



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ

Nro. Rad: 2-2022-16863

Fecha: 22/03/2022 06:54:27 AM

Anexos: 5

Bogotá D.C.

Señor(a):

RAUL EDUARDO CARMONA LADINO
CONSTRUCTORA VILLA MAYOR DE COLOMBIA SAS
Dirección: CALLE 39 SUR 26 - 08
BOGOTÁ, D.C. - BOGOTÁ, D.C.

Asunto: TRASLADO DEL INFORME DE VERIFICACIÓN DE HECHOS NO. 22-041 DEL 31 DE ENERO DE 2022 - EXPEDIENTE 1-2015-37977-1

Apreciado(a) Señor(a):

En garantía al debido proceso contenido en el artículo 29 de la Constitución Política de Colombia, y en atención a lo estipulado en el Decreto 572 de 2015, esta Subdirección corre traslado del **Informe de Verificación de Hechos No. 22-041 del 31 de enero de 2022**, elaborado por el Área Técnica, de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, de la Secretaría Distrital del hábitat.

La compañía **CONSTRUCTORA VILLA MAYOR DE COLOMBIA S.A.S. - EN LIQUIDACION** enajenadora del proyecto de vivienda **BRISAS DE VILLA MAYOR – PROPIEDAD HORIZONTAL**, actuando ante esta Subdirección en calidad de sancionados, cuentan con el termino de diez (10) días hábiles, contados a partir del recibo del presente oficio, para que se pronuncie en nombre propio o a través de apoderado. El informe técnico, así como la totalidad de las actuaciones adelantadas por este Despacho, se encuentran a su disposición para su conocimiento y consulta en el expediente No. 1-2015-37977-1, dirección de radicación en la carrera 13 # 52 – 25, localidad de Chapinero, de la ciudad de Bogotá D.C.

Cordialmente,

MILENA INES GUEVARA TRIANA
SUBDIRECCION DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA

Página número 1 de 2

Documento Electrónico: d5a9e327-a964-427f-b478-e3492296f11c





SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ

Nro. Rad: 2-2022-16863

Fecha: 22/03/2022 06:54:27 AM

Anexos: 5

Copia:

Anexos Electrónicos: 5

Elaboró: IVAN FERNANDO RODRIGUEZ
Revisó: OLGA ELENA MENDOZA NAVARRO-
Aprobó: MILENA INES GUEVARA TRIANA

Página número 2 de 2

Documento Electrónico: d5a9e327-a964-427f-b478-e3492296f11c

Carrera 13 # 52 – 25
Commutador: 3581600
www.habitatbogota.gov.co

Código Postal: 110231



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

163

INFORME VERIFICACIÓN DE HECHOS No 22-041
31 de enero de 2022

Radicación No.	1-2015-37977 del 17 de junio del 2015
No. de la queja	1-2015-37977 -1
Quejoso	Copropietarios Brisas de Villa Mayor
Dirección del quejoso	CL 39 SUR 26 96, Oficina de administración
Proyecto	BRISAS DE VILLA MAYOR
Dirección proyecto	CL 39 SUR 26 96
Localidad	Rafael Uribe Uribe
Estrato	3
Radicación de Documentos	400020110493 del 2 de diciembre de 2011
Enajenador	CONSTRUCTORA VILLAMAYOR DE COLOMBIA SAS
Dirección enajenador	DG 40 SUR 25B 24
No. de Registro	2011056



Imágenes 1 y 2



SÍNTESIS DE LA QUEJA

Se verifica el cumplimiento del artículo segundo de la Resolución 1836 del 30 de agosto de 2015 “*por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*”

VISITA

Visita Técnica No.	2
Fecha	29 de septiembre de 2021
Funcionario	Jairo Mosquera Páez
Atendido por	
Quejoso:	Robinson Barrios Montilla, Autorizado por 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 1836 del 30 de agosto de 2017 “*por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*” en el artículo segundo indica: “**ARTÍCULO SEGUNDO:** *Requerir a la sociedad enajenadora CONSTRUCTORA VILLA MAYOR DE COLOMBIA S.A.S., identificada con NIT. 900.398.782-4, representada legalmente por el señor RAUL EDUARDO CARMONA LADINO, (o quien haga sus veces), para que dentro de los Seis (6) meses (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto, se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva los hechos que afectan las zonas comunes del proyecto de vivienda BRISAS DE VILLA MAYOR I, referentes a: “5. PISO SOPLADO MOTOBOMBAS - AGRIETAMIENTO PAVIMENTO... En la inspección realizada, no se observa que el piso en el área de motobombas se encuentre levantado o soplado, se observan fisuras en el área colindante con parqueadero PP 1 1, fisuras que no presentan dilatación y no afectan la estructura, son producto del proceso de asentamiento de la edificación y deben ser atendidas como labores de posventas.”, “10. SEÑALIZACIÓN RUTA DE EVACUACIÓN — LUZ DE EMERGENCIA... En la inspección realizada, se observa que los puntos fijos, no cuentan con ningún tipo de señalización ni iluminación de emergencia.”, “11. SISTEMA EXTINCIÓN DE INCENDIOS... En la inspección realizada, se comprueba que el edificio cuenta con cinco pisos de altura, y no supera los 15 mts de altura, dada la fecha de radicación de la licencia de construcción, la cual es 24 de Mayo de 2.011, el proyecto no está obligado a la instalación de gabinetes para extinción de incendios, sin embargo se observa que las áreas comunes y punto fijo, no posee extintores manuales.” Y “12. BARANDAS ESCALERAS... En la inspección realizada, se observa que las escaleras de puntos fijos del proyecto solo cuentan con pasamanos a un solo...”, constituyan deficiencias constructivas catalogadas como afectaciones graves y leves, según lo plasmado en el informe de verificación de hechos No. 15-944 del 30 de septiembre de 2015 (folio 90 a 93), Lo anterior en el evento que dichos hechos no se hayan intervenido al momento de la notificación del presente acto administrativo.”.*



HALLAZGOS

Se pudo verificar en la visita técnica realizada el 29 de septiembre de 2021 a la zonas comunes del Edificio BRISAS DE VILLA MAYOR, los hechos relacionados con "Piso soplado motobombas, agrietamiento pavimento, señalización ruta de evacuación, luz de emergencia, sistema detección extinción de incendios y barandas de escaleras". En Informe de Verificación de Hechos No. 15-944 de fecha 30 de septiembre de 2015 (folios 90-93), en el cual se concluyó: "(...) HALLAZGOS".

"1. OXIDO TANQUE DE AGUA... En la visita realizada, no es posible acceder al interior del tanque de agua, dado que ni el vigilante ni la representante por parte de la sociedad enajenadora, cuentan con la llave para apertura de la tapa de acceso, sin embargo, se realiza apertura a la llave ubicada en el baño que colinda con la portería del edificio, en donde no se observa que el agua salga con ningún indicio de óxido. De acuerdo a lo anterior, no es posible atribuir algún tipo de responsabilidad en lo referente a deficiencias constructivas sobre este hecho a la sociedad enajenadora.

2. CUBIERTA PUERTA GARAJE... La queja radica en que la copropiedad requiere que la puerta de acceso vehicular, sea tapada para evitar el flujo de aire, la apoderada por parte de la sociedad enajenadora, manifiesta que nunca fue ofrecido este acabado en este elemento, se verifica la radicación de documentos 400020110493-1 del 02 de Diciembre del 2.011, en donde en el plano de fachada se observa que se encuentra construida la puerta de acuerdo a lo indicado en plano, de igual forma se verifican las especificaciones técnicas contenidas en la radicación de documentos, en donde el ítem 4.1.3 Puerta de entrada principal, indica: "MARCO Y HOJA METÁLICA", tal y como se encuentra construido. De acuerdo a lo anterior, no es posible atribuir algún tipo de responsabilidad en lo referente a deficiencias constructivas sobre este hecho a la CIPAL sociedad enajenadora.

3- INSTALACIÓN MOTOBOMBA RUIDO... El hecho ya es objeto de investigación mediante el expediente 1-2014-25635 del 21 de abril de 2014, el cual indica: 1- Ruido excesivo que producen los equipos de las bombas de agua. Al momento de la visita se observa que el proyecto cuenta con un cuarto de máquinas ubicado en el aislamiento posterior de la edificación. El equipo de hidráulico se encuentra funcionando, pero no es posible detectar si los grados de decibeles que genera este equipo están por encima de lo permitido, por tal razón se hace traslado de la queja a la Secretaría de Ambiente, quienes son los competentes para este tipo de eventos. Por otro lado, se observa en la visita que el cuarto donde se encuentra el equipo no cuenta con insonorización en muros y la base de los equipos no cuentan con elementos que eviten las vibraciones y ondas sonoras que genera el equipo. Por otra parte se observa que el cuarto de máquinas está ubicado en un espacio que esta aledaño a las fachadas de las alcobas de los apartamentos, en este caso el enajenador distribuyo inadecuadamente las áreas de ruido y las áreas privadas, es por esta razón que muy seguramente los copropietarios que tienen sus zonas privadas adyacentes o contiguas a este cuarto van a recibir las vibraciones o ruidos que genera el equipo, con el agravante que este tipo de vibraciones o ruidos se magnifican en las horas nocturnas debido al silencio imperante. Con lo anterior el enajenador no cumple con el acuerdo 20 de 1995 en el Artículo B.6.3.1" De acuerdo a lo anterior, el hecho no será materia de pronunciamiento en el presente expediente.

4- INSTALACIÓN BAÑO VIGILANTES... El hecho ya es objeto de investigación en el expediente 3-2012-76023 del 05 de diciembre de 2012, el cual indica: "1- Baño para discapacitados, suprimido en el área del salón comunal. En el momento de la visita se observó un cambio de medidas en el baño para discapacitados construido en el salón comunal; comparado con el aprobado por la licencia de construcción, el baño construido es de 1.28 x 1.20 mts, y el aprobado es de 2.90 x 3.00 mts. Con esto el enajenador redujo el área del baño para



discapacitados saliendo de la norma establecida y modificando parcialmente las especificaciones aprobadas en la licencia de construcción LC-11-2-0976 de 24 oct. 2011. Con esto el enajenador incurre en un desmejoramiento de especificaciones técnicas. Este hecho es calificado como GRAVE, al afectar las condiciones de habitabilidad del bien común". Sin embargo el día de la visita, se observa que el baño de discapacitados fue construido en un área diferente a la original, constituyendo un desmejoramiento de especificaciones el cual se califica como afectación grave, a la fecha no se cuenta con modificación de licencia, la cual legalice los cambios realizados. Imagen 5 y 6. Ley 400 de 1997 ARTICULO 7°.- 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. TITULO IX RESPONSABILIDADES Y SANCIONES ARTICULO 50°.- Profesionales y funcionarios.- Los profesionales que adelanten o permitan la realización de obras de construcción sin sujetarse a las prescripciones, normas y disposiciones previstas en la presente Ley y sus reglamentos, incurrirán en violación del Código de Ética Profesional y podrán ser sancionados por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura, o los Colegios Profesionales correspondientes, o aquel del cual dependan, con la suspensión o la cancelación de la matrícula profesional, según sea el caso, en la forma prevista en la Ley, sin perjuicio de las demás acciones civiles y penales a que haya lugar. Parágrafo. - En igual sanción incurrirán los profesionales de las dependencias oficiales que autoricen de cualquier forma la realización de obras de construcción sin sujetarse a las prescripciones, normas y disposiciones de la presente Ley y sus reglamentos. Además, tales funcionarios, y aquellos que, sin tener la condición de Ingeniero o Arquitecto, las autoricen, incurrirán en causal de mala conducta, sanción de suspensión o destitución, según sea el caso, sin perjuicio de las demás acciones civiles y penales a que haya lugar. DECRETO 419 DE 2008. Desmejoramiento de especificaciones técnicas: Es una modificación total o parcial de las especificaciones del proyecto por parte del constructor o enajenado,- respecto de las aprobadas y ofrecidas legalmente, las contenidas en los planos y estudios de suelos, en los modelos de contratos aprobados, en los acuerdos suscritos por las partes o las mínimas establecidas en las normas vigentes. 5. PISO SOPLADO MOTOBOMBAS - AGRIETAMIENTO PAVIMENTO... En la inspección realizada, no se observa que el piso en el área de motobombas se encuentre levantado o soplado, se observan fisuras en el área colindante con parqueadero PP 1 1, fisuras que no presentan dilatación y no afectan la estructura, son producto del proceso de asentamiento de la edificación y deben ser atendidas como labores de posventas, se califica como afectación leve. Imagen 7. 6. PALOMAS... En la inspección realizada, se observa la existencia de palomas en el proyecto, las cuales deterioran la apariencia del acabado en muros de culata y vigas en el edificio; las palomas generan la caída de excrementos sobre estas áreas. Dado que este es un tema ajeno al proceso constructivo y corresponde a un manejo por parte de la copropiedad, no es posible atribuir algún tipo de responsabilidad en lo referente a deficiencias constructivas sobre este hecho a la sociedad enajenadora. 7. DEMARCACIÓN PARQUEADEROS... En la visita realizada, se observa que los parqueaderos de la agrupación están demarcados y numerados, de acuerdo a lo anterior, no es posible atribuir algún tipo de responsabilidad en lo referente a deficiencias constructivas sobre este hecho a la sociedad enajenadora. Imagen 8. CERRAMIENTO... La queja radica, en que la copropiedad solicita sea instalado sobre el muro de cerramiento posterior, una cerca eléctrica, dado que tal y como lo



indica la sociedad enajenadora, este elemento no fue ofrecido, y verificado en la radicación de documentos 400020110493-1 del 02 de Diciembre del 2.011, en las especificaciones técnicas, no indica el ofrecimiento de este sistema de seguridad, no es posible atribuir algún tipo de responsabilidad en lo referente a deficiencias constructivas y/o desmejoramiento de especificaciones, en la actualidad sobre el muro se encuentra instalado concertina. 9. REDES ELÉCTRICAS INADECUADAS — CAJAS DE PASO... En la inspección realizada, no se observan irregularidades en las instalaciones eléctricas en el área de primer piso, la representante de la sociedad enajenadora, indica que el hecho ya fue subsanado y se organizaron algunos cables que se encontraban sueltos, dado que el momento de la visita el hecho no se observa, no es posible atribuir algún tipo de responsabilidad en lo referente a deficiencias constructivas sobre este hecho a la sociedad enajenadora. Imagen 9. 10. SEÑALIZACIÓN RUTA DE EVACUACIÓN — LUZ DE EMERGENCIA... En la inspección realizada, se observa que los puntos fijos, no cuentan con ningún tipo de señalización ni iluminación de emergencia, hecho que constituye una deficiencia constructiva y se califica como afectación grave, al incumplir lo establecido en la NSR 10. Imagen 10 y 11. K.3.2.4 — SEÑALIZACIÓN E ILUMINACIÓN — Los medios de evacuación deben cumplir con los requisitos siguientes en cuanto a señalización e iluminación se refiere. K.3.2.4.1 — Toda salida o vía de escape debe ser claramente visible y estar completamente señalizada de tal manera que todos los ocupantes mentalmente capaces de la edificación puedan encontrar sin problema la dirección de salida y en tal forma que la vía conduzca, de manera inequívoca a sitio seguro. K.3.2.4.2 — Cualquier salida o pasadizo que no sea parte de una vía de escape, pero que por su carácter pueda tomarse como tal, debe estar dispuesta y señalizada de tal manera que se minimicen los riesgos de confusión y el peligro resultante para las personas que busquen escapar del fuego o de otra emergencia, así como para evitar que se llegue a espacios que no conduzcan a una salida. K.3.2.4.3 — Todos los medios de evacuación deben estar provistos de iluminación artificial y' de emergencia 11. SISTEMA EXTINCIÓN DE INCENDIOS... En la inspección realizada, se comprueba que el edificio cuenta con cinco pisos de altura, y no supera los 15 mts de altura, dada la fecha de radicación de la licencia de construcción, la cual es 24 de Mayo de 2.011, el proyecto no está obligado a la instalación de gabinetes para extinción de incendios, sin embargo se observa que las áreas comunes y punto fijo, no posee extintores manuales, hecho que constituye una deficiencia constructiva la cual se califica como afectación grave. NSR10 14.3.8.3 — Extintores de fuego portátiles. Toda edificación clasificada en el grupo de ocupación Residencial Multifamiliar (R-2) debe estar protegida por un sistema de extintores portátiles de fuego, diseñados de acuerdo con la última versión de la norma Extintores de fuego portátiles, NTC 2885 y con la Norma de Extintores de fuego Portátiles, NFPA 10. 12. BARANDAS ESCALERAS... En la inspección realizada, se observa que las escaleras de puntos fijos del proyecto, solo cuentan con pasamanos a un solo costado, hecho que constituye una deficiencia constructiva, la cual se califica como afectación grave, al incumplir con lo establecido en el acuerdo 20 de 1.995 y NSR 10. Imagen 12. Acuerdo 20 de 1.995. PARÁGRAFO D.9.4.3.3. Barandas. Las barandas deben cumplir con los requisitos siguientes: D.9.4.3.3.1. A cada lado de la escalera debe proveerse una baranda sólida y resistente. En el lado interior, las barandas deben ser planas y lisas, a excepción de las molduras de protección necesarias que deben, además, ser paralelas a la dirección de movimiento de los peldaños y las que cubren las juntas verticales de las planchas de recubrimiento de las barandas. Ninguna de estas molduras debe proyectarse más de 6 mm. D.9.4.3.3.2. Las barandas de la escalera pueden ser verticales o inclinadas hacia afuera. El borde superior de la baranda, cuando sea inclinada, no debe ser más distante que el 20% de la



medida vertical sobre la huella del escalón. NSR 10 K.3.8.3.6 Pasamanos — Los pasamanos deben cumplir los requisitos de la NTC 4145 Accesibilidad de la (sic) Personas al Medio Físico. Edificios, escaleras, y NTC 4140 Accesibilidad de las Personas al Medio Físico. Edificios. Pasillos. NTC 4145 3.3 PASAMANOS Las escaleras deben tener pasamanos a ambos lados que cumplan con la NTC .1201, continuos en todo su recorrido y con prolongaciones horizontales mayores de 30 cm al comienzo y al final de aquellas. Los pasamanos deben tener una señal sensible al tacto que indique la proximidad de los límites de la escalera. Se coloca un pasamanos a 90 cm de altura y otro a 70 cm de altura. Las alturas se miden verticalmente desde la arista exterior (virtual) de la escalera, con tolerancias de 1 5 cm. 13- ANCLAJES — SOPORTES TUBERÍA... En la inspección realizada, se observa que la tubería descolgada en el área de primer piso, cuanta con sus respectivos soportes, la apoderada por parte de la sociedad enajenadora, indica que el hecho si existió pero fue atendido oportunamente, de acuerdo a lo anterior, no es posible atribuir algún tipo de responsabilidad en lo referente a deficiencias constructivas sobre este hecho, el hecho no existe en el momento de la visita. (...). ”.

1. Piso soplado en cuarto de motobombas

Este hecho **NO PERSISTE**, porque se pudo constatar en la visita técnica que el piso del cuarto de máquinas (motobombas), fue reparado por parte de la administración del edificio.

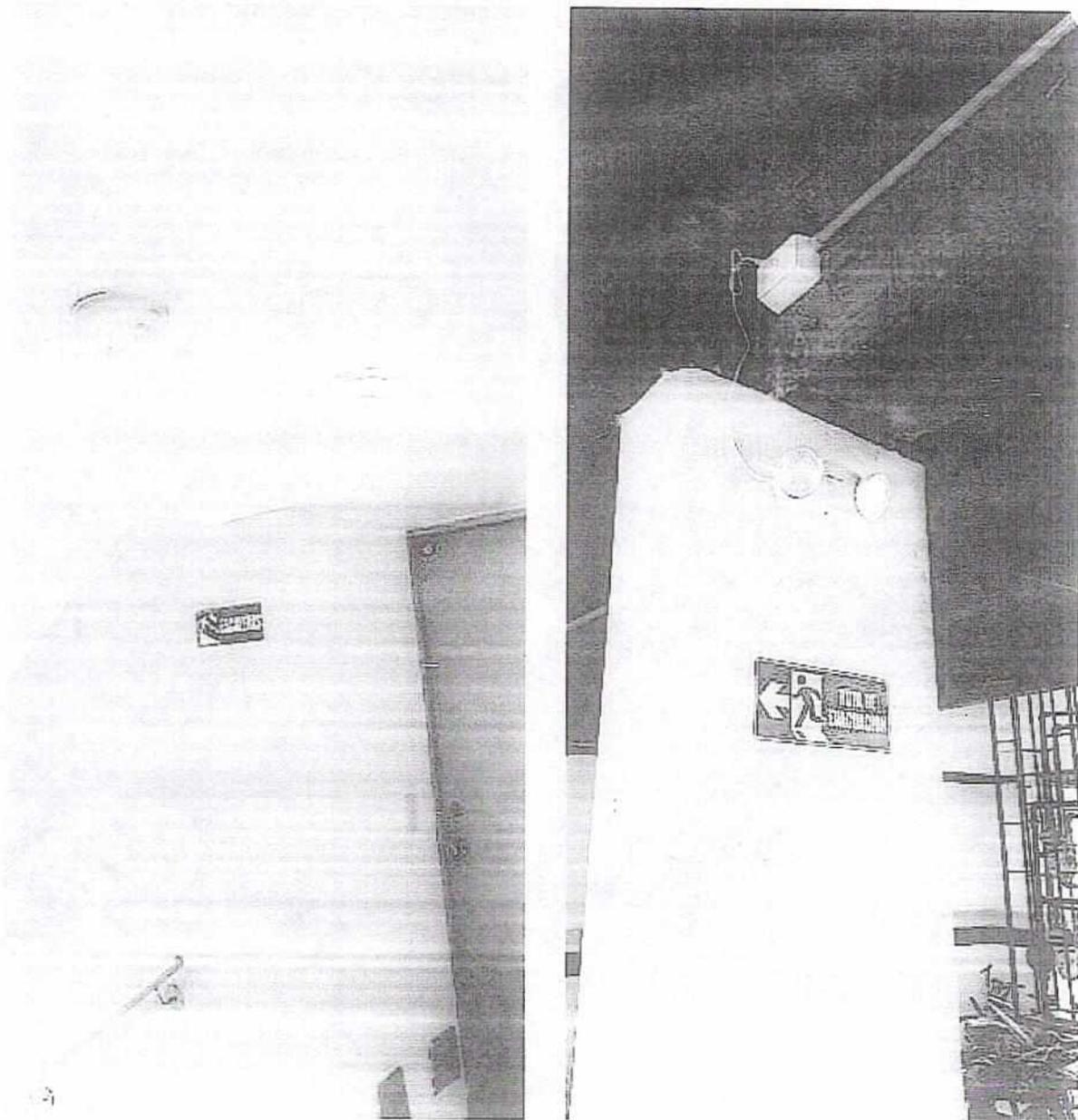


Imágenes 3 y 4

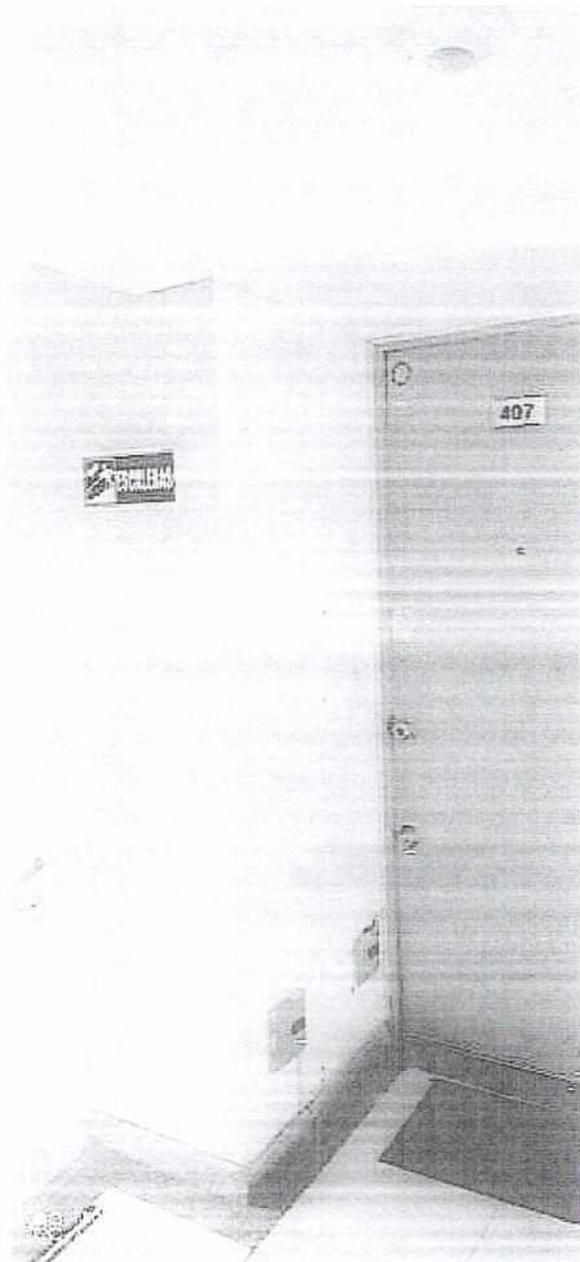
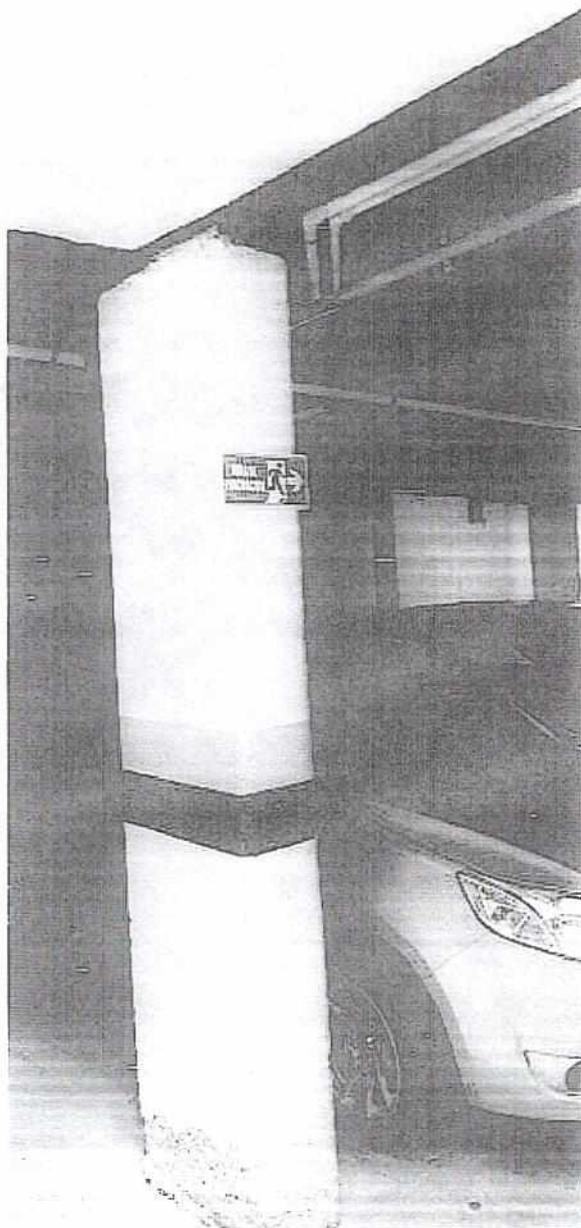


2. Señalización ruta de evacuación y luz de emergencia

Se pudo constatar en sitio que estos hechos **NO PERSISTEN**; tanto la señalización como la luz de emergencia fueron instaladas por la administración en todas las zonas comunes del edificio.



Imágenes 5 y 6



Imágenes 5 y 6

3. Sistema de detección y extinción de incendios

Estos hechos **NO PERSISTEN**, porque se pudo constatar en la visita técnica, que el sistema de detección de incendios y de extinción de incendios fueron instalados por la administración en todas las zonas comunes del edificio.

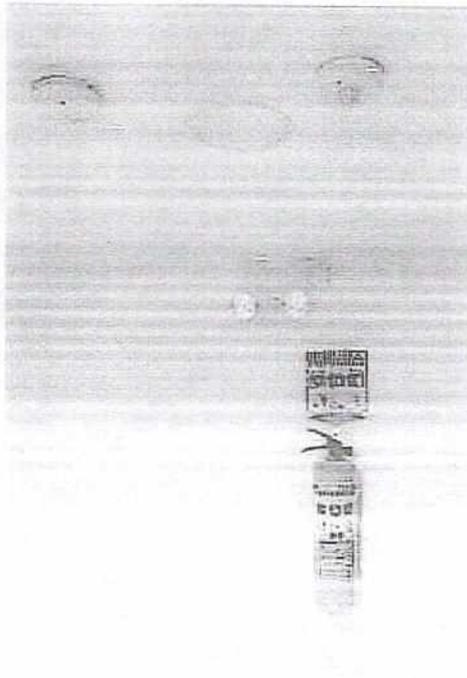
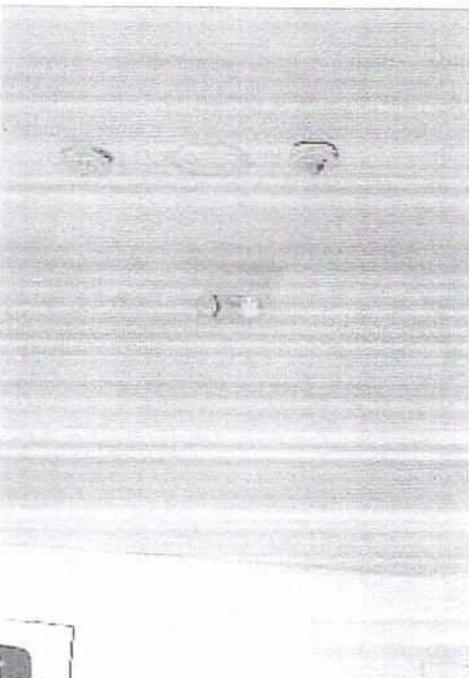
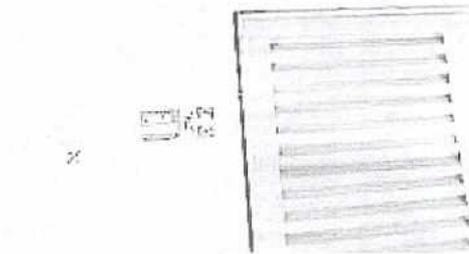
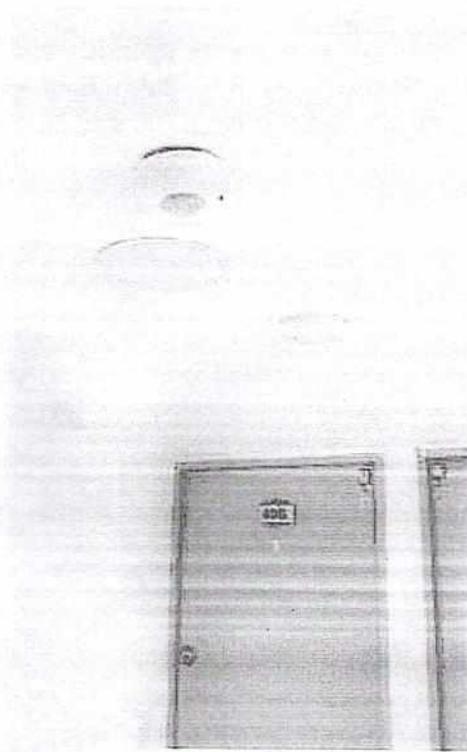
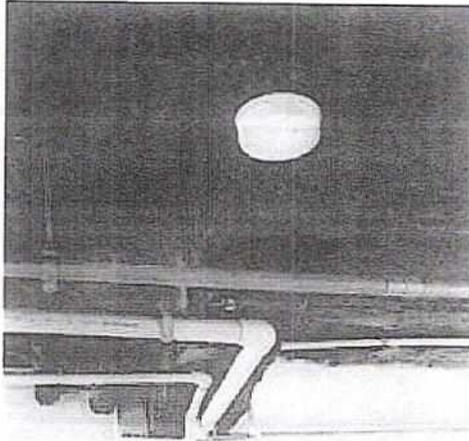


ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

167

Continuación informe de visita No. 22-041

Página 9 de 10

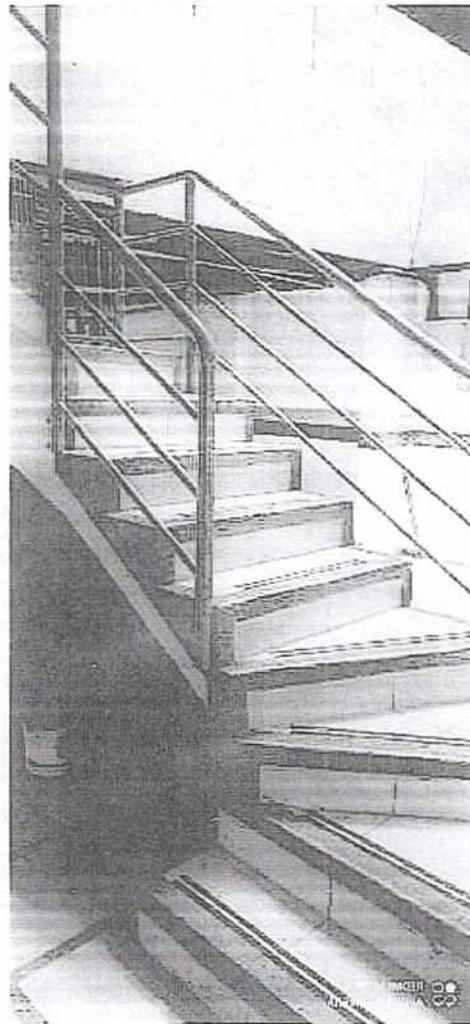
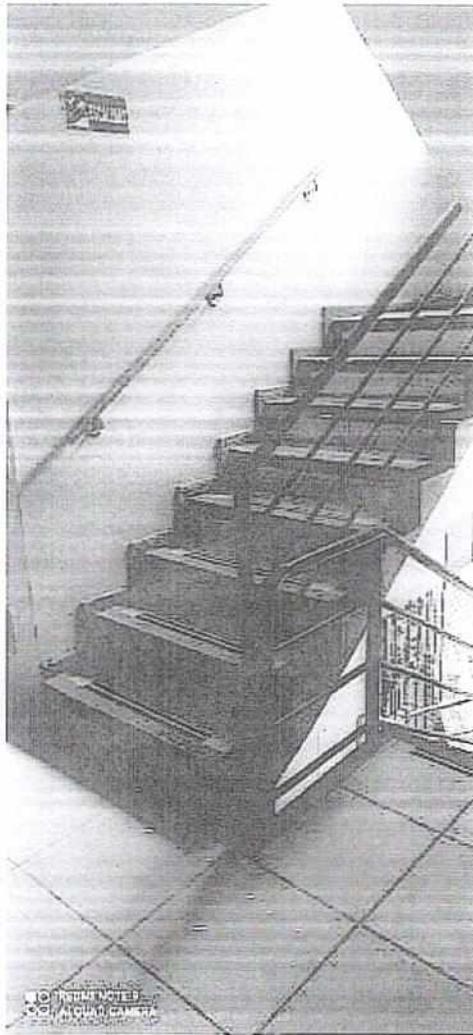


Imágenes 7, 8, 9 y 10



4. Pasamanos de escaleras

Este hecho **NO PERSISTE**, porque se pudo constatar en la visita técnica que la administración del edificio realizó la instalación de los pasamanos en las escaleras del edificio.



ARQ. JAIRO MOSQUERA PAEZ
Contratista

Vo. Bo. ING. IVAN GIL ISAZA
Profesional Especializado