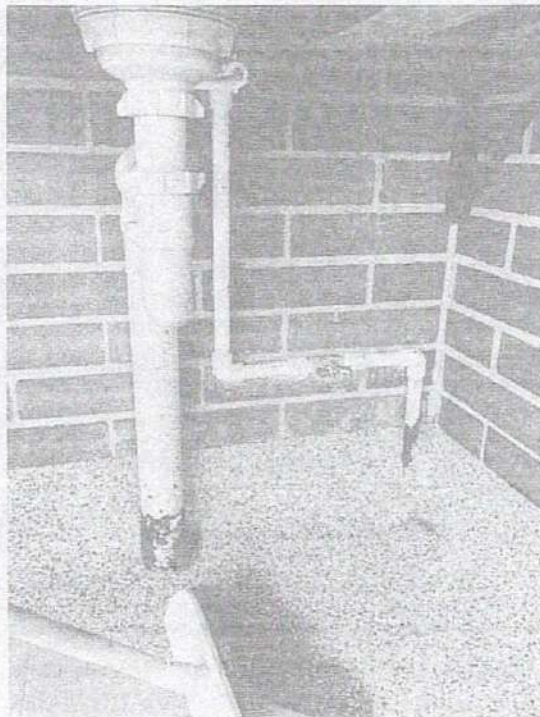


**MANCHAS EN LADRILLO A LA VISTA Y REMATES EN DUCTO:** al igual que en otras zonas del ladrillo a la vista, en la terraza también se observan áreas que el constructor no finalizó con el proceso de lavado y limpieza correspondiente.



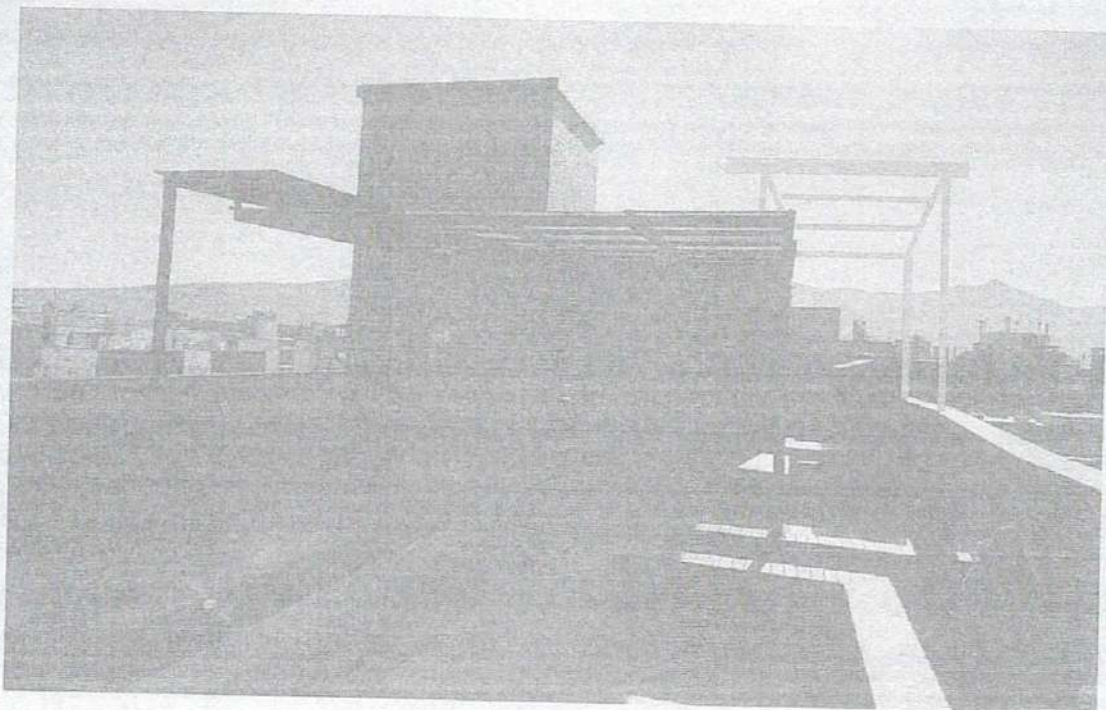


- **MESÓN LAVAPLATOS:** se observa la falta de remates en la tubería a la vista bajo el mesón del lavaplatos.

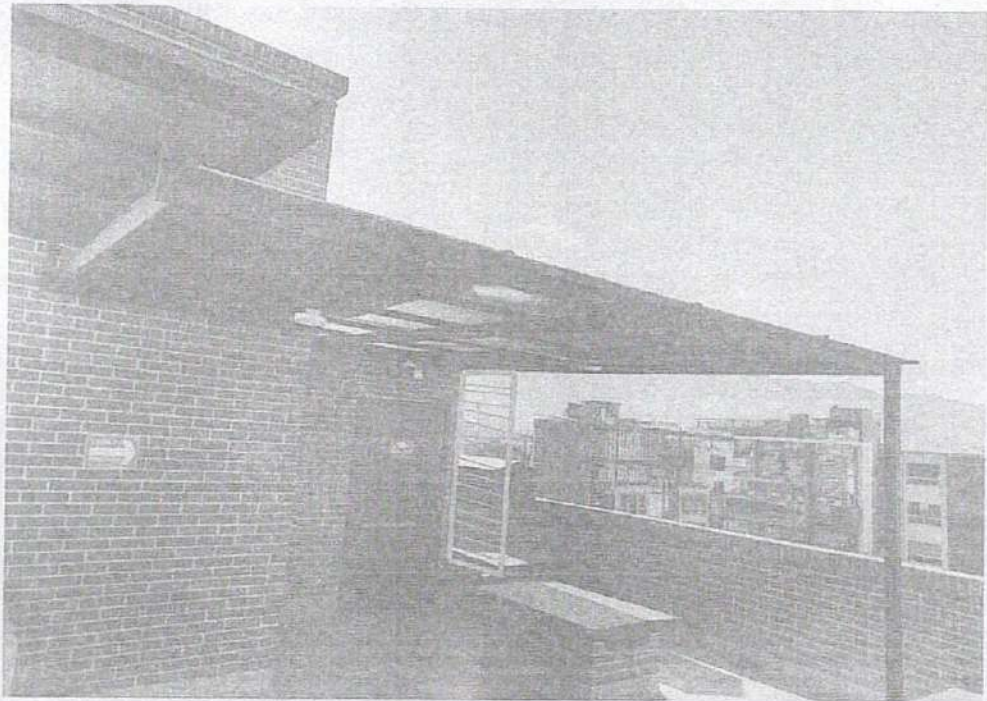


RECOMENDACIONES: Se recomienda al constructor finalizar las siguientes actividades:

- CUBIERTA EN POLICARBONATO: el constructor debe reemplazar el perfil de unión y hacer el respectivo ajuste de las láminas de policarbonato. Una vez finalizado este proceso, se solicita retirar el alambre que se había instalado.
- PARTE SUPERIOR MUROS DE CULATAS Y FACHADAS: se debe solicitar al constructor el retiro de los elementos mencionados.
- PENDIENTE INCORRECTA EN PISO TERRAZA: como solución definitiva, al constructor le corresponde entregar los pisos con las pendientes de desagüe bien hechas, para evitar lo que ha sucedido en el edificio Muga Loft. Es decir, debe corregir la pendiente en la terraza. Otra alternativa que podría considerar el constructor, es ampliar el área de la pérgola en policarbonato, hacia el costado que está descubierto, replicando el mismo diseño que está sobre el mesón del lavaplatos (módulo elevado) y como complemento, instalar una celosía vertical tipo persiana, junto al muro de salida a la terraza.



*Esquema de pérgola complementaria a la existente, con el objeto de evitar el ingreso de aguas lluvias a través del punto fijo.*



*Esquema de elemento vertical que podría servir para evitar el ingreso de aguas lluvias al punto fijo*

- REJILLAS DE SIFÓN (3UN): se solicita al constructor que las rejillas de sifón que dejó en la terraza, sean reemplazadas por rejillas extraíbles, para que la copropiedad pueda llevar a cabo una correcta limpieza y mantenimiento.
- LIMPIEZA DE LADRILLO A LA VISTA: se solicita al constructor llevar a cabo la correcta limpieza y remates de ladrillo a la vista en terraza BBQ.
- INSTALACIÓN EQUIPO BBQ: la administración informa de la necesidad de que el constructor entregue instalado y probado el equipo BBQ que dejó en el edificio, pero que no instaló en la terraza, tal como corresponde.

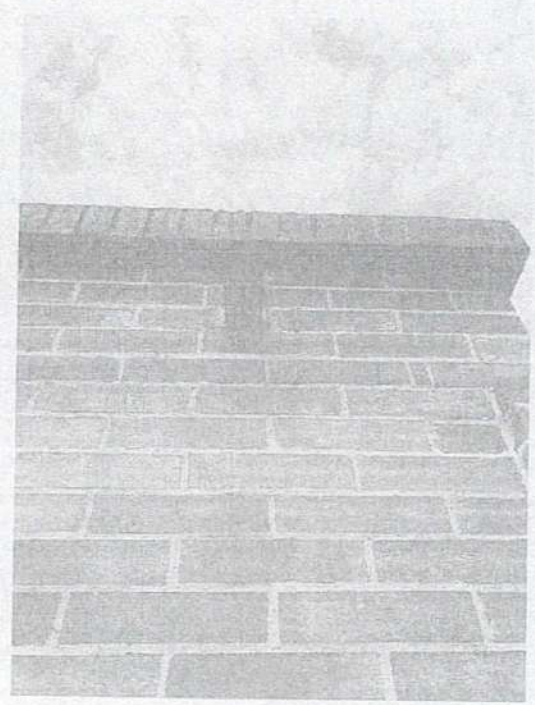
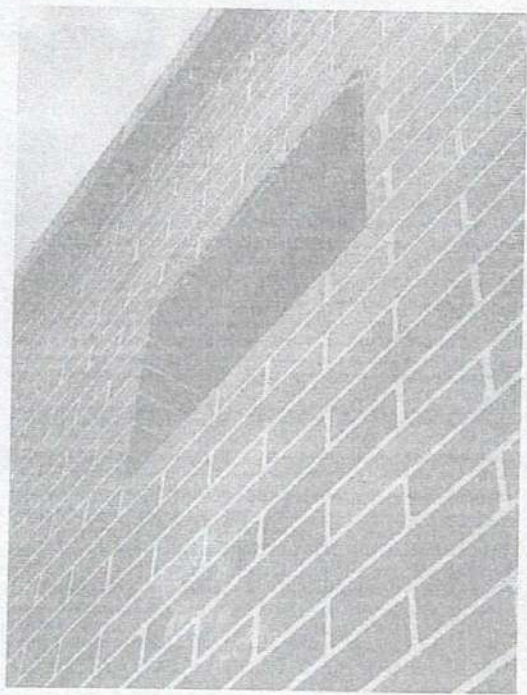
**II.15 CUARTO DE MÁQUINAS DEL ASCENSOR:**

Deficiencias encontradas:

- Este cuarto de máquinas, que se encuentra en el nivel de la terraza, tiene un vano para una ventana, en donde no hay ningún elemento instalado: ni rejilla y/o ventana. Se advierte que el ingreso de aguas lluvias por este vano de ventana, está causando fallas en el ascensor, razón por la cual, los técnicos han tenido que

desbloquear el equipo en varias oportunidades en la primera semana de marzo del año en curso, tal como quedó reportado en las actas correspondientes.

- No se encuentra ningún mecanismo de acceso a la terraza sobre el volumen del foso del ascensor, razón por la cual no es fácil hacer mantenimiento. Adicionalmente, esta terraza cuenta con una gárgola de desagüe que no cuenta con una buena pendiente y aparentemente es muy pequeña, pues cuando llueve fuerte, el agua se rebosa por los lados de la gárgola.



RECOMENDACIONES:

- Solicitar al constructor la instalación un elemento para el cierre del vano del cuarto de máquinas (ventana y/o rejilla); esto evitará el ingreso de aves (palomas), a formar nido dentro de ese espacio. Se deberá tener en cuenta la recomendación del proveedor del ascensor.
- Solicitar al constructor la instalación de una escalera vertical para poder subir a la cubierta del cuarto de máquinas del ascensor.
- Solicitar al constructor corregir la pendiente de la gárgola en esta cubierta. Se sugiere instalar una gárgola de mayor tamaño.

### II.16 RED CONTRA INCENDIO

La administración informa que el constructor no hizo entrega del certificado de prueba de la red contra incendio. Es decir que, en caso de presentarse una emergencia, no es posible garantizar que esta red se encuentre en perfectas condiciones de funcionamiento, poniendo en grave peligro la vida de los residentes. Por esta razón, se recomienda a la copropiedad que solicite al constructor adelantar las gestiones necesarias para entregar certificada la red contra incendio del edificio Muga Loft.

### II.17 FACHADA PRINCIPAL

- Tanto en imágenes de publicidad de preventas, como en planos aprobados por curaduría, la fachada principal debería tener una celosía vertical que cubría la totalidad de los pisos de apartamentos. Este elemento no fue entregado por el constructor.



Imagen correspondiente al brochure de ventas del proyecto.

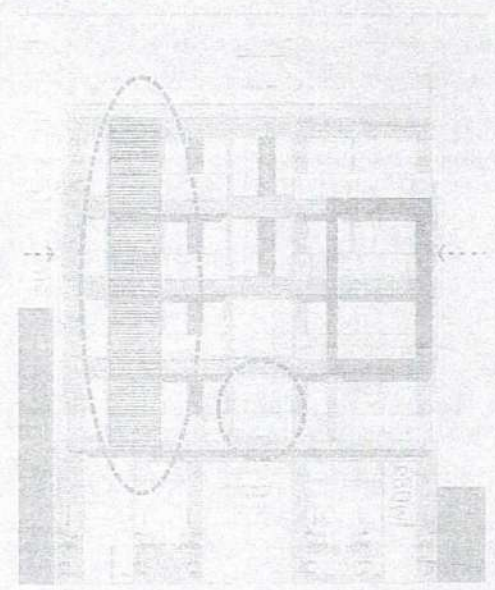


Imagen correspondiente a plano arquitectónico aprobado por curaduría urbana 5.





Imagen de fachada - marzo 2021

**IMPORTANTE:** También se observa una modificación en vanos de ventana del tercer piso, la cual no quedó reflejada en los planos de modificación de licencia de la curaduría 4.

#### RECOMENDACIONES:

Solicitar al constructor informe de manera formal, las consideraciones técnicas para la no instalación de dicho elemento, ya que éste sí enriquecía la estética del diseño de la fachada, tal como estaba concebido arquitectónicamente desde el inicio del proyecto y tal como se aprobó en curaduría 4 y curaduría 5. De igual manera, es importante tener en cuenta que, las imágenes de un proyecto que se vende sobre planos como este caso, constituye una determinante fundamental en el proceso de compra por parte de algún(os) comprador(es), es decir, nuevamente se presenta una presunta publicidad engañosa por parte del constructor y un incumplimiento de lo aprobado por curaduría.

### III. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

1) Los propietarios coinciden en que uno de los criterios de compra más importantes para tomar la decisión de adquirir una propiedad en el proyecto Muga Loft, fue que el constructor vendió el proyecto como un 'edificio inteligente'. Lograr determinar el alcance de lo que significa esto es muy complejo, pues esto puede ser interpretado de distintas maneras. Sin embargo, lo que sí llama la atención en todo este proceso, es que un edificio que depende 100% de energía eléctrica para su correcto funcionamiento, no cuente con una planta de suplencia en caso de un corte de energía que se pueda presentar por múltiples razones.

A continuación, se relacionan los riesgos a los que se exponen los residentes del edificio Muga Loft en caso de que haya un corte de energía eléctrica:

- En caso de un corte de energía, los residentes no pueden ingresar o salir en sus vehículos particulares, pues el montacoches no podría operar. Y en caso de alguna emergencia médica, por ejemplo, esto es un agravante adicional.
- Una persona en condición de discapacidad (silla de ruedas o muletas), no puede ingresar ni salir del edificio.
- No se puede hacer uso del ascensor
- Los equipos de seguridad, tales como las cámaras de monitoreo, quedarían fuera de funcionamiento.
- Los equipos de bombeo de agua potable, quedarían fuera de funcionamiento.

2) La copropiedad debe solicitar al constructor que informe de manera formal, las razones que tuvo para no dejar una planta de suplencia, teniendo en cuenta que ofreció un 'edificio inteligente', con unos equipos como el montacoches, el ascensor, los duplicadores de garaje, que dependen 100% de energía eléctrica y que, en caso de corte de este servicio, quedarían sin poder usarse.

3) Se solicita a la copropiedad enviar copia del presente documento al constructor, solicitando subsanar cada uno de los hallazgos relacionados. Se recomienda que dicha solicitud, se haga con copia a la Secretaría del Hábitat, entidad que inspecciona, vigila y controla a los enajenadores de vivienda en la ciudad de Bogotá.

4) El constructor debe dar respuesta formal a cada uno de los hallazgos, indicando el cronograma a implementar para el arreglo de cada deficiencia constructiva encontrada. Si así lo requiere, se podrá llevar a cabo un recorrido de obra con el

constructor o con quien este designe para tal fin, con el objeto de corroborar cada una de las deficiencias aquí consignadas.

- 5) Este informe es el resultado de una revisión parcial de la documentación existente, el cual podrá ser complementado y/o modificado, de acuerdo a los hallazgos que se puedan presentar una vez se contraste la información contenida en los documentos pendientes por revisar y lo observado en sitio.

El presente informe se entrega a la administración y comité de zonas comunes del Edificio Muga Loft P.H. el día 9 de marzo del año 2021.

Cordialmente,

ARQ. CAROLINA ZÚÑIGA  
 M.P. A25012003-23945671  
 Teléfono: 315 310 9629  
 Correo electrónico: [arquitectacarolina@gmail.com](mailto:arquitectacarolina@gmail.com)  
 Interventora Zonas Comunes Ed. Muga Loft.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**INFORME VERIFICACIÓN DE HECHOS No 21-456**  
21 de septiembre de 2021

Radicación No. 1-2021-17372 del 26 de abril de 2021  
No. de la queja 1-2021-17372-1  
Quejoso LEONARDO PARRA PEÑA.  
Dirección Quejoso Calle 106A # 54 - 20.  
Proyecto MUGA LOFT, Zona Comunes.  
Dirección proyecto Calle 150A # 48-50  
Localidad SUBA  
Estrato 5.  
Radicación documentos 400020180252 de Octubre 25 de 2018.  
Enajenador LV INGENIERÍA LIMITADA.  
Dirección enajenador TV 1E # 54A - 04.  
No. de registro 2018072.

**SÍNTESIS DE LA QUEJA**

Queja por deficiencias constructivas y desmejoramiento en áreas comunes.

**VISITA**

Visita Técnica No. 01  
Fecha 01 de julio de 2021  
Funcionario Carlos Hernán Galán López  
Atendido Por  
Quejoso: Carlos Reyes, apoderado  
Enajenador: No Asistió.

La comunicación fue enviada con número de radicado 2-2021-32992 el día 2021-23-06 con Guía No. YG273683266CO la cual fue entregada el 29.06.2021 en la dirección señalada de acuerdo con guía de 4-72.

**FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE:** 23 de julio de 2019 se entregaron las zonas comunes.

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



HALLAZGOS

**1. Cuarto de equipo de bombeo**

El quejoso manifiesta que la puerta de acceso a los equipos de bombeo no cuenta con un diseño adecuado que evite las filtraciones de aguas provenientes del exterior, así mismo el tamaño del cuarto no es el adecuado para los equipos que se encuentran instalados, lo que implica que la persona que vaya a hacer un mantenimiento a los equipos, no los puede hacer de manera eficiente, pues escasamente tiene espacio para ingresar.

De igual manera el cuarto no cuenta con un equipo eyector que pueda garantizar la extracción de las aguas del nivel frático y las que ingresan por la puerta de acceso. Actualmente el conserje del edificio debe ingresar de manera semanal a retirar el agua que se acumula en el fondo de este espacio. Adicional a lo anterior el cuarto de bombeo no cuenta con ningún tipo de ventilación lo cual hace que este cuarto presente un alto grado de humedad por el ingreso permanente de agua.

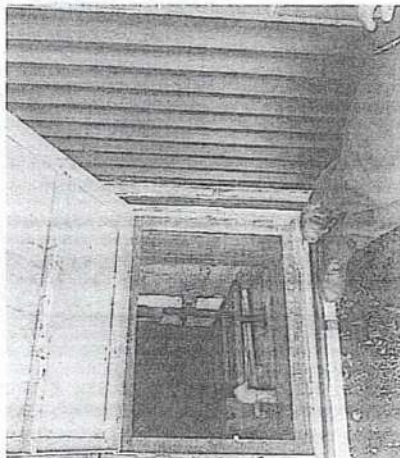


Imagen 1.

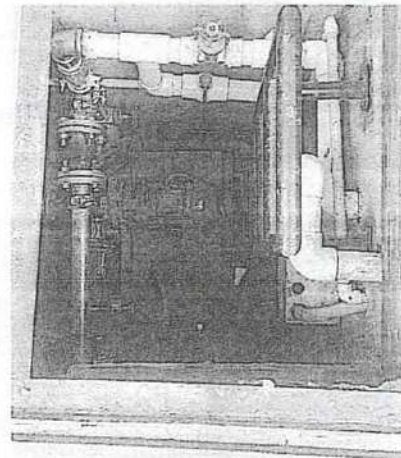


Imagen 2



El quejoso solicita la entrega total de los equipos para abastecer el cuarto de bombas, respecto a la ventilación de este cuarto el quejoso manifiesta que ya fue subsanado sin embargo el equipo eyector no ha sido entregado por el enajenador por lo cual se establece deficiencia constructiva que se cataloga como **AFECTACIÓN GRAVE**, considerando el riesgo que representa el uso de este bien común. A este respecto, no se da cumplimiento al artículo 24 de la ley 675 de 2001

**ARTÍCULO 24. ENTREGA DE LOS BIENES COMUNES POR PARTE DEL PROPIETARIO INICIAL**

*Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes.*

*Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el edificio o conjunto, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios.*

*PARÁGRAFO 1o. Cuando se trate de conjuntos o proyectos construidos por etapas, los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados se referirán a aquellos localizados en cada uno de los edificios o etapas cuya construcción se haya concluido.*

**2. PLANOS**

El quejoso manifiesta que existen varias inconsistencias en los planos respecto a lo construido por el enajenador. Lo expresan de la siguiente manera:

• **Salón multipropósito**

En visita para la verificación de hechos se puede observar en el plano que en el acceso del salón multipropósito se cuenta con una puerta de acceso la cual no fue instalada por el enajenador.

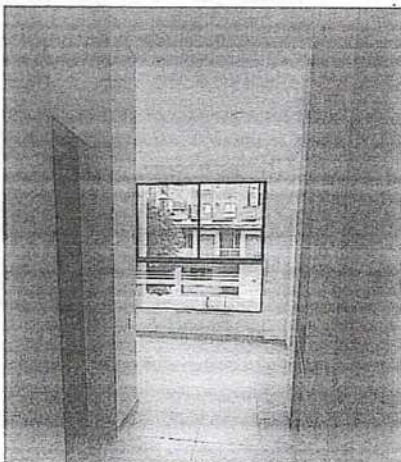


Imagen 3.

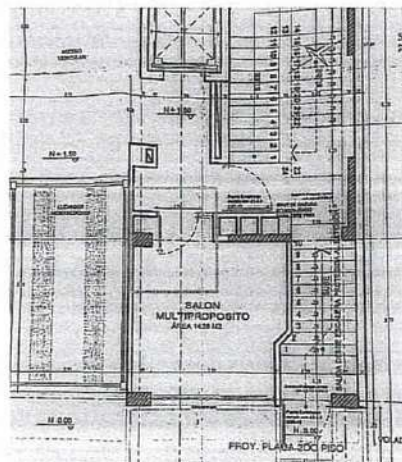


Imagen 4



◦ **Acceso discapacitados**

En visita para la verificación de hechos se puede observar en el plano que en el acceso del edificio existe un sistema de silla salva escaleras el cual no fue instalado por el enajenador.

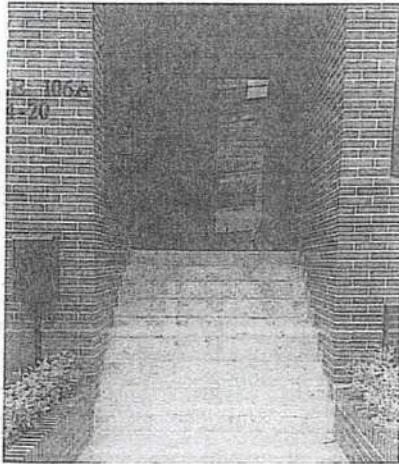


Imagen 5.

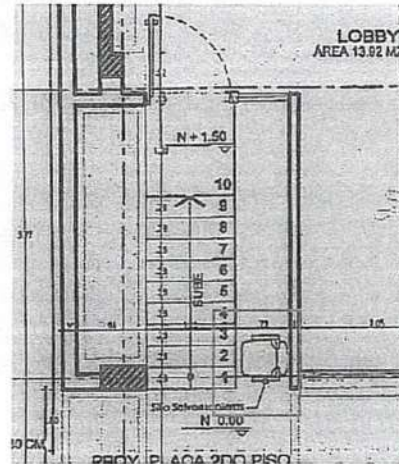


Imagen 6.

La carencia de la silla registrada en planos es un desmejoramiento de especificaciones en términos del Decreto 419 de 2008. La carencia de la silla o un elemento afín para superar el desnivel entre acceso al edificio y andén es también una deficiencia constructiva y se califica como **AFECTACIÓN GRAVE**. Se incumple lo establecido en la NSR10 y en el Decreto 1538, que dicen:

*NSR 2010*

*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. (...)*

*Decreto 1538 de 2005, Por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 361 de 1997*

*ARTÍCULO 9o. CARACTERÍSTICAS DE LOS EDIFICIOS ABIERTOS AL PÚBLICO. Para el diseño, construcción o adecuación de los edificios de uso público en general, se dará cumplimiento a los siguientes parámetros de accesibilidad:*

*A. Acceso a las edificaciones*

*1. Se permitirá el acceso de perros guía, sillas de ruedas, bastones y demás elementos o ayudas necesarias, por parte de las personas que presenten dificultad o limitación para su movilidad y desplazamiento.*

*(...)*

*2. Los desniveles que se presenten en edificios de uso público, desde el andén hasta el acceso del mismo, deben ser superados por medio de vados, rampas o similares.*

*(...)*

*C. Acceso al interior de las edificaciones de uso público*

*1. Al menos uno de los accesos al interior de la edificación, debe ser construido de tal forma que permita el ingreso de personas con algún tipo de movilidad reducida y deberá contar con un ancho mínimo que garantice la libre circulación de una persona en silla de ruedas.*



219  
102

*ARTÍCULO 10. ACCESIBILIDAD A EDIFICACIONES PARA VIVIENDA. Sin perjuicio de lo dispuesto en el parágrafo 2o del artículo 29 de la Ley 546 de 1999, para el diseño y construcción de vivienda*

◦ **Fachada**

En visita para la verificación de hechos se puede observar que en la fachada no se observa la celosía vertical como se encuentra en plano aprobado por curaduría.

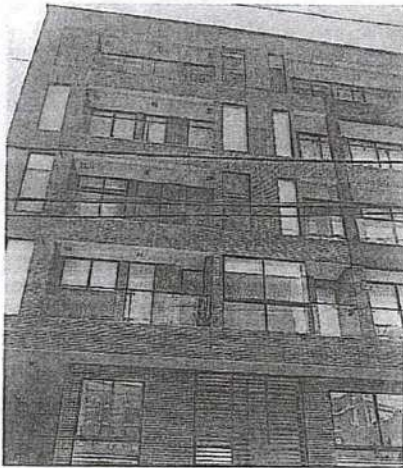


Imagen 7.

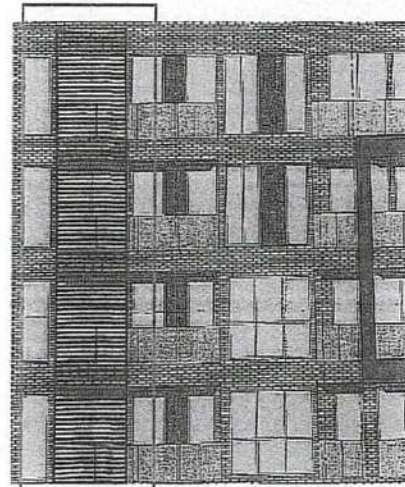


Imagen 8.

◦ **Duplicadores**

En visita para la verificación de hechos se mide la altura de los duplicadores el cual da de 3.40 metros y en el plano se observa una altura de 3.75 metros, por lo cual no se puede hacer uso del duplicador.

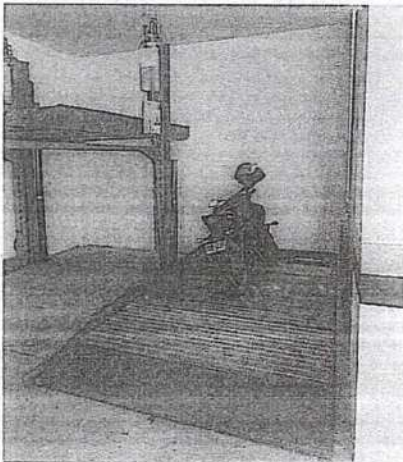


Imagen 9.

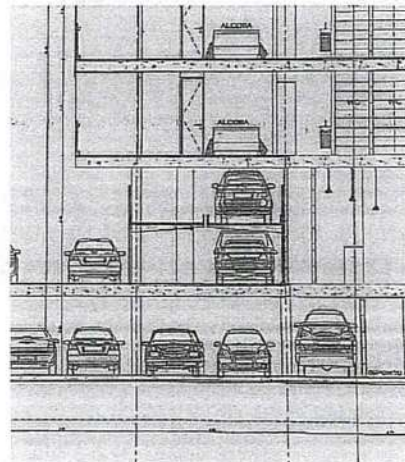


Imagen 10.

◦ **Bicicleteros y depósitos**





En visita para la verificación de hechos se observa que la numeración de varios de los depósitos no corresponde al plano de modificación de licencia, el depósito identificado actualmente con el número 4 corresponde a un espacio destinado como bicicletero.

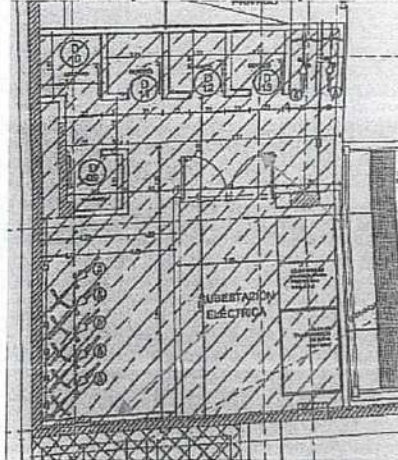


Imagen 11.

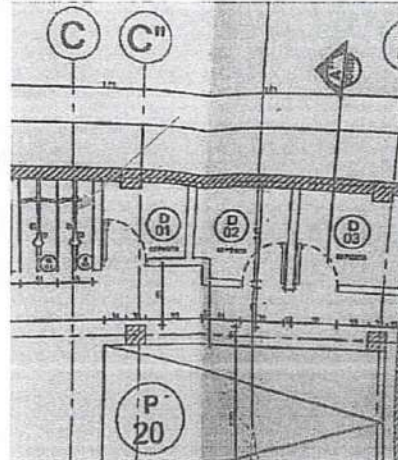


Imagen 12.

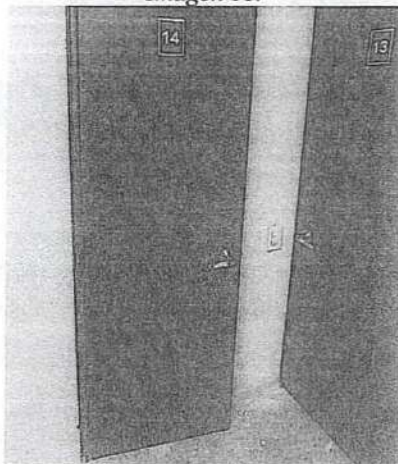


Imagen 13.



Imagen 14

En la visita se evidenció diferencias con respecto a las zonas mencionadas en la queja y los planos aprobados por la curaduría. El cambio en relación con lo registrado en planos aprobados en términos del Decreto 572 de 2015, que afectan las condiciones ofrecidas en el proyecto el hecho se califica como deficiencia constructiva que se cataloga como **AFECTACIÓN GRAVE** que contraviene lo prescrito en la ley 400 de 1997 que estipula lo siguiente:

**ARTÍCULO 7o. SUJECION DE LA CONSTRUCCION A LOS PLANOS.**

*Los planos arquitectónicos y estructurales que se presenten para la obtención de la licencia de construcción deben ser iguales a los utilizados en la construcción de la obra. Por lo menos una copia de éstos debe permanecer en el archivo del departamento administrativo o dependencia distrital o municipal a cargo de la expedición de la licencia de construcción.*

**3. TABLEROS ELÉCTRICOS**



28  
13

El quejoso manifiesta el edificio no cuenta con la respectiva señalización en las zonas de los cuartos eléctricos.

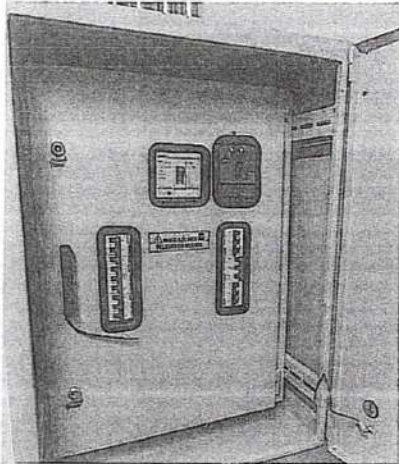


Imagen 15.

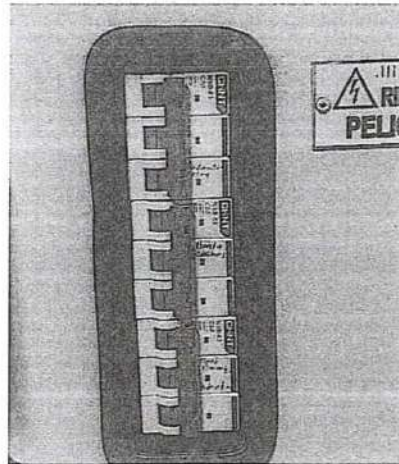


Imagen 16.

En visita para la verificación de hechos se observa que no dispone de la señalización de riesgo en el tablero eléctrico por lo cual este hecho es una deficiencia constructiva la cual afecta las condiciones de seguridad y se califica como una **AFECTACIÓN GRAVE** Se incumple lo normado en el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE), lo cual está indicado de la siguiente manera:

#### 17.9 TABLEROS ELÉCTRICOS.

Los tableros, también llamados cuadros, gabinetes, paneles, consolas o armarios eléctricos de baja y media tensión, principales, de distribución, de protección o de control que alojen elementos o aparatos de potencia eléctrica de 24 V o más o sean de uso exclusivo para este propósito, usados en las instalaciones objeto del presente reglamento, deben cumplir los siguientes requisitos:

##### 17.9.3 Rotulado e Instructivos de tableros.

Un tablero de baja tensión o celda de media tensión debe tener adherida de manera clara, permanente y visible, por lo menos la siguiente información:

- a. Tensión(es) nominal(es) de operación.
- b. Corriente nominal de operación.
- c. Número de fases.
- d. Número de hilos (incluyendo tierras y neutros).
- e. Razón social o marca registrada del fabricante, comercializador o importador.
- f. El símbolo de riesgo eléctrico.
- g. Cuadro para identificar los circuitos.

#### 4. ESCALERAS

El quejoso manifiesta que las escaleras no fueron previstas con pasamanos en ambos costados, ocasionando dificultad en la movilidad a las personas que las requieren, como gente de la tercera edad, niños y personas en condición de discapacidad.

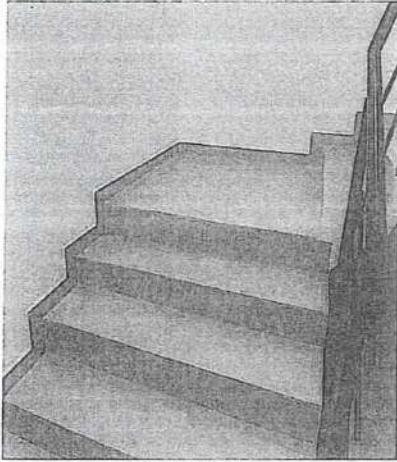


Imagen 17.

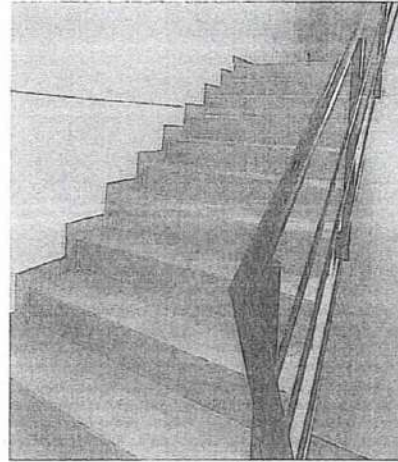


Imagen 18.

En visita para la verificación de hechos se observa que no están presentes los pasamanos contra el muro de las escaleras de acceso al interior de las torres de forma continua. Por lo cual este hecho es una deficiencia constructiva que afecta las condiciones de seguridad y se califica como **AFECTACIÓN GRAVE**.

Teniendo en cuenta lo anterior se incumple lo expuesto por la NSR-10 EN EL Título K, artículo K.3.10 que señala en su numeral 3: “*las escaleras deben tener pasamanos a ambos lados*”.

### 3.3 PASAMANOS

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

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

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

*Se recomienda que, en escaleras de ancho superior al doble del mínimo, se coloquen pasamanos intermedios espaciados como mínimo de 90 cm o 120 cm según corresponda.*

*(véase el numeral 3.1.1).*

## 5. **JARDINERAS**

Se manifiesta que las jardineras del edificio no cuentan con una correcta impermeabilización, razón por lo cual los ladrillos a la vista que conforman estas jardineras permanecen con manchas de color blanco, producto de la humedad permanente por el riego de las plantas.



113  
114

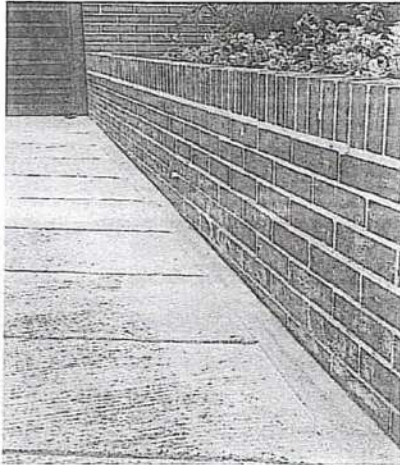


Imagen 19.

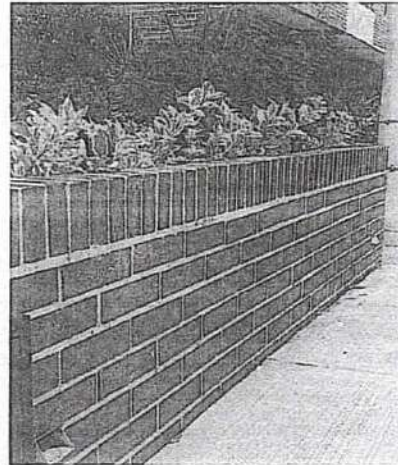


Imagen 20.

En visita para la verificación de hechos se observa que no fueron impermeabilizadas las jardineras. Con base en la observación y características del hecho, se califica como una deficiencia constructiva de **AFECTACIÓN GRAVE**, que compromete las condiciones de habitabilidad de esta área privada, en contravención con lo dispuesto en el Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá, adoptado mediante el Acuerdo 20 de 1995:

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

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

**ARTÍCULO B.5.1.4.** Todos los materiales utilizados para obras de impermeabilización deben cumplir con los requisitos de las normas ICONTEC aplicables.

#### **ARTÍCULO B.5.3.3. Impermeabilización superficial.**

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

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

**PARÁGRAFO B.5.3.3.2.** En pañetes impermeabilizados integralmente debe evitarse su desprendimiento, sopladura o fisuramiento.



## 6. PUERTA DE EMERGENCIA SEMISÓTANO

El quejoso manifiesta que el sentido de la puerta contra fuego del semisótano, esta hacia el interior del área de parqueaderos, cuando debería estar abriendo hacia el núcleo de las escaleras, pues en caso de alguna emergencia la salida es por el primer piso.

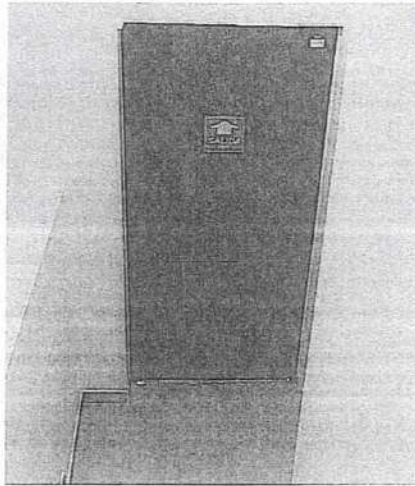


Imagen 21.

En visita para la verificación de hechos se observa que el sentido de la puerta del semisótano es contrario a la ruta de evacuación que tiene el edificio. Por lo cual este hecho es una deficiencia constructiva que afecta las condiciones de seguridad y se califica como **AFECTACIÓN GRAVE**. Teniendo en cuenta lo anterior se incumple lo expuesto por la NSR-10 en el Título J, que menciona lo siguiente:

*J.2.5.1.8 — Las puertas de acceso o egreso principales y las que dan a la salida, conformada por el núcleo de evacuación o la escalera en todos los pisos, deberán ser de apertura manual fácil, de cierre automático y tener una resistencia a la acción del fuego no inferior a una hora. Las puertas pueden diseñarse de acuerdo con la Norma NFPA 80, Norma para puertas y ventanas a prueba de incendios.*

## 7. RCI

El quejoso solicita la entrega de la red contra incendios, componentes y accesorios del sistema. A la fecha no ha sido entregada por el enajenador, por lo que se establece deficiencia constructiva que se califica como **AFECTACIÓN GRAVE**, considerando el riesgo que representa para la integridad y vida de las personas.

Lo anterior incumple con lo prescrito en la NSR-10 la cual, en su literal J.4.2 y J.4.3 define los requerimientos de sistemas y equipos para la extinción de incendios en los edificios de carácter multifamiliar:



J.4.2 — SISTEMAS Y EQUIPOS PARA DETECCIÓN Y ALARMA DE INCENDIOS

Las edificaciones deben contar con sistemas de alarma de incendio, que se puedan activar de forma manual, por medio de detectores, o por medio del sistema de extinción automática, de acuerdo con el grupo de ocupación en que se clasifiquen. Estos sistemas deben contar con programas de mantenimiento periódicos para garantizar su adecuado funcionamiento.

(...)

J.4.2.8 - GRUPO DE OCUPACIÓN R (Residencial)

Las edificaciones pertenecientes al grupo de ocupación R (Residencial) deben estar protegidas por un sistema de detección y alarma de incendio diseñado tomando como referencia la norma NFPA 72 y de acuerdo con los siguientes requisitos:

(...)

J.4.2.8.2 — Grupo R-2 (Residencial multifamiliar) — Las edificaciones clasificadas en el grupo de ocupación Residencial Multifamiliar (R-2) deben estar protegidas por un sistema de alarmas de incendio diseñado tomando como referencia la norma NFPA 72 y cumpliendo con los siguientes requisitos:

(a) Como mínimo se contará con un sistema de iniciación manual que active el sistema de notificación a los ocupantes cuando haya unidades de vivienda clasificada en este grupo localizadas a más de cuatro pisos por encima del nivel de descarga o a más de un piso por debajo del nivel de descarga, de acuerdo con lo indicado en i y ii, pero sin perjuicio de lo exigido en (b):

(...)

(c) Las unidades de vivienda sin importar la altura del edificio deberán estar protegidas mediante un sistema de alarma y detección de incendio conformado por al menos un detector con base sonora. No hay necesidad que este detector esté interconectado con la alarma general de incendio.

J.4.3 — SISTEMAS Y EQUIPOS PARA EXTINCIÓN DE INCENDIOS

Toda edificación debe disponer de recursos para la extinción del fuego cuyas características dependen del grupo de uso en que se clasifique. Los sistemas y equipos deben diseñarse e instalarse de acuerdo con los requisitos mínimos especificados en el presente Capítulo. Luego de instalados, deben mantenerse periódicamente para garantizar su adecuada funcionalidad en cualquier momento. Los sistemas hidráulicos deben tener inspección, prueba y mantenimiento, las cuales se realizan de acuerdo con la norma NFPA 25

(...)

J.4.3.8 - GRUPO DE OCUPACIÓN R-2 (Residencial multifamiliar)

J.4.3.8.1 – Rociadores Automáticos. Toda edificación clasificada en el grupo de ocupación Residencial Multifamiliar (R-2) debe estar protegida por un sistema, aprobado y eléctricamente supervisado, de rociadores automáticos de acuerdo con la última versión del Código para suministro y distribución de agua para extinción de incendios en edificios, NTC2301 y como referencia la Norma para Instalación de Sistemas de Rociadores, NFPA 13, así:

(a) En la totalidad de edificios de gran altura clasificados en el subgrupo de ocupación Residencial Multifamiliar (R-2), en las zonas comunes.

(b) En todos los pisos para uso de estacionamiento ubicados bajo edificios clasificados en el subgrupo de ocupación Residencial Multifamiliar (R-2).

J.4.3.8.2 – Tomas fijas para bomberos y mangueras para extinción de incendios. Toda edificación clasificada en el grupo de ocupación Residencial Multifamiliar (R-2) debe estar protegida por un sistema de tomas fijas para bomberos y mangueras para extinción de incendios diseñados de acuerdo con la última versión del Código para suministro y distribución de agua para extinción de incendios en edificaciones, NTC 1669, y como referencia el Código para Instalación de Sistemas de Tuberías Verticales y Mangueras, NFPA 14, así:



- (a) En la totalidad de edificaciones clasificadas en el subgrupo de ocupación Residencial Multifamiliar (R-2) que tengan más de 15 m de altura.
- (b) En todos pisos para uso como estacionamientos ubicados bajo edificios clasificados en el subgrupo de ocupación Residencial Multifamiliar (R-2).
- (c) En edificios que tengan más de 15 m de altura debe disponerse de un sistema de estaciones de mangueras de 38 mm de diámetro en toda su altura.

J.4.3.8.3 – Extintores de fuego portátiles. Toda edificación clasificada en el grupo de ocupación Residencial Multifamiliar (R-2) debe estar protegida por un sistema de extintores portátiles de fuego, diseñados de acuerdo con la última versión de la norma Extintores de fuego portátiles, NTC 2885 y como referencia la Norma de Extintores de fuego Portátiles, NFPA 10.

## 8. BAÑO AUXILIAR

De igual manera el baño auxiliar no cuenta con las barras de apoyo que se deben tener en cuenta para las personas con movilidad reducida y la tapa de la llave de registro, lo cual se considera una deficiencia constructiva catalogada como **AFECTACIÓN GRAVE** y desmejoramiento de especificaciones.



Imagen 22.

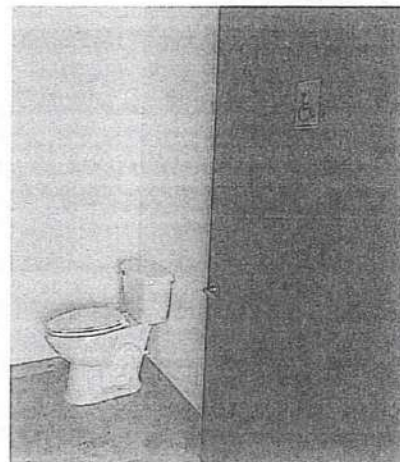


Imagen 23.

A este respecto, no se da cumplimiento al artículo 24 de la ley 675 de 2001

### ARTÍCULO 24. ENTREGA DE LOS BIENES COMUNES POR PARTE DEL PROPIETARIO INICIAL.

Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes.

Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el edificio o conjunto, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos,



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

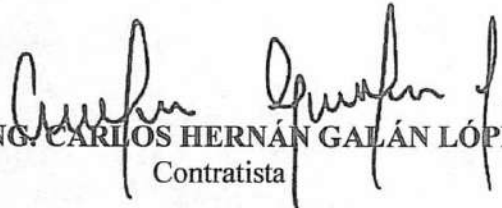
115  
116

Continuación informe de visita No. 21-456

Página 13 de 13

*expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios.*

*PARÁGRAFO 1o. Cuando se trate de conjuntos o proyectos construidos por etapas, los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados se referirán a aquellos localizados en cada uno de los edificios o etapas cuya construcción se haya concluido.*

  
ING. CARLOS HERNÁN GALÁN LÓPEZ  
Contratista

  
Vo. Bo. ING. IVAN GIL ISAZA  
Profesional Especializado