



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

Bogotá D.C.

Señor(a)
INMUEBLEXPRESS S A S
Representante Legal (o quien haga sus veces)
Calle 53 25 35
Bogotá D.C

Fecha: 2022-07-19 17:40:36
Anexos: 17
Folios: 1
Asunto: AVISO DE NOTIFICACION AUTO 2437 DE
05072022 EXPEDIENTE 1-2021-
Destino: INMUEBLEXPRESS S.A.S.
Tipo: OFICIO SALIDA
Origen: SUBSECCION

2-2022-64045



Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**
Tipo de acto administrativo: **AUTO 2437 DEL 05 DE JULIO DE 2022**
Expediente No. **1-2021-44237-1**

Respetado (a) Señor (a):

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra del Acto **AUTO 2437 DEL 05 DE JULIO DE 2022** proferido 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 del presente auto para que rinda las explicaciones que consideren necesarias, ejerza su derecho a la defensa y solicite las pruebas que pretendan hacer valer dentro de los quince (15) días hábiles a partir de la notificación de este auto, para que presente descargos, solicite audiencia de mediación para llegar a un acuerdo con el quejoso, solicite o aporte las pruebas que pretenda hacer valer, rinda las explicaciones que considere necesarias y objete el informe técnico, de conformidad con el artículo 7º del Decreto Distrital No. 572 de 2015.

Se informa que el presente Acto Administrativo rige a partir de la fecha de su expedición y contra este no procede recurso alguno.

El presente Auto administrativo rige a partir de la fecha de su expedición.

Al notificado se envía anexo una (1) copia gratuita del citado acto administrativo, una (1) copia de la queja y una (1) copia del informe técnico verificación de hechos.

Cordialmente,

MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: *Angie Paola Alvis Granada – Contratista SIVCV*
Revisó: *Juan Camilo Corredor Pardo- Profesional Especializado SIVCV*
Aprobó: *Diana Marcela Quintero Casas – Profesional Especializado SIVCV*
Anexo: 17 Folios

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



Sistema de
Gestión
ISO 9001:2015
www.tuv.com
ID 9108638912



**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

AUTO No. 2437 DEL 05 DE JULIO DE 2022

Pág. 1 de 15

“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, en virtud de su competencia y de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo del artículo 1° del Decreto 572 de 2015, asumió el conocimiento de la queja presentada por la señora **ASTRID NATALI BUITRAGO GONZALEZ**, en calidad de administradora del **EDIFICIO CLARET REAL PROPIEDAD HORIZONTAL- PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la CALLE 47 A SUR # 29 – 38 de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las zonas comunes del proyecto de vivienda, en contra de la sociedad enajenadora **INMUEBLEXPRESS S.A.S.**, identificada con **NIT. 900.712.059-4**, representada legalmente por el señor **HERNANDO HERNANDEZ RODRIGUEZ** (o quien haga sus veces); actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2021-44237 del 26 de octubre de 2021, Queja No. 1-2021-44237-1 (folio 1-7).

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 **INMUEBLEXPRESS S.A.S.**, identificada con **NIT. 900.712.059-4**, es la responsable del proyecto de vivienda **EDIFICIO CLARET REAL PROPIEDAD HORIZONTAL – PROPIEDAD HORIZONTAL**, y cuenta con registro de enajenación 2017187 (folio 8).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2021-70109 del 07 de diciembre de 2021 (folio 10), se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora **INMUEBLEXPRESS S.A.S.**, identificada con **NIT. 900.712.059-4**, 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; dicho traslado fue comunicado a la señora **ASTRID NATALI BUITRAGO GONZALEZ** mediante radicado No. 2-2021-70108 de la misma fecha, en su condición de quejosa (folio 9).

9). ifa

AUTO No. 2437 DEL 05 DE JULIO DE 2022

Pág. 2 de 15

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

Que mediante radicados No. 1-2021-52611 del 21 de diciembre de 2021, la sociedad enajenadora recorrió el traslado de la queja aportando: *“1- Respuesta al oficio presentado por la señora Astrid Natali Buitrago González”, “2- acta de reunión y cronograma de actividades”, y “3- Acta de entrega de las zonas comunes”* (folios 17-30).

Que, conforme a lo establecido en el artículo 5° del Decreto 572 de 2015, mediante radicados No. 2-2022-7972 y 2-2022-7978 del 17 de febrero de 2022, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, comunicó a la sociedad enajenadora y a la quejosa sobre la práctica de una visita de carácter técnico al inmueble en cuestión, con el objeto de verificar los hechos denunciados, diligencia programada para el día 28 de febrero de 2022 a las 01:15 p.m. (folios 31-32).

Que llegado el día y la hora de la visita técnica programada asistió la señora **CLAUDIA PATRICIA TINJACA**, en calidad de apoderada de la administración del proyecto de vivienda **EDIFICIO CLARET REAL PROPIEDAD HORIZONTAL – PROPIEDAD HORIZONTAL**, mientras que la sociedad enajenadora **INMUEBLEXPRESS S.A.S.**, identificada con **NIT. 900.712.059-4**, hizo presencia a través de su autorizada, señora **ANDREA LILIANA LOPEZ MARIN**; así consta en Acta de visita técnica del 28 de febrero de 2022 (folios 33-34).

Que, con base en lo anterior, se emitió el informe de verificación de hechos No. 22-186 del 31 de marzo de 2021, en el cual se concluyó:

*“FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE: 4 de septiembre de 2021, zonas comunes.
(...)”*

HALLAZGOS

1. Deficiencia en redes eléctricas:

Se realiza el recorrido de verificación y se evidencia que el sistema de redes eléctricas definitivo ya estaba instalado, este se instaló el día 8 de octubre de 2021, sin embargo, antes de realizar la instalación definitiva la administración menciona que las luminarias de los pasillos comenzaron a presentar fallas, producto de la red eléctrica provisional con la que contaban, al momento de la visita se pudo evidenciar que en su mayoría todas las luminarias incrustadas sobre los pasillos de la edificación en mención se encontraban fundidas.

*Por lo anterior, se establece como **deficiencia constructiva GRAVE** dado que afectan las condiciones de habitabilidad, uso y funcionamiento de los bienes comunes, no garantizando condiciones en materia de seguridad por lo que se incumple la siguiente norma.*

AUTO No. 2437 DEL 05 DE JULIO DE 2022

Pág. 3 de 15

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

ACUERDO 79 DE 2003: Código de Policía de Bogotá D.C

TITULO II PARA LA SEGURIDAD

CAPITULO 8º. 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;

TITULO IX

PARA LA LIBERTAD DE INDUSTRIA Y COMERCIO Y LA PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES

CAPITULO 3º.

LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO

(1130) **ARTÍCULO 114.-** Enajenación y construcción de vivienda. Toda persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda debe cumplir con lo dispuesto en las normas especiales sobre la materia y garantizar la seguridad y calidad de las construcciones.

2. Sensores de luz:

Se realiza el recorrido de verificación y se evidencia que los sensores de luz correspondientes a las escaleras se encuentran con un correcto funcionamiento, sin embargo, en los pasillos no se pudo verificar correctamente los sensores dado que las luminarias se encuentran fundidas.

Por lo anterior, **no se encuentra deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones por parte del enajenador.**

3. Paredes y ductos de la terraza tienen fisuras y agrietamiento al igual que la pintura en toda la terraza se encuentra en pésimo estado:

Se realiza el recorrido de verificación y se evidencia que las paredes de la terraza se encuentran en mal estado, presentando fisuras en gran parte de esta zona dejando ver un mal manejo de estos muros ante la intemperie, así mismo se puede observar que la pintura se encuentra en malas condiciones producto de las aguas lluvias, la sociedad enajenadora menciona que tanto el tema de fisuras como el de pintura será intervenido el 4 de julio de 2022. *ff*

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

*Por lo anterior, se establece como **deficiencia constructiva LEVE**, para los hechos del presente informe al tratarse de no garantizar un adecuado manejo de las zonas de la terraza contra la intemperie, esto se da producto de fallas o defectos en el proceso constructivo que no afectan las condiciones de habitabilidad, uso o funcionamiento del inmueble.*

ACUERDO 20 DE 1995 - Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá
CAPITULO B.5 PROTECCIÓN CONTRA LA INTERPERIE
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.*

4. Deficiencia en acabados (baldosas):

*Se realiza el recorrido de verificación y se evidencia que la sociedad enajenadora realizó los respectivos cambios de las baldosas rotas que se encontraban, por lo anterior, **no se encuentra deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones por parte del enajenador.***

5. Despliegue de ladrillos en Zona BBO:

*Se realiza el recorrido de verificación y no se evidencia ningún tipo de deficiencia o desmejoramiento de especificaciones con respecto a la zona bbq.
Por lo anterior, **no se encuentra deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones por parte del enajenador.***

6. Falta de ventana en el baño de la terraza:

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

*Se realiza el recorrido de verificación y se evidencia que la sociedad enajenadora realizó el respectivo ajuste de la ventana faltante en el baño, por lo anterior, **no se encuentra deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones por parte del enajenador.***

7. Mala instalación en la puerta de acceso a la terraza:

*Se realiza el recorrido de verificación y se evidencia que la sociedad enajenadora realizó el respectivo ajuste a la puerta de acceso a la terraza, por lo anterior, **no se encuentra deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones por parte del enajenador.***

8. Falta de emboquillado en la terraza:

*Se realiza el recorrido de verificación y se evidencia que la sociedad enajenadora realizó la respectiva intervención, por lo anterior, **no se encuentra deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones por parte del enajenador.***

9. Grietas en el piso del parqueadero:

Se realiza el recorrido de verificación y se evidencia la presencia de fisuras y desprendimiento del acabado, sobre los parqueaderos 10 y 11 se ve una fisura constante con una longitud cercana a los 7 metros, durante la visita no se logró evidenciar juntas constructivas, juntas de contracción y/o juntas de aislamiento, en la placa del parqueadero siendo de una gran extensión esto podría provocar la aparición de estas fisuras, la sociedad enajenadora menciona que solo se da en el acabado fino y no compromete la cimentación, se realizara intervención el 4 de julio de 2022.

*Por lo anterior, se establece como **AFECTACION GRAVE** producto de **deficiencias constructivas** que se presentan generando un incumplimiento la siguiente normatividad.*

NSR-10 – Título C

C.22.3 — Juntas

C.22.3.1 — *Deben proporcionarse juntas de contracción o aislamiento para dividir los elementos de concreto simple estructural en elementos discontinuos en flexión. El tamaño de cada elemento debe escogerse para limitar el esfuerzo causados por la restricción de los movimientos debidos a los efectos de flujo plástico, retracción y variación de temperatura.*

C.22.3.2 — *En la determinación del número y ubicación de las juntas de contracción o aislamiento debe prestarse atención a: influencia de las condiciones climáticas; selección y dosificación de materiales; mezclado, colocación y curado del concreto; grado de*

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

restricción al movimiento; esfuerzos debidos a las cargas a las cuales está sometido el elemento; y técnicas de construcción.

ACUERDO 20 DE 1995 - Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá
CAPÍTULO B.5 PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE
Sección B.5.1 GENERAL

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.*

10. No se terminó de pañetar y pintar la división de los dos edificios:

*Se realiza el recorrido de verificación y se evidencia que el acabado que se menciona en la queja hace referencia a la culata de una edificación vecina, por lo anterior, **no se encuentra deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones por parte del enajenador.***

11. El parqueadero no cuenta con desagües suficientes, no tiene desnivel lo que está ocasionando encharcamientos:

*Se realiza el recorrido de verificación y se evidencia que la sociedad enajenadora realizó una intervención donde se realizó una serie de canaletas que comunican a los desagües, por lo anterior, **no se encuentra deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones por parte del enajenador.***

12. No coincide en el plano con respecto a la puerta de acceso vehicular:

Se realiza el recorrido de verificación y se evidencia que la sociedad enajenadora cambió la puerta que estaba dispuesta en los planos técnicos, se tenía previsto una puerta eléctrica enrollable y al momento de la visita se encontraba una puerta manual, administración y constructora están dialogando para dar solución al tema.

AUTO No. 2437 DEL 05 DE JULIO DE 2022

Pág. 7 de 15

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

Por lo anterior, se establece como **AFECTACION GRAVE** dado que hay un desmejoramiento de especificaciones por parte de la sociedad enajenadora, se incumple la siguiente normatividad.

LEY 400 DE 1997**ARTICULO 7º. - Sujeción de la construcción a los planos.**

– Los planos arquitectónicos y estructurales que se presenten para la obtención de la licencia de construcción deben ser iguales a los utilizados en la construcción de la obra. Por lo menos una copia de estos debe permanecer en el archivo del Departamento Administrativo o dependencia Distrital o Municipal a cargo de la expedición de la licencia de construcción.

13. Interrupción de energía en el cuarto de administración:

Se realiza el recorrido de verificación y se evidencia que la sociedad enajenadora realizó la respectiva intervención, por lo anterior, **no se encuentra deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones por parte del enajenador.**

14. Mal estado de pintura en el parqueadero:

Se realiza el recorrido de verificación y se evidencia que sobre el muro posterior se encuentra con fisuración y en mal estado producto de las aguas lluvias y el mal manejo de esta zona contra la intemperie, la sociedad enajenadora menciona que realizará intervención el 4 de julio de 2022.

Por lo anterior, se establece como **deficiencia constructiva** que se califica como **AFECTACION LEVE**, al tratarse de garantizar un adecuado manejo de esta zona contra la intemperie, esto se da producto de fallas o defectos en el proceso constructivo que no afectan las condiciones de habitabilidad, uso o funcionamiento del inmueble.

ACUERDO 20 DE 1995 - Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá**CAPÍTULO B.5 PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE****Sección B.5.1 GENERAL**

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 *ft*

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

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.

ACUERDO 79 DE 2003: Código de Policía de Bogotá D.C

**TITULO II PARA LA SEGURIDAD
CAPITULO 8°. 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;

**TITULO IX
PARA LA LIBERTAD DE INDUSTRIA Y COMERCIO Y LA PROTECCIÓN DE LOS
CONSUMIDORES**

**CAPITULO 3°. LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL
CONSUMIDOR Y AL USUARIO**

(1130) ARTÍCULO 114.- Enajenación y construcción de vivienda. Toda persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda debe cumplir con lo dispuesto en las normas especiales sobre la materia y garantizar la seguridad y calidad de las construcciones.

15. Deficiencia en la puerta del depósito de basuras:

*Se realiza el recorrido de verificación y se evidencia que la sociedad enajenadora realizó la respectiva intervención, por lo anterior, **no se encuentra deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones por parte del enajenador.***

16. Filtración de agua en los pasillos:

*Se realiza el recorrido de verificación y se evidencia que sobre los pasillos se encuentran 4 pozos de luz que se encuentran sin ningún tipo de cubierta, por lo que al momento de llover sobre los pasillos se generan charcos, esto es en base al diseño que se tiene de la edificación teniendo, ventilación e iluminación natural, por lo anterior, **no se encuentra deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones por parte del enajenador***

17. Falta de rejillas de ventilación en el edificio:

AUTO No. 2437 DEL 05 DE JULIO DE 2022

Pág. 9 de 15

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

Se realiza el recorrido de verificación y se evidencia que la sociedad enajenadora ha venido instalando las rejillas sin embargo al momento de la visita se logra observar que faltan 3 rejillas en los pisos cuarto y quinto.

Por lo anterior, se establece como **AFECTACION LEVE** dado que hay una deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones por parte de la sociedad enajenadora, se incumple la siguiente normatividad.

ACUERDO 79 DE 2003: Código de Policía de Bogotá D.C

TITULO II PARA LA SEGURIDAD

CAPITULO 8°. 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;

TITULO IX

PARA LA LIBERTAD DE INDUSTRIA Y COMERCIO Y LA PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES

CAPITULO 3°.

LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO

(1130) **ARTÍCULO 114.-** Enajenación y construcción de vivienda. Toda persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda debe cumplir con lo dispuesto en las normas especiales sobre la materia y garantizar la seguridad y calidad de las construcciones.

18. No existe suficiente abastecimiento de agua al último piso en la zona BBO:

Se realiza el recorrido de verificación y se evidencia que no existe la suficiente presión para poder abastecer el último piso de la edificación, sociedad enajenadora menciona que realizara intervención, por lo anterior, se establece como **deficiencia constructiva GRAVE**, alterando las condiciones de habitabilidad del espacio mencionado por la falta de suministro de agua.

ACUERDO 20 DE 1995 - Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá

Sección D.3.2 SUMINISTRO DE AGUA

PARÁGRAFO D.3.2.4.2. Si la presión disponible en la red de suministro es insuficiente, debe proveerse de un sistema de bombeo con tanque bajo y tanque alto o de un sistema de bombeo mediante un equipo de presión.

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

PARÁGRAFO D.3.2.4.3. *Para controlar el golpe de ariete y los ruidos en la red de tubería, deben disponerse cámaras de aire de por lo menos 30 cm antes de la conexión de cada aparato.*

PARÁGRAFO D.3.2.4.4. *Cuando la presión de un aparato sea mayor de la equivalente a una columna de agua de 55 m (550 KPa), deben disponerse válvulas de reducción de presión, o tanques de quiebre de presión.*

PARÁGRAFO D.3.2.4.5. *Los sistemas de suministro de agua para los edificios deben diseñarse de manera que abastezcan de agua, en todo tiempo, a los aparatos sanitarios, aditamentos y equipos, en caudal suficiente y con las presiones adecuadas para que funcionen satisfactoriamente. La velocidad máxima del agua en tuberías debe ser de 2.4 m/s.”*

Conforme a lo anterior, el informe de verificación de hechos No. 22-186 del 31 de marzo de 2022, en lo atinente a los hallazgos: *“2. Sensores de luz”, “4. Deficiencia en acabados (baldosas)”, “5. Despliegue de ladrillos en Zona BBQ”, “6. Falta de ventana en el baño de la terraza”, “7. Mala instalación en la puerta de acceso a la terraza”, “8. Falta de emboquillado en la terraza”, “10. No se terminó de pañetar y pintar la división de los dos edificios”, “11. El parqueadero no cuenta con desagües suficientes, no tiene desnivel lo que está ocasionando encharcamientos”, “13. Interrupción de energía en el cuarto de administración”, “15. Deficiencia en la puerta del depósito de basuras”, y “16. Filtración de agua en los pasillos”, establece que estos no constituyen deficiencias constructivas y/o desmejoramientos de especificaciones, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 572 de 2015.*

Con relación a los hechos: *“3. Paredes y ductos de la terraza tienen fisuras y agrietamiento al igual que la pintura en toda la terraza se encuentra en pésimo estado”, “14. Mal estado de pintura en el parqueadero”, y “17. Falta de rejillas de ventilación en el edificio”, el citado informe las califica como deficiencias constructivas LEVES, respectivamente.*

De otra parte, en lo que corresponde a los hechos: *“1. Deficiencia en redes eléctricas”, “9. Grietas en el piso del parqueadero”, “12. No coincide en el plano con respecto a la puerta de acceso vehicular”, y “18. No existe suficiente abastecimiento de agua al último piso en la zona BBQ”, el mismo informe de verificación de hechos concluyó que estos constituyen deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones, respectivamente, calificadas como afectaciones GRAVES, que representan una presunta vulneración a las normas que regulan el régimen de enajenación de inmuebles destinados a vivienda.*

AUTO No. 2437 DEL 05 DE JULIO DE 2022

Pág. 11 de 15

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

De otro lado, una vez analizada la información suministrada, se debe identificar que la fecha de entrega de las zonas comunes del proyecto de vivienda corresponde al 04 de septiembre de 2021, conforme se verifica en el acta de entrega aportada por el enajenador y que reposa en el expediente (folios 12-13), y que, a su vez, la fecha en la cual este despacho conoció de la queja correspondió al día 26 de octubre de 2021.

Al respecto, el artículo 14° del Decreto 572 de 2015, establece lo siguiente:

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

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

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

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

De conformidad con lo estipulado en la norma mencionada, con relación a los hallazgos: "3. Paredes y ductos de la terraza tienen fisuras y agrietamiento al igual que la pintura en toda la terraza se encuentra en pésimo estado", "14. Mal estado de pintura en el parqueadero", y "17. Falta de rejillas de ventilación en el edificio" calificados como afectaciones LEVES, y "1. Deficiencia en redes eléctricas", "9. Grietas en el piso del parqueadero", "12. No coincide en el plano con respecto a la puerta de acceso vehicular", 

AUTO No. 2437 DEL 05 DE JULIO DE 2022

Pág. 12 de 15

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

y **“18. No existe suficiente abastecimiento de agua al último piso en la zona BBQ”** constitutivos de afectaciones GRAVES, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda se encuentra dentro del término de oportunidad para imponer sanciones y órdenes, toda vez que la fecha de la entrega de las zonas comunes se efectuó el día 04 de septiembre de 2021 y la presentación de la queja data del 26 de octubre del mismo año, es decir, transcurrió tan solo un mes y dieciocho días entre un momento y otro, sin que se supere el término de oportunidad para imponer sanciones y ordenes por parte de esta Autoridad Administrativa, conforme establece el artículo 14° del Decreto 572 de 2015.

Así las cosas, los hechos: **“3. Paredes y ductos de la terraza tienen fisuras y agrietamiento al igual que la pintura en toda la terraza se encuentra en pésimo estado”**, **“14. Mal estado de pintura en el parqueadero”**, y **“17. Falta de rejillas de ventilación en el edificio”** calificados como afectaciones LEVES, y **“1. Deficiencia en redes eléctricas”**, **“9. Grietas en el piso del parqueadero”**, **“12. No coincide en el plano con respecto a la puerta de acceso vehicular”**, y **“18. No existe suficiente abastecimiento de agua al último piso en la zona BBQ”** calificados como afectaciones GRAVES, constituyen una presunta vulneración a lo dispuesto en las siguientes normas:

ACUERDO 20 DE 1995: CAPITULO B.5., SECCION B.5.1., ARTICULO B.5.1.1., ARTÍCULO B.5.1.2., ARTÍCULO B.5.1.3., SECCION D.3.2, PARÁGRAFO D.3.2.4.2, PARÁGRAFO D.3.2.4.3, PARÁGRAFO D.3.2.4.4, PARÁGRAFO D.3.2.4.5; **NSR-10:** TITULO C., C.22.3., C.22.3.1., C.22.3.2.; **LEY 400 DE 1997,** ARTÍCULO 7°; **ACUERDO 79 DE 2003:** TITULO II., CAPITULO 8°, ARTÍCULO 23, NUMERAL 12., TITULO IX., CAPITULO III., ARTICULO 114; ello en concordancia con lo dispuesto en el **ARTÍCULO 2° DEL DECRETO 572 DE 2015** y demás normas descritas en el Informe de Verificación de Hechos No. 22-186 del 31 de marzo de 2022 relacionadas a los mencionados hallazgos, 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,

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

departamentales, metropolitanas, municipales y distritales y/o para que se ajusten a las prescripciones de la Ley 66 de 1968 y sus normas complementarias.

Las multas antes descritas se impondrán con base en los criterios establecidos en el artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo¹ y con la indexación de valores correspondiente, toda vez que su inaplicación dejaría sin fuerza y efectividad las multas a través de las cuales, el legislador buscó conminar a las personas dedicadas a la enajenación de inmuebles destinados a vivienda a cumplir con sus obligaciones y a persuadirlos de la comisión de conductas infractoras al régimen aplicable.

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

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

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

AUTO No. 2437 DEL 05 DE JULIO DE 2022

Pág. 14 de 15

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

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

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

Revisada, estudiada y analizada la Directiva acusada (anverso y reverso del folio 121 el cuaderno principal), encuentra la Sala que, en efecto, ella se ajusta a los principios y reglas propios de la Actualización Monetaria, ya que en ella no se prevén multas adicionales ni sanciones diferentes a las previstas en el Decreto Ley 2610 de 1979. Lo único que hace la Directiva cuestionada es ajustar, actualizar, corregir a valor presente unos valores que por el paso del tiempo se encuentran depreciados, lo que obedece a la aplicación de los principios de justicia y equidad."²(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 6º del Decreto Distrital No. 572 de 2015.

En mérito de lo expuesto el Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Abrir investigación de carácter administrativo contra la sociedad **INMUEBLEXPRESS S.A.S.**, identificada con NIT. **900.712.059-4**, representada legalmente por el señor **HERNANDO HERNANDEZ RODRIGUEZ** (o quien haga sus veces), en su condición de enajenador del proyecto de vivienda **EDIFICIO CLARET REAL PROPIEDAD HORIZONTAL - PROPIEDAD HORIZONTAL**, con ocasión a

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

AUTO No. 2437 DEL 05 DE JULIO DE 2022

Pág. 15 de 15

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

los hallazgos identificados como: *"1. Deficiencia en redes eléctricas", "3. Paredes y ductos de la terraza tienen fisuras y agrietamiento al igual que la pintura en toda la terraza se encuentra en pésimo estado", "9. Grietas en el piso del parqueadero", "12. No coincide en el plano con respecto a la puerta de acceso vehicular" "14. Mal estado de pintura en el parqueadero", "17. Falta de rejillas de ventilación en el edificio", y "18. No existe suficiente abastecimiento de agua al último piso en la zona BBQ"*, descritos en el Informe de Verificación de Hechos No. 22-186 del 31 de marzo de 2022, en virtud de lo expuesto en el presente auto.

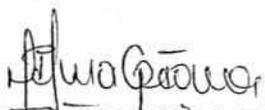
ARTÍCULO SEGUNDO. Notifíquese el contenido del presente Auto a la sociedad enajenadora **INMUEBLEXPRESS S.A.S.**, identificada con **NIT. 900.712.059-4**, representada legalmente por el señor **HERNANDO HERNANDEZ RODRIGUEZ** (o quien haga sus veces), y córrase traslado de este junto con la queja y el informe técnico de la visita de verificación por el término de quince (15) días hábiles a partir de la notificación de este auto, para que presente descargos, solicite audiencia de mediación para llegar a un acuerdo con el quejoso, solicite o aporte las pruebas que pretende hacer valer, rinda las explicaciones que considere necesarias y objete el informe técnico, de conformidad con el artículo 7º del Decreto Distrital No.572 de 2015.

ARTÍCULO TERCERO. Comuníquese el contenido del presente Auto al administrador y/o representante legal (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda **EDIFICIO CLARET REAL PROPIEDAD HORIZONTAL - PROPIEDAD HORIZONTAL** de esta ciudad.

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

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C., a los cinco (5) días del mes de julio de dos mil veintidós (2022).

**MILENA GUEVARA TRIANA**

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.

1-2021-44237

FECHA: 2021-10-26 11:43 PRO 828118 FOLIO: 1
ANEXOS: 6
ASUNTO: Email - Inconsistencias sobre
Construtoras
DESTINO: Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y
Control de Vivienda
TIPO: Derechos de petición de interés
particular
ORIGEN: ASTRID BUITRAGO

derecho de petición garantías edificio claret real 2

Claret Real2 <claretreal2@gmail.com>

Lun 25/10/2021 15:23

Para: Servicio Al Ciudadano <servicioalciudadano@habitatbogota.gov.co>

Cordial saludo,

Adjunto derecho de petición el cual ya se encuentra radicado en la constructora.

Gracias

Atentamente,

Astrid Buitrago

3203243637



Claret Real 2 Propiedad Horizontal

CE-03-21

Bogotá, D.C. 8 de octubre de 2021

Señor
HERNANDO HERNÁNDEZ
Representante legal
Inmueblexpress SAS
Diagonal 45 B Sur No. 52 C 92
Bogotá, D.C.



ASUNTO: DERECHO DE PETICION ART. 23 C.P.

Yo ASTRID NATALI BUITRAGO GONZALEZ vecina de esta ciudad, identificada con cedula de ciudadanía número 52.283.558 de Bogotá, en mi calidad de administradora del Edificio Claret Real 2 Propiedad Horizontal, ubicado en la Calle 47ª sur # 29-20 de esta ciudad, me permito interponer conforme al artículo 23 de la Constitución Nacional, desarrollado en la Ley 1755 de 2015, el siguiente DERECHO DE PETICIÓN que atiende el sentir de los copropietarios del mencionado edificio en busca de la garantía de una vivienda digna, según manifestación unánime de los presentes en la asamblea extraordinaria realizada el 26 de septiembre de 2021, con fundamento en los siguientes:

HECHOS

Grupo 1: DE LA ELECTRICIDAD DEL EDIFICIO.

1.1 De la electricidad en los apartamentos

En varios de los apartamentos se salta el taco constantemente generando daños en electrodomésticos y demás artefactos eléctricos.

1.2 De los sensores de Luz

Desde el día 10 de septiembre del presente año se informa a la constructora Inmueblexpress las anomalías que han presentado los sensores de luz ubicados en los pasillos y entresijos del edificio. Dichas falencias han sido reiterativas presentando las siguientes fallas:

- a. Permanece la luz encendida durante toda la noche, a pesar de no haber nadie.
- b. No enciende oportunamente, sino hasta cuando la persona ya ha salido del área de iluminación.
- c. No están correctamente sincronizados, porque en algunos pisos dura un período muy corto encendidos y en otros dura un largo período. Inclusive, hay algunos sensores que no encienden, a pesar de tener movimiento cerca y otros que se prenden a pesar de no haber nadie en el sector.
- d. Tener defectos en su estructura, porque tienen algunas partes rotas, no están bien ubicadas en la zona correspondiente o se ven desajustados de la base.

Pg.1



Claret Real 2 Propiedad Horizontal

Grupo 2: DE LA ZONA COMÚN DE TERRAZA Y GIMNASIO BIOSALUDABLE

- 2.1 Las paredes y los ductos de ventilación tienen fisuras y agrietamiento (anexo1)
- 2.2 La pintura de toda la terraza se encuentra en pésimo estado siendo este un edificio nuevo, lo que muestra que no se usó la pintura correcta para exteriores. (anexo2)
- 2.3 Hay más de 10 baldosas rotas, en varios sitios del piso los huecos generando humedad y filtraciones de agua para los apartamentos ubicados en el quinto piso. (anexo 3)
- 2.4 Toda la terraza tiene varillas en forma curva que superan los 10 cm de altura, lo que ha causado caídas de los residentes en varias ocasiones. La constructora no aplico el correspondiente decreto 1072 de 2015 SG-SST. (anexo 4)
- 2.5 En la zona de BBQ, los ladrillos se caen, el lavaplatos se quita y pone ya que no lo dejaron pegado al mesón, la placa del mesón se encuentra agrietada y con posible desprendimiento. (anexo 5)
- 2.6 El baño de la terraza se encuentra sin ventana. (anexo6)
- 2.7 La puerta de acceso a la terraza se arrastra.
- 2.8 Toda la terraza se encuentra sin emboquillado. (anexo 7)

Grupo 3: DE EL PARQUEADERO

- 3.1 El piso del parqueadero no cuenta con la terminación de filo en pañete por dilatación de placa de contra peso, por este motivo todo el piso del parqueadero se encuentra con grietas y en varios partes se está levantando el cemento. (anexo 8)
- 3.2 No se terminó de pañetar y pintar la división de los dos edificios. (anexo9)
- 3.3 El parqueadero no cuenta con los desagües suficientes, no tiene desnivel lo que está ocasionando encharcamientos. (anexo10)
- 3.4 En los planos entregados por la constructora Inmueblexpress, dice que la puerta de acceso vehicular es una puerta electrónica la cual no coincide con la que se encuentra en uso.
- 3.5 La oficina de administración tiene el interruptor de luz dañado.
- 3.6 Toda la pintura del parqueadero incluyendo la administración se encuentra en mal estado. (anexo11)
- 3.7 La puerta de shut de basuras no cierra tiene un cable eléctrico que la cuza sin ningún tipo de seguridad. (anexo 12)

Pg.2



Claret Real 2 Propiedad Horizontal

3.8 Los dos paneles de citofonos no cuentan con la rejilla de seguridad. (anexo12)

Grupo 4: DE LOS PASILLOS DE INGRESO A LOS APARTAMENTOS.

4.1 Cuando llueve los pasillos se inundan generando grandes charcos de agua., metiéndose el agua dentro de los apartamentos.

4.2 En varios sitios del edificio hace falta rejillas de ventilación.

OBJETO DE LA PETICIÓN

Con base en los anteriores hechos, y teniendo en cuenta el derecho que la ley otorga, solicitamos por medio de este derecho de petición lo siguiente:

Respecto a los hechos del grupo 1 -La electricidad del Edificio-

1.1 Electricidad en los apartamentos:

Que se realice por parte de inmuebleexpress una revisión de toda la parte eléctrica del edificio por personal calificado, certificándole y garantizándole a todos los residentes que todo se encuentra bajo la normativa legal.

1.2 Sensores de Luz:

Que se realice la inspección por personal calificado para validar el error presentado en los sensores.

Respecto a los Hechos del grupo 2 -Zona común de terraza y gimnasio biosaludable-

2.1 Realizar alistamiento de paredes en las fisuras y agrietamientos

2.2 Pintar toda la terraza con materiales certificados para exteriores.

2.3 Cambiar todas las baldosas rotas.

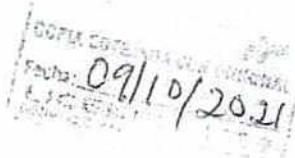
2.4 Quitar todas las varillas de forma curva que se encuentran generando un alto riesgo en la terraza para los residentes; cambiar las baldosas dañadas por estas varillas haciendo uso correcto del decreto 1072 de 2015 SG-SST.

2.5 Reparar con los materiales indicados todo el BBQ, pegar el lavaplatos al mesón reforzar placa de mesón por desprendimiento.

2.6 Poner la ventana del baño

2.7 Asegurar la puerta de la terraza

2.8 Emboquillar toda la terraza.



Pg.3



Claret Real 2 Propiedad Horizontal

Respecto a los hechos del grupo 3 – Parqueadero-

- 3.1 Arreglar con personal calificado todo el piso del parqueadero, con el material faltante para que no se vulva a dañar.
- 3.2 Pañetar y pintar la pared de división del edificio.
- 3.3 Poner los desagües suficientes para evitar encharcamientos.
- 3.4 Poner el brazo electrónico a la puerta de acceso vehicular según planos entregados.
- 3.5 Arreglar el interruptor de luz de la administración.
- 3.6 Pintar todo el parqueadero incluyendo la demarcación amarilla del piso y la oficina de administración.
- 3.7 Retirar el cable que esta causando riesgo para el edificio y ajustar la puerta para que cierre en su totalidad.
- 3.8 Poner la rejilla de seguridad a los paneles de los citofonos. Externos.

Respecto a los hechos del grupo 4: Pasillos de Ingreso a los apartamentos.

- 4.1 Dar solución real a las inundaciones presentadas en los pasillos.
- 4.2 Poner todas las rejillas faltantes en el edificio.

PRUEBAS

Como sustento de los hechos anteriores, se anexan en (08) folios las fotografías, agrupadas debidamente, que dan cuenta de los daños mencionados.

Con la finalidad de sustentar las anteriores peticiones, se anexa firma de los actuales residentes del edificio, quienes han manifestado evidenciar los daños e inconvenientes señalados en el acápite de hechos.

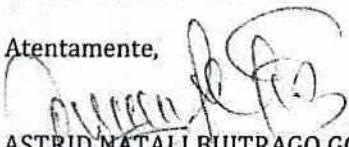
Acogiendose a la efectividad de garantías ya que el bien no cumple con las condiciones de calidad (Titulo III, arts. 7 al 17, ley 1480 de 2009) y al estatuto del consumidor (Titulo 7 arts. 34 a 44, ley 1480 de 2009).

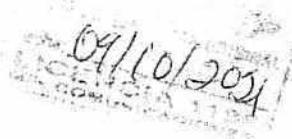
Esperando respuesta dentro del término legal y al amparo del derecho Constitucional invocado a la dirección del edificio que se encuentra en el pte de página.

Para efectos de notificaciones, se recibirán en la Calle 47 A Sur No. 29-20 Piso 1, Celular: 300 3203243637, Correo electrónico: claretreal2@gmail.com

Agradezco la atención prestada.

Atentamente,


ASTRID NATALI BUITRAGO GONZALEZ
Administradora



Pg.4

cc: Consecutivo, Secretaría del Hábitat carrera 13 N° 52-25
cc. superintendencia de Industria y Comercio.

Calle 47 A Sur No. 29 -20 Barrio Claret – Bogotá, D.C Email: Claretreal2@gmail.com Cel. 3203243637

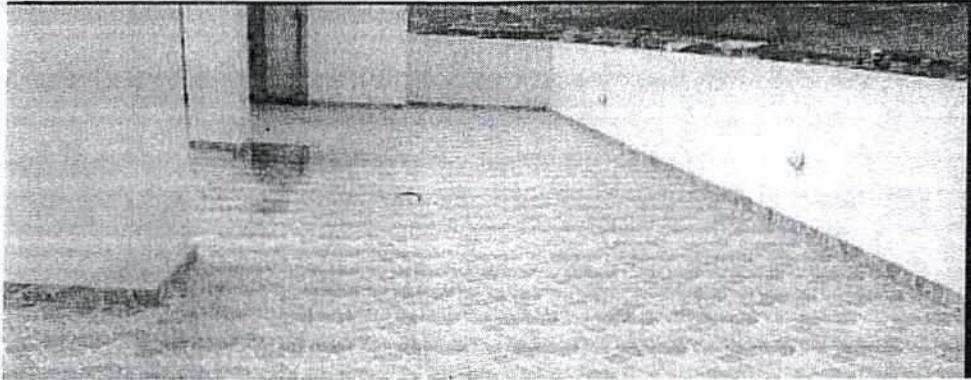


Claret Real 2 Propiedad Horizontal

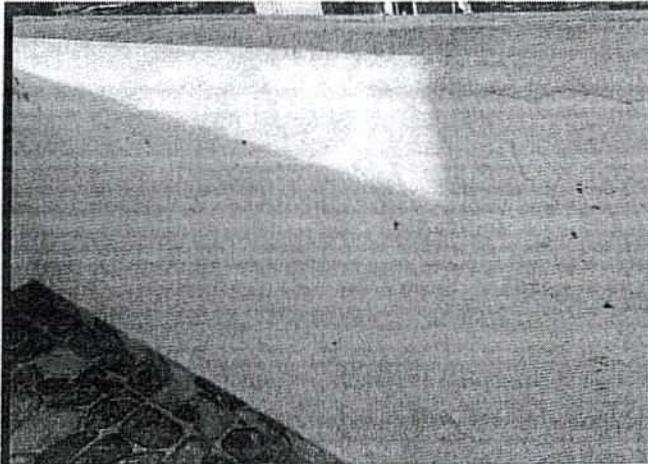
2021
ESPANOL
COPIA COTEADA CON ORIGINAL
Fecha: 7/10/2021
LICENCIADO 1189

FOLIO I

ANEXO 1



ANEXO 2





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

INFORME VERIFICACIÓN DE HECHOS No 22-186
31 de marzo de 2022

Radicación No.	1-2021-44237 del 26 de octubre de 2021
No. de la queja	1-2021-44237-1
Quejoso	ASTRID NATALI BUITRAGO.
Dirección Quejoso	CL 47A SUR 29 28.
Proyecto	CLARET REAL 2, Zonas comunes.
Dirección proyecto	CL 47A SUR 29 28
Localidad	RAFAEL URIBE URIBE
Estrato	3.
Radicación documentos	400020200002 de enero 13 de 2020.
Enajenación proyecto	INMUEBLEXPRESS S.A.S 28 UNIDADES
Dirección enajenador	DG 49 A SUR 53 29
No. de registro	2017187.



Imagen 1

SINTESIS DE LA QUEJA

Los hechos expuestos en la queja hacen referencia a deficiencias constructivas en las zonas comunes.

VISITA

Visita Técnica No.	01
Fecha	28 de febrero de 2022
Funcionario	Brayan Styven Pinzón Flórez
Atendido Por	
Quejoso:	Claudia Patricia Tinjaca, Apoderada.
Enajenador:	Andrea Liliana López, Apoderada.



FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE: 4 de septiembre de 2021, 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. Deficiencia en redes eléctricas:

Se realiza el recorrido de verificación y se evidencia que el sistema de redes eléctricas definitivo ya estaba instalado, este se instaló el día 8 de octubre de 2021, sin embargo, antes de realizar la instalación definitiva la administración menciona que las luminarias de los pasillos comenzaron a presentar fallas, producto de la red eléctrica provisional con la que contaban, al momento de la visita se pudo evidenciar que en su mayoría todas las luminarias incrustadas sobre los pasillos de la edificación en mención se encontraban fundidas.

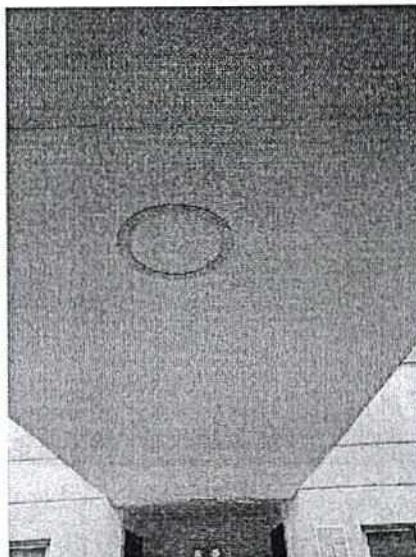


Imagen 2

*Por lo anterior, se establece como deficiencia constructiva **GRAVE** dado que afectan las condiciones de habitabilidad, uso y funcionamiento de los bienes comunes, no garantizando condiciones en materia de seguridad por lo que se incumple la siguiente norma.*

ACUERDO 79 DE 2003: Código de Policía de Bogotá D.C

TITULO II PARA LA SEGURIDAD



CAPITULO 8º. 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;

TITULO IX

PARA LA LIBERTAD DE INDUSTRIA Y COMERCIO Y LA PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES

CAPITULO 3º.

LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO

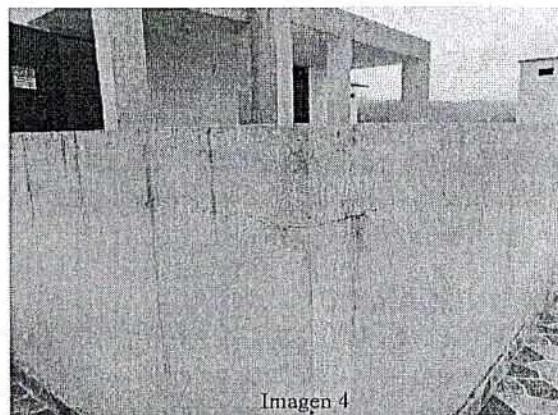
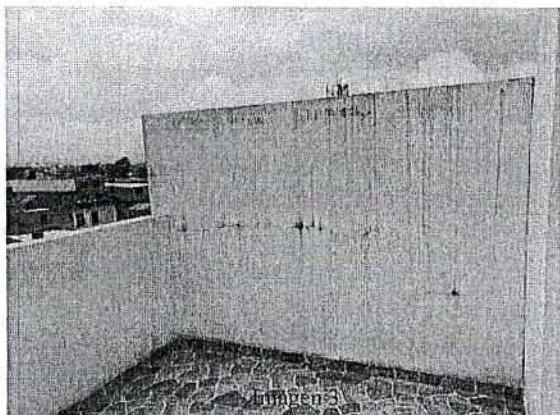
(1130) **ARTÍCULO 114.-** Enajenación y construcción de vivienda. Toda persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda debe cumplir con lo dispuesto en las normas especiales sobre la materia y garantizar la seguridad y calidad de las construcciones.

2. Sensores de luz:

Se realiza el recorrido de verificación y se evidencia que los sensores de luz correspondientes a las escaleras se encuentran con un correcto funcionamiento, sin embargo, en los pasillos no se pudo verificar correctamente los sensores dado que las luminarias se encuentran fundidas.

Por lo anterior, no se encuentra deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones por parte del enajenador.

3. Paredes y ductos de la terraza tienen fisuras y agrietamiento al igual que la pintura en toda la terraza se encuentra en pésimo estado:



Se realiza el recorrido de verificación y se evidencia que las paredes de la terraza se encuentran en mal estado, presentando fisuras en gran parte de esta zona dejando ver un mal manejo de estos muros ante la intemperie, así mismo se puede observar que la pintura se encuentra en malas



condiciones producto de las aguas lluvias, la sociedad enajenadora menciona que tanto el tema de fisuras como el de pintura será intervenido el 4 de julio de 2022.



Imagen 5

*Por lo anterior, se establece como **deficiencia constructiva LEVE**, para los hechos del presente informe al tratarse de no garantizar un adecuado manejo de las zonas de la terraza contra la intemperie, esto se da producto de fallas o defectos en el proceso constructivo que no afectan las condiciones de habitabilidad, uso o funcionamiento del inmueble.*

ACUERDO 20 DE 1995 - Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá

CAPITULO B.5 PROTECCIÓN CONTRA LA INTERPERIE

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.

ARTICULO 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.



4. Deficiencia en acabados (baldosas):

Se realiza el recorrido de verificación y se evidencia que la sociedad enajenadora realizó los respectivos cambios de las baldosas rotas que se encontraban, *por lo anterior, no se encuentra deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones por parte del enajenador.*



Imagen 6

5. Despliegue de ladrillos en Zona BBO:

Se realiza el recorrido de verificación y no se evidencia ningún tipo de deficiencia o desmejoramiento de especificaciones con respecto a la zona bbq.

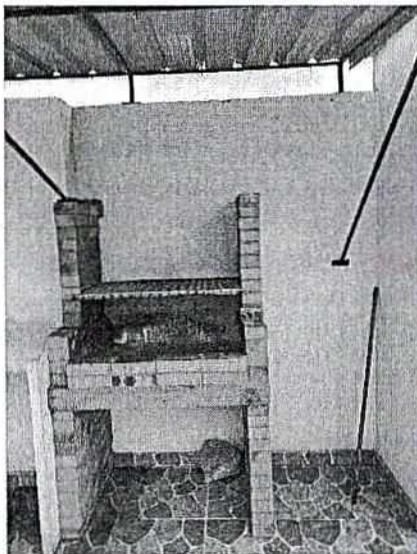


Imagen 7



Por lo anterior, no se encuentra deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones por parte del enajenador.

6. Falta de ventana en el baño de la terraza:

Se realiza el recorrido de verificación y se evidencia que la sociedad enajenadora realizó el respectivo ajuste de la ventana faltante en el baño, *por lo anterior, no se encuentra deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones por parte del enajenador.*

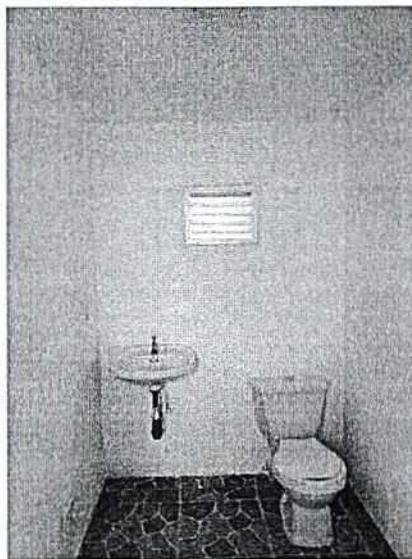


Imagen 8

7. Mala instalación en la puerta de acceso a la terraza:

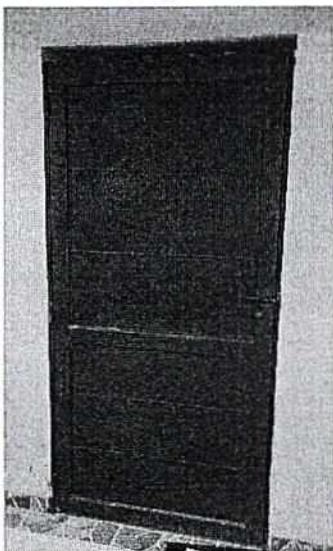


Imagen 9

Se realiza el recorrido de verificación y se evidencia que la sociedad enajenadora realizó el respectivo ajuste a la puerta de acceso a la terraza, *por lo anterior, no se encuentra deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones por parte del enajenador.*



8. Falta de emboquillado en la terraza:

Se realiza el recorrido de verificación y se evidencia que la sociedad enajenadora realizó la respectiva intervención, *por lo anterior, no se encuentra deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones por parte del enajenador.*

9. Grietas en el piso del parqueadero:

Se realiza el recorrido de verificación y se evidencia la presencia de fisuras y desprendimiento del acabado, sobre los parqueaderos 10 y 11 se ve una fisura constante con una longitud cercana a los 7 metros, durante la visita no se logró evidenciar juntas constructivas, juntas de contracción y/o juntas de aislamiento, en la placa del parqueadero siendo de una gran extensión esto podría provocar la aparición de estas fisuras, la sociedad enajenadora menciona que solo se da en el acabado fino y no compromete la cimentación, se realizara intervención el 4 de julio de 2022.



Imagen 10



Imagen 11

*Por lo anterior, se establece como **AFECTACION GRAVE** producto de deficiencias constructivas que se presentan generando así un incumplimiento en la siguiente normativa.*

NSR-10 – Título C

C.22.3 — Juntas

C.22.3.1 — *Deben proporcionarse juntas de contracción o aislamiento para dividir los elementos de concreto simple estructural en elementos discontinuos en flexión. El tamaño de cada elemento debe escogerse para limitar el esfuerzo causados por la restricción de los movimientos debidos a los efectos de flujo plástico, retracción y variación de temperatura.*

C.22.3.2 — *En la determinación del número y ubicación de las juntas de contracción o aislamiento debe prestarse atención a: influencia de las condiciones climáticas; selección y dosificación de*



materiales; mezclado, colocación y curado del concreto; grado de restricción al movimiento; esfuerzos debidos a las cargas a las cuales está sometido el elemento; y técnicas de construcción.

ACUERDO 20 DE 1995 - Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá

CAPÍTULO B.5 PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE

Sección B.5.1 GENERAL

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.

10. No se terminó de pañetar y pintar la división de los dos edificios:

Se realiza el recorrido de verificación y se evidencia que el acabado que se menciona en la queja hace referencia a la culata de una edificación vecina, *por lo anterior, no se encuentra deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones por parte del enajenador.*

11. El parqueadero no cuenta con desagües suficientes, no tiene desnivel lo que está ocasionando encharcamientos:



Imagen 12

Se realiza el recorrido de verificación y se evidencia que la sociedad enajenadora realizó una intervención donde se realizó una serie de canaletas que comunican a los desagües, *por lo anterior, no se encuentra deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones por parte del enajenador.*



12. No coincide en el plano con respecto a la puerta de acceso vehicular:

Se realiza el recorrido de verificación y se evidencia que la sociedad enajenadora cambió la puerta que estaba dispuesta en los planos técnicos, se tenía previsto una puerta eléctrica enrollable y al momento de la visita se encontraba una puerta manual, administración y constructora están dialogando para dar solución al tema.

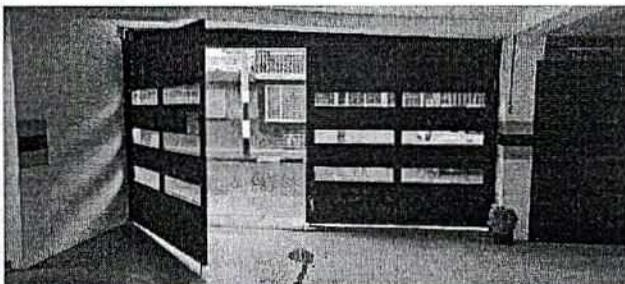


Imagen 13

Por lo anterior, se establece como AFECTACION GRAVE dado que hay un desmejoramiento de especificaciones por parte de la sociedad enajenadora, se incumple la siguiente normatividad.

LEY 400 DE 1997

ARTICULO 7º. - Sujeción de la construcción a los planos.

- Los planos arquitectónicos y estructurales que se presenten para la obtención de la licencia de construcción deben ser iguales a los utilizados en la construcción de la obra. Por lo menos una copia de estos debe permanecer en el archivo del Departamento Administrativo o dependencia Distrital o Municipal a cargo de la expedición de la licencia de construcción.

13. Interrupción de energía en el cuarto de administración:

Se realiza el recorrido de verificación y se evidencia que la sociedad enajenadora realizó la respectiva intervención, *por lo anterior, no se encuentra deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones por parte del enajenador.*



14. Mal estado de pintura en el parqueadero:

Se realiza el recorrido de verificación y se evidencia que sobre el muro posterior se encuentra con fisuración y en mal estado producto de las aguas lluvias y el mal manejo de esta zona contra la intemperie, la sociedad enajenadora menciona que realizará intervención el 4 de julio de 2022.

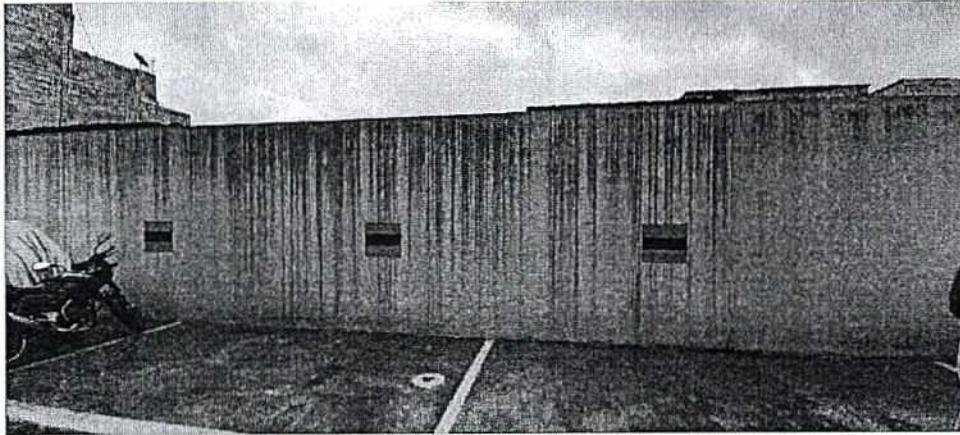


Imagen 14

Por lo anterior, se establece como deficiencia constructiva que se califica como AFECTACION LEVE, al tratarse de garantizar un adecuado manejo de esta zona contra la intemperie, esto se da producto de fallas o defectos en el proceso constructivo que no afectan las condiciones de habitabilidad, uso o funcionamiento del inmueble.

ACUERDO 20 DE 1995 - Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá CAPÍTULO B.5 PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE

Sección B.5.1 GENERAL

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.

ACUERDO 79 DE 2003: Código de Policía de Bogotá D.C

TITULO II PARA LA SEGURIDAD



CAPITULO 8º. 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;

TITULO IX

PARA LA LIBERTAD DE INDUSTRIA Y COMERCIO Y LA PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES

CAPITULO 3º.

LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO

(1130) ARTÍCULO 114.- Enajenación y construcción de vivienda. Toda persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda debe cumplir con lo dispuesto en las normas especiales sobre la materia y garantizar la seguridad y calidad de las construcciones.

15. Deficiencia en la puerta del depósito de basuras:

Se realiza el recorrido de verificación y se evidencia que la sociedad enajenadora realizó la respectiva intervención, *por lo anterior, no se encuentra deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones por parte del enajenador.*

16. Filtración de agua en los pasillos:

Se realiza el recorrido de verificación y se evidencia que sobre los pasillos se encuentran 4 pozos de luz que se encuentran sin ningún tipo de cubierta, por lo que al momento de llover sobre los pasillos se generan charcos, esto es en base al diseño que se tiene de la edificación teniendo, ventilación e iluminación natural, *por lo anterior, no se encuentra deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones por parte del enajenador.*



17. Falta de rejillas de ventilación en el edificio:

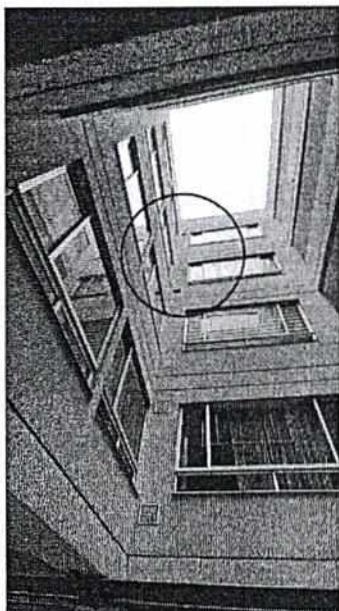


Imagen 15

Se realiza el recorrido de verificación y se evidencia que la sociedad enajenadora ha venido instalando las rejillas sin embargo al momento de la visita se logra observar que faltan 3 rejillas en los pisos cuarto y quinto.

*Por lo anterior, se establece como **AFECTACION LEVE** dado que hay un desmejoramiento de especificaciones por parte de la sociedad enajenadora, se incumple la siguiente normatividad.*

ACUERDO 79 DE 2003: Código de Policía de Bogotá D.C

TITULO II PARA LA SEGURIDAD

CAPITULO 8°. 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;

TITULO IX

PARA LA LIBERTAD DE INDUSTRIA Y COMERCIO Y LA PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES

CAPITULO 3°.

LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO

(1130) ARTÍCULO 114.- *Enajenación y construcción de vivienda. Toda persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda debe cumplir con lo dispuesto en las normas especiales sobre la materia y garantizar la seguridad y calidad de las construcciones.*

18. No existe suficiente abastecimiento de agua al último piso en la zona BBO:

Se realiza el recorrido de verificación y se evidencia que no existe la suficiente presión para poder abastecer el último piso de la edificación, sociedad enajenadora menciona que realizara intervención, *por lo anterior, se establece como **deficiencia constructiva GRAVE**, alterando las condiciones de habitabilidad del espacio mencionado por la falta de suministro de agua.*

ACUERDO 20 DE 1995 - Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá

Sección D.3.2 SUMINISTRO DE AGUA

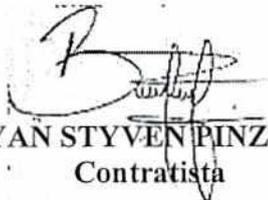


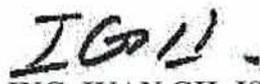
PARÁGRAFO D.3.2.4.2. Si la presión disponible en la red de suministro es insuficiente, debe proveerse de un sistema de bombeo con tanque bajo y tanque alto o de un sistema de bombeo mediante un equipo de presión.

PARÁGRAFO D.3.2.4.3. Para controlar el golpe de ariete y los ruidos en la red de tubería, deben disponerse cámaras de aire de por lo menos 30 cm antes de la conexión de cada aparato.

PARÁGRAFO D.3.2.4.4. Cuando la presión de un aparato sea mayor de la equivalente a una columna de agua de 55 m (550 KPa), deben disponerse válvulas de reducción de presión, o tanques de quiebre de presión.

PARÁGRAFO D.3.2.4.5. Los sistemas de suministro de agua para los edificios deben diseñarse de manera que abastezcan de agua, en todo tiempo, a los aparatos sanitarios, aditamentos y equipos, en caudal suficiente y con las presiones adecuadas para que funcionen satisfactoriamente. La velocidad máxima del agua en tuberías debe ser de 2.4 m/s.


ARQ. BRAYAN STYVEN PINZÓN FLÓREZ
Contratista


Vo. Bo. ING. IVAN GIL ISAZA
Profesional Especializado