



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ

Nro. Rad: 2-2022-18614

Fecha: 30/03/2022 06:00:01 PM

Anexos: 6

Bogotá D.C.

Señor(a):

JESUS ADRIAN SOTO ATEHORTUA
Dirección: CALLE 31 A Nro 26 B 29 SUR
BOGOTA, D.C. - BOGOTA, D.C.

Asunto: TRASLADO INFORME 22-023 - EXPEDIENTE 1-2017-09657 -1.

Apreciado(a) Señor(a):

En garantía del derecho al Debido Proceso contenido en el artículo 29 de la Constitución política, y en atención a lo estipulado en el Decreto Distrital 572 de 2015, se le corre traslado del informe de verificación de hechos No 22-023 de 14 de enero de 2022 (se anexa copia) elaborado por profesionales de la parte técnica de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de la Secretaría Distrital del Hábitat.

Dentro del término de diez (10) días hábiles contados a partir del recibo del presente oficio, se le requiere para que se pronuncie personalmente o a través de apoderado, respecto al citado informe técnico. Las actuaciones adelantadas por este Despacho se encuentran a su disposición para su conocimiento y consulta en el expediente del asunto, en la mencionada Subdirección, ubicada en la Carrera 13 No. 52-25 de esta ciudad.

Cordialmente,

MILENA INES GUEVARA TRIANA
SUBDIRECCION DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA

Copia:

Anexos Electrónicos: 1

Elaboró: AXEL DAVID MURILLO PAREDES

Revisó: JAIRO DE JESUS DUITAMA REYES-SUBDIRECCION DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA -

Aprobó: MILENA INES GUEVARA TRIANA

Secretaría Distrital del Hábitat
Carrera 13 No. 52-25, Bogotá D.C.
Teléfono 601- 358 16 00
Código Postal 110231
www.habitatbogota.gov.co

Página número 1 de 1
Documento Electrónico: cdf67681-d897-
4a13-8662-f5df2b63a361





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

INFORME VERIFICACIÓN DE HECHOS No 22-023
14 de enero de 2022

Radicación No.	1-2017-09657 del 20 de febrero del 2017
No. de la queja	1-2017-09657 -1
Quejoso	Lenin González Castaño y otros
Dirección del quejoso	CL 31 SUR 25 48, Oficina de administración
Proyecto	MULTIFAMILIAR SAN SEBASTIAN
Dirección proyecto	CL 31 SUR 25 48
Localidad	Rafael Uribe Uribe
Estrato	3
Radicación de Documentos	No cuenta con radicación de documentos
Enajenador	FRANCISCO LUIS SOTO ATEHORTUA, JESUS ADRIAN SOTO ATEHORTUA, JOHN EDISON SOTO ATEHORTUA.
Dirección enajenador	Calle 115 N° 51 – 17 Calle 31 Sur # 26 D – 16 Calle 31 A Sur # 25 B – 04 Calle 31 Sur # 26 B – 95 Calle 26 H Sur # 34 – 42 Calle 24 Sur # 26 C – 64
No. de Registro	2016052 y 2015012



imagen 1 y 2



SÍNTESIS DE LA QUEJA

Se verifica el cumplimiento del artículo segundo de la Resolución 120 del 22 de enero de 2017 “*por la cual se impone una sanción y se impone una orden*”

VISITA

Visita Técnica No.	2
Fecha	6 de octubre de 2021
Funcionario	Jairo Mosquera Páez
Atendido por	
Quejoso:	Lenin González Castaño, Administrador
Enajenador:	No asistió

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 419 del 03 de diciembre de 2008.

Mediante la Resolución 120 del 22 de enero de 2020 “*por la cual se impone una sanción y se impone una orden*” en el artículo segundo indica:

“Requerir a los enajenadores JESÚS ADRIAN SOTO ATEHORTUA identificado con C.C 1.031.141.447, y JHON SOTO ATEHORTUA identificado con C.C 1.090.380.806. para que dentro del término de seis meses (6) calendarios siguientes a la ejecutoria, se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberán realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva los hechos. “1. ASCENSOR AVERIADO; 2. IMPERMEABILIZACIÓN DE CULATAS-HUMEDADES-GRIETAS; 5. CUBIERTA- INUNDACIONES- GOTERAS CUBIERTAS (respecto de la pendiente de la cubierta); 6. PINTURA DE FACHADAS, 7. CINTAS DESLIZANTES; 8. ENTREGA DE PLANOS; 9. ENTREGA DE MANUALES, PLANOS GARANTÍAS DE MOTOBOMBAS Y ASCENSOR” que afectan las áreas comunes del proyecto de vivienda EDIFICIO SAN SEBASTIAN de esta ciudad, hechos especificado en el Informe de Verificación de Hechos No. 17-1003 de 30 de noviembre de 2017 (folios 118-123). Ello en el evento que no se hayan corregido antes de la expedición de la presente Resolución”.

HALLAZGOS

Se pudo verificar en la visita técnica realizada el 6 de octubre de 2021 a la zonas comunes del MULTIFAMILIAR SAN SEBASTIAN, los hechos relacionados con “*Ascensor averiado, impermeabilización de culatas, entrega del tanque de reserva, sistema eléctrico-falla en la instalación, goteras en cubierta e inundaciones, pintura de fachadas, cintas antideslizantes, entrega de planos, libros y actas del edificio, entrega de manuales, planos, garantías de motobombas y ascensor*”; descritas por la orden impartida mediante la Resolución 120 del 22 de enero de 2020.



En el informe de verificación de hechos N° 17-1003 del 30 de noviembre de 2017, se constató lo siguiente: *“Las zonas comunes no han sido entregadas por acta, indican los quejosos que en junio de 2016 ya contaba con una ocupación del 50% + 1 de la copropiedad.*

Se aclara que el expediente corresponde a la queja con No. de radicación No. 1-2017-09657 y no 1-2017-44238 como se indicó en el acta de visita.

HALLAZGOS. ASCENSOR AVERIADO.

Indican los quejosos que desde que empezaron a utilizar el ascensor hace un año, el mismo ha presentado inconvenientes de funcionamiento. Indica el representante del enajenador que se le realizó mantenimiento el 20 de mayo de este año. Pero los quejosos indican que el ascensor se encuentra sin alarma ni llave y que le hace falta una guaya. Indican además los mismos quejosos que han intentado realizar mantenimiento al mismo, pero que las empresas no se hacen responsables por el mantenimiento, debido a que no hay especificaciones ni planos y adicionalmente no conocen la marca del mismo. El enajenador manifiesta que entregará el mantenimiento y la homologación del ascensor por parte de Gold Sistem, pero que se hace salvedad que el elevador no puede ser utilizado para carga.

En la visita no se detectan que el ascensor presente movimientos ni funcionamiento anormal como lo indican los quejosos. Sin embargo, en el cuarto de máquinas se puede constatar que el acabado del agujero por donde para la guaya del elevador presenta hormigueros, a través de los cuales se alcanza a ver oxidación y el concreto presenta porosidad, lo cual puede conllevar con el tiempo a desmejoramiento de la resistencia con la que la placa fue diseñada.

De acuerdo a lo anterior, se está incumpliendo lo establecido en la NSR: “(...) C.7.7.1 — Concreto construido en sitio (no prees forzado) A menos que en C.7.7.6 ó C.7.7.8 se exija un recubrimiento mayor de concreto, el recubrimiento especificado para el refuerzo no debe ser menor que lo siguiente: Recubrimiento de concreto, mm (a) Concreto colocado contra el suelo y expuesto permanentemente a él ...75. (b) Concreto expuesto a suelo o a la intemperie: Barras No. 6 (3/4”) o 20M (20 mm) a No. 18 (2-1/4”) o 55M. (55 mm) ...50 Barras No. 5 (5/8”) o 16M (16 mm), alambre MW200 o MD200 (16 mm de diámetro) y menores ...40 (c) Concreto no expuesto a la intemperie ni en contacto con el suelo: Losas, muros, viguetas: Barras No. 14 (1-3/4”) o 45M (45 mm) y No. 18 (2-1/4”) o 55M (55 mm)...40 Barras No. 11 (1-3/8”) o 36M (36 mm) y menores ... 20. Vigas, columnas: Armadura principal, estribos, espirales ...40 Cáscaras y placas plegadas: Barra No. 6 (3/4”) o 20M (20 mm) y mayores ... 20 Barras No. 5 (5/8”) o 16M (16 mm), alambres MW200 o MD200 (16 mm de diámetro) y menores... 13. (...)”. Por los motivos anteriores y siendo que la afectación puede tener repercusiones en la resistencia de la placa, se considera que existe un desmejoramiento de las especificaciones y una deficiencia constructiva grave, que puede afectar la utilización de los bienes comunes. 2. IMPERMEABILIZACIÓN DE CULATAS - HUMEDADES – GRIETAS. Indican los quejosos que las culatas no fueron impermeabilizadas y que por este motivo se han presentado humedades al interior de los inmuebles. En el momento de la visita se puede ver que se están realizando trabajos en las fachadas, e indican las partes que se encuentra pendiente de impermeabilización y pintura la fachada posterior. Indica el representante del enajenador que estos trabajos de mantenimiento de las fachadas están programados para realizarse en diciembre de este año. Se hace ingreso a algunos inmuebles, los cuales indican sus propietarios que cuentan con humedades a través de los muros de fachada. Las partes que se comprometen a realizar un cronograma para realizar las intervenciones a las áreas privadas afectadas. Se les informa que se pueden allegar las quejas de las unidades privadas individualmente, con los hechos que presente cada uno de los inmuebles. Se evidencia que los



muros de las fachadas cuentan con marcas de fisuras y humedades. En los de la fachada principal se puede ver que se realizaron curado, resanes y pintura en las mismas. Indican las partes que a esta fachada y las culatas ya se les realizaron las impermeabilizaciones correspondientes. El representante del enajenador indica que las obras se iniciaron 15 días antes de la visita y cuyas obras se siguen realizando al momento de la visita. De acuerdo con esto, se puede indicar que no se está dando cumplimiento a lo establecido en Acuerdo 20 de 1995, Código Distrital de Construcción, que dice: "(...) ARTÍCULO B.5.1.3. Todos los elementos de una edificación, estructurales o no, que estén en contacto con el exterior deben protegerse adecuadamente contra la humedad, la temperatura o cualquier otro agente externo que pueda afectar tanto la apariencia y características físicas del elemento, como las condiciones mínimas de higiene, salubridad y comodidad internas. (...)” Según lo anterior, se establece que existe una deficiencia constructiva grave que afecta la utilización de los bienes comunes. 3. ENTREGA TANQUE DE RESERVA Indican las partes que este punto ya fue subsanado por parte del enajenador y fue entregado a conformidad de acuerdo a lo manifestado por las partes. Indican que está pendiente el mantenimiento, el cual se hará en diciembre de 2017. Por lo anterior, no es posible establecer deficiencia constructiva o desmejoramiento de las especificaciones. 4. SISTEMA ELÉCTRICO - FALLA EN LA INSTALACIÓN Indica la copropiedad que fue necesario que ellos realizaran por su cuenta la compra e instalación de los sensores de luz de las zonas comunes. En el momento de la visita no es posible establecer algún tipo de afectación al respecto, por lo cual tampoco es posible indicar que en este hecho se presenta deficiencia constructiva o desmejoramiento de las especificaciones. No obstante, lo anterior, se debe aclarar que la deficiencia fue reparada por la copropiedad.

5. CUBIERTA – INUNDACIONES - GOTERAS CUBIERTA, INUNDACIONES.

Indica la copropiedad que en las temporadas de lluvia han presentado inconvenientes porque las láminas acrílicas y flanches se han desprendido y adicionalmente han presentado filtraciones a través de la placa de la cubierta en los lugares que presenta la misma. Adicionalmente, indican los copropietarios que debido a la pendiente que presenta la terraza, se han presentado inundaciones a las unidades del piso 7 y en el ascensor. La copropiedad indica que realizó instalación de unos perfiles para que la cubierta no volviera a desprenderse, a lo que el representante del enajenador indica que le realizará el reembolso del dinero a la copropiedad por el gasto en el que incurrió. Indica el representante del enajenador que realizó nuevamente impermeabilización 15 días antes de la visita, la cual realizó (Según el mismo indica), con emulsión asfáltica sika impermeabilizante para terrazas y cubierta. En la visita no se evidencian humedades activas en los inmuebles del último piso o en la placa del punto fijo. No obstante, se ven rastros de humedad que se presentó, las cuales se ven en la pintura y pañete de la cubierta del punto fijo. Para las afectaciones resultantes de las humedades, no se está cumpliendo lo establecido en el Acuerdo 79 de 2003 así: "(...) CAPITULO 8º. EN LAS CONSTRUCCIONES ARTÍCULO 23.- Comportamientos que favorecen la seguridad en las construcciones. Quienes adelanten obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación o reparación, demolición de edificaciones o de urbanización, parcelación para construcción de inmuebles o de terrenos en las áreas rurales o urbanas, además de observar todas las normas sobre construcción de obras y urbanismo, deberán obtener los conceptos previos y las licencias a que haya lugar y tienen además la obligación de adoptar las precauciones para que los peatones o los vecinos de la construcción no corran peligro. Se deben observar los siguientes comportamientos que favorecen la seguridad en las construcciones: (...) 12. Reparar las deficiencias de construcción de las viviendas



enajenadas y cumplir con las condiciones de calidad generalmente aceptadas, adoptando las medidas técnicas previstas en las normas ambientales vigentes y las condiciones ofrecidas en la venta; (...) En relación a la pendiente de la cubierta, se toma el nivel con medidor de burbuja, y efectivamente como lo indican los quejosos, la pendiente se presenta en sentido diferente al sifón que se dejó previsto en la cubierta. Con respecto a esta parte del hecho, cabe indicar que se incumple con lo establecido en el Acuerdo 20 de 1995, Código Distrital de Construcción, el cual dice: "(...) ARTÍCULO B.1.5.1. Zonas duras. Cuando las edificaciones provean zonas duras exteriores de uso público, éstas deberán cumplir con las siguientes disposiciones: (...) PARÁGRAFO B.1.5.1.2. Deberá estar adecuadamente nivelado y contar con los dispositivos de conducción evacuación de aguas lluvias necesarios para evitar la formación de charcos. (...)” De acuerdo con lo anterior, se establece que existe deficiencia constructiva grave que afecta la utilización de los bienes comunes.

6. PINTURA FACHADAS. En el momento de la visita se evidencia que se están realizando trabajos de pintura en las fachadas de la edificación. Indica el representante del enajenador que el trabajo de impermeabilización y pintura se finalizará para el mes de diciembre de la presente anualidad. Este hecho contraviene lo señalado en el Acuerdo 79 de 2003 así: "(...) CAPITULO 8º. EN LAS CONSTRUCCIONES ARTÍCULO 23.- Comportamientos que favorecen la seguridad en las construcciones. Quienes adelanten obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación o reparación, demolición de edificaciones o de urbanización, parcelación para construcción de inmuebles o de terrenos en las áreas rurales o urbanas, además de observar todas las normas sobre construcción de obras y urbanismo, deberán obtener los conceptos previos y las licencias a que haya lugar y tienen además la obligación de adoptar las precauciones para que los peatones o los vecinos de la construcción no corran peligro. Se deben observar los siguientes comportamientos que favorecen la seguridad en las construcciones: (...) 12. Reparar las deficiencias de construcción de las viviendas enajenadas y cumplir con las condiciones de calidad generalmente aceptadas, adoptando las medidas técnicas previstas en las normas ambientales vigentes y las condiciones ofrecidas en la venta; (...)" Lo anterior corresponde a un desmejoramiento de las especificaciones leve que no afecta la utilización de los bienes comunes. Hasta tanto no se finalice la actividad, se mantiene la calificación otorgada.

7. CINTAS ANTIDESLIZANTES. Indica el representante del enajenador que va a instalarlas, que no ha podido hacerlo, debido a que la copropiedad no lo permitió. A lo que la copropiedad responde que no es cierta la afirmación realizada por el representante del enajenador.

En visita se evidencia que efectivamente no hay presencia de algún elemento que evite que se presente algún accidente por deslizamiento de las personas que utilizan la escalera. conforme a lo anterior, se debe indicar que se está incumpliendo lo establecido en la NSR-10, la cual cita: "(...) K.3.8.3.4 — Huella y contrahuella — La huella y contrahuella de las escaleras interiores deben cumplir los requisitos de la NTC 4145 Accesibilidad de la Personas al Medio Físico. Edificios, escaleras, y NTC 4140 Accesibilidad de las Personas al Medio Físico. Edificios, pasillos, corredores y demás requisitos de la NTC 4140 que apliquen así:

(a) El ancho mínimo de huella, sin incluir proyecciones, debe ser de 280 mm y la diferencia entre la huella más ancha y la más angosta, en un trayecto de escaleras, no debe llegar a los 20 mm.

(b) La altura de la contrahuella no debe ser menor de 100 mm ni mayor de 180 mm y la diferencia entre la contrahuella más alta y la más baja, en un trayecto de escaleras, mantenerse por debajo de 20 mm. (c) La altura de la contrahuella y el ancho de la huella deben dimensionarse en tal forma que la suma de 2 contrahuellas y una huella, sin incluir proyecciones, oscile entre 620 mm



y 640 mm. (d) Puede permitirse el uso de tramos curvos entre 2 niveles o descansos, solo si los peldaños tienen un mínimo de 240 mm de huella, medidos sobre una línea situada a 1/3 del borde interior del tramo, y como máximo a 420 mm en el borde exterior. (e) Las huellas deben tener el borde o arista redondeados, con un radio de curvatura máximo de 1cm y de forma que no sobresalga del plano de la contrahuella. (f) Las contrahuellas no deberán ser caladas. (g) El ángulo que forma la contrahuella con la huella, debe ser de 90°. (h) Los pisos deben ser antideslizantes, sin relieves en su especie, con las puntas diferenciadas (i) Los escalones aislados, deberán presentar textura, color e iluminación que los diferencie del (j) Las escaleras deben estar debidamente señalizadas, de acuerdo con la NTC 4144. (...)” Por lo anterior, se establece que hay una deficiencia constructiva grave que afecta la utilización de los bienes comunes y puede tener repercusiones en la seguridad de las personas.

8. ENTREGA PLANOS, LIBROS Y ACTAS DEL EDIFICIO.

Indican los copropietarios que no les han sido entregadas las zonas comunes por acta y tampoco cuentan con los documentos correspondientes. Dicen que tampoco han podido constituir la personería jurídica, debido a que no ha sido entregado oficialmente el edificio. Lo anterior, puesto que no se ha hecho entrega de los manuales, para que puedan hacer un adecuado uso y mantenimiento del edificio, contraviniendo lo establecido en el Código de la Construcción: “(...) ARTÍCULO G.1.2.2. Toda edificación a excepción de las clasificadas en los grupos de uso residencial R-1 "unifamiliar y bifamiliar" y R-2 "multifamiliar" con menos de cinco pisos, deberá tener un manual de operación y funcionamiento en el cual se consignen los siguientes aspectos: a) Planos estructurales; b) Planos e instrucciones de operación y mantenimiento para instalaciones hidráulicas y sanitarias, telefónicas, eléctricas, de gas, calefacción, ventilación mecánica y aire acondicionado, conductos de basuras y sistemas de incineración, transporte vertical, detección y extinción de incendios, y c) Procedimiento de emergencia. PARÁGRAFO G.1.2.2.1. El manual de que trata el anterior artículo debe estar disponible en todo momento para su consulta por parte de los propietarios, residentes y personal de operación y mantenimiento. (...)” (Sublíneas fuera de texto) También se debe dar cumplimiento a lo establecido en la Ley 675 de 2001 que indica: “(...) 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. (...)” (Negrilla y sublíneas fuera de texto). Conforme con lo anterior, se establece que existe desmejoramiento de las especificaciones grave que afecta la habitabilidad del inmueble.

9. ENTREGA MANUALES, PLANOS, GARANTÍAS DE MOTOBOMBAS Y ASCENSOR.

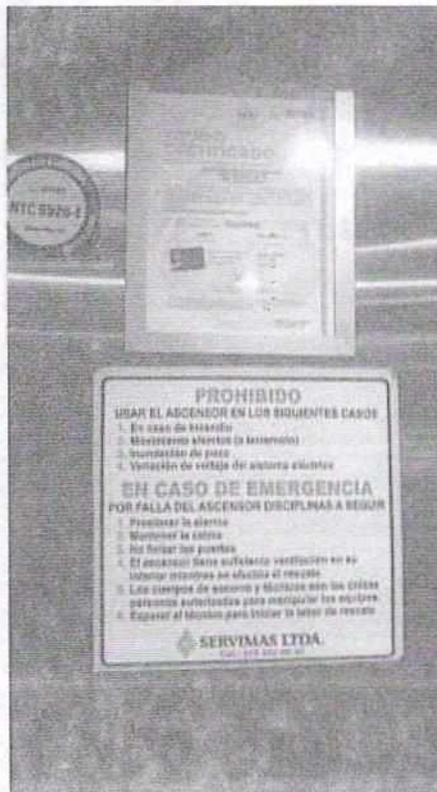
Este hecho se encuentra estrechamente ligado al anterior. Señala el delegado del enajenador que se compromete a entregar la totalidad de los documentos en un plazo no mayor a 30 días, contados



a partir de la fecha de la visita. Este hecho contraviene las mismas normas indicadas para el hecho No. 8 del presente informe. Se establece que existe desmejoramiento de las especificaciones grave que afecta la habitabilidad del inmueble. Sin embargo, se debe indicar que el acabado no está debidamente realizado y cuenta con imperfecciones, lo cual contraviene lo establecido en el Acuerdo 79 de 2003 así: "(...) CAPITULO 8°. EN LAS CONSTRUCCIONES. ARTÍCULO 23.- Comportamientos que favorecen la seguridad en las construcciones. Quienes adelanten obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación o reparación, demolición de edificaciones o de urbanización, parcelación para construcción de inmuebles o de terrenos en las áreas rurales o urbanas, además de observar todas las normas sobre construcción de obras y urbanismo, deberán obtener los conceptos previos y las licencias a que haya lugar y tienen además la obligación de adoptar las precauciones para que los peatones o los vecinos de la construcción no corran peligro. Se deben observar los siguientes comportamientos que favorecen la seguridad en las construcciones: (...) 12. Reparar las deficiencias de construcción de las viviendas enajenadas y cumplir con las condiciones de calidad generalmente aceptadas, adoptando las medidas técnicas previstas en las normas ambientales vigentes y las condiciones ofrecidas en la venta (...)”.

1. Ascensor averiado

Este hecho fue **SUBSANADO**, porque se pudo constatar en la visita técnica que el ascensor fue reparado por parte de la administración del edificio y debidamente certificado.



Imágenes 3 y 4



2. Impermeabilización de culatas, humedades y grietas:

Se pudo constatar en sitio que estos hechos fueron **SUBSANADOS**; estas reparaciones fueron realizadas por el enajenador y recibidas por la administración.

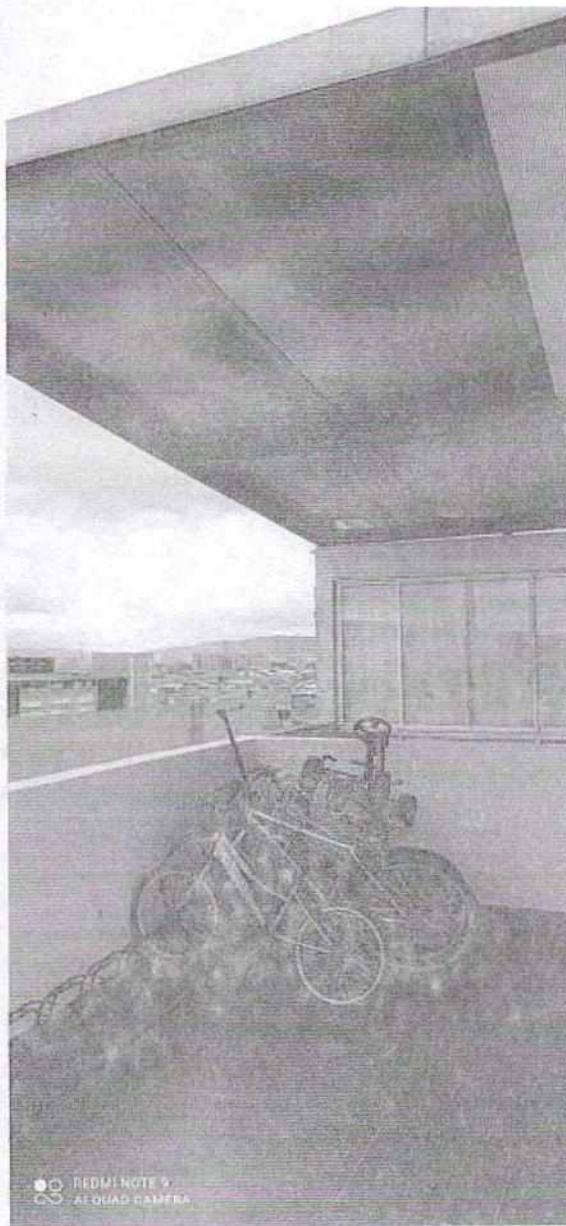
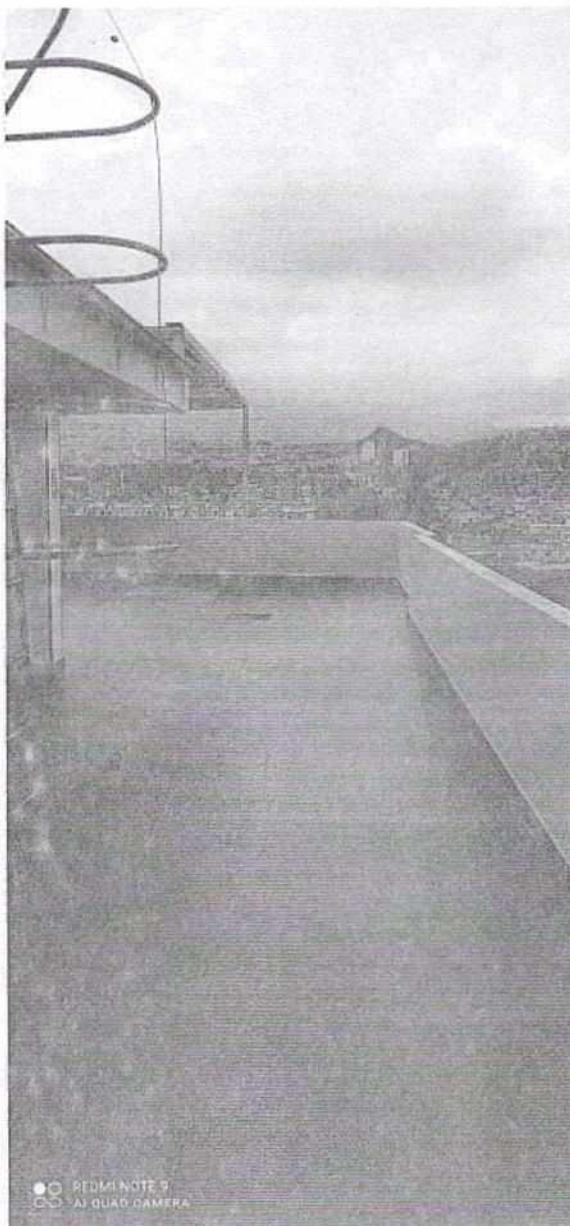


Imágenes 5 y 6



3. Cubierta, inundaciones, goteras

Estos hechos fueron **SUBSANADOS**, porque se pudo constatar en la visita técnica, que los arreglos hechos por la administración del edificio corrigieron estas deficiencias



Imágenes 7 y 8



4. Cintas antideslizantes

Este hecho fue **SUBSANADO**, porque se pudo constatar en la visita técnica que la administración del edificio realizó la instalación de las cintas antideslizantes a las escaleras del edificio

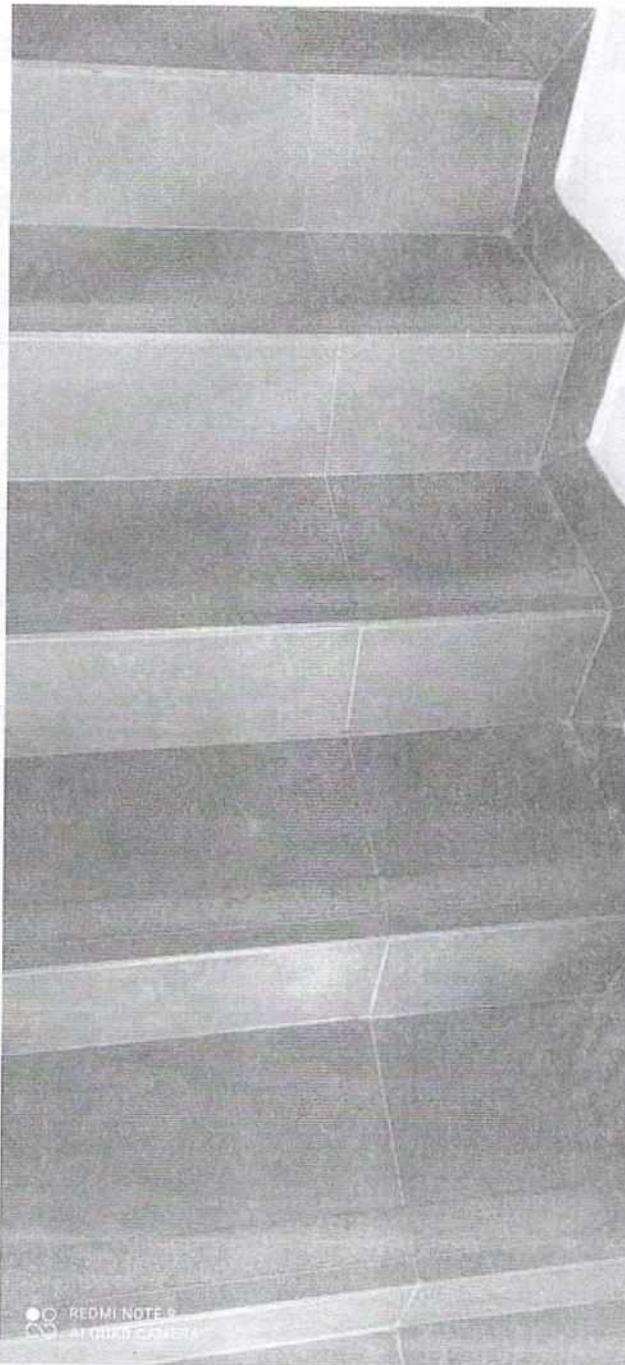


Imagen 9



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Continuación informe de visita No. 22-023

Página 11 de 11

5. Entrega de planos, manuales, garantías de motobombas y ascensor

Estos hechos **PERSISTEN**, debido a que, hasta el momento de la visita técnica el enajenador no ha hecho entrega de planos, manuales ni garantías.

ARQ. JAIRO MOSQUERA PAEZ
Contratista

Vo. Bo. ING. IVAN GIL ISAZA
Profesional Especializado