



Bogotá D.C.

Señoras
LUNA MACIAS BONILLA Y YULIETH ALEXANDRA QUITIAN
Carrera 93 No. 75 - 01
Bogotá D.C

Referencia: **Aviso de Notificación**
Tipo de acto administrativo: **Auto 4499 del 21 de diciembre de 2022**
Expediente No. **1-2020-33529**

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 Administrativo **Auto 4499 del 21 de diciembre 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.

Córrase traslado de este junto con la queja y el informe técnico de la visita de verificación por el termino de 15 días hábiles a partir de la notificación de este auto, para que presenten descargos, soliciten audiencia de mediación para llegar a un acuerdo con el quejoso, soliciten o aporten pruebas que pretendan hacer valer, rindan las explicaciones que considere necesarias y objeten el informe técnico, de conformidad con el artículo 7 del Decreto Distrital No. 572 de 2015.

El presente acto administrativo rige a partir de la fecha de su expedición y contra este no procede recurso alguno.

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

Cordialmente,

MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Eifer Guillermo Barrera Silva – Contratista SIVCV *E.*
Revisó: Diego Felipe López Rodríguez - Contratista SIVCV *F.C.*
Aprobó: Diana Marcela Quintero Casas – Profesional Especializado
Anexo: (36) Folios



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

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



**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

Bogotá 26 de noviembre de 2020

159

Señores:

Secretaria de Hábitat Bogotá.

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL MR
1.2020-33529
FECHA TIEP: 11-25-2020 PRO: P-3023 FOLIOS: 7
ASUNTO: EMAIL INCONSISTENCIA QUEJAS Y
RECLAMOS CONTRA CONSTRUCTOR.
DESTINO: Subsecretaría de Inspección y Vigilancia
Control de Vivienda

26.11.20

Por medio de la presente solicitamos a ustedes como entidad colaboración para intervenir en la revisión de las inconformidades del edificio Bony ubicado en la calle 70 # 88 A – 06 barrio Florida Blanca edificio en calidad de nueva copropiedad horizontal; MACIAS BONILLA LUNA, identificado con C.C.3.189.864 de Supata (Cundinamarca), teléfono celular 310 7488012, con domicilio en la Carrera 93 # 75 – 01 Bogotá y YULIETH ALEXANDRA QUITIAN, identificada con C.C.52.269.629 de Bogotá DC, número celular 322 2434195, con domicilio en la Carrera 93 # 75 – 01. Bogotá, en calidad de constructores y vendedores.

Maria
Rojas de

Entregaron la torre de apartamentos de propiedad horizontal con las siguientes inconformidades en las áreas comunes:

- La terraza cuenta con un muro de 80 cm de alto, lo cual es inseguro para los habitantes del edificio en especial para los niños.
- El edificio no cuenta con las normas técnicas colombianas establecidas contra incendios (no hay con extintores, señalización, alarmas de humo, etc.).
- El edificio presenta constantes deficiencias con el suministro de agua en cada vivienda.
- Terraza sin punto de electricidad para iluminación, adicional presenta humedad en las paredes.
- No entregaron planos del edificio ni por apartamento.
- El edificio no cuenta con placa de nomenclatura.
- La puerta no cuenta con buzón de mensajería.
- El cuarto de aseo comunal no cuenta con: poceta, tomas de agua, enchape ni sifón de desagüe.
- Los parqueaderos tienen cables de electricidad al aire libre, sin toma eléctrica, in iluminación en ellos.
- Fuga de agua en parqueadero y techos dañados.
- Estructura de parqueaderos y zonas comunes se entregó en deterioro.
- La pared de los contadores del agua presento humedad y deterioro en ella.
- Puerta de acceso a la terraza en materias de acrílico sin cerradura, la cual es insegura para los habitantes de la copropiedad.

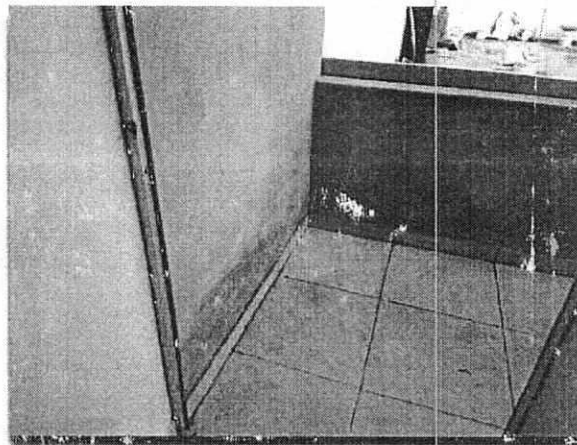
Agradecemos la pronta respuesta y colaboración en la respectiva inspección vigilancia y control de la obra entregada por el constructor anteriormente mencionado. teniendo en cuenta que las fallas reportadas tienen el potencial de generar graves afectaciones a la comunidad, además del riesgo que implica el incumplimiento de las normas técnicas de construcción.

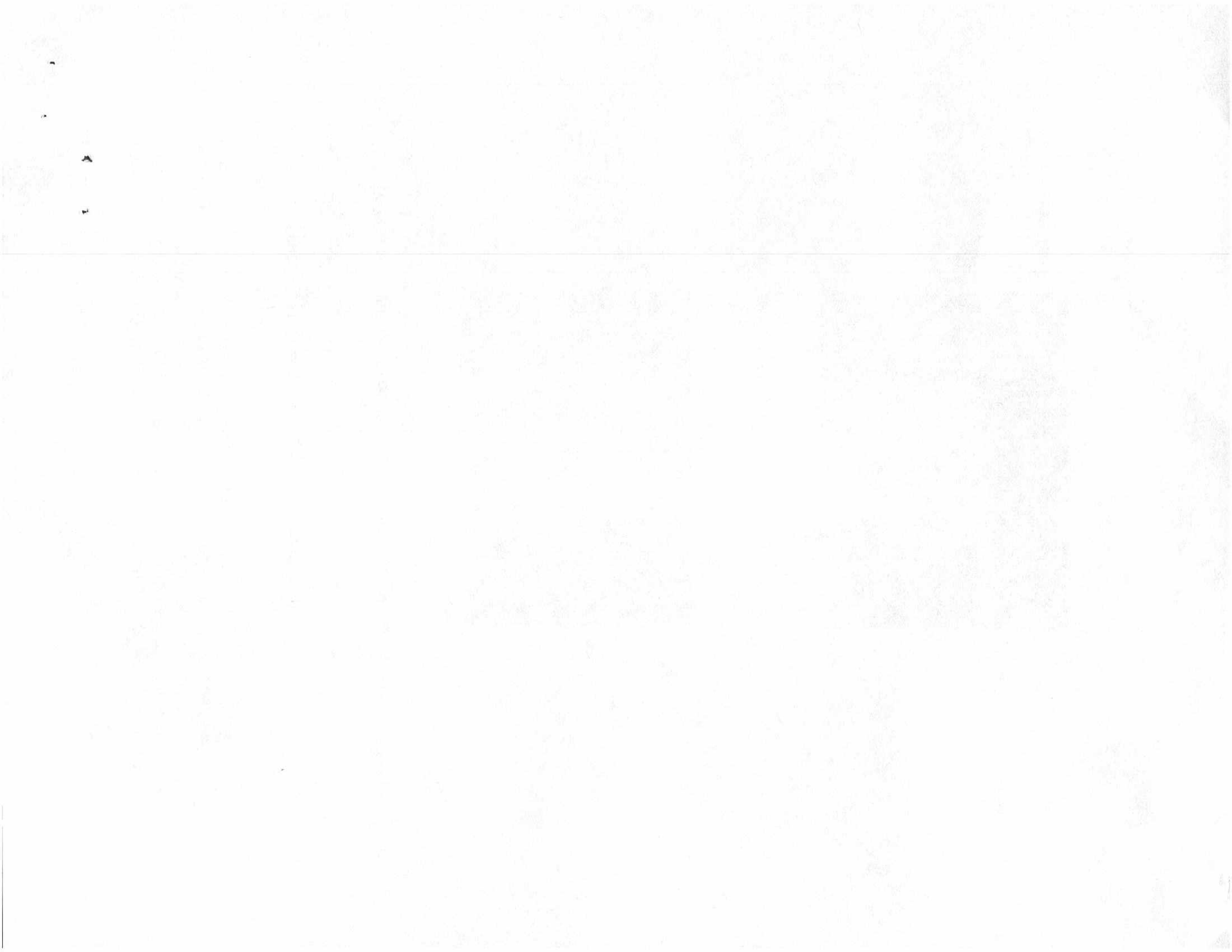
Se adjunta registro fotográfico de las inconformidades:

Terraza con muro de 80 cm de alto inseguro para los habitantes del edificio:

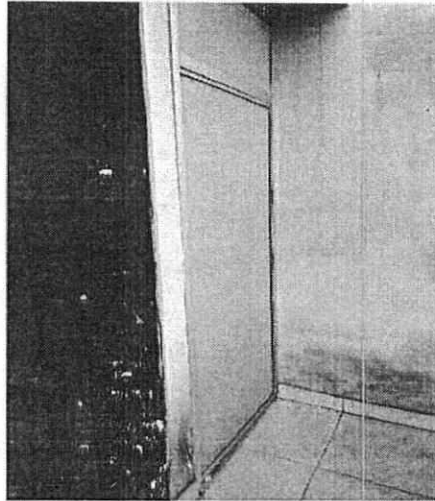


Humedades en muros de la terraza

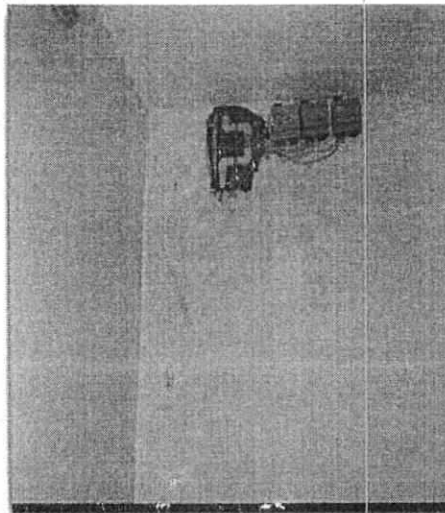




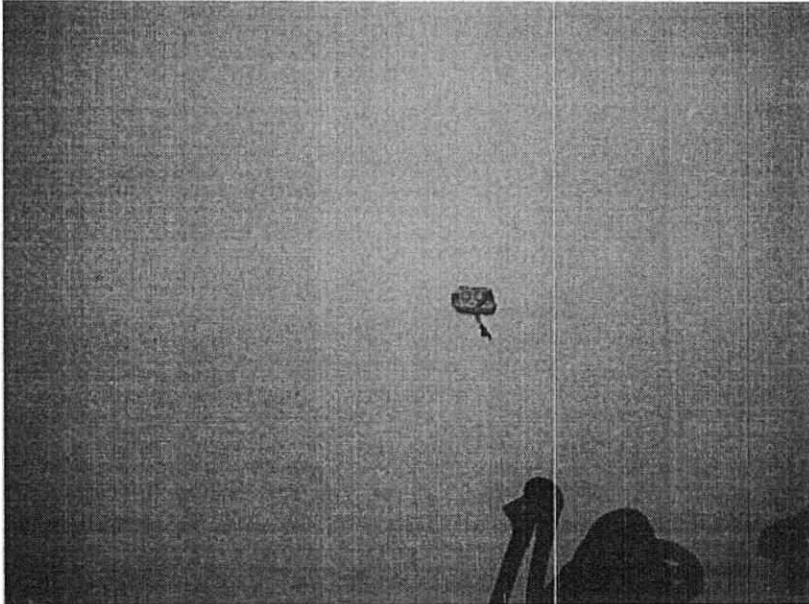
Puerta de acceso a la terraza de materia de acrílico insegura y sin cerradura:



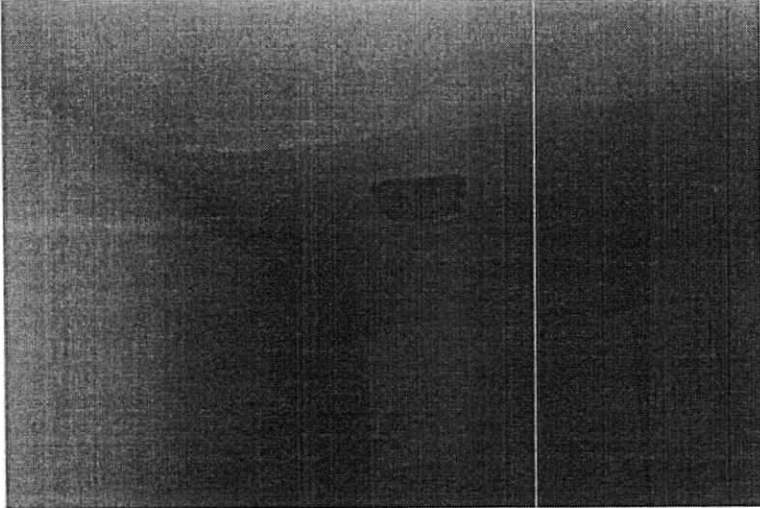
Humedades y fuga de agua en escalera



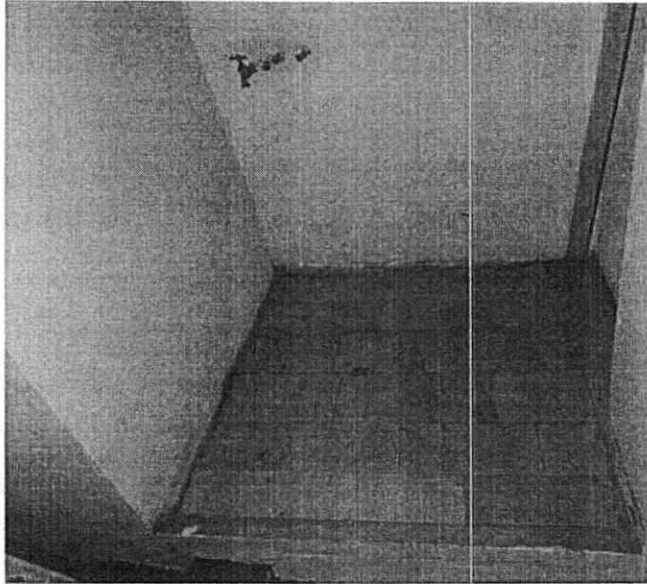
Cables eléctricos al aire sin toma eléctrica en zona de parqueadero:



Humedades y daño en techo de parqueadero



Cuarto de aseo comunal sin poceta, enchape en pared ni desagüe.



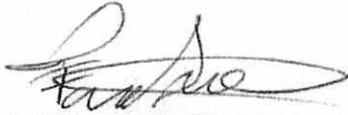
Atentamente:
Propietarios apartamento 201

Pedro Fabián Cardozo
CC 1014242712
Pedro.cardozo0430@gmail.com

Francy Liliaha Suarez Suarez
CC 1014236837

Propietarios apartamento 202

Lina Marcela Osorio Fierro
C.C 1077967809



Freddy Andrés Castiblanco Reyes

C.C 1001295770

freddyemail@gmail.com

Propietarios apartamento 301:

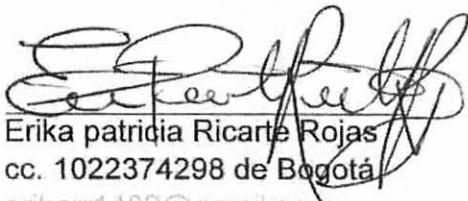


Yudi Paola Guzmán

C.C 1015399553

Pinpao04@hotmail.com

Propietarios apartamento 302:



Erika Patricia Ricarte Rojas

cc. 1022374298 de Bogotá

erikarr1402@gmail.com

Juan Camilo Trujillo Rubio

cc. 1030613469 de Bogotá

Propietarios apartamento 401:



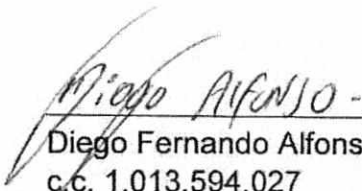
Edwin Vega

CC 1030536802

edwin.vegago@gmail.com

7

Propietarios apartamento 501:


Diego Fernando Alfonso Correa
c.c. 1.013.594.027


Indira Johanna Celis Montes
c.c. 1.032.423.254
Fernando.alf@outlook.com

En caso de notificación a los propietarios, por favor a la dirección calle 70 #
88 A – 06 barrio Florida Blanca apartamentos 202 – 302 o vía correo
electrónico freddyemail@gmail.com - erikarr1402@gmail.com



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

INFORME VERIFICACIÓN DE HECHOS No 22-215
18 de abril de 2022

Radicación No. 1-2020-33529 del 26 de noviembre de 2020
No. de la queja 1-2020-33529-1
Quejoso COPROPIETARIOS
Dirección Quejoso CL 70 88 A 06
Proyecto EDIFICIO BONY – Zonas Comunes
Dirección proyecto CL 70 88 A 06
Localidad ENGATIVÁ
Estrato 3
Radicación documentos 400020190309 del 22 de octubre de 2019
Enajenador proyecto (1) JULIETH ALEXANDRA QUITIÁN
(2) MACÍAS BONILLA LUNA
Dirección Enajenador CL 70 88 A 06 / KR 93 75 01
No. de registro (1) 2019215
(2) 2019216



SÍNTESIS DE LA QUEJA

La queja se presenta para que sean investigadas probables deficiencias constructivas en el inmueble, específicamente por filtraciones y humedades, sistema eléctrico, red contra incendios, altura de antepecho en la terraza, deterioro de la estructura, cuarto de aseo y entrega de planos.

VISITA

Visita Técnica No.: 01
Fecha: 16 de junio de 2021
Funcionario: Catalina Camargo Ospina
Atendido Por
Quejoso: Erika Patricia Ricaurte – Propietaria AP 302
Enajenador: No asistió

FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE: mayo de 2020 aproximadamente – 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. ALTURA DEL ANTEPECHO DE LA TERRAZA

Sobre este punto los quejosos denuncian que el muro de cerramiento de la terraza tiene 80 centímetros de altura lo cual es inseguro para los habitantes del edificio, especialmente para los niños.

En la visita se pudieron observar 2 (dos) condiciones relacionadas con el antepecho de la terraza: **1.1.** La altura del elemento (que es la queja puntual de los copropietarios); y **1.2.** Fisuras por retracción (evidenciadas de oficio).

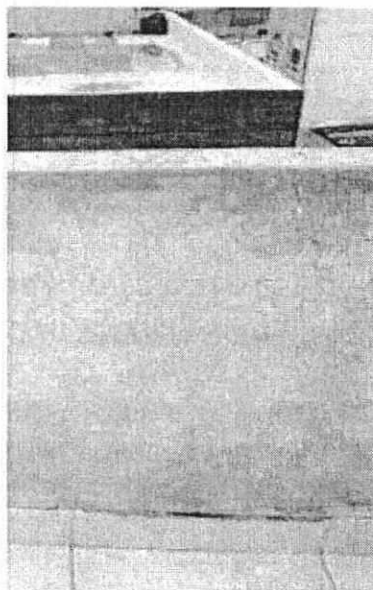
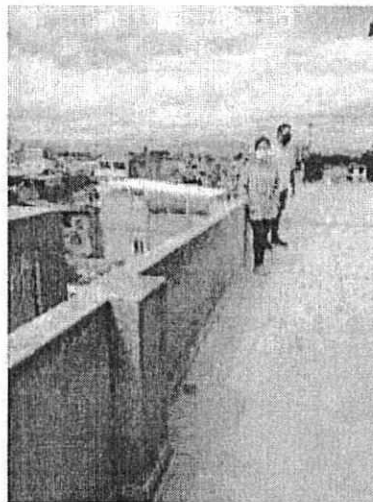
1.1. ALTURA DEL ANTEPECHO. En la visita se pudo verificar que el muro de cerramiento o antepecho de la terraza posee una altura de 82 centímetros en total, que se mantiene a lo largo de todo el perímetro, lo que contraviene lo señalado en el Acuerdo 20 de 1995, Código de Construcción de Bogotá, en el apartado de los techos transitables, como se muestra a continuación:

ARTÍCULO B.10.2.5. Cercado de techos transitables.

Un techo o una azotea transitable, de fácil acceso mediante obras fijas, debe cercarse con baranda o parapeto de una altura mínima de 90 cm.

Teniendo en cuenta lo anterior, por el incumplimiento en la altura del antepecho, se establece deficiencia constructiva que afecta las condiciones de seguridad, uso y funcionamiento de la terraza por lo que se califica como **AFECCIÓN GRAVE.**

1.2. FISURAS POR RETRACCIÓN. De lo observado en la visita se pudo advertir que los antepechos de la terraza son muros construidos en mampostería y terminados en pañete más pintura blanca, los cuales presentan múltiple fisuración irregular en todas las superficies. Dichas fisuras se distribuyen en todas las direcciones y conforman un patrón tipo araña o mapa poco profundo, lo que podría estar indicando el fenómeno de retracción por secado provocado por la pérdida de humedad de la pasta cementicia, es decir, por la cantidad de agua en la mezcla, y también por el tipo y cantidad de agregados (ya sea en dosificaciones muy ricas o secas). También influyen la acción del sol, la humedad relativa ambiental, el viento o la combinación de todas las anteriores.





Por consiguiente, por las fisuras en los muros de antepecho debido a retracción por secado, se establece deficiencia constructiva que -por ahora- no afecta las condiciones de uso o funcionamiento de la terraza por lo que se califica como **AFECTACIÓN LEVE**.

Se debe aplicar lo que establece el Código de la Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003), cuando señala que:

**TÍTULO 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;

**TÍTULO 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. SISTEMA CONTRA INCENDIOS

Los copropietarios indican en la queja que el edificio no cuenta con ningún sistema contra incendios, no hay extintores ni señalización ni alarmas de humo, incumpliendo las normas técnicas colombianas que tratan sobre este tema.

En la visita técnica se pudo corroborar lo denunciado por los Quejosos, es decir, no se evidenció la existencia de ningún recurso para la extinción del fuego en el edificio. Teniendo en cuenta que las características de la red contra incendios para un determinado proyecto están ligadas al uso y al grupo de ocupación en el que se clasifique (que para el caso es el R-2 Residencial Multifamiliar), así como a la altura total construida, para el caso se tiene lo siguiente:

- (i) Una parte de la volumetría está conformada por cinco (5) plantas (con cubierta plana) y, la otra parte, por seis (6) plantas (también con cubierta plana).
- (ii) En la licencia de construcción LC-18 2 0539 se encuentra que la altura máxima total permitida para este proyecto es 13.5 metros. Aunque se aclara que esta altura está determinada conforme lo aprobado en dicha licencia que es un edificio de cinco (5) pisos y no de seis (6). (Pero el tema de la modificación a lo construido se abordará más adelante en el numeral 2.1.)

19
10



La circular 7200-2-87809 del 11 de septiembre de 2013, emitida por el Ministerio de Vivienda "...tiene por objeto informar... sobre los requerimientos mínimos exigidos en materia de Red contra incendios, específicamente para edificaciones residenciales R-2... y facilitar la correcta implementación de la norma", refiriéndose al Título J de la Norma Sismo Resistente NSR-10, de obligatorio cumplimiento. Entonces, con base en las características (arquitectónicas y de uso) que posee este edificio, la circular de Minvivienda establece lo siguiente:

7. EXTINCIÓN DE INCENDIOS

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

7.2 EXTINTORES

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

7.3 INSTALACIÓN DE SISTEMAS DE TUBERÍA VERTICAL Y CONEXIONES DE MANGUERAS

Altura	Sistema de Tubería Vertical	Otras alternativas
Edificios con altura menor o igual a 15m	- Se exige un sistema clase II, el cual debe ser automático según numeral 5.4.3 de la NTC1669	<p>Se permite reemplazar el sistema clase II automático por un sistema clase I manual, (sin tanque y sin bomba, que depende exclusivamente de la conexión de bomberos o siamesas para abastecer la demanda del sistema), en todos los casos, sin requerir concepto de bomberos, siempre y cuando se garantice:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1- Que los medios de evacuación requeridos cumplan con los anchos y distancias establecidos en el Título K 2- Que la iluminación de emergencia y la señalización requeridas cumplan en el Título K 3- Que la detección y las alarmas cumplan lo dispuesto en el Título J 4- Que las edificaciones cumplan con la resistencia al fuego de la Tabla J.3.4-4 5- Sería conveniente que el municipio cuente con un cuerpo de bomberos activo. 6- Sería conveniente que los municipios reglamenten la accesibilidad de los camiones de bomberos. 7- Sería conveniente que los municipios coordinarán con la empresa de acueducto, con los cuerpos de bomberos y con los proyectos, la separación entre hidrantes. 8- Sería conveniente que la separación entre la conexión de bomberos (o siamesa) no supere los 30m de distancia a un hidrante, que esté en capacidad de garantizar la protección en las conexiones de mangueras más alejadas.



Estando así las cosas, ante la ausencia de un sistema o red para la detección y extinción de incendios, se establece deficiencia constructiva que afecta las condiciones de habitabilidad del inmueble por lo que se califica como AFECTACIÓN GRAVE.

2.1. SUJECIÓN A PLANOS

El hallazgo que da origen a este punto es posterior a la visita técnica, razón por la cual no se encuentra relacionado en el acta como uno de los hechos verificados durante la diligencia. Dicho hallazgo surge entonces (de oficio) a razón de que, al consultar la licencia de construcción otorgada a proyecto, se pudo evidenciar que lo construido no corresponde con lo presentado y aprobado por la respectiva curaduría urbana, como se muestra a continuación:

CURADORA URBANA (P) MARIA ESTHER PENALDEZALEAL

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN No. LC 18 2 0539

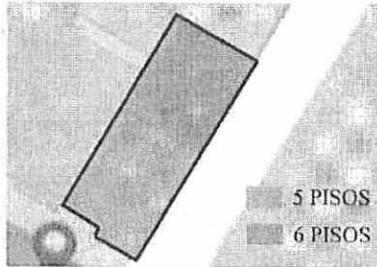
08 MAR 2018 02 ABR 2018 02 ABR 2020

Nº DE RADICACIÓN	PÁGINA
17-2-3486	1
FECHA DE RADICACIÓN	
29-Ago-2017	

La Curaduría Urbana No. 2 (P) de Bogotá D.C. María Esther Penaldeza Leal, en ejercicio de sus funciones legales que le confiere la Ley 400 de junio 18 de 1997 y el Decreto 10177 de 2016, y en consideración del estado y características de los proyectos radicados en el presente...

OBJETO: RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE EDIFICACIONES Y SOLICITA DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES DE AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN, SUPLENCIÓN PARCIAL, REFORZAMIENTO DE ESTRUCTURAS, PROPIEDAD HORIZONTAL EN (PARO MENOR, EDIFICIO DE USO MULTIFAMILIAR) Y EDIFICIO DE USO MULTIFAMILIAR - CON CUBIERTA EN PLACA MACIZA - PARA RECONOCIMIENTO DE UNA EDIFICACIÓN EXISTENTE, MODIFICACIÓN, AMPLIACIÓN, REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL DE UNA EDIFICACIÓN EN DOS (2) PISOS DE ALTURA DESTINADA A TRES (3) UNIDADES DE VIVIENDA, CON UN (1) TIPO DE ESTACIONAMIENTO EN LA PROPIEDAD ARQUITECTÓNICA DE MODIFICACIÓN PARA AJUSTAR LA EDIFICACIÓN PARA DAR CUMPLIMIENTO CON EL DECRETO 0770 DE 2002 POR EL CUAL SE REGLAMENTA LA LEY 400 DE JUNIO 18 DE 1997 Y EL DECRETO 10177 DE 2016, Y SE INCREMENTA LA ALTURA EN TRES (3) PISOS ADICIONALES, DE MANERA QUE EL PROYECTO QUEDARA ADECUADA EDIFICACIÓN EN CINCO (5) PISOS DE ALTURA CON CUBIERTA EN PLACA MACIZA PARA UN (1) PARO MENOR, DESTINADA A VIVIENDAS MULTIFAMILIAR, DADO SU UBICACIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, CUENTA CON UN (1) ESTACIONAMIENTO PARA RESIDENTES, EN VARIOS PISOS DESTINADOS PARCIALMENTE PARA SER USADOS COMO ESTACIONAMIENTO PARA BICICLETAS Y PARA SER USADOS COMO ESTACIONAMIENTO PARA BICICLETAS EN EL EDIFICIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE CONFORMIDAD CON LA LEY 400 DE 1997. Proyecto No. 18-2-0539. Propietario: SERGIO ROBERTO TORO F. Y LA C/DA ALEJANDRA GUZMÁN. Construcción: 218264 / 222484. Construcción responsable: JESÚS ALBERTO VALVERDE TELLO (Identificación: 40042096; Matrícula: A341006-03-44100). Urbanización: FLOREX BLANCA, Municipio de...

En el texto resaltado se lee: “[...] UNA (1) EDIFICACIÓN EN CINCO (5) PISOS DE ALTURA CON CUBIERTA EN PLACA MACIZA (PRIMER PISO NO HABITABLE), DESTINADA A VIVIENDA MULTIFAMILIAR, OCHO (8) UNIDADES DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL [...]” (Énfasis propio)



Contrario a esto, lo observado en la visita (y mencionado por los copropietarios en el recorrido) es que hay nueve (9) unidades de vivienda y que una parte de la volumetría está conformada por cinco (5) plantas (con cubierta plana en donde se ubican los depósitos), pero la otra parte tiene seis (6) plantas, siendo este último piso adicionado un apartamento de más.



La modificación hecha al proyecto construido, en contraste con lo aprobado en la respectiva licencia de construcción, constituye una deficiencia constructiva cuya omisión a la norma (Ley 400 de 1997) se califica como AFECTACIÓN GRAVE:

LEY 400 DE 1997
ARTÍCULO 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. [...]

3. SUMNISTRO DE AGUA

Sobre este punto los Quejosos denuncian que en el edificio se experimentan constantes deficiencias y desabastecimiento en el suministro de agua. De acuerdo con lo evidenciado en la visita, sobre este hecho se tienen tres (3) aspectos a considerar:

3.1. ABASTECIMIENTO DE AGUA. Los copropietarios comentan que el suministro de agua en el edificio se hace únicamente a través de tanques elevados de 250 litros, uno para cada apartamento, los cuales se encuentran instalados en la cubierta (plana) en el último piso. Cuando lavan ropa, por ejemplo, los tanques se desocupan y se quedan sin agua. Esto quiere decir que: (i) el suministro de agua no ocurre todo el tiempo ni en caudal suficiente y (ii) no se cuenta con una reserva de agua almacenada que sea igual al consumo de un día como mínimo, lo que contraviene lo señalado en el Acuerdo 20 de 1995, Código de Construcción de Bogotá, cuando dice que:



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.

PARÁGRAFO D.3.2.4.6. Debe proveerse un tanque de almacenamiento, cuya capacidad mínima sea igual al consumo de 1 día; en caso de diseñar tanque subterráneo o elevado, el volumen total debe dividirse en un cuarenta por ciento (40%) para el tanque elevado y en un sesenta por ciento (60%) para el tanque subterráneo.

Con base en lo anterior, por no garantizar el abastecimiento de agua en forma permanente y cumpliendo las condiciones que indica la norma, se establece deficiencia constructiva que afecta las condiciones de habitabilidad del inmueble por lo que se califica como **AFECCIÓN GRAVE.**

3.2. TANQUE DE ALMACENAMIENTO. Al respecto de los tanques de almacenamiento de agua, instalación con la que no cuenta el edificio según lo informado por los copropietarios, la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá conceptúa lo siguiente:



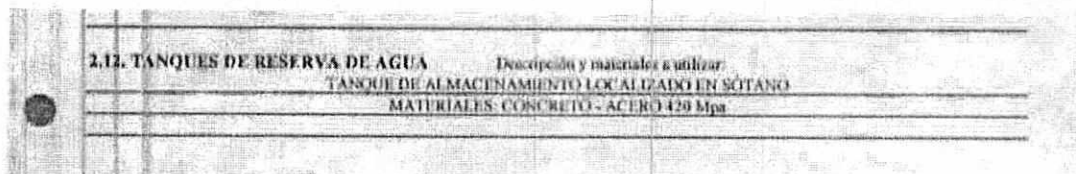
"Los diseños del sistema de suministro y del sistema de desagüe deben regirse por la norma Icontec 1500, el Código de Fontanería y el Código de Edificación del Distrito Capital, los cuales aclaran:

TANQUES DE ALMACENAMIENTO:

- *Proyectar y construir tanque bajo de reserva cuando la edificación tenga cuatro (4) o más pisos o la edificación supere los 15 metros de altura, medidos a partir del nivel más bajo de la vía pública sobre la cual tome la acometida. (Énfasis propio)*
- *El volumen de diseño debe por lo menos ser igual al consumo de un día. (Énfasis propio)*
- *En caso de diseñar tanque subterráneo y elevado, el volumen total debe tomarse con un 40% para el tanque elevado y 60% para el subterráneo.*
- *El resto de las edificaciones, de uno a tres pisos, deben disponer de tanques de almacenamiento como reserva, que garantice el suministro del volumen máximo diario.*
- *Los tanques de agua serán diseñados y construidos en forma tal que garanticen la potabilidad del agua en todo el tiempo y que no permita la entrada de aguas lluvias y el acceso a insectos o roedores.*
- *Hidroacumulador o hidroneumático: Se deben diseñar de tal forma que tenga por lo menos dos (2) motobombas que trabajen de forma automática y alternada, con una capacidad del tanque mínima de equivalente al consumo de un día, 24 horas.*
- *Equipo de presión constante: Se debe diseñar de tal forma que tenga por lo menos 2 bombas con una capacidad mínima de reserva equivalente al consumo de 1 día, 24 horas".*

Estando así las cosas, y por tratarse de una edificación de más de cuatro (4) pisos, la carencia de un tanque bajo de almacenamiento de agua constituye una deficiencia constructiva que afecta las condiciones de habitabilidad del inmueble por lo que se califica como **AFECCIÓN GRAVE.**

3.3. DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIONES. Al consultar el documento que contiene las especificaciones técnicas ofertadas para este proyecto (radicadas ante La Entidad con el número 400020190309) se pudo observar que en el numeral **2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA** los enajenadores describen lo proyectado en este ítem de la siguiente manera: "**TANQUE DE ALMACENAMIENTO LOCALIZADO EN SÓTANO / MATERIALES: CONCRETO – ACERO 420 Mpa**"



El incumplimiento en la construcción del tanque de almacenamiento por parte de los enajenadores implica una modificación del proyecto que constituye un **DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIONES** el cual afecta las condiciones de habitabilidad del inmueble por lo que se cataloga como **AFECCIÓN GRAVE.**

21
14



4.

4.1. PUNTO DE ELECTRICIDAD EN LA TERRAZA

En la queja se indica que la terraza no cuenta con un punto de electricidad para iluminación.

Lo anterior se pudo evidenciar en la visita. No obstante, ni el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas – RETIE, ni ninguna otra normativa, abordan puntualmente los criterios para definir la ubicación de las fuentes de iluminación. Se puede decir que esa decisión obedece más a una lógica de diseño conforme las necesidades que tenga cada proyecto.

Teniendo en cuenta lo anterior, NO SE PUEDE ESTABLECER DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIONES Y/O DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA POR ESTE HECHO.

4.2. HUMEDAD EN LAS PAREDES DE LA TERRAZA

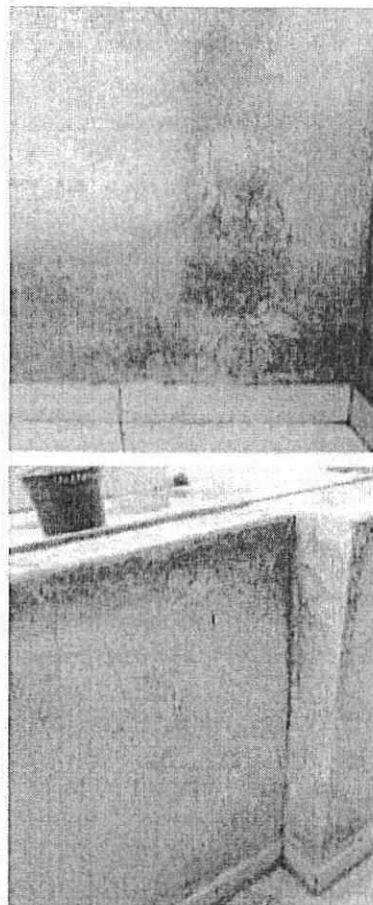
Este punto trata sobre humedades que se pueden apreciar en los muros de la terraza. De acuerdo con lo evidenciado en la visita, sobre este hecho se tienen tres (3) aspectos a considerar:

4.2.1. FILTRACIÓN EN MUROS. En la visita se pudo evidenciar que los muros o antepechos que conforman el perímetro de la terraza, y también los muros que delimitan los depósitos, presentan manchas en colores verdes y ocres típicas de humedad que ocurre cuando hay sobreexposición al agua y absorción progresiva de la misma.

De acuerdo con lo señalado en el Acuerdo 20 de 1995, Código de la Construcción de Bogotá, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

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

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





ARTÍCULO B.5.3.3. Impermeabilización superficial.

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

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



Por consiguiente, por la filtración de las aguas lluvia evidenciada en los muros de cerramiento de la terraza y de los depósitos, se establece deficiencia constructiva cuya omisión a la norma (Acuerdo 20) se califica como AFECTACIÓN GRAVE.

4.2.2. PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE (DE LA PLACA). Como fuera mencionado anteriormente, una parte del volumen del edificio consta de cinco (5) pisos y otra parte consta de seis (6) pisos con cubierta plana en donde se ubican los tanques de agua. En la visita se pudo observar que dicha cubierta es una superficie irregular que no posee ningún acabado más que el concreto de la placa (o sobre placa) y parece no tener impermeabilizante alguno, al menos no a la vista, lo que puede resultar en un deterioro progresivo de los elementos que la componen y en filtraciones al interior del apartamento debajo de esta.



Al respecto, también se debe dar cumplimiento a lo señalado en el Acuerdo 20 de 1995, Código de la Construcción de Bogotá, en los **ARTÍCULOS B.5.1.2. / B.5.1.3. / B.5.3.3. y B.5.3.3.1.**, citados en el punto inmediatamente anterior.

Con base en lo anterior, ante la ausencia de una debida protección contra la intemperie en la placa (plana) de la cubierta, se establece deficiencia constructiva cuya omisión a la norma (Acuerdo 20) se califica como AFECTACIÓN GRAVE.

4.2.3. DESAGÜE DE AGUAS LLUVIAS. Por último, adicional a los hallazgos antes mencionados sobre la cubierta plana, también se evidenciaron empozamientos de agua



en algunas áreas de esta ya que no cuenta con ningún mecanismo de desagüe. Lo único que se observó fue un pase con tubo de PVC en uno de los bordes de la placa (a manera de gárgola) que vierte el agua lluvia directamente hacia la terraza del 5° piso y escurre sobre la cara de uno de los muros que presenta humedad por obvias razones.

Sobre este tema, de acuerdo con lo señalado en el Acuerdo 20 de 1995, Código de la Construcción de Bogotá, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

Sección B.1.5 TRATAMIENTO DE ZONAS EXTERIORES

ARTÍCULO B.1.5.1. Zonas duras. Cuando las edificaciones provean zonas duras exteriores de uso público, éstas deberán cumplir con las siguientes disposiciones:

PARÁGRAFO B.1.5.1.1. Piso. El material del piso deberá proporcionar una superficie regular y estable en todas las condiciones.

PARÁGRAFO B.1.5.1.2. Deberá estar adecuadamente nivelado y contar con los dispositivos de conducción evacuación de aguas lluvias necesarios para evitar la formación de charcos.

(...)

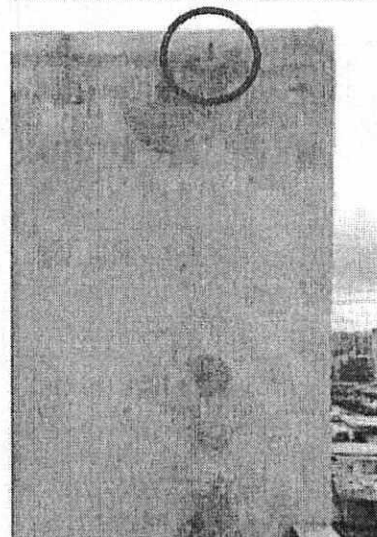
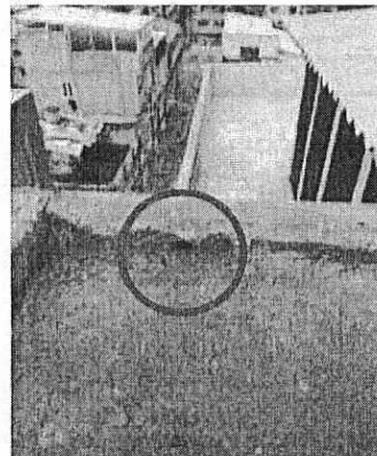
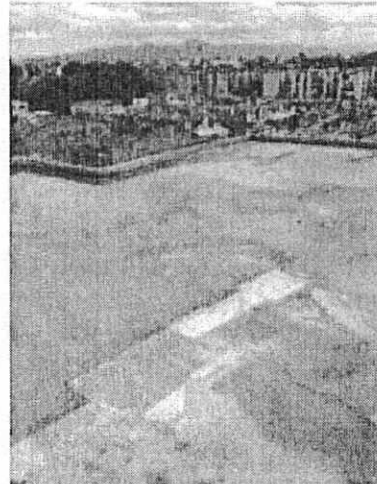
Sección B.5.4 IMPERMEABILIZACIÓN DE CUBIERTAS

(...)

PARÁGRAFO B.5.4.6.3. Bajantes aguas lluvias. Por cada 100 m² de cubierta a desaguar debe haber una bajante de 4" para 100 m² o menos. Desagües: el aplicador debe fijar de acuerdo con el director de la obra, qué unidades de la red de desagüe deben quedar terminados y cuáles han de quedar solamente presentadas, con el fin de acometer en forma adecuada la impermeabilización a dicha red.

Sección D.3.4 DESAGÜE DE AGUAS LLUVIAS

(...)





PARÁGRAFO D.3.4.1.2. *Toda edificación debe poseer un sistema para la evacuación de aguas lluvias provenientes de techos, patios, azoteas y otras áreas descubiertas.*

Teniendo en cuenta lo anterior, por la falla en el manejo de la conducción evacuación de las aguas lluvia en la placa (plana) de la cubierta, se establece deficiencia constructiva cuya omisión a la norma (Acuerdo 20) se califica como AFECTACIÓN GRAVE.

5. ENTREGA DE PLANOS

En la queja se indica que los enajenadores no hicieron entrega de los planos del edificio (Ni de los apartamentos).

Citando la Ley 675 de 2001 en su artículo 24, esta indica que:

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

La no entrega de los documentos señalados en la Ley 675 (y al no haberse probado lo contrario en la visita por parte de los enajenadores) constituye una deficiencia constructiva cuya omisión a la norma se califica como AFECTACIÓN GRAVE.

6. PLACA DE NOMENCLATURA

Los Quejosos manifiestan que el edificio no cuenta con placa de nomenclatura. Lo anterior se pudo corroborar en la visita realizada al proyecto.

De acuerdo con lo que señala la Ley 675 de 2015 la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat adelantará las investigaciones administrativas por **infracción a las normas que regulan el régimen de construcción y enajenación de vivienda**, entre otras actividades.

Teniendo en cuenta esto, no existe ninguna normativa que establezca la obligatoriedad de que los enajenadores de vivienda entreguen la placa con la nomenclatura definitiva de los proyectos, y tampoco es una circunstancia que resulta del proceso constructivo.



Por tanto, NO SE PUEDE ESTABLECER DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA Y/O DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIONES POR ESTE HECHO.

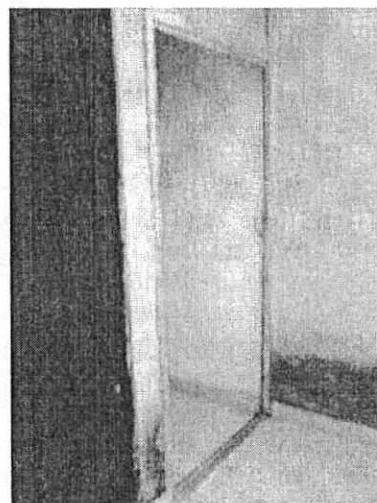
7. BUZÓN DE LA PUERTA

13. CONDICIONES DE LA PUERTA DE LA TERRAZA

Sobre el punto siete (7) en la queja se indica que la puerta de acceso al edificio no cuenta con buzón de mensajería, lo cual se pudo corroborar en la visita.

Sobre el punto trece (13) los quejosos manifiestan que la puerta para entrar a la terraza es en material acrílico y que no tiene cerradura lo que encuentran bastante inseguro. Para el día de la visita técnica no había puerta; los copropietarios comentan que por un fuerte viento esta se rompió.

A pesar de que en la visita se pudo evidenciar lo manifestado por los copropietarios en la queja sobre estos dos (2) puntos, para estos hechos aplica el mismo razonamiento utilizado en el punto anterior, es decir, no existe ninguna normativa que establezca los criterios de diseño para la construcción de estos elementos ni la obligatoriedad de que se entreguen cumpliendo ciertas características. Tampoco es el tipo de información que se encuentra en la hoja de especificaciones técnicas radicadas ante la Entidad, en la que se resume lo ofertado para el proyecto.



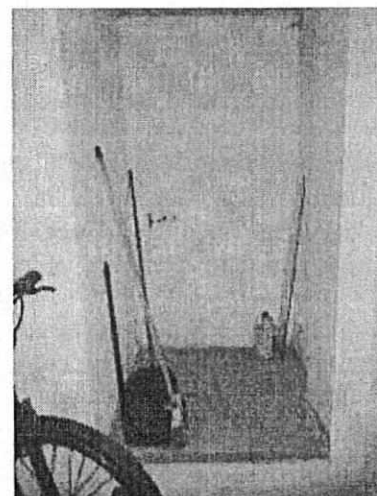
Por tanto, NO SE PUEDE ESTABLECER DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA Y/O DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIONES POR ESTOS HECHOS.

8. CUARTO DE ASEO

En la queja se indica que el cuarto de aseo comunal no cuenta con: poceta, tomas de agua, enchape ni sifón de desagüe.

Lo observado en la visita es que el cuarto de aseo al que se refieren los copropietarios es un lugar que sirve de lava-traperos y, por lo mismo, no cumple con las condiciones que requiere una unidad para el almacenamiento de residuos sólidos. Lo que esto significa -en últimas- es que el edificio no cuenta con dicho espacio en absoluto (pues no se evidenció que hubiera otro lugar destinado para tal fin) lo que incumple lo indicado en el Decreto 2981 del 2013, cuando dice que:

Artículo 20. Sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos. Todo usuario agrupado del servicio público





de aseo deberá tener una unidad de almacenamiento de residuos sólidos que cumpla como mínimo con los siguientes requisitos: (Énfasis propio)

- 1. Los acabados deberán permitir su fácil limpieza e impedir la formación de ambientes propicios para el desarrollo de microorganismos.*
- 2. Tendrán sistemas que permitan la ventilación, tales como rejillas o ventanas, y de prevención y control de incendios, como extintores y suministro cercano de agua y drenaje.*
- 3. Serán construidas de manera que se evite el acceso y proliferación de insectos, roedores y otras clases de vectores, y que impida el ingreso de animales domésticos.*
- 4. Deberán tener una adecuada ubicación y accesibilidad para los usuarios.*

Deberán contar con recipientes o cajas de almacenamiento de residuos sólidos para realizar su adecuado almacenamiento y presentación, teniendo en cuenta la generación de residuos y las frecuencias y horarios de prestación del servicio de recolección y transporte.

Parágrafo 1º. Los usuarios serán los responsables de mantener aseadas, desinfectadas y fumigadas las unidades de almacenamiento, atendiendo los requisitos y normas para esta última actividad.

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

Parágrafo 3º. El usuario agrupado podrá elegir entre la presentación de los residuos en el andén o en la unidad de almacenamiento cuando así se pacte y las condiciones técnicas así lo permitan. En todo caso, deberá contar con los recipientes suficientes para el almacenamiento, de acuerdo con la generación de residuos, y las frecuencias y horarios de prestación del servicio de aseo.

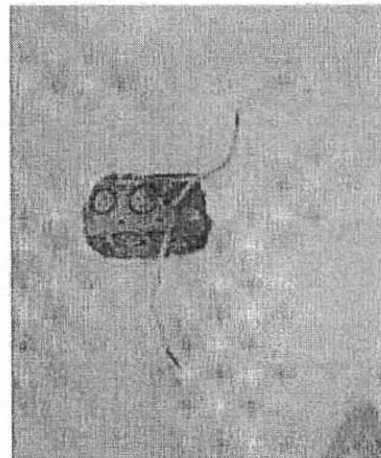
Parágrafo 4º. Las plazas de mercado, cementerios, mataderos o frigoríficos, estadios, terminales de transporte deben establecer programas internos de almacenamiento y presentación de residuos, de modo que se minimice la mezcla de los mismos y se facilite el manejo y posterior aprovechamiento, en especial de los de origen orgánico.

Estando así las cosas, por la carencia de una unidad para el almacenamiento de los residuos sólidos en el proyecto (es decir, un cuarto de basuras), se establece deficiencia constructiva cuya omisión a la norma se califica como **AFECCIÓN GRAVE**.

9. INSTALACIONES ELÉCTRICAS

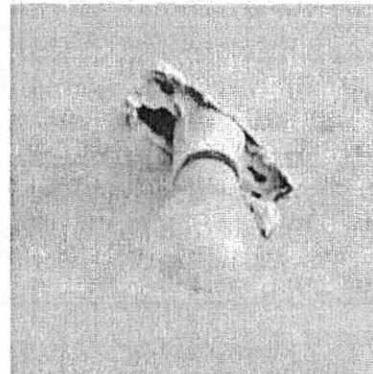
Los Quejosos denuncian probables deficiencias en la instalación y los acabados de la red eléctrica. En la queja mencionan que en el parqueadero se observan cables al aire, sin tomas eléctricas ni iluminación.

Durante la visita se pudo evidenciar que en el parqueadero hay salidas eléctricas (de luz y tomacorrientes) sin sus respectivas tapas ni acabado, y en la fachada se pudo apreciar cómo grupos de cables atraviesan los muros desde las unidades privadas hacia el exterior.





Aunque durante la visita técnica no es posible conocer el detalle de cómo fueron construidas las instalaciones eléctricas en el proyecto, sí se pudo constatar que el edificio cuenta con el suministro de energía definitivo lo que permite inferir que fue certificado antes de la puesta en marcha de este servicio. Sin embargo, se hace imprescindible que los enajenadores del proyecto demuestren que dicha presunción (de la certificación) es cierta puesto que existen dudas de parte de la copropiedad sobre probables defectos en lo que al sistema eléctrico se refiere. Por tanto, se les conmina a remitir con destino al expediente el Certificado de Verificación y Conformidad del Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas – RETIE. Dicho documento, y que el edificio cuenta con el servicio de energía definitivo, permitiría reafirmar que este sí fue certificado lo que se entiende como una constancia del cumplimiento del RETIE.



Estando así las cosas, por las afectaciones que fueron evidenciadas relacionadas con la red eléctrica, y hasta que no sea presentado lo solicitado, se establece deficiencia constructiva por este hecho que no afecta las condiciones de uso del inmueble por lo que se califica como AFECTACIÓN LEVE.



En el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas – RETIE, se indica lo siguiente:

Artículo 45°. DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

45.2 El Certificado de conformidad de instalaciones eléctricas.

El Certificado de Conformidad de instalaciones eléctricas de los procesos de generación, transmisión, transformación y distribución, se hará exigibles cuando existan por lo menos cinco (5) Organismos de Inspección de instalaciones eléctricas acreditados ante la Superintendencia de Industria y Comercio, para el proceso al que pertenezca la instalación. No obstante lo anterior, durante este periodo de transitoriedad la conformidad con el Reglamento se demostrará mediante la declaración escrita y suscrita por la persona calificada responsable de la construcción y la persona calificada responsable de la interventoría de la obra eléctrica, en la cual conste que se cumplió el RETIE.

Cuando se trate de Instalaciones básicas para uso final de la electricidad, de capacidad instalada menores a 10 kVA y que no se encuentren en edificaciones multifamiliares o construcciones físicamente unidas con cinco o más suscriptores potenciales o en edificaciones con cinco o más sistemas de medida individual, el periodo de transitoriedad para la exigencia del dictamen de inspección será de (36) meses contados a partir del 1° de mayo de 2005, fecha de la entrada en vigencia de la Resolución 180398 de abril 7 de 2004; sin embargo, durante este periodo la conformidad con el Reglamento se demostrará con la declaración escrita y suscrita, tanto por la persona calificada responsable de la construcción de la instalación eléctrica, como por el propietario de la misma, en el formato establecido en el numeral 47.8.1 del presente Reglamento; esta declaración se entenderá hecha bajo la gravedad del juramento. Así mismo, se requerirá para



la conexión, que el Operador de Red cumpla con lo dispuesto en la Resolución CREG 070 de 1998 o en las normas que la aclaren, modifiquen o sustituyan en lo relacionado con la puesta en servicio de la conexión.

Dependiendo de los resultados de este mecanismo transitorio de auto certificación, se determinará la necesidad de exigir el dictamen del organismo de inspección en forma obligatoria para estas instalaciones; en tal caso dicha exigencia se hará en forma gradual.

Los dictámenes expedidos por organismos de inspección acreditados ante la SIC para instalaciones eléctricas tendrán plena validez, así sea en el periodo de transición.

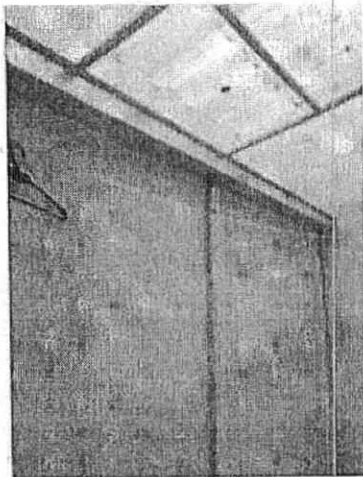
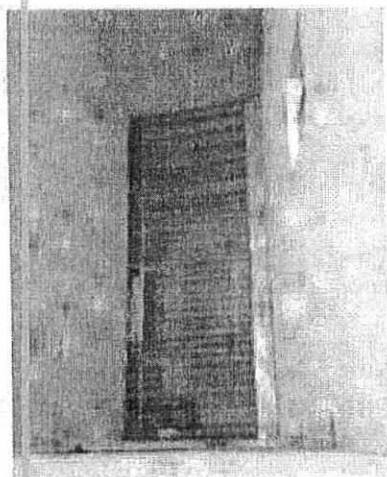
10. FUGA DE AGUA

En este punto se denuncia que hay una fuga de agua hacia los parqueaderos y, en consecuencia, los techos se encuentran dañados.

Los copropietarios comentan en la visita que la filtración -al parecer- se generaba a través del sifón de un patio descubierto que hace parte de las zonas comunes, pero al que solamente se puede acceder desde una unidad privada (el apartamento 202).

Según expresa la propietaria de dicho apartamento, los enajenadores hicieron una intervención para solucionar la filtración que consistió en colocar en dicho patio una cubierta de teja transparente y en el remate de esta con el muro instalaron una canaleta metálica para recoger el agua lluvia y conducirla a la red a través de una bajante. Así mismo, procedieron a cancelar o sellar el sifón de piso que se encontraba allí. Lo manifestado por la propietaria es que después de esta intervención la filtración y la humedad no se han vuelto a presentar.

Teniendo en cuenta que el hecho fue intervenido por los enajenadores, y que las afectaciones como humedades derivadas de este no se han vuelto a presentar desde entonces, **NO SE PUEDE ESTABLECER DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA.**





ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Continuación informe de visita No. 22-215

durante los primeros 7 días después de la colocación (excepto para concreto de alta resistencia inicial).

Estando así las cosas, por los defectos superficiales o poros evidenciados en el concreto de las columnas, se establece deficiencia constructiva cuya omisión a la norma se califica como **AFECCIÓN GRAVE.**

12. HUMEDAD EN PARED DE LOS CONTADORES

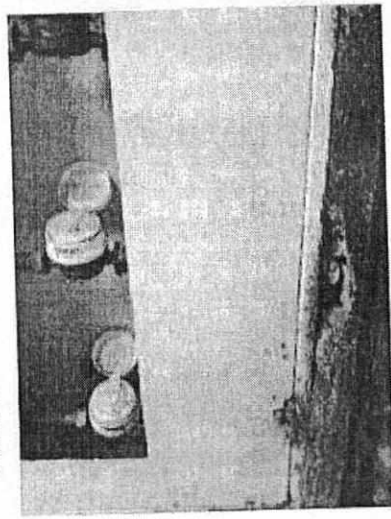
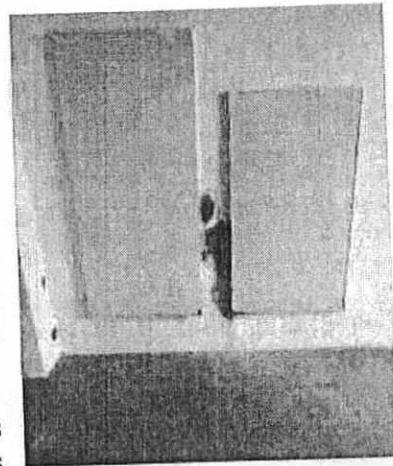
En la queja se indica que la pared en donde se encuentran instalados los medidores del agua, presentó humedad y deterioro en su conjunto.

Los copropietarios comentan durante la visita que fueron víctimas de robo de los contadores, de manera que la Empresa de Acueducto de Bogotá los instaló el 24 de julio de 2020 nuevamente. Por cuenta de esta intervención la humedad desapareció.

Por otro lado, comentan los copropietarios que los trabajadores del Acueducto encontraron que las válvulas o accesorios usados en la primera instalación correspondían a la red del gas y no a la del agua.

No obstante lo anterior, la intervención llevada a cabo implica un traslape de actividades: por un lado, la instalación original de la red hidráulica como parte de las obligaciones de los enajenadores ligadas al proceso constructivo y, por el otro, la obra de reposición de los medidores llevada a cabo por el Acueducto. Como consecuencia de dicho traslape no es posible determinar el origen de la afectación.

Por consiguiente, con el hecho intervenido y la afectación aparentemente superada, **NO SE PUEDE ESTABLECER DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA NI DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIONES.**



Arq. CATALINA CAMARGO OSPINA
Contratista

Vo. Bo. ING. IVAN GIL ISAZA
Profesional especializado

AUTO No. 4499 DEL 21 DE DICIEMBRE DE 2022

Pág. 1 de 26

“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 varios de **LOS COPROPIETARIOS** del proyecto de vivienda **EDIFICIO BONY**, ubicado en la CALLE 70 # 88 A - 06 de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las zonas comunes del mencionado inmueble, en contra de las enajenadoras **LUNA MACIAS BONILLA**, identificada con **Cédula de Ciudadanía No. 3.189.864**, y **YULIETH ALEXANDRA QUITIAN** identificada con **Cédula de Ciudadanía No. 52.269.629**; actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2020-33529 del 26 de noviembre de 2020, Queja No. 1-2020-33529-1 (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 las señoras **LUNA MACIAS BONILLA**, identificada con **C.C. 3.189.864**, y **YULIETH ALEXANDRA QUITIAN** identificada con **C.C. 52.269.629**, son las responsables del proyecto de vivienda **EDIFICIO BONY**, y cuentan con registros de enajenación 2019215 y 2019216, respectivamente (folio 8).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2021-02006 del 15 de enero de 2021 (folio 9), se corrió traslado de la queja a las señoras **LUNA MACIAS BONILLA**, identificada con **C.C.3.189.864**, y **YULIETH ALEXANDRA QUITIAN** identificada con **C.C.52.269.629**, para que en el término de diez (10) días hábiles se manifestaran sobre los hechos e indicaran de manera puntual si daría solución a los mismos; dicho traslado fue comunicado a los copropietarios del **EDIFICIO BONY** mediante radicado No. 2-2021-02012 de la misma fecha, en su condición de quejosos (folio 10) *sc*

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

Que, conforme a lo establecido en el artículo 5° del Decreto 572 de 2015, mediante radicados No. 2-2021-28702 y 2-2021-28704 del 04 de junio de 2021, 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 las señoras **LUNA MACIAS BONILLA** y **YULIETH ALEXANDRA QUITIAN** en calidad de enajenadoras, y a la administración del **EDIFICIO BONY** por medio del radicado No. 2-2021-28700 de la misma fecha, 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 16 de junio de 2021 a las 09:30 horas (folios 10-16).

Que llegado el día y la hora de la visita técnica programada asistió la señora **ERIKA PATRICIA RICAURTE**, en calidad de propietaria del apartamento 302 del proyecto de vivienda **EDIFICIO BONY**, mientras que las enajenadoras no se hicieron presentes pese a haber sido debidamente citadas por medio de los radicados No. 2-2021-28702 y 2-2021-28704 del 04 de junio de 2021, documentos que fueron enviados a la CARRERA 93 # 75 – 01 dirección suministrada por los copropietarios, y a la CALLE 70 # 88 A-06 dirección aportada por las enajenadoras en el formato de Radicación de Documentos Para la Enajenación de Inmuebles Destinados a Vivienda, respectivamente ; así consta en Acta de visita técnica del 16 de junio de 2021 (folio 17).

Que, con base en lo anterior, se emitió el informe de verificación de hechos No. 22-215 del 18 de abril de 2022, en el cual se concluyó:

“FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE: *mayo de 2020 aproximadamente – Zonas Comunes.*

(...)

HALLAZGOS

1. ALTURA DEL ANTEPECHO DE LA TERRAZA

Sobre este punto los quejosos denuncian que el muro de cerramiento de la terraza tiene 80 centímetros de altura lo cual es inseguro para los habitantes del edificio, especialmente para los niños.

En la visita se pudieron observar 2 (dos) condiciones relacionadas con el antepecho de la terraza: 1.1. La altura del elemento (que es la queja puntual de los copropietarios); y 1.2. Fisuras por retracción (evidenciadas de oficio).

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

1.1. **ALTURA DEL ANTEPECHO.** En la visita se pudo verificar que el muro de cerramiento o antepecho de la terraza posee una altura de 82 centímetros en total, que se mantiene a lo largo de todo el perímetro, lo que contraviene lo señalado en el Acuerdo 20 de 1995, Código de Construcción de Bogotá, en el apartado de los techos transitables, como se muestra a continuación:

ARTÍCULO B.10.2.5. Cercado de techos transitables.

Un techo o una azotea transitable, de fácil acceso mediante obras fijas, debe cercarse con baranda o parapeto de una altura mínima de 90 cm.

Teniendo en cuenta lo anterior, por el incumplimiento en la altura del antepecho, se establece deficiencia constructiva que afecta las condiciones de seguridad, uso y funcionamiento de la terraza por lo que se califica como **AFECCIÓN GRAVE.**

1.2. **FISURAS POR RETRACCIÓN.** De lo observado en la visita se pudo advertir que los antepechos de la terraza son muros construidos en mampostería y terminados en pañete más pintura blanca, los cuales presentan múltiple fisuración irregular en todas las superficies. Dichas fisuras se distribuyen en todas las direcciones y conforman un patrón tipo araña o mapa poco profundo, lo que podría estar indicando el fenómeno de retracción por secado provocado por la pérdida de humedad de la pasta cementicia, es decir, por la cantidad de agua en la mezcla, y también por el tipo y cantidad de agregados (ya sea en dosificaciones muy ricas o secas). También influyen la acción del sol, la humedad relativa ambiental, el viento o la combinación de todas las anteriores.

Por consiguiente, por las fisuras en los muros de antepecho debido a retracción por secado, se establece deficiencia constructiva que -por ahora- no afecta las condiciones de uso o funcionamiento de la terraza por lo que se califica como **AFECCIÓN LEVE.**

Se debe aplicar lo que establece el Código de la Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003), cuando señala que:

TÍTULO II
PARA LA SEGURIDAD
CAPÍTULO 8º.
EN LAS CONSTRUCCIONES

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

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;

TÍTULO 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.

2. SISTEMA CONTRA INCENDIOS

Los copropietarios indican en la queja que el edificio no cuenta con ningún sistema contra incendios, no hay extintores ni señalización ni alarmas de humo, incumpliendo las normas técnicas colombianas que tratan sobre este tema.

En la visita técnica se pudo corroborar lo denunciado por los Quejosos, es decir, no se evidenció la existencia de ningún recurso para la extinción del fuego en el edificio. Teniendo en cuenta que las características de la red contra incendios para un determinado proyecto están ligadas al uso y al grupo de ocupación en el que se clasifique (que para el caso es el R-2 Residencial Multifamiliar), así como a la altura total construida, para el caso se tiene lo siguiente:

(i) Una parte de la volumetría está conformada por cinco (5) plantas (con cubierta plana) y, la otra parte, por seis (6) plantas (también con cubierta plana).

(ii) En la licencia de construcción LC-18 2 0539 se encuentra que la altura máxima total permitida para este proyecto es 13.5 metros. Aunque se aclara que esta altura está determinada conforme lo aprobado en dicha licencia que es un edificio de cinco (5) pisos y no de seis (6). (Pero el tema de la modificación a lo construido se abordará más adelante en el numeral 2.1.)

AUTO No. 4499 DEL 21 DE DICIEMBRE DE 2022

Pág. 5 de 26

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

La circular 7200-2-87809 del 11 de septiembre de 2013, emitida por el Ministerio de Vivienda "...tiene por objeto informar... sobre los requerimientos mínimos exigidos en materia de Red contra incendios, específicamente para edificaciones residenciales R-2... y facilitar la correcta implementación de la norma", refiriéndose al Título J de la Norma Sismo Resistente NSR-10, de obligatorio cumplimiento. Entonces, con base en las características (arquitectónicas y de uso) que posee este edificio, la circular de Minvivienda establece lo siguiente:

7. EXTINCIÓN DE INCENDIOS

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

7.2 EXTINTORES

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

7.3 INSTALACIÓN DE SISTEMAS DE TUBERÍA VERTICAL Y CONEXIONES DE MANGUERAS

(...)

Estando así las cosas, ante la ausencia de un sistema o red para la detección y extinción de incendios, se establece deficiencia constructiva que afecta las condiciones de habitabilidad del inmueble por lo que se califica como AFECTACIÓN GRAVE.

2.1. SUJECCIÓN A PLANOS

El hallazgo que da origen a este punto es posterior a la visita técnica, razón por la cual no se encuentra relacionado en el acta como uno de los hechos verificados durante la diligencia. Dicho hallazgo surge entonces (de oficio) a razón de que, al consultar la licencia de ~~...~~

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

construcción otorgada al proyecto, se pudo evidenciar que lo construido no corresponde con lo presentado y aprobado por la respectiva curaduría urbana, como se muestra a continuación:

En el texto resaltado se lee: “[...] UNA (1) EDIFICACIÓN EN CINCO (5) PISOS DE ALTURA CON CUBIERTA EN PLACA MACIZA (PRIMER PISO NO HABITABLE), DESTINADA A VIVIENDA MULTIFAMILIAR, OCHO (8) UNIDADES DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL [...]” (Énfasis propio)

Contrario a esto, lo observado en la visita (y mencionado por los copropietarios en el recorrido) es que hay nueve (9) unidades de vivienda y que una parte de la volumetría está conformada por cinco (5) plantas (con cubierta plana en donde se ubican los depósitos), pero la otra parte tiene seis (6) plantas, siendo este último piso adicionado un apartamento de más.

*La modificación hecha al proyecto construido, en contraste con lo aprobado en la respectiva licencia de construcción, constituye una deficiencia constructiva cuya omisión a la norma (Ley 400 de 1997) se califica como **AFECCIÓN GRAVE:***

LEY 400 DE 1997

ARTÍCULO 7o. SUJECCIÓN 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. [...]*

3. SUMNISTRO DE AGUA

Sobre este punto los Quejosos denuncian que en el edificio se experimentan constantes deficiencias y desabastecimiento en el suministro de agua. De acuerdo con lo evidenciado en la visita, sobre este hecho se tienen tres (3) aspectos a considerar:

3.1. ABASTECIMIENTO DE AGUA. *Los copropietarios comentan que el suministro de agua en el edificio se hace únicamente a través de tanques elevados de 250 litros, uno para cada apartamento, los cuales se encuentran instalados en la cubierta (plana) en el último piso. Cuando lavan ropa, por ejemplo, los tanques se desocupan y se quedan sin agua. Esto quiere decir que: (i) el suministro de agua no ocurre todo el tiempo ni en caudal suficiente y (ii) no se cuenta con una reserva de agua almacenada que sea igual al consumo de un día como mínimo, lo que*

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

contraviene lo señalado en el Acuerdo 20 de 1995, Código de Construcción de Bogotá, cuando dice que:

***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.*

***PARÁGRAFO D.3.2.4.6.** Debe proveerse un tanque de almacenamiento, cuya capacidad mínima sea igual al consumo de 1 día; en caso de diseñar tanque subterráneo o elevado, el volumen total debe dividirse en un cuarenta por ciento (40%) para el tanque elevado y en un sesenta por ciento (60%) para el tanque subterráneo.*

Con base en lo anterior, por no garantizar el abastecimiento de agua en forma permanente y cumpliendo las condiciones que indica la norma, se establece deficiencia constructiva que afecta las condiciones de habitabilidad del inmueble por lo que se califica como AFECTACIÓN GRAVE.

3.2. TANQUE DE ALMACENAMIENTO. *Al respecto de los tanques de almacenamiento de agua, instalación con la que no cuenta el edificio según lo informado por los copropietarios, la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá conceptúa lo siguiente:*

"Los diseños del sistema de suministro y del sistema de desagüe deben regirse por la norma Icontec 1500, el Código de Fontanería y el Código de Edificación del Distrito Capital, los cuales aclaran:

TANQUES DE ALMACENAMIENTO:

- Proyectar y construir tanque bajo de reserva cuando la edificación tenga cuatro (4) o más pisos o la edificación supere los 15 metros de altura, medidos a partir del nivel más bajo de la vía pública sobre la cual tome la acometida. (Énfasis propio)

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

- *El volumen de diseño debe por lo menos ser igual al consumo de un día. (Énfasis propio)*
- *En caso de diseñar tanque subterráneo y elevado, el volumen total debe tomarse con un 40% para el tanque elevado y 60% para el subterráneo.*
- *El resto de las edificaciones, de uno a tres pisos, deben disponer de tanques de almacenamiento como reserva, que garantice el suministro del volumen máximo diario.*
- *Los tanques de agua serán diseñados y construidos en forma tal que garanticen la potabilidad del agua en todo el tiempo y que no permita la entrada de aguas lluvias y el acceso a insectos o roedores.*
- *Hidroacumulador o hidroneumático: Se deben diseñar de tal forma que tenga por lo menos dos (2) motobombas que trabajen de forma automática y alternada, con una capacidad del tanque mínima de equivalente al consumo de un día, 24 horas.*
- *Equipo de presión constante: Se debe diseñar de tal forma que tenga por lo menos 2 bombas con una capacidad mínima de reserva equivalente al consumo de 1 día, 24 horas”*

Estando así las cosas, y por tratarse de una edificación de más de cuatro (4) pisos, la carencia de un tanque bajo de almacenamiento de agua constituye una deficiencia constructiva que afecta las condiciones de habitabilidad del inmueble por lo que se califica como AFECTACIÓN GRAVE.

3.3. DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIONES. *Al consultar el documento que contiene las especificaciones técnicas ofertadas para este proyecto (radicadas ante La Entidad con el número 400020190309) se pudo observar que en el numeral 2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA los enajenadores describen lo proyectado en este ítem de la siguiente manera: “TANQUE DE ALMACENAMIENTO LOCALIZADO EN SÓTANO / MATERIALES: CONCRETO – ACERO 420 Mpa” (...)*

El incumplimiento en la construcción del tanque de almacenamiento por parte de los enajenadores implica una modificación del proyecto que constituye un DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIONES el cual afecta las condiciones de habitabilidad del inmueble por lo que se cataloga como AFECTACIÓN GRAVE.

AUTO No. 4499 DEL 21 DE DICIEMBRE DE 2022

Pág. 9 de 26

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

4.

4.1. PUNTO DE ELECTRICIDAD EN LA TERRAZA

En la queja se indica que la terraza no cuenta con un punto de electricidad para iluminación. Lo anterior se pudo evidenciar en la visita. No obstante, ni el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas – RETIE, ni ninguna otra normativa, abordan puntualmente los criterios para definir la ubicación de las fuentes de iluminación. Se puede decir que esa decisión obedece más a una lógica de diseño conforme las necesidades que tenga cada proyecto.

Teniendo en cuenta lo anterior, NO SE PUEDE ESTABLECER DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIONES Y/O DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA POR ESTE HECHO.

4.2. HUMEDAD EN LAS PAREDES DE LA TERRAZA

Este punto trata sobre humedades que se pueden apreciar en los muros de la terraza. De acuerdo con lo evidenciado en la visita, sobre este hecho se tienen tres (3) aspectos a considerar:

4.2.1. FILTRACIÓN EN MUROS. *En la visita se pudo evidenciar que los muros o antepechos que conforman el perímetro de la terraza, y también los muros que delimitan los depósitos, presentan manchas en colores verdes y ocre típicas de humedad que ocurre cuando hay sobreexposición al agua y absorción progresiva de la misma.*

De acuerdo con lo señalado en el Acuerdo 20 de 1995, Código de la Construcción de Bogotá, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

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.*

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

ARTÍCULO B.5.3.3. Impermeabilización superficial.

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

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

Por consiguiente, por la filtración de las aguas lluvia evidenciada en los muros de cerramiento de la terraza y de los depósitos, se establece deficiencia constructiva cuya omisión a la norma (Acuerdo 20) se califica como AFECTACIÓN GRAVE.

4.2.2. PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE (DE LA PLACA). Como fuera mencionado anteriormente, una parte del volumen del edificio consta de cinco (5) pisos y otra parte consta de seis (6) pisos con cubierta plana en donde se ubican los tanques de agua. En la visita se pudo observar que dicha cubierta es una superficie irregular que no posee ningún acabado más que el concreto de la placa (o sobre placa) y parece no tener impermeabilizante alguno, al menos no a la vista, lo que puede resultar en un deterioro progresivo de los elementos que la componen y en filtraciones al interior del apartamento debajo de esta.

*Al respecto, también se debe dar cumplimiento a lo señalado en el Acuerdo 20 de 1995, Código de la Construcción de Bogotá, en los **ARTÍCULOS B.5.1.2. / B.5.1.3. / B.5.3.3. y B.5.3.3.1.**, citados en el punto inmediatamente anterior.*

Con base en lo anterior, ante la ausencia de una debida protección contra la intemperie en la placa (plana) de la cubierta, se establece deficiencia constructiva cuya omisión a la norma (Acuerdo 20) se califica como AFECTACIÓN GRAVE.

4.2.3. DESAGÜE DE AGUAS LLUVIAS. Por último, adicional a los hallazgos antes mencionados sobre la cubierta plana, también se evidenciaron empozamientos de agua en algunas áreas de esta ya que no cuenta con ningún mecanismo de desagüe. Lo único que se observó fue un pase con tubo de PVC en uno de los bordes

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

de la placa (a manera de gárgola) que vierte el agua lluvia directamente hacia la terraza del 5° piso y escurre sobre la cara de uno de los muros que presenta humedad por obvias razones.

Sobre este tema, de acuerdo con lo señalado en el Acuerdo 20 de 1995, Código de la Construcción de Bogotá, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

Sección B.1.5 TRATAMIENTO DE ZONAS EXTERIORES

ARTÍCULO B.1.5.1. Zonas duras. Cuando las edificaciones provean zonas duras exteriores de uso público, éstas deberán cumplir con las siguientes disposiciones:

PARÁGRAFO B.1.5.1.1. Piso. El material del piso deberá proporcionar una superficie regular y estable en todas las condiciones.

PARÁGRAFO B.1.5.1.2. Deberá estar adecuadamente nivelado y contar con los dispositivos de conducción evacuación de aguas lluvias necesarios para evitar la formación de charcos.

(...)

Sección B.5.4 IMPERMEABILIZACIÓN DE CUBIERTAS

(...)

PARÁGRAFO B.5.4.6.3. Bajantes aguas lluvias. Por cada 100 m² de cubierta a desaguar debe haber una bajante de 4" para 100 m² o menos. Desagües: el aplicador debe fijar de acuerdo con el director de la obra, qué unidades de la red de desagüe deben quedar terminados y cuáles han de quedar solamente presentadas, con el fin de acometer en forma adecuada la impermeabilización a dicha red.

Sección D.3.4 DESAGÜE DE AGUAS LLUVIAS

(...)

PARÁGRAFO D.3.4.1.2. Toda edificación debe poseer un sistema para la evacuación de aguas lluvias provenientes de techos, patios, azoteas y otras áreas descubiertas.

AUTO No. 4499 DEL 21 DE DICIEMBRE DE 2022

Pág. 12 de 26

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

Teniendo en cuenta lo anterior, por la falla en el manejo de la conducción evacuación de las aguas lluvia en la placa (plana) de la cubierta, se establece deficiencia constructiva cuya omisión a la norma (Acuerdo 20) se califica como AFECTACIÓN GRAVE.

5. ENTREGA DE PLANOS

En la queja se indica que los enajenadores no hicieron entrega de los planos del edificio (Ni de los apartamentos).

Citando la Ley 675 de 2001 en su artículo 24, esta indica que:

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

La no entrega de los documentos señalados en la Ley 675 (y al no haberse probado lo contrario en la visita por parte de los enajenadores) constituye una deficiencia constructiva cuya omisión a la norma se califica como AFECTACIÓN GRAVE.

6. PLACA DE NOMENCLATURA

Los Quejosos manifiestan que el edificio no cuenta con placa de nomenclatura. Lo anterior se pudo corroborar en la visita realizada al proyecto.

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

De acuerdo con lo que señala la Ley 675 de 2015 la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat adelantará las investigaciones administrativas por infracción a las normas que regulan el régimen de construcción y enajenación de vivienda, entre otras actividades.

Teniendo en cuenta esto, no existe ninguna normativa que establezca la obligatoriedad de que los enajenadores de vivienda entreguen la placa con la nomenclatura definitiva de los proyectos, y tampoco es una circunstancia que resulta del proceso constructivo.

Por tanto, NO SE PUEDE ESTABLECER DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA Y/O DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIONES POR ESTE HECHO.

7. BUZÓN DE LA PUERTA

13. CONDICIONES DE LA PUERTA DE LA TERRAZA

Sobre el punto siete (7) en la queja se indica que la puerta de acceso al edificio no cuenta con buzón de mensajería, lo cual se pudo corroborar en la visita.

Sobre el punto trece (13) los quejosos manifiestan que la puerta para entrar a la terraza es en material acrílico y que no tiene cerradura lo que encuentran bastante inseguro. Para el día de la visita técnica no había puerta; los copropietarios comentan que por un fuerte viento esta se rompió.

A pesar de que en la visita se pudo evidenciar lo manifestado por los copropietarios en la queja sobre estos dos (2) puntos, para estos hechos aplica el mismo razonamiento utilizado en el punto anterior, es decir, no existe ninguna normativa que establezca los criterios de diseño para la construcción de estos elementos ni la obligatoriedad de que se entreguen cumpliendo ciertas características. Tampoco es el tipo de información que se encuentra en la hoja de especificaciones técnicas radicadas ante la Entidad, en la que se resume lo ofertado para el proyecto.

Por tanto, NO SE PUEDE ESTABLECER DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA Y/O DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIONES POR ESTE HECHO.

8. CUARTO DE ASEO

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

En la queja se indica que el cuarto de aseo comunal no cuenta con: poceta, tomas de agua, enchape ni sifón de desagüe.

Lo observado en la visita es que el cuarto de aseo al que se refieren los copropietarios es un lugar que sirve de lava-traperos y, por lo mismo, no cumple con las condiciones que requiere una unidad para el almacenamiento de residuos sólidos. Lo que esto significa -en últimas- es que el edificio no cuenta con dicho espacio en absoluto (pues no se evidenció que hubiera otro lugar destinado para tal fin) lo que incumple lo indicado en el Decreto 2981 del 2013, cuando dice que:

Artículo 20. Sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos. Todo usuario agrupado del servicio público de aseo deberá tener una unidad de almacenamiento de residuos sólidos que cumpla como mínimo con los siguientes requisitos: (Énfasis propio)

- 1. Los acabados deberán permitir su fácil limpieza e impedir la formación de ambientes propicios para el desarrollo de microorganismos.*
- 2. Tendrán sistemas que permitan la ventilación, tales como rejillas o ventanas, y de prevención y control de incendios, como extintores y suministro cercano de agua y drenaje.*
- 3. Serán construidas de manera que se evite el acceso y proliferación de insectos, roedores y otras clases de vectores, y que impida el ingreso de animales domésticos.*
- 4. Deberán tener una adecuada ubicación y accesibilidad para los usuarios.*

Deberán contar con recipientes o cajas de almacenamiento de residuos sólidos para realizar su adecuado almacenamiento y presentación, teniendo en cuenta la generación de residuos y las frecuencias y horarios de prestación del servicio de recolección y transporte.

Parágrafo 1º. *Los usuarios serán los responsables de mantener aseadas, desinfectadas y fumigadas las unidades de almacenamiento, atendiendo los requisitos y normas para esta última actividad.*

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

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

Parágrafo 3º. El usuario agrupado podrá elegir entre la presentación de los residuos en el andén o en la unidad de almacenamiento cuando así se pacte y las condiciones técnicas así lo permitan. En todo caso, deberá contar con los recipientes suficientes para el almacenamiento, de acuerdo con la generación de residuos, y las frecuencias y horarios de prestación del servicio de aseo.

Parágrafo 4º. Las plazas de mercado, cementerios, mataderos o frigoríficos, estadios, terminales de transporte deben establecer programas internos de almacenamiento y presentación de residuos, de modo que se minimice la mezcla de los mismos y se facilite el manejo y posterior aprovechamiento, en especial de los de origen orgánico.

Estando así las cosas, por la carencia de una unidad para el almacenamiento de los residuos sólidos en el proyecto (es decir, un cuarto de basuras), se establece deficiencia constructiva cuya omisión a la norma se califica como AFECTACIÓN GRAVE.

9. INSTALACIONES ELÉCTRICAS

Los Quejosos denuncian probables deficiencias en la instalación y los acabados de la red eléctrica. En la queja mencionan que en el parqueadero se observan cables al aire, sin tomas eléctricas ni iluminación.

Durante la visita se pudo evidenciar que en el parqueadero hay salidas eléctricas (de luz y tomacorrientes) sin sus respectivas tapas ni acabado, y en la fachada se pudo apreciar cómo grupos de cables atraviesan los muros desde las unidades privadas hacia el exterior.

Aunque durante la visita técnica no es posible conocer el detalle de cómo fueron construidas las instalaciones eléctricas en el proyecto, sí se pudo constatar que el edificio cuenta con el suministro de energía definitivo lo que permite inferir que fue certificado antes de la puesta en marcha de este servicio. Sin embargo, se hace imprescindible que los enajenadores del proyecto demuestren que dicha presunción (de la certificación) es cierta puesto que existen dudas de parte de la copropiedad sobre probables defectos en lo que al sistema eléctrico se refiere. Por tanto, se les conmina a remitir con destino al expediente el Certificado de Verificación y Conformidad del Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas – RETIE. Dicho documento, y que el edificio cuenta con el servicio de energía definitivo, permitiría reafirmar que este sí fue certificado lo que se entiende como una constancia del cumplimiento del RETIE.

AUTO No. 4499 DEL 21 DE DICIEMBRE DE 2022

Pág. 16 de 26

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

*Estando así las cosas, por las afectaciones que fueron evidenciadas relacionadas con la red eléctrica, y hasta que no sea presentado lo solicitado, se establece deficiencia constructiva por este hecho que no afecta las condiciones de uso del inmueble por lo que se califica como **AFECTACIÓN LEVE.***

En el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas – RETIE, se indica lo siguiente:

Artículo 45°. DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

45.2 El Certificado de conformidad de instalaciones eléctricas.

El Certificado de Conformidad de instalaciones eléctricas de los procesos de generación, transmisión, transformación y distribución, se hará exigibles cuando existan por lo menos cinco (5) Organismos de Inspección de instalaciones eléctricas acreditados ante la Superintendencia de Industria y Comercio, para el proceso al que pertenezca la instalación. No obstante, lo anterior, durante este periodo de transitoriedad la conformidad con el Reglamento se demostrará mediante la declaración escrita y suscrita por la persona calificada responsable de la construcción y la persona calificada responsable de la interventoría de la obra eléctrica, en la cual conste que se cumplió el RETIE.

Cuando se trate de Instalaciones básicas para uso final de la electricidad, de capacidad instalada menores a 10 kVA y que no se encuentren en edificaciones multifamiliares o construcciones físicamente unidas con cinco o más suscriptores potenciales o en edificaciones con cinco o más sistemas de medida individual, el periodo de transitoriedad para la exigencia del dictamen de inspección será de (36) meses contados a partir del 1º de mayo de 2005, fecha de la entrada en vigencia de la Resolución 180398 de abril 7 de 2004; sin embargo, durante este periodo la conformidad con el Reglamento se demostrará con la declaración escrita y suscrita, tanto por la persona calificada responsable de la construcción de la instalación eléctrica, como por el propietario de la misma, en el formato establecido en el numeral 47.8.1 del presente Reglamento; esta declaración se entenderá hecha bajo la gravedad del juramento. Así mismo, se requerirá para la conexión, que el Operador de Red cumpla con lo dispuesto en la Resolución CREG 070 de 1998 o en las normas que la aclaren, modifiquen o sustituyan en lo relacionado con la puesta en servicio de la conexión.

Dependiendo de los resultados de este mecanismo transitorio de auto certificación, se determinará la necesidad de exigir el dictamen del organismo de inspección en

AUTO No. 4499 DEL 21 DE DICIEMBRE DE 2022

Pág. 17 de 26

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

forma obligatoria para estas instalaciones; en tal caso dicha exigencia se hará en forma gradual.

Los dictámenes expedidos por organismos de inspección acreditados ante la SIC para instalaciones eléctricas tendrán plena validez, así sea en el período de transición.

10. FUGA DE AGUA

En este punto se denuncia que hay una fuga de agua hacia los parqueaderos y, en consecuencia, los techos se encuentran dañados.

Los copropietarios comentan en la visita que la filtración -al parecer- se generaba a través del sifón de un patio descubierto que hace parte de las zonas comunes, pero al que solamente se puede acceder desde una unidad privada (el apartamento 202).

Según expresa la propietaria de dicho apartamento, los enajenadores hicieron una intervención para solucionar la filtración que consistió en colocar en dicho patio una cubierta de teja transparente y en el remate de esta con el muro instalaron una canaleta metálica para recoger el agua lluvia y conducirla a la red a través de una bajante. Así mismo, procedieron a cancelar o sellar el sifón de piso que se encontraba allí. Lo manifestado por la propietaria es que después de esta intervención la filtración y la humedad no se han vuelto a presentar.

*Teniendo en cuenta que el hecho fue intervenido por los enajenadores, y que las afectaciones como humedades derivadas de este no se han vuelto a presentar desde entonces, **NO SE PUEDE ESTABLECER DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA.***

10.1. ACABADOS. En la visita también se pudo apreciar que el área del cielo raso que presentaba la humedad en el parqueadero no fue arreglada. Entendiendo que dicha afectación se generó a causa de la filtración a través del patio, y que dentro de las acciones realizadas por los enajenadores no se incluyó el restablecimiento del acabado luego de haber intervenido el hecho,

*se establece deficiencia constructiva que no afecta las condiciones de uso del inmueble y se califica como **AFECCIÓN LEVE.***

AUTO No. 4499 DEL 21 DE DICIEMBRE DE 2022

Pág. 18 de 26

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

Lo anterior, en cumplimiento de lo señalado por el Código de la Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003), cuando dice que:

TÍTULO 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;

TÍTULO 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.

11. DETERIORO EN LA ESTRUCTURA

Los Copropietarios denuncian que la estructura en los parqueaderos y otras zonas comunes se entregaron en deterioro.

Lo observado en la visita, en el primer nivel, es decir, en el parqueadero, es que las columnas que hacen parte de la estructura del edificio presentan defectos superficiales, como poros, probablemente causados por burbujas de aire y agua atrapadas durante la preparación del concreto las cuales migran hacia las superficies cuando sucede la contracción del mismo en estado fresco.

Los factores que inciden o conducen a este defecto son: las proporciones y volúmenes de los componentes usados en la mezcla, un proceso inadecuado de vibración de la misma y el

AUTO No. 4499 DEL 21 DE DICIEMBRE DE 2022

Pág. 19 de 26

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

material del encofrado. Es decir, la afectación ocurre por fallas en el proceso constructivo y es oportuno mencionar que estos vacíos (o poros) podrían disminuir la densidad del concreto haciendo que sea más permeable, probablemente menos resistente y durable.

Al respecto, se debe dar cumplimiento a lo que establece la Norma Sismo Resistente de 2010 (NSR-10), cuando señala que:

CAPÍTULO C.5 — CALIDAD DEL CONCRETO, MEZCLADO Y COLOCACIÓN

C.5.10 — Colocación

C.5.10.1 — El concreto debe depositarse lo más cerca posible de su ubicación final para evitar la segregación debida a su manipulación o desplazamiento.

C.5.10.2 — La colocación debe efectuarse a una velocidad tal que el concreto conserve su estado plástico en todo momento y fluya fácilmente dentro de los espacios entre el refuerzo.

C.5.10.3 — No debe colocarse en la estructura concreto que haya endurecido parcialmente, o que se haya contaminado con materiales extraños.

C.5.10.4 — No debe utilizarse concreto al que después de preparado se le adicione agua, ni que haya sido mezclado después de su fraguado inicial, a menos sea aprobado por el profesional facultado para diseñar.

C.5.10.5 — Una vez iniciada la colocación del concreto, ésta debe efectuarse en una operación continua hasta que se termine el llenado del panel o sección, definida por sus límites o juntas predeterminadas, excepto en lo permitido o prohibido por C.6.4.

C.5.10.6 — La superficie superior de las capas colocadas entre encofrados verticales por lo general debe estar a nivel.

C.5.10.7 — Cuando se requieran juntas de construcción, éstas deben hacerse de acuerdo con C.6.4.

C.5.10.8 — Todo concreto debe compactarse cuidadosamente por medios adecuados durante la colocación, y debe acomodarse por completo alrededor del refuerzo y de las instalaciones embebidas, y en las esquinas del encofrado.

AUTO No. 4499 DEL 21 DE DICIEMBRE DE 2022

Pág. 20 de 26

Continuación del Auto “*Por el cual se abre una investigación administrativa*”**C.5.11 — Curado**

C.5.11.1 — *A menos que el curado se realice de acuerdo con C.5.11.3, el concreto debe mantenerse a una temperatura por encima de 10° C y en condiciones de humedad por lo menos durante los primeros 7 días después de la colocación (excepto para concreto de alta resistencia inicial).*

Estando así las cosas, por los defectos superficiales o poros evidenciados en el concreto de las columnas, se establece deficiencia constructiva cuya omisión a la norma se califica como AFECTACIÓN GRAVE.

12. HUMEDAD EN PARED DE LOS CONTADORES

En la queja se indica que la pared en donde se encuentran instalados los medidores del agua, presentó humedad y deterioro en su conjunto.

Los copropietarios comentan durante la visita que fueron víctimas de robo de los contadores, de manera que la Empresa de Acueducto de Bogotá los instaló el 24 de julio de 2020 nuevamente. Por cuenta de esta intervención la humedad desapareció.

Por otro lado, comentan los copropietarios que los trabajadores del Acueducto encontraron que las válvulas o accesorios usados en la primera instalación correspondían a la red del gas y no a la del agua.

No obstante lo anterior, la intervención llevada a cabo implica un traslapo de actividades: por un lado, la instalación original de la red hidráulica como parte de las obligaciones de los enajenadores ligadas al proceso constructivo y, por el otro, la obra de reposición de los medidores llevada a cabo por el Acueducto. Como consecuencia de dicho traslapo no es posible determinar el origen de la afectación.

Por consiguiente, con el hecho intervenido y la afectación aparentemente superada, NO SE PUEDE ESTABLECER DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA NI DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIONES.”

Conforme a lo anterior, el informe de verificación de hechos No. 22-215 del 18 de abril de 2022, en lo atinente a los hallazgos: “**4.1. PUNTO DE ELECTRICIDAD EN LA TERRAZA**”, “**6. PLACA DE NOMENCLATURA**”, “**7. BUZÓN DE LA PUERTA**”, “**10. FUGA DE AGUA**”, “**12. HUMEDAD EN PARED DE LOS CONTADORES**” y “**13. CONDICIONES DE LA PUERTA DE LA TERRAZA**”, establece que estos no constituyen

AUTO No. 4499 DEL 21 DE DICIEMBRE DE 2022

Pág. 21 de 26

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

deficiencias constructivas y/o desmejoramientos de especificaciones, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 572 de 2015.

A su vez, con relación a los hechos: "1.2. FISURAS POR RETRACCIÓN.", "9. INSTALACIONES ELÉCTRICAS", y "10.1. ACABADOS", el citado informe de verificación de hechos los califica como deficiencias constructivas con afectaciones LEVES.

De otra parte, en lo que corresponde a los hechos: "1. ALTURA DEL ANTEPECHO DE LA TERRAZA, "1.1. ALTURA DEL ANTEPECHO.", "2. SISTEMA CONTRA INCENDIOS, "2.1. SUJECCIÓN A PLANOS", "3. SUMINISTRO DE AGUA, "3.1. ABASTECIMIENTO DE AGUA.", "3.2. TANQUE DE ALMACENAMIENTO.", "3.3. DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIONES", "4.2. HUMEDAD EN LAS PAREDES DE LA TERRAZA, "4.2.1. FILTRACIÓN EN MUROS.", "4.2.2. PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE (DE LA PLACA)", "4.2.3. DESAGÜE DE AGUAS LLUVIAS", "5. ENTREGA DE PLANOS", "8. CUARTO DE ASEO", y "11. DETERIORO EN LA ESTRUCTURA", el mismo informe de verificación de hechos concluyó que estos constituyen deficiencias constructivas y desmejoramientos de especificaciones, respectivamente, calificadas como afectaciones GRAVES, que representa una presunta vulneración a las normas que regulan el régimen de enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

De otro lado, una vez analizada la información suministrada, se debe identificar que la fecha de entrega de las zonas comunes corresponde al mes de mayo de 2020, conforme se verifica en el acta de visita técnica que reposa en el expediente (folio 17), y que, a su vez, la fecha en la cual este despacho conoció de la queja correspondió al día 26 de noviembre de 2020.

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.

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

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

*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: **“1.2. FISURAS POR RETRACCIÓN.”**, **“9. INSTALACIONES ELÉCTRICAS”**, y **“10.1. ACABADOS”** calificados como afectaciones LEVES, y **“1. ALTURA DEL ANTEPECHO DE LA TERRAZA, “1.1. ALTURA DEL ANTEPECHO.”**, **“2. SISTEMA CONTRA INCENDIOS, “2.1. SUJECIÓN A PLANOS”**, **“3. SUMNISTRO DE AGUA, “3.1. ABASTECIMIENTO DE AGUA.”**, **“3.2. TANQUE DE ALMACENAMIENTO.”**, **“3.3. DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIONES”**, **“4.2. HUMEDAD EN LAS PAREDES DE LA TERRAZA, “4.2.1. FILTRACIÓN EN MUROS.”**, **“4.2.2. PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE (DE LA PLACA)”**, **“4.2.3. DESAGÜE DE AGUAS LLUVIAS”**, **“5. ENTREGA DE PLANOS”**, **“8. CUARTO DE ASEO”**, y **“11. DETERIORO EN LA ESTRUCTURA”**, 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 entrega de las zonas comunes se realizó en el mes de mayo de 2020 y la fecha en que se conocen los hechos corresponde al 26 de noviembre del mismo año, sin que se hubiese superado el término de oportunidad para imponer sanciones y órdenes por parte de esta Autoridad Administrativa, para las afectaciones de carácter LEVES y GRAVES, es decir uno (1) y tres (3) años respectivamente, conforme establece el artículo 14° del Decreto 572 de 2015.

Así las cosas, los hechos: **“1.2. FISURAS POR RETRACCIÓN.”**, **“9. INSTALACIONES ELÉCTRICAS”**, y **“10.1. ACABADOS”** calificados como afectaciones LEVES, y **“1. ALTURA DEL ANTEPECHO DE LA TERRAZA, “1.1. ALTURA DEL ANTEPECHO.”**, **“2. SISTEMA CONTRA INCENDIOS, “2.1. SUJECIÓN A PLANOS”**, **“3. SUMNISTRO DE AGUA, “3.1. ABASTECIMIENTO DE AGUA.”**, **“3.2. TANQUE DE ALMACENAMIENTO.”**, **“3.3. DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIONES”**, **“4.2. HUMEDAD EN LAS PAREDES DE LA TERRAZA, “4.2.1. FILTRACIÓN EN**

AUTO No. 4499 DEL 21 DE DICIEMBRE DE 2022

Pág. 23 de 26

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

MUROS.”, **“4.2.2. PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE (DE LA PLACA)”**, **“4.2.3. DESAGÜE DE AGUAS LLUVIAS”**, **“5. ENTREGA DE PLANOS”**, **“8. CUARTO DE ASEO”**, y **“11. DETERIORO EN LA ESTRUCTURA”**, calificados como afectaciones GRAVES, constituyen una presunta vulneración a lo dispuesto en las siguientes normas:

ACUERDO 20 DE 1995: ARTÍCULO B.1.5.1., PARÁGRAFO B.1.5.1.1., PARÁGRAFO B.1.5.1.2. **ARTÍCULO B.5.1.2.**, **ARTÍCULO B.5.1.3.**, **B.5.3.3.**, **B.5.3.3.1.**, Sección B.5.4., **PARÁGRAFO B.5.4.6.3.**, **ARTÍCULO B.10.2.5.**, **PARAGRAFO D.3.2.4.5.**, **PARAGRAFO D.3.2.4.6.**, Sección D.3.4., **PARÁGRAFO D.3.4.1.2.**; **ICONTEC 1500, CODIGO DE FONTANERIA, NSR-10:** TITULO J., J.4.3., J.4.3.8.3., **CAPITULO C.5.**, **C.5.10.1.**, **C.5.10.2.**, **C.5.10.3.**, **C.5.10.4.**, **C.5.10.5.**, **C.5.10.6.**, **C.5.10.7.**, **C.5.10.8.**, **C.5.11.**, **C.5.11.1.**, **C.5.11.3.**; **LEY 400 DE 1997:** ARTICULO 7°; **LEY 675 DE 2001:** ARTICULO 24; **DECRETO 2981 DE 2013:** ARTICULO 20, PARAGRAFO 1, PARAGRAFO 2, PARAGRAFO 3, PARAGRAFO 4; **RETIE:** ARTICULO 45., 45.2; **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. 22-215 del 18 de abril 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, 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

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.

AUTO No. 4499 DEL 21 DE DICIEMBRE DE 2022

Pág. 24 de 26

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

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. 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

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. 4499 DEL 21 DE DICIEMBRE DE 2022

Pág. 25 de 26

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

tiempo, han perdido poder de adquisición o de compra. Nada más que eso. Está lejos de constituirse en una sanción económica a favor de quien se reconozca.

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

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

En mérito de lo expuesto el Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Abrir investigación de carácter administrativo contra las señoras, LUNA MASIAS BONILLA, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 3.189.864, y YULIETH ALEXANDRA QUITIAN, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 52.269.629, en su condición de enajenadoras del proyecto de vivienda EDIFICIO BONY, con ocasión a los hallazgos identificados como: "10.1. ACABADOS", 1. ALTURA DEL ANTEPECHO DE LA TERRAZA, "1.1. ALTURA DEL ANTEPECHO.", "1.2. FISURAS POR RETRACCIÓN.", "2. SISTEMA CONTRA INCENDIOS, "2.1. SUJECIÓN A PLANOS", "3. SUMNISTRO DE AGUA, "3.1. ABASTECIMIENTO DE AGUA.", "3.2. TANQUE DE ALMACENAMIENTO.", "3.3. DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIONES", "4.2. HUMEDAD EN LAS PAREDES DE LA TERRAZA, "4.2.1. FILTRACIÓN EN MUROS.", "4.2.2. PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE (DE LA PLACA)", "4.2.3. DESAGÜE DE AGUAS LLUVIAS", "5. ENTREGA DE PLANOS", "8. CUARTO DE ASEO", "9. INSTALACIONES

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. 4499 DEL 21 DE DICIEMBRE DE 2022

Pág. 26 de 26

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

ELÉCTRICAS”, “10.1. ACABADOS” y “11. DETERIORO EN LA ESTRUCTURA”, descritos en el Informe de Verificación de Hechos No. 22-215 del 18 de abril de 2022, en virtud de lo expuesto en el presente auto.

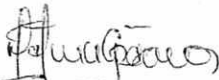
ARTÍCULO SEGUNDO. Notifíquese el contenido del presente Auto a las señoras, **LUNA MASIAS BONILLA**, identificada con **C.C. 3.189.864**, y **YULIETH ALEXANDRA QUITIAN** identificada con **C.C. 52.269.629**, y córrase traslado de este junto con la queja y el informe técnico de la visita de verificación por el término de quince (15) días hábiles a partir de la notificación de este auto, para que presenten descargos, soliciten audiencia de mediación para llegar a un acuerdo con el quejoso, soliciten o aporten las pruebas que pretenden hacer valer, rindan las explicaciones que consideren necesarias y objeten 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 gaga sus veces) del proyecto de vivienda **EDIFICIO BONY** 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 veintiún (21) días del mes de diciembre de dos mil veintidós (2022).

**MILENA GUEVARA TRIANA**

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda