



Bogotá D.C.

Señores

**PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES ARKING SAS**

Representante Legal (o quien haga sus veces)

Calle 63 BIS 71 A 17

Bogotá D.C

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**Tipo de acto administrativo: **AUTO No. 1341 del 09 de mayo de 2023**Expediente No. **1-2021-53276-1**

Respetado (a) Señor (a):

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a usted copia íntegra del acto administrativo **AUTO No 1341 del 09 de mayo de 2023** proferido por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

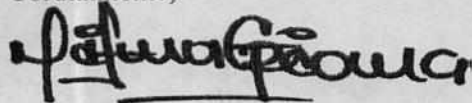
Se informa que al realizarse el envío de la citación a la dirección de notificación sin tener comparecencia o entrega efectiva se acude a esta notificación subsidiaria. La notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

Se corre traslado del auto notificado junto con la queja y el informe técnico de visita de verificación por el término de quince (15) días hábiles a partir de la notificación de este auto, para que presente descargos, solicite audiencia de mediación para llegar a un acuerdo con el quejoso, solicite o aporte las pruebas que pretende hacer valer, rinda las explicaciones que considere necesarias y objete el informe técnico, de conformidad con el informe técnico, de conformidad con el artículo 7º del Decreto 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, la queja y el informe técnico.

Cordialmente,

**MILENA GUEVARA TRIANA**

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: *Anna Valentina Torres Cepeda - Contratista SICV* ✓Revisó: *Diego Felipe López - Contratista SICV* ✓Aprobó: *Diana Marcela Quintero Casas - Profesional Especializado SICV*

Anexo: 23 Folios

Calle 52 No. 13-64  
Conmutador: 358 16 00  
www.habitatbogota.gov.co  
www.facebook.com/SecretariaHabitat  
@HabitatComunica  
Código Postal: 110231Sistema de  
Gestión  
ISO 9001:2015  
www.iso.com  
ID 9109020812ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

*“Por el cual se abre una investigación administrativa”*

**LA SUBDIRECTORA DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA  
SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA  
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT**

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015, los Acuerdos 079 de 2003 y 735 de 2019, demás normas concordantes, y,

**CONSIDERANDO:**

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, asumió el conocimiento de la queja radicada por la señora **FRANCISCA CORDOBA LLOREDA**, en calidad de administradora del proyecto **EDIFICIO BOSQUE IMPERIAL**, por las presuntas deficiencias constructivas presentadas en las áreas comunes del mencionado edificio, ubicado en la KR 69L 64 – 34, de esta ciudad, en contra de la sociedad enajenadora **PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES ARKING SAS**, identificada con Nit: **900940283 – 5**, representada legalmente por el señor **WILLIAM CAMILO MORENO BEJARANO** (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2021-53276 del 24 de diciembre de 2021, Queja No. 1-2021-53276-1 (folios 1 a 4).

Que una vez revisado el Sistema de Información Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda (SIDIVIC) con el que cuenta la entidad, se constató que la sociedad enajenadora **PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES ARKING SAS**, identificada con Nit: **900940283 – 5**, representada legalmente por el señor **WILLIAM CAMILO MORENO BEJARANO** (o quien haga sus veces), es la responsable del mencionado proyecto de vivienda, a la cual le fue otorgado el registro de enajenación 2022196 (folio 31)

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4º del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2022-71651 del 23 de noviembre de 2022 (folio 9), se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora **PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES ARKING SAS**, identificada con Nit: **900940283 – 5**, para que en el término de diez (10) días hábiles se manifestara sobre los hechos e indicara de manera puntual si daría solución a los mismos, a su vez, sobre dicho traslado fue comunicado a la señora **FRANCISCA CORDOBA LLOREDA** como administradora del proyecto **EDIFICIO BOSQUE IMPERIAL**, (folio 5).

Que de conformidad a lo establecido en el artículo 5º del Decreto 572 de 2015, se hizo necesario programar una visita de carácter técnico al inmueble objeto de queja, diligencia que se dispuso para el día 12 de enero de 2023 a las 8:00 am, y que fue comunicada a los interesados a través de radicados No. 2-2022-76544 (folio 13) y No. 2-2022-76547 y 2-2022-76550 (folio 14 y 15) del 19 de diciembre de 2022.

A través del radicado 1-2022-51250 del 19 de diciembre de 2022, el señor **WILLIAM ALEJANDRO DIAZ PEÑUELA** en calidad de autorizado del enajenador radicó documentos en el cual solicitó que se extendiera el plazo hasta el 22 de diciembre para que pudieran reunir y remitir las evidencias del proyecto de vivienda.

Que con radicado 2-2023-1410 del 12 de enero de 2023, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital

AUTO No. 1341 DEL 9 DE MAYO DE 2023

Pág. 2 de 18

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

del Hábitat, emitió respuesta frente a la solicitud del enajenador, en el cual se le indicó que puede allegar la información pertinente cuando se considere necesario para el expediente.

Que, en la fecha y hora señalada, se hizo presente el señor JAVIER EDUARDO GOMEZ OLMOS en su condición de copropietario del proyecto EDIFICIO BOSQUE IMPERIAL, y por parte de la sociedad enajenadora asistió la señora ANGIE LORENA OCAMPO MORALES en su calidad de autorizada conforme lo consignado en el Acta de Visita Técnica que reposa en el expediente a folio 19 y 20.

Con base en lo anterior, se emitió el informe de verificación de hechos No. 23-099 del 23 de febrero de 2023 (folios 21 al 30), en el cual se concluyó:

"(...)  
**FECHA DE ENTREGA DE LAS ZONAS COMUNES:** 8 de octubre de 2020  
(...)

#### "HALLAZGOS"

##### 1. "Impermeabilización terraza:

*Se realiza el recorrido de verificación y de acuerdo con la queja inicial se menciona la culminación de la impermeabilización en la terraza, al momento de la visita se puede verificar que la constructora culminó la impermeabilización de esta zona el 8 de noviembre del 2021, se procede a revisar en el apartamento del piso inferior por posibles filtraciones sin encontrar ninguna filtración por la terraza.*

*Sobre la placa del punto fijo constructora realizó impermeabilización el 6 de enero del 2023, al momento de la visita se pudo evidenciar unos levantamientos en el manto asfáltico (Imagen 3) revisando el depósito 302 se logra evidenciar filtraciones en la parte superior del muro y en la lámina colaborante (Imagen 4).*

*Por lo anterior, se establece como **AFECTACION GRAVE**, producto de las **deficiencias constructivas** que no garantiza la protección contra la intemperie como lo establece la siguiente normativa.*

**ACUERDO 20 DE 1995 - Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá**  
**CAPÍTULO B.5**

**PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE**  
**Sección B.5.1 GENERAL**

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

**ARTÍCULO B.5.1.3.** *Todos los elementos de una edificación, estructurales o no, que estén en contacto con el exterior deben protegerse adecuadamente contra la humedad, la temperatura o cualquier otro agente externo que*

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

pueda afectar tanto la apariencia y características físicas del elemento, como las condiciones mínimas de higiene, salubridad y comodidad internas.

**2. Revisión puerta vehicular y peatonal:**

Se realiza el recorrido de verificación y de acuerdo con la queja inicial se menciona falla en los brazos de las puertas vehiculares y peatonales, así mismo la aparición de un hueco y la presencia de fisuras en estas zonas, al momento de la visita, el copropietario que realizó acompañamiento menciona que se realizó intervención por parte de copropiedad.

Por lo anterior, NO se puede establecer deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones por parte de la sociedad enajenadora.

**3. Correcta instalación de flanches en el parqueadero, el agua se sigue filtrando por las paredes, flanches vecino colindante:**

Se realiza el recorrido de verificación y de acuerdo con la queja inicial se menciona filtraciones en el muro posterior de la zona del parqueadero, así mismo la correcta instalación de flanches sobre el costado del vecino colindante, al momento de la visita se pudo verificar en la zona de parqueaderos, que se sigue generando filtraciones evidenciado en las huellas del muro (Imagen 7 y 10), también se pudo evidenciar que sobre las tejas de la cubierta se encuentra un vacío por donde entra el agua (Imagen 8). Verificación los flanches sobre el costado lateral izquierdo del vecino colindante se pudo ver que los flanches se encuentran sujetos mediante baldosas y palos (Imagen 9).

Por lo anterior, se establece como AFECTACION GRAVE, producto de las deficiencias constructivas que no garantiza la protección contra la intemperie, la correcta instalación de los flanches y de la cubierta del parqueadero.

**CÓDIGO DE LA POLICÍA DE BOGOTÁ ACUERDO 79 DE 2003 dispone:**

**TÍTULO II PARA LA SEGURIDAD**

**CAPÍTULO 8°. EN LAS CONSTRUCCIONES**

**(0220) ARTÍCULO 22**

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**

**CAPÍTULO 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.

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

**ACUERDO 20 DE 1995 - Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá**  
**CAPÍTULO B.5**

**PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE**  
**Sección B.5.1 GENERAL**

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

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

**4. Reparación techo drywall parqueadero:**

*Se realiza el recorrido de verificación y de acuerdo con la queja inicial se menciona el levantamiento del techo en drywall en la zona de parqueaderos, al momento de la visita se pudo evidenciar que sobre el patio lateral izquierdo con el que cuenta el edificio se estaría generando filtraciones en la zona del domo donde se comentaba con los copropietarios que este domo tuvo que ser reemplazado por el levantamiento del mismo, esto estaría produciendo la humedad en el techo de drywall evidenciado en las imágenes 11 y 12.*

*Por lo anterior, se establece como **AFECTACION GRAVE**, producto de las deficiencias constructivas no garantizando la protección contra la intemperie, como lo dispone la siguiente normativa.*

**ACUERDO 20 DE 1995 - Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá**  
**CAPÍTULO B.5**

**PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE**  
**Sección B.5.1 GENERAL**

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

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

**5. Sustituir tapa de uno de los tanques:**

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

*Se realiza el recorrido de verificación y de acuerdo con la queja inicial se menciona que una de las tapas de los tanques presenta una sumidura generando que el agua se apose en él.*

*Al momento de la visita se observa que la tapa si cuenta con una sumidura sin embargo, no representa riesgo o deficiencia que afecte las condiciones de uso o funcionamiento.*

*Por lo anterior, NO se puede establecer deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones por parte de la sociedad enajenadora.*

**6. Instalación puntos de anclaje:**

*Se realiza el recorrido de verificación y de acuerdo con la queja inicial se menciona completar la instalación de los puntos de anclaje y entrega su certificación, al momento de la visita se puede verificar que el edificio cuenta con puntos de anclaje en la terraza, es importante mencionar que la certificación de los anclajes al ser una normatividad de tipo industrial no es de obligatoriedad ser entregada por la sociedad enajenadora.*

*Por lo anterior, NO se puede establecer deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones por parte de la sociedad enajenadora.*

**7. Reacomodación varillas caja de los contadores del gas:**

*Se realiza el recorrido de verificación y de acuerdo con la queja inicial se menciona la dificultad con la que cuentan del personal de Vanti para la lectura de los medidores, al momento de la visita se puede evidenciar que en la zona de los medidores se encuentra en un cubículo que se encontraba con candado por orden de los copropietarios por motivos de seguridad.*

*Por lo anterior, NO se puede establecer deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones por parte de la sociedad enajenadora.*

**8. Pintura piso del parqueadero:**

*Se realiza el recorrido de verificación y de acuerdo con la queja inicial se menciona el levantamiento del acabado del piso del parqueadero, se menciona que el levantamiento es producto del uso de materiales de parte de la constructora para el arreglo de otras zonas del edificio en mención, al momento de la visita se logró evidenciar que en los parqueaderos E-01, 302 y 501 se levantó el acabado del piso del parqueadero.*

*Por lo anterior, se establece como AFECTACION LEVE, producto de las deficiencias constructivas no garantizando la calidad e idoneidad del acabado del piso del parqueadero.*

**CÓDIGO DE LA POLICÍA DE BOGOTÁ ACUERDO 79 DE 2003 dispone:  
TITULO II PARA LA SEGURIDAD  
CAPITULO 8°. EN LAS CONSTRUCCIONES  
(0220) ARTÍCULO 22**

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;*

**TITULO IX**

**PARA LA LIBERTAD DE INDUSTRIA Y COMERCIO Y LA PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES  
CAPITULO 3°.**

**LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO**

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

**9. Sensor de luz, luminarias zona del parqueadero:**

*Se realiza el recorrido de verificación y de acuerdo con la queja inicial se menciona que el sensor de luz de la entrada se encontraba dañado, al momento de la visita se pudo evidenciar que los sensores del acceso al edificio y el sensor de la terraza no se encuentran funcionando, así mismo se pudo evidenciar que 3 luminarias en la zona del parqueadero se encontraban fundidas.*

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

**CÓDIGO DE LA POLICÍA DE BOGOTÁ ACUERDO 79 DE 2003 dispone:**

**TITULO II PARA LA SEGURIDAD**

**CAPITULO 8°. EN LAS CONSTRUCCIONES**

**(0220) ARTÍCULO 22**

*12. Reparar las deficiencias de construcción de las viviendas enajenadas y cumplir con las condiciones de calidad generalmente aceptadas, adoptando las medidas técnicas previstas en las normas ambientales vigentes y las condiciones ofrecidas en la venta;*

**TITULO IX**

**PARA LA LIBERTAD DE INDUSTRIA Y COMERCIO Y LA PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES  
CAPITULO 3°.**

**LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO**

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

**10. Reparación de baldosas:**

*Se realiza el recorrido de verificación y de acuerdo con la queja inicial se menciona la presencia de baldosas rotas en los pisos 2, 3 y 5, por transporte de material por parte de la constructora, al momento de la visita se pudo evidenciar que la sociedad enajenadora realizó la respectiva intervención.*

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

*Por lo anterior, NO se puede establecer deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones por parte de la sociedad enajenadora.*

**11. Reparación de la fachada hacia la parte del techo del balcón:**

*Se realiza el recorrido de verificación y de acuerdo con la queja inicial se menciona la aparición de una grieta, al momento de la visita se pudo evidenciar que la sociedad enajenadora realizó la respectiva intervención en el año 2021.*

*Por lo anterior, no se puede establecer deficiencia y/o desmejoramiento de especificaciones por parte de la sociedad enajenadora*

**12. Reparación fachada en la parte de la ventana del patio de ropas:**

*Se realiza el recorrido de verificación y de acuerdo con la queja inicial se menciona defectos en el marco de la ventana, al momento de la visita se puede evidenciar que la sociedad enajenadora realizó la respectiva intervención.*

*Por lo anterior, no se puede establecer deficiencia y/o desmejoramiento de especificaciones por parte de la sociedad enajenadora.*

**13. Zonas sin terminar:**

*Se realiza el recorrido de verificación y de acuerdo con la queja inicial se menciona la presencia de manchas de pintura en las escaleras, al momento de la visita se pudo observar que las escaleras no contaban con las manchas especificadas en la queja.*

*Por lo anterior, no se puede establecer deficiencia y/o desmejoramiento de especificaciones por parte de la sociedad enajenadora*

**14. Terminado puerta del baño comunal y entrada a la terraza:**

*Se realiza el recorrido de verificación y de acuerdo con la queja inicial se menciona deficiencia en las puertas de acceso a la terraza y del baño comunal, al momento de la visita se pudo evidenciar que la sociedad enajenadora realizó la respectiva intervención.*

*Por lo anterior, no se puede establecer deficiencia y/o desmejoramiento de especificaciones por parte de la sociedad enajenadora*

**15. Cubierta de la terraza:**



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

*Se realiza el recorrido de verificación y de acuerdo con la queja inicial se menciona el desprendimiento del domo, se encontraba roto y amarrada con alambres, al momento de la visita se pudo constatar que la sociedad enajenadora realizó la respectiva intervención en el 2022.*

*Por lo anterior, no se puede establecer deficiencia y/o desmejoramiento de especificaciones por parte de la sociedad enajenadora*

**16. Reparación pared que colinda a casa vecina:**

*Se realiza el recorrido de verificación y de acuerdo con la queja inicial se menciona la aparición de una grieta sobre el costado lateral derecho, al momento de la visita se pudo evidenciar que la sociedad enajenadora realizó intervención en mayo del 2021.*

*Por lo anterior, no se puede establecer deficiencia y/o desmejoramiento de especificaciones por parte de la sociedad enajenadora.*

**17. Reparación zona del BBQ:**

*Se realiza el recorrido de verificación y de acuerdo con la queja inicial se menciona la reparación en los acabados en el mesón del BBQ así mismo como la llave de agua, al momento de la visita se pudo evidenciar que la sociedad enajenadora realizó las respectivas intervenciones.*

*Por lo anterior, no se puede establecer deficiencia y/o desmejoramiento de especificaciones por parte de la sociedad enajenadora*

**18. Cintas antideslizantes de las escaleras:**

*Se realiza el recorrido de verificación y de acuerdo con la queja inicial se menciona que las cintas antideslizantes se estaban despegando, al momento de la visita se pudo evidenciar que en varias zonas de las escaleras se están despegando como se puede ver en las imágenes 28 y 29.*

*Por lo anterior, se establece como **AFECTACION LEVE**, producto de las deficiencias constructivas que afectan las condiciones de uso y funcionamiento de las escaleras representando un riesgo para los residentes.*

**CÓDIGO DE LA POLICÍA DE BOGOTÁ ACUERDO 79 DE 2003 dispone:**

**TITULO II PARA LA SEGURIDAD**

**CAPITULO 8°. EN LAS CONSTRUCCIONES**

**(0220) ARTÍCULO 22**

**12. Reparar las deficiencias de construcción de las viviendas enajenadas y cumplir con las condiciones de calidad generalmente aceptadas, adoptando las medidas técnicas previstas en las normas ambientales vigentes y las condiciones ofrecidas en la venta;**

**TITULO IX**

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

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

**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.

**19. Win Metalico:**

Se realiza el recorrido de verificación y de acuerdo con la queja inicial se menciona el desprendimiento de uno de los boceles de las escaleras, al momento de la visita se evidencia el desprendimiento (imagen 30).

Por lo anterior, se establece como AFECTACION LEVE, producto de las **deficiencias constructivas** que afectan las condiciones de uso y funcionamiento de las escaleras representando un riesgo para los residentes.

**CÓDIGO DE LA POLICÍA DE BOGOTÁ ACUERDO 79 DE 2003 dispone:**

**TITULO II PARA LA SEGURIDAD**

**CAPITULO 8°. EN LAS CONSTRUCCIONES**

**(0220) ARTÍCULO 22**

12. Reparar las deficiencias de construcción de las viviendas enajenadas y cumplir con las condiciones de calidad generalmente aceptadas, adoptando las medidas técnicas previstas en las normas ambientales vigentes y las condiciones ofrecidas en la venta;

**TITULO IX**

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

**CAPITULO 3°.**

**LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO**

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

**20. Grieta encima del marco de la terraza:**

Se realiza el recorrido de verificación y de acuerdo con la queja inicial se menciona la presencia de grietas en el marco de la terraza, al momento de la visita se puede constatar que la sociedad enajenadora ya realizó la respectiva intervención.

Por lo anterior, **no se puede establecer deficiencia y/o desmejoramiento de especificaciones** por parte de la sociedad enajenadora

**21. Grietas debajo de las escaleras:**

Se realiza el recorrido de verificación y de acuerdo con la queja inicial se menciona la presencia de grietas debajo de las escaleras que llevan a la terraza, al momento de la visita se puede evidenciar la presencia de una fisura

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

*leve en la zona mencionada en la queja y así mismo en la esquina del punto fijo, estas fisuras corresponden a movimientos normales de la edificación.*

*Por lo anterior, se establece como **AFECTACION LEVE**, producto de las **deficiencias constructivas** en el acabado ya que son fisuras que no superan los 2 mm y que corresponden al asentamiento de la estructura.*

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

### **CAPÍTULO B.10 ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS Y ACABADOS**

#### **Sección B.10.1 GENERAL**

*En este capítulo se especifican los requisitos generales de funcionalidad, seguridad y resistencia, que deben cumplir los elementos complementarios, provisionales o definitivos que son necesarios en cualquier obra de construcción, reconstrucción, ampliación, remodelación o demolición de una edificación.*

#### **Sección B.10.3 ACABADOS**

*En esta sección se especifican los requisitos generales para los diferentes tipos de acabados y pañetes.*

##### **ARTÍCULO B.10.3.1. Pañetes.**

*Para la adecuada interpretación de los requisitos que se especifican en este artículo, se adoptan las definiciones siguientes:*

*Filo. Es el remate que debe darse al pañete en cambio de planos superiores de 180° o sea en las esquinas salientes.*

*Dilatación. Es el remate que debe darse al pañete en cambios de planos menores de 180° o sea en las esquinas entrantes.*

*PARÁGRAFO B.10.3.1.2. Filos y dilataciones para pañetes. En este párrafo se especifican las recomendaciones mínimas, para la adecuada ejecución de los filos y dilataciones para pañetes.*

*B.10.3.1.2.1. Las dilataciones deben hacerse con mortero. Los filos deben ser de mortero o deben reforzarse con elementos metálicos de acuerdo con los planos de detalle.*

*B.10.3.1.2.2. Los filos deben ser rectos y deben corresponder exactamente a la intersección de los planos geométricos. En los planos de detalle y especificaciones particulares debe indicarse su forma de terminación ya sea arista recta, redondeada o en chaflán.*

*B.10.3.1.2.3. Las dilataciones deben ser rectas y de ancho constante. En los planos y especificaciones particulares debe indicarse su forma y los sitios donde sea necesario hacerlas.*

#### **22. Terminar boquilla en las escaleras:**

*Se realiza el recorrido de verificación y de acuerdo con la queja inicial se menciona que en las escaleras hay zonas donde no se encuentra emboquillado, al momento de la visita se pudo verificar que efectivamente hay zonas de las escaleras que no cuentan con boquilla evidenciado en la imagen 33.*

*Por lo anterior, se establece como **AFECTACION LEVE**, producto de las **deficiencias constructivas** no garantizando la calidad en los acabados de las escaleras.*

**CÓDIGO DE LA POLICÍA DE BOGOTÁ ACUERDO 79 DE 2003 dispone:**

**TÍTULO II PARA LA SEGURIDAD**

**CAPÍTULO 8°. EN LAS CONSTRUCCIONES**

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

**(0220) ARTÍCULO 22**

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;

**23. Grietas marcos de las puertas de cada apartamento:**

Se realiza el recorrido de verificación y de acuerdo con la queja inicial se menciona la aparición de grietas en cada uno de los marcos de los apartamentos del edificio, al momento de la visita se puede constatar que la sociedad enajenadora realizó las respectivas intervenciones.

Por lo anterior, no se puede establecer deficiencia y/o desmejoramiento de especificaciones por parte de la sociedad enajenadora

**24. Documentación:**

Al momento de la visita se menciona por parte de los copropietarios que la sociedad enajenadora no ha hecho entrega de planos ni las certificaciones de los equipos, lo que contraviene la LEY 675 DE 2001.

Por lo anterior, se establece como **AFECTACION GRAVE**, producto de las deficiencias constructivas al no entregar la documentación requerida en la entrega de zonas comunes.


**LEY 675 DE 2001.**

**ARTÍCULO 24.** Entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial. Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes. Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el edificio o conjunto, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios.

**25. Red contraincendios:**

Al momento de la visita se evidencia que el edificio no cuenta con sistema de detección y extinción de incendios.

Por lo anterior, se establece como **AFECTACION GRAVE**, producto de las deficiencias constructivas al afectar las condiciones de uso y seguridad de las zonas comunes como de las zonas privadas

La NSR-10 dispone lo siguiente: 

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

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

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

*(a) Como mínimo se contará con un sistema de iniciación manual que active el sistema de notificación a los ocupantes cuando haya unidades de vivienda clasificada en este grupo localizadas a más de cuatro pisos por encima del nivel de descarga o a más de un piso por debajo del nivel de descarga, de acuerdo con lo indicado en i y ii, pero sin perjuicio de lo exigido en (b): i. El reglamento de copropiedad debe contener las indicaciones apropiadas acerca de los procedimientos a seguir por parte de los habitantes de la edificación ante la activación manual de la alarma. ii. Se permiten limitaciones al acceso del sistema de activación manual en situaciones donde pueda ocurrir su activación irresponsable por parte de menores, donde puedan ser afectadas por vándalos, o donde haya presunción de circunstancias que puedan afectar su efectividad. El reglamento de copropiedad debe incluir previsiones respecto a las modificaciones que de forma autónoma pueda adoptar la copropiedad para implementar estas limitaciones cuya aprobación debe quedar debidamente documentada y solo podrán llevarse a cabo si implícita o taxativamente se incluye la exención de la responsabilidad de quienes intervinieron originalmente en el diseño, aprobación, construcción y procedimientos de mantenimiento del sistema. Toda modificación al sistema, sin su respectiva aprobación por la asamblea de copropietarios y trámite ante las autoridades competentes, desliga las responsabilidades de quienes intervinieron en su diseño, aprobación, construcción, y supervisión técnica bajo el amparo de la licencia de construcción que inicialmente concedió el permiso para su construcción. iii. Se instalará una estación manual cerca a la salida correspondiente de cada piso. iv. En caso de disponer de sistema automático de detección de humo o sistema de rociadores automático supervisado se podrá ubicar una única estación manual en el acceso del edificio.*

*(b) Es obligatorio disponer un sistema automático de detección de incendio si la edificación es de gran altura o contiene más de 24 unidades que dependan del mismo medio de evacuación y de acuerdo con lo siguiente: i. El reglamento de copropiedad debe contener las indicaciones apropiadas acerca de los procedimientos especiales propios de la edificación a seguir por parte de los habitantes de la edificación ante la activación de la alarma. ii. Se debe colocar dentro del medio de evacuación al menos un sensor de incendio por cada 30 m de recorrido en la trayectoria de evacuación de las unidades. iii. El sistema de detección automático no es necesario en edificios que no tienen pasillos interiores, que sirvan a las unidades y cuenten con un sistema de rociadores automáticos, siempre y cuando cada una de las unidades cuente con una puerta de salida directa al exterior.*

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

#### **J.4.3 — SISTEMAS Y EQUIPOS PARA EXTINCIÓN DE INCENDIOS (Decreto 340 de 2012)**

*J.4.3.8.1 – Rociadores Automáticos. Todas las edificaciones clasificadas en el grupo de ocupación Residencial (R-2) están exentas de la obligación de colocar sistemas de rociadores para extinción de incendios.*

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

J.4.3.8.2 – Tomas fijas para bomberos y mangueras para extinción de incendios. En las edificaciones clasificadas en el grupo de ocupación Residencial Multifamiliar (R-2) se deben instalar tomas fijas para bomberos de 64 mm (2 ½") de diámetro y estaciones de mangueras de 38 mm de diámetro para extinción de incendios diseñadas de acuerdo con la última versión del Código para suministro y distribución de agua para extinción de incendios en edificaciones, NTC 1669, y como referencia el Código para Instalación de Sistemas de Tuberías Verticales y Mangueras, NFPA 14, en los siguientes casos:

- (a) En todos los pisos de las edificaciones del grupo de ocupación Residencial Multifamiliar (R-2).
- (b) En todos los pisos subterráneos para uso como estacionamientos ubicados bajo edificios clasificados en el subgrupo de ocupación Residencial Multifamiliar (R-2).

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

#### 26. Pasamanos escaleras:

Al momento de la visita se evidencia que las escaleras cuentan solo con pasamanos en uno de los costados contradiciendo lo dispuesto por la NSR-10.

Por lo anterior, se establece como AFECTACION GRAVE, producto de las **deficiencias constructivas** que afectan las condiciones de uso y funcionamiento de las escaleras al no contar con pasamanos al costado de la pared.

Frente a este tema la NSR-10 dispone:

**K.3.8.3.6 - Pasamanos** - Los pasamanos deben cumplir los requisitos de la NTC 4145 Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios, Escaleras, y NTC 4145 Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios, pasillos.

La NTC 4145 en su numeral 3.3., establece:

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

En este orden, frente a los hechos **1. "Impermeabilización terraza** (se evidenció unos levantamientos en el manto asfáltico y revisado el depósito 302 se observó filtraciones en la parte superior del muro y en la lámina colaborante), **3. Correcta instalación de flanches en el parqueadero, el agua se sigue filtrando por las paredes, flanches vecino colindante** (en la zona de los parqueaderos se siguen generando filtraciones evidenciado en las huellas del muro, asimismo sobre las tejas de la cubierta se encuentra un vacío por donde entra el agua y los flanches se encuentran sujetos mediante baldosas y palos), **4. Reparación techo drywall parqueadero** (se observó que sobre el patio lateral izquierdo que tiene el edificio se estaría generando filtraciones en la zona del domo que se reemplazó y este estaría produciendo la humedad en el techo del drywall), **9. Sensor de luz,**

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

*luminarias zonas del parqueadero (se evidencio que los sensores del acceso al edificio y el sensor de la terraza no se encuentran funcionando, de igual manera, se corroboro que las 3 luminarias en la zona del parqueadero se encuentran fundidas), 24. Documentación (la sociedad enajenadora no ha entregado planos ni las certificaciones de los equipos), 25. Red contraincendios (el edificio no cuenta con sistemas de detección y extinción de incendios), 26. Pasamanos escaleras (las escaleras cuentan solo con pasamanos en uno de los costados contradiciendo lo dispuesto por las NSR - 10)”* según se estableció en el informe de verificación de hechos No. 23-009 del 23 de febrero de 2023, se constituyen deficiencias constructivas de carácter **GRAVES**, respecto a los hechos “*8. Pintura piso del parqueadero (en los parqueaderos E-01, 302 Y 501 se levantó el acabado del piso del parqueadero), 18. Cinta antideslizantes de las escalera (se observó que la cinta antideslizante en varias zonas de las escaleras se están despagando, 19. Win metálico (desprendimiento de uno de los boceles de las escaleras), 21. Grietas debajo de las escaleras (presencia de una fisura leve en la zona mencionada y en la esquina del punto fijo, las misma se deben a movimiento normales de la edificación) 22. Terminación boquilla en las escaleras (zonas en las escaleras que no cuentan con boquilla)”* se catalogan como deficiencias constructivas de carácter **LEVES** dentro del mismo informe.

Ahora frente a los hechos “*2. Revisión puerta vehicular y peatonal, 5. Sustituir tapa de uno de los tanques, 6. Instalación puntos de anclajes, 7. Recomendación varillas caja de los contadores del gas, 10. Reparación de baldosas, 11. Reparación a la fachada hacia la parte del techo del balcón, 12. Reparación fachada en la parte de la ventana del patio de ropas, 13. Zonas sin terminar, 14. Terminado puerta del baño comunal y entrada terraza, 15. Cubierta de la terraza, 16. Reparación pared que colinda a casa vecina, 17. Reparación zona del BBO, 20. Grieta encima del marco de la terraza, 23. Grietas marcos de las puerta de cada apartamento.*” según se estableció en el informe de verificación No. 22-009, estos hallazgos no configuran deficiencias constructivas ni desmejoramiento de especificaciones atribuibles al enajenador. En consecuencia, y en atención a lo establecido en el artículo 6° del Decreto 572 de 2015, esta Subdirección se abstiene de iniciar investigación administrativa en contra del enajenador frente a estos hechos.

Continuando con los hechos *1. “Impermeabilización terraza, 3. Correcta instalación de flanches en el parqueadero, el agua se sigue filtrando por las paredes, flanches vecino colindante, 4. Reparación techo drywall parqueadero, 9. Sensor de luz, luminarias zonas del parqueadero, 24. Documentación, 25. Red contraincendios, 26. Pasamanos escaleras”* conviene señalar que revisando el acervo probatorio obrante dentro del expediente se evidenció en el acta de visita técnica, visible a folio 19 del expediente, que la entrega de las áreas comunes de la unidad de vivienda en cuestión ocurrió en octubre de 2020, y que por otro lado, el momento en que la ocurrencia de los hechos objeto de la queja fue puesta en conocimiento de este Despacho, corresponde al día 24 de diciembre de 2021; por tanto se debe de tener en cuenta el término de oportunidad que tiene este Despacho para imponer sanciones respecto lo establecido en el artículo 14 del Decreto 572 de 2015, norma que refiere:

*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*

AUTO No. 1341 DEL 9 DE MAYO DE 2023

Pág. 15 de 18

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

de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro del año siguiente a las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.

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

Acorde lo anterior, para el caso concreto es claro que se presentan dos situaciones, la primera frente a los hechos irregulares que fueron calificados como GRAVES se presentaron o tuvo ocurrencia dentro de los tres (3) años siguientes a la entrega de las zonas comunes del proyecto de vivienda, ya que solo transcurrió aproximadamente un año (1) y dos (2) meses desde la fecha de la entrega (**octubre de 2020**), y la fecha en la cual este Despacho conoció el hecho de la respectiva queja (**24 de diciembre de 2021**), encontrándose así dentro del término de oportunidad que tiene esta autoridad administrativa para investigar e imponer sanción por la presunta deficiencia constructiva de carácter GRAVE, respectivamente; ahora frente a la segunda situaciones respecto a los hallazgos catalogados como LEVES “8. Pintura piso del parqueadero (en los parqueaderos E-01, 302 Y 501 se levantó el acabado del piso del parqueadero), 18. Cinta antideslizantes de las escalera (se observó que la cinta antideslizante en varias zonas de las escaleras se están despagando), 19. Win metálico (desprendimiento de uno de los bocoles de las escaleras), 21. Grietas debajo de las escaleras (presencia de una fisura leve en la zona mencionada y en la esquina del punto fijo, las misma se deben a movimiento normales de la edificación) 22. Terminación boquilla en las escaleras (zonas en las escaleras que no cuentan con boquilla)” sobre los mismos opero la pérdida de oportunidad para imponer sanción, toda vez que se puso en conocimiento de esta dependencia fuera del año siguiente a la fecha de entrega de las áreas comunes. (folio 21)

Así las cosas, los hechos 1. “Impermeabilización terraza, 3. Correcta instalación de flanches en el parqueadero, el agua se sigue filtrando por las paredes, flanches vecino colindante, 4. Reparación techo drywall parqueadero, 9. Sensor de luz, luminarias zonas del parqueadero, 24. Documentación, 25. Red contraincendios, 26. Pasamanos escaleras” constituye una presunta vulneración a lo dispuesto en las siguientes normas: ACUERDO 20 DE 1995: CAPÍTULO B.5., SECCIÓN B.5.1., ARTÍCULO B.5.1.2., ARTÍCULO B.5.1.3.; ACUERDO 79 DE 2003 - CÓDIGO DE POLICÍA DE BOGOTÁ D.C.: TÍTULO II, CAPÍTULO 8°, ARTÍCULO 22 NUMERAL 12, TÍTULO IX, CAPÍTULO 3°, ARTÍCULO 114, LEY 675 DE 2001, ARTÍCULO 24. NSR-10 J.4.2, J.4.2.8.2 J.4.3, J.4.3.8.1, J.K.3.8.2, J.4.3.8.3, K.3.8.3.6. NTC 4145 en su numeral 3.3, 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. 23-099 del 23 de febrero de 2023 (folios 21 al 30), 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



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

actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, o se incumplan las ordenes o requerimientos que se expidan, para que se sujeten a las normas exigidas por las autoridades nacionales, departamentales, metropolitanas, municipales y distritales y/o para que se ajusten a las prescripciones de la Ley 66 de 1968 y sus normas complementarias.

Las multas antes descritas se impondrán con base en los criterios establecidos en el artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo<sup>1</sup> y con la 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.*

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

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

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

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

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

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

## RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO.** Abrir Investigación de carácter administrativo contra la sociedad enajenadora **PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES ARKING SAS**, identificada con Nit: **900940283 – 5**, representada legalmente por el señor **WILLIAM CAMILO MORENO BEJARANO** (o quien haga sus veces), por el hecho que afecta las áreas comunes del proyecto **EDIFICIO BOSQUE IMPERIAL**, consistentes en: **1. Impermeabilización terraza, 3. Correcta instalación de flanches en el parqueadero, el agua se sigue filtrando por las paredes, flanches vecino colindante, 4. Reparación techo drywall parqueadero, 9. Sensor de luz, luminarias zonas del parqueadero, 24. Documentación, 25. Red contraincendios, 26. Pasamanos escaleras**, conforme se evidencia en el Informe de Verificación de Hechos No. 23-099 del 23 de febrero de 2023 (folios 21 al 30) y en virtud de lo expuesto en el presente auto.

**ARTÍCULO SEGUNDO.** Notifíquese el contenido del presente Auto a la sociedad enajenadora **PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES ARKING SAS**, identificada con Nit: **900940283 – 5**, representada legalmente por el señor **WILLIAM CAMILO MORENO BEJARANO** (o quien haga sus veces) y córrase traslado del mismo junto con la queja y el informe técnico de la visita de verificación por el término de quince (15) días hábiles a

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

AUTO No. 1341 DEL 9 DE MAYO DE 2023

Pág. 18 de 18

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

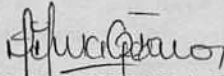
partir de la notificación de este auto, para que presente descargos, solicite audiencia de mediación para llegar a un acuerdo con el quejoso, solicite o aporte las pruebas que pretende hacer valer, rinda las explicaciones que considere necesarias y objete el informe técnico, de conformidad con el artículo 7° del Decreto 572 de 2015.

**ARTÍCULO TERCERO.** Comuníquese el contenido del presente Auto al Administrador (a) (o quién haga sus veces) del proyecto de vivienda **EDIFICIO BOSQUE IMPERIAL** ubicado en esta ciudad.

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

**NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dado en Bogotá D.C., a los nueve (9) días del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023).

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Milena Guevara Triana".

**MILENA GUEVARA TRIANA**

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

RV: Comparto 'Derecho de petición copropietarios -04112021' contigo

francisca cordoba lloreda <franciscacordoba82@hotmail.com>

Jue 23/12/2021 13:44

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

Buena tarde señores Secretaría de Hábitat, por medio de la presente quiero solicitar su valiosa colaboración en la siguiente situación.

Conforme al documento adjunto, desde el año pasado venimos solicitando a la constructora Proyectos & Construcciones Arking SAS, el cumplimiento de las garantías correspondiente a las áreas comunes y en los apartamentos a fin de que se proceda con la entrega del edificio denominado Bosque Imperial, al igual que los documentos correspondientes.

El 27 de noviembre de 2020, se llevó a cabo una reunión en la que supuestamente era para la entrega del edificio, los propietarios que asistimos a la reunión manifestamos que no podíamos recibir el mismo, porque se encontraban pendientes unos arreglos y los documentos como estudios de suelo, planos eléctricos, hidráulicos, sanitarios entre otros, al igual que las pólizas entre ellas la de estabilidad por 10 años, son que a la fecha se haya dado cumplimiento a los múltiples derechos de petición que le hemos presentado.

Razón por la cual acudo ante usted, a fin de que me indiquen cuál es el trámite correspondiente que debemos surtir ante ustedes, para que tomen las medidas pertinentes en relación con la constructora antes señalada.

Porque hay un tema que nos preocupa, y es que ellos manifiestan que no están obligados a entregarnos la póliza de estabilidad por 10 años, entonces si algo ocurre con el edificio quién responde. Asimismo, indico que según información de trabajadores de la constructora (Sebastián Roncancio), el edificio aún sigue asentándose, razón por la cual se presentan fisuras.

Gracias mil,

Francisca Córdoba Lloreda

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ  
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT  
AL RESPONDER CITAR EL NR.  
1-2021-53276  
FECHA: 2021-12-24 11:12 PRO 848568 FOLIOS: 1  
ANEXOS: 3  
ASUNTO: e-mail Inconsistencias, quejas o  
consultas sobre constructoras  
DESTINO: Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y  
Control de Vivienda  
TIPO: Derechos de petición de interés  
particular  
ORIGEN: Francisca Cordoba Lloreda

Bogotá 5 de Nov de 2021

Señores

Claudia Sanchez

Sebastián Roncancio

**PROYECTOS & CONSTRUCCIONES ARKING SAS**

Calle 64C No. 69L - 13

Ciudad

Referencia: Cumplimiento de Garantía zonas con daños en áreas comunes y por apartamento.

Los abajo firmantes, identificados como aparece al pie de nuestras respectivas firmas, actuando como copropietarios del Edificio Bosque Imperial, ubicado en la Carrera 69L No. 64 - 34 de la ciudad de Bogotá, solicitamos la reparación de forma inmediata de las siguientes zonas

#### **HECHOS:**

1. El día 7 de noviembre del año 2020 se llevó a cabo reunión, la cual tenía como finalidad hacer la entrega del Edificio Bosque Imperial.
2. En dicha reunión estuvieron presentes: por parte de la constructora, el Ingeniero Jeison y la asistente Wendy, por parte de los copropietarios del edificio: Sra. Sara Mendivelso (apartamento 201), Sra. Elizabeth Pinzón (apartamento 302), Francisca Córdoba Lloreda (apartamento 401), Angie Hernández (apartamento 402), Luz Ángela Franco Medina (apartamento 501), Edward Mesías (apartamento 502)
3. En la reunión lo primero que expresamos los copropietarios es que no podríamos hablar de entrega total del edificio por lo que había unos temas pendientes por reparar en las áreas comunes.
4. Asimismo, se les dio a conocer a los asistentes por parte de la constructora los problemas existentes en cada unidad habitacional.
5. En el acta que traían los asistentes de la constructora se realizaron las observaciones respectivas, acta que se encuentra en poder de la Construcciones Arking, y la cual se firmó por petición del Ingeniero Jeison y la asistente Wendy, quienes manifestaron que ellos necesitaban un soporte de que efectivamente se había realizado la reunión y se habían hechos varios arreglos
6. Ante dicha petición, los copropietarios que asistimos a la reunión manifestamos que firmábamos para ellos tuvieran un soporte de que se realizó la reunión recibimos en su momento a satisfacción los arreglos, pero que en ningún momento estábamos recibiendo el edificio, por lo que no se habían efectuado varias reparaciones que se encontraban pendientes en las áreas comunes, esto quedo consignado en la carta.
7. Se insistió una vez más sobre las filtraciones y goteras en los techos de los apartamentos ubicados en el piso 5, dada la mala calidad con las que se habían hecho los arreglos parciales.

8. Durante el primer y segundo trimestre de 2021 se reportó vía mail y whatsapp de goteras en los techos de los apartamentos 501 y 502, y se envió fotos del deterioro en los techos.
9. El día 28 de Mayo de 2021 se inició obras de reparación en la terraza, para volver a impermeabilizar y enchapar la terraza. Dichas obras aun no han sido entregadas, ni se ha informado formalmente de la garantía por estas reparación.
10. El día 7 de julio de 2021 se iniciaron obras en el apartamento 501, con el fin de cambiar el drywall, un marco y demás, de las zonas que fueron afectadas por las goteras provenientes de la terraza (cuarto principal y auxiliar, baño principal y auxiliar).
11. El día 04 de Noviembre se hace una nueva reunión, con el arquitecto Sebastián Roncancio, donde se le expone la lista de arreglos pendientes de las áreas comunes que continuación informamos.

Con base en los anteriores hechos, y teniendo en cuenta que la constructora No ha cumplido con todas las reparaciones solicitadas desde el año pasado, solicitamos la reparación inmediata de las siguientes zonas

#### Zonas Comunes:

1. Culminación de la Impermeabilización de la terraza, aun se observan zonas donde no se termino de emboquillar y son posibles puntos de filtración de agua, se solicita revisar toda la terraza y terminar de emboquillar especialmente donde hay huecos donde hay huecos. Se deja constancia que el apartamento 501 aún se escucha esporádicamente gotas en el techo.
2. Solicitamos por escrito la garantía de 10 años de la impermeabilización de la terraza.
3. Revisión de la puerta vehicular como peatonal, la cual presentan falla, se abre sola, a veces se detiene cuando inicia el proceso de cerrado.
4. Reparación de la puerta del garaje, pues inicialmente se había reportado un pequeño hueco y hoy hay una fisura de gran tamaño sobre el brazo y se encuentra oxidada en una parte.
5. Correcta instalación de flanches en el parqueadero, el agua se sigue filtrando por las paredes.
6. Reparación de la pared del fondo del parqueadero, debido a que la filtración de agua ha deteriorado esta pared.
7. Reparación del techo del parqueadero, al lado del uno de los respiraderos, se levantó el drywall.

8. Sustituir la tapa de uno de los tanques, ya que se encuentra sumida y doblada, lo cual genera que el agua lluvia se apoce y posiblemente contamine el agua.
9. Completar la instalación de los puntos de anclaje, entregar certificación de cumplimiento de la normativa de estos puntos.
10. Reacomodación de una de las varillas de la caja rejilla de los contadores del gas ya que impiden la visualización para la toma de la medida, lo cual fue reportado por el funcionario del gas que ha venido.
11. La pintura puesta en el piso del garaje se levantó en varias zonas y en especial en aquellas áreas donde depositaron materiales para el arreglo de la terraza, el arrastre de la pala levanta la pintura, se solicita que se repare el piso del parqueadero, colocando una capa de cemento o material adecuado con el fin de emparejarlo y cubrir las fisuras y hundimientos que se evidencian.
12. Se solicita que nos responda por el dinero de los implementos de aseo que estaban en el baño comunal, 1 escoba, 1 trapeo, 1 recogedor, 1 balde, 1 jabón líquido 1 L, este dinero se solicitó a través de la señora Francisca con el recibo de Pago.
13. El sensor de luz de la entrada del edificio nunca lo ajustaron y ahora se dañó, la luz está directa, en general se requiere que se revise y reemplacen los sensores de luz que están dañados.
14. Reparación de las baldosas rotas durante el transporte del material para las obras de la terraza (segundo, tercer y quinto piso).
15. Reparación de la fachada hacia la parte del Techo del balcón del apartamento 501, (tanto en las esquinas como a lo largo ya que se ve agrietado, ver foto) ya que se está desmoronando, y el arreglo que hicieron en las esquinas lo dejaron sin perfilar la esquina y sin pintar (esto está en proceso de reparación, hoy 04 de Noviembre 2021 se está terminando).
16. Se hizo una reparación en la fachada por la parte de la ventana de patio de ropas, sin embargo, se ve el marco del estuco que le colocaron, se requiere que se pinte.
17. Las escaleras están manchadas de pintura, no se limpiaron cuando se pintó.
18. Colocar terminado adecuado de la puerta del baño comunal y entrada a la terraza, pues las cortaron y se ven la terminación en onda y oxidadas, por favor colocar una lámina protectora pues de la forma en como las dejaron.

al mínimo contacto se van a seguir oxidando y se deterioran de forma muy rápida,

19. A la puerta de la entrada a la terraza se le debe colocar una guarda escobas o alguna barrera de forma que evite que el agua se devuelva y se entre hacia las escaleras.
20. Ajustar o reparar flanches que están en la fachada colindando en las casa vecinas ya que se encuentran sueltos a punto de caer con el viento.
21. Se solicita que se cambie y se ajuste adecuadamente la cubierta de la terraza, que se levantó, la cual está rota y amarrada con unos alambres.
22. Reparación pared que colinda a casa vecina en el garaje don se evidencia una grieta grande.
23. Arreglar y pintar la pared donde está la llave de agua que está al lado del BBQ.
24. Las cintas antideslizantes de las escaleras se están levantado por favor remplazar y colocarlas de nuevo.
25. En una de los escalones de las escaleras se levantó el win metálico por favor pegarlo.
26. Realizar las terminaciones adecuadamente del mesón del BBQ
27. Reparar grietas encima del marco de la terraza.
28. Reparar grietas debajo de la escalera que da hacia la terraza.
29. Repara brazo de la puerta peatonal, ya que uno de los tornillos que ajusta el brazo este rodado y esto genera que se pueda caer el brazo.
30. Terminar de poner boquilla en las escaleras.
31. Reparar grietas de los macos de las puertas de cada apto.

**Se solicita la entrega de los siguientes documentos:**

32. Que se haga entrega de estudio de suelos, planos eléctricos, hidráulicos sanitarios, planos de la fachada, puntos fijos, plano de la terraza, copia de la tarjeta o registro profesional de los ingenieros y/o arquitectos firmantes de esos planos, planos de cada apartamento.



33. Se solicita la renovación ( pago) de la póliza de áreas comunes, ya que la actual está por vencer (13/11/2021), como mencionamos el edificio no lo han entregado y para la recepción del mismo, la póliza debe estar vigente.
34. Póliza y/o garantía (firmada y notariada) de estabilidad de la obra por 10 años, de acuerdo a la ley 1480 de 2011 en su artículo 8.
35. Copia de paz y salvo de la deuda que se tienen con aseo capital, la cual estaba por valor de seiscientos cuarenta y dos mil trescientos noventa pesos (\$642.390) en febrero 2021.
36. Nos permitimos solicitar que se nos aclaren y entreguen la garantía de por ejemplo de los siguientes equipos de las áreas comunes: bomba de agua, brazo de la puerta del garaje, sistema de cierre de la puerta peatonal, entendemos que en caso de daño es la constructora la que debe responder, por favor confirmar hasta que fecha nos responde la constructora.
37. Aclarar cuáles reparaciones no tienen garantía y deben correr por cuenta de los propietarios, pues no fue claro en la carta firmada el 07 de Noviembre a que se refería este ítem (tal como se anotó en el acta).
38. Informar por escrito de forma clara, precisa y concisa cuándo se termina de asentar la edificación ya que siguen apareciendo grietas y de forma mucho más notorias y evidentes.

Se solicita la ejecución de dichas reparaciones de forma inmediata, garantizando reparaciones de fondo, de calidad y una garantía de la de las mismas, pues como se ha reiterado, se han acercado a hacer las obras y reparaciones pero al mes de nuevo se evidencia el daño, la constructora no programa la reparación de inmediata si no que puede pasar entre 4 a 5 meses en que se envía de nuevo a un operario para que de nuevo haga el arreglo que perdura otro mes y así trascurrió el 2020, la mayor parte del tiempo, el inmueble permaneció con daños, afectando bienestar los propietarios y el adecuado disfrute de las áreas comunes .

### **Pruebas**

Que tenga como prueba el acta del 7 de noviembre de 2020, que reposa en poder de la constructora, derecho de petición enviado en Jul de 2021 y cada una de las solicitudes hechas individualmente por cada uno de los copropietarios.

### **COPROPIETARIOS**

\_\_\_\_\_  
NOMBRE: Sara Mendivelso

APARTAMENTO 201

\_\_\_\_\_  
NOMBRE: :

APARTAMENTO 202

---

*NOMBRE: Harvey García*

*APARTAMENTO 301*

---

*NOMBRE: Francisca Cordoba*

*APARTAMENTO 401*

---

*NOMBRE: Luz A Franco*

*APARTAMENTO 501*

---

*NOMBRE: Elizabeth Pinzón*

*APARTAMENTO 302*

---

*NOMBRE: Angie Hernández*

*APARTAMENTO 402*

---

*NOMBRE: Edward Mesías*

*APARTAMENTO 502*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

## INFORME VERIFICACIÓN DE HECHOS No 23-099 23 de febrero de 2023

Radicación No.	1-2021-53276 del 24 de diciembre de 2021
No. de la queja	1-2021-53276-1
Quejoso	Francisca Córdoba Lloreda.
Dirección Quejoso	KR 69L 64 34
Proyecto	EDIFICIO BOSQUE IMPERIAL - Zonas Comunes.
Dirección proyecto	KR 69L 64 34
Localidad	Engativá
Estrato	3.
Radicación documentos	NA (No cuenta con registro).
Enajenación proyecto	PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES ARKING S.A.S SIGLA: PC ARKING S.A.S 8 UNIDADES
Dirección enajenador	CL 63 BIS 71A 17
No. de registro	NA.



Imagen 1

### SINTESIS DE LA QUEJA

Los hechos expuestos en la queja hacen referencia a presuntas deficiencias constructivas en el edificio Bosque Imperial en zonas comunes.

### VISITA

Visita Técnica No.	01
Fecha	12 de enero de 2023
Funcionario	Brayan Styven Pinzón Flórez
Atendido Por	
Quejoso:	Javier Eduardo Gómez, Copropietario
Enajenador:	Angie Lorena Ocampo, representante

**FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE:** diciembre 2019, zona privada  
8 de octubre 2020, 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. Impermeabilización terraza:

Se realiza el recorrido de verificación y de acuerdo con la queja inicial se menciona la culminación de la impermeabilización en la terraza, al momento de la visita se puede verificar que la constructora culminó la impermeabilización de esta zona el 8 de noviembre del 2021, se procede a revisar en el apartamento del piso inferior por posibles filtraciones sin encontrar ninguna filtración por la terraza.

Sobre la placa del punto fijo constructora realizó impermeabilización el 6 de enero del 2023, al monumento de la visita se pudo evidenciar unos levantamientos en el manto asfáltico (Imagen 3) revisando el depósito 302 se logra evidenciar filtraciones en la parte superior del muro y en la lámina colaborante (Imagen 4).

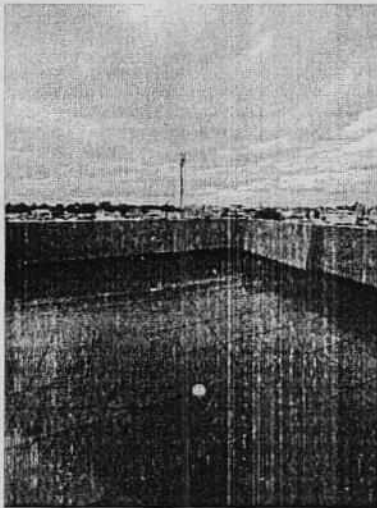


Imagen 2

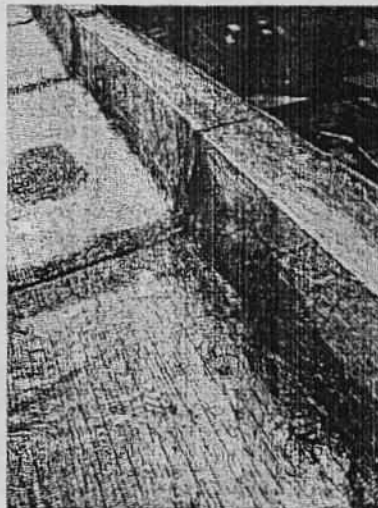


Imagen 3

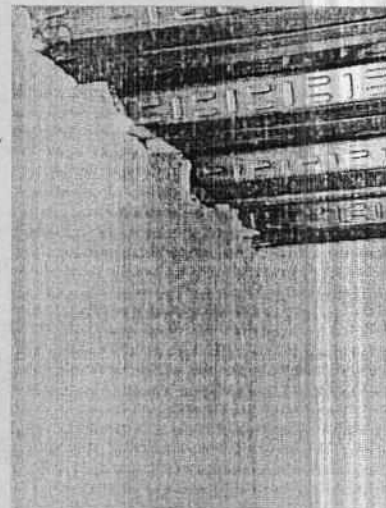


Imagen 4

Por lo anterior, se establece como AFECTACION GRAVE, producto de las deficiencias constructivas que no garantiza la protección contra la intemperie como lo establece la siguiente normativa.

**ACUERDO 20 DE 1995 - Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá**  
**CAPÍTULO B.5**

**PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE**  
**Sección B.5.1 GENERAL**

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



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

## 2. Revisión puerta vehicular y peatonal:

Se realiza el recorrido de verificación y de acuerdo con la queja inicial se menciona falla en los brazos de las puertas vehiculares y peatonales, así mismo la aparición de un hueco y la presencia de fisuras en estas zonas, al momento de la visita, el copropietario que realizó acompañamiento menciona que se realizó intervención por parte de copropiedad.

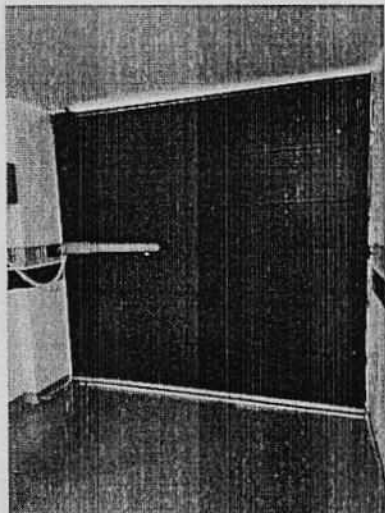


Imagen 5



Imagen 6

*Por lo anterior, NO se puede establecer deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones por parte de la sociedad enajenadora.*

## 3. Correcta instalación de flanches en el parqueadero, el agua se sigue filtrando por las paredes, flanches vecino colindante:

Se realiza el recorrido de verificación y de acuerdo con la queja inicial se menciona filtraciones en el muro posterior de la zona del parqueadero, así mismo la correcta instalación de flanches sobre el costado del vecino colindante, al momento de la visita se pudo verificar en la zona de parqueaderos, que se sigue generando filtraciones evidenciado en las huellas del muro (Imagen 7 y 10), también se pudo evidenciar que sobre las tejas de la cubierta se encuentra un vacío por donde entra el agua (Imagen 8).

Verificación los flanches sobre el costado lateral izquierdo del vecino colindante se pudo ver que los flanches se encuentran sujetos mediante baldosas y palos (Imagen 9).

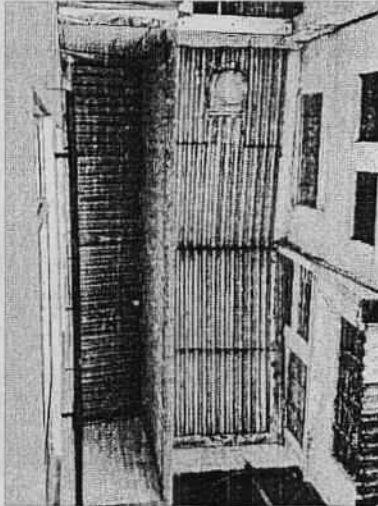


Imagen 7

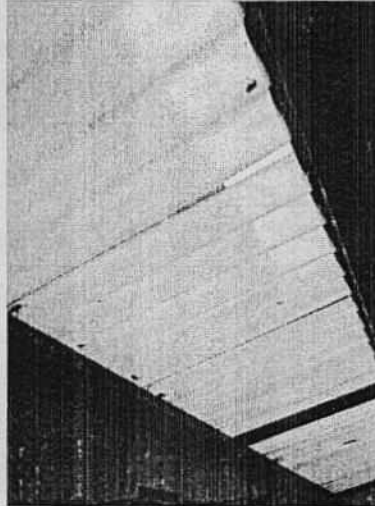


Imagen 8

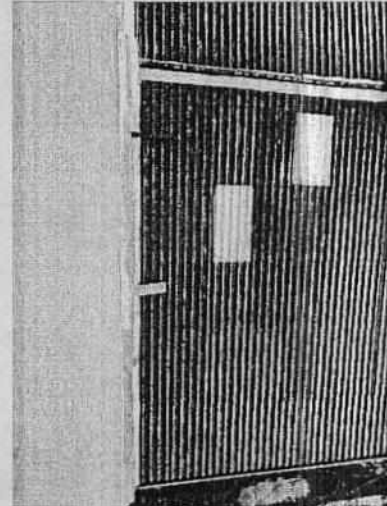


Imagen 9

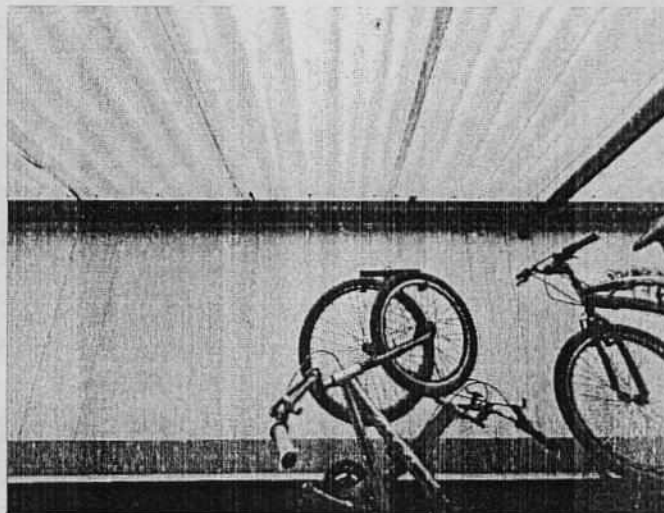


Imagen 10

Por lo anterior, se establece como AFECTACION GRAVE, producto de las deficiencias constructivas que no garantiza la protección contra la intemperie, la correcta instalación de los flanches y de la cubierta del parqueadero.

**CÓDIGO DE LA POLICÍA DE BOGOTÁ ACUERDO 79 DE 2003 dispone:**  
**TITULO II PARA LA SEGURIDAD**  
**CAPITULO 8º. EN LAS CONSTRUCCIONES**  
**(0220) ARTÍCULO 22**

12. Reparar las deficiencias de construcción de las viviendas enajenadas y cumplir con las condiciones de calidad generalmente aceptadas, adoptando las medidas técnicas previstas en las normas ambientales vigentes y las condiciones ofrecidas en la venta;



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

**CAPITULO 3°.**

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

**ACUERDO 20 DE 1995 - Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá**  
**CAPÍTULO B.5**

**PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE**  
**Sección B.5.1 GENERAL**

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

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

**4. Reparación techo drywall parqueadero:**

Se realiza el recorrido de verificación y de acuerdo con la queja inicial se menciona el levantamiento del techo en drywall en la zona de parqueaderos, al momento de la visita se pudo evidenciar que sobre el patio lateral izquierdo con el que cuenta el edificio se estaría generando filtraciones en la zona del domo donde se comentaba con los copropietarios que este domo tuvo que ser reemplazado por el levantamiento del mismo, esto estaría produciendo la humedad en el techo de drywall evidenciado en las imágenes 11 y 12.



Imagen 11

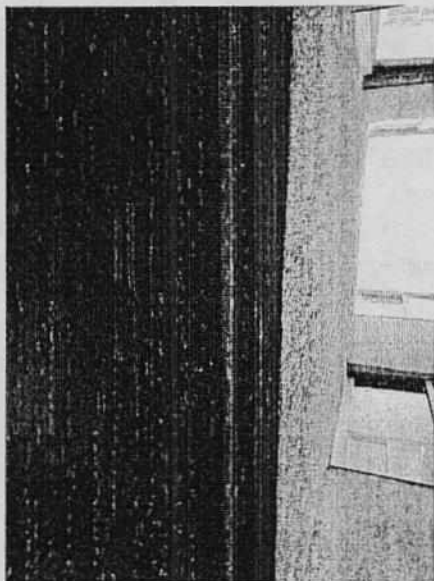


Imagen 12

Por lo anterior, se establece como ***AFECTACION GRAVE***, producto de las deficiencias constructivas no garantizando la protección contra la intemperie, como lo dispone la siguiente normativa.

***ACUERDO 20 DE 1995 - Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá***  
***CAPÍTULO B.5***

***PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE***  
***Sección B.5.1 GENERAL***

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

de este código.

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

### **5. Sustituir tapa de uno de los tanques:**

Se realiza el recorrido de verificación y de acuerdo con la queja inicial se menciona que una de las tapas de los tanques presenta una sumidura generando que el agua se apose en él. Al momento de la visita se observa que la tapa si cuenta con una sumidura sin embargo, no representa riesgo o deficiencia que afecte las condiciones de uso o funcionamiento.

Por lo anterior, ***NO se puede establecer deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones por parte de la sociedad enajenadora.***

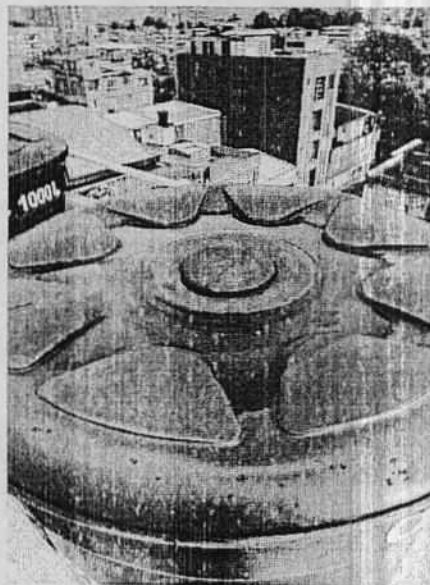


Imagen 13





### 6. Instalación puntos de anclaje:

Se realiza el recorrido de verificación y de acuerdo con la queja inicial se menciona completar la instalación de los puntos de anclaje y entrega su certificación, al momento de la visita se puede verificar que el edificio cuenta con puntos de anclaje en la terraza, es importante mencionar que la certificación de los anclajes al ser una normatividad de tipo industrial no es de obligatoriedad ser entregada por la sociedad enajenadora.

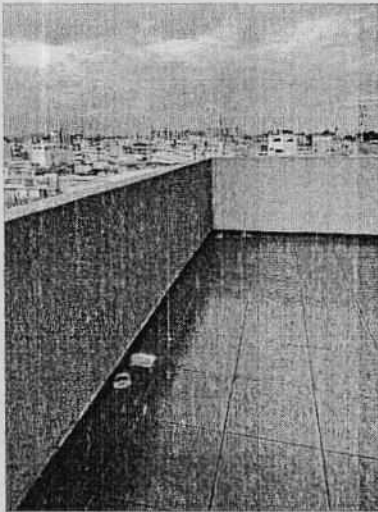


Imagen 14

*Por lo anterior, NO se puede establecer deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones por parte de la sociedad enajenadora.*

### 7. Reacomodación varillas caja de los contadores del gas:

Se realiza el recorrido de verificación y de acuerdo con la queja inicial se menciona la dificultad con la que cuentan del personal de Vanti para la lectura de los medidores, al momento de la visita se puede evidenciar que en la zona de los medidores se encuentra en un cubículo que se encontraba con candado por orden de los copropietarios por motivos de seguridad.

*Por lo anterior, NO se puede establecer deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones por parte de la sociedad enajenadora.*

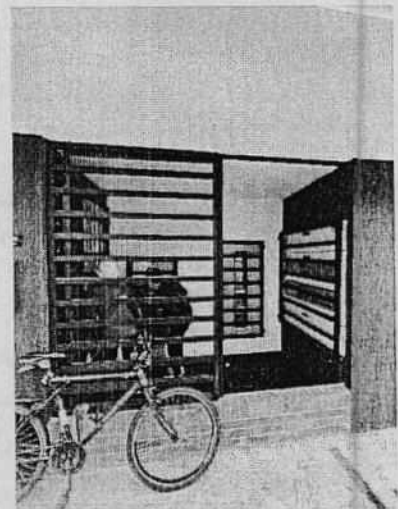


Imagen 15



8. Pintura piso del parqueadero:

Se realiza el recorrido de verificación y de acuerdo con la queja inicial se menciona el levantamiento del acabado del piso del parqueadero, se menciona que el levantamiento es producto de el uso de materiales de parte de la constructora para el arreglo de otras zonas del edificio en mención, al momento de la visita se logro evidenciar que en los parqueaderos E-01, 302 y 501 se levanto el acabado del piso del parqueadero.

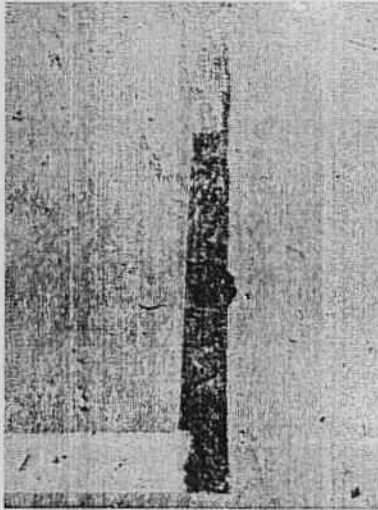


Imagen 16



Imagen 17

Por lo anterior, se establece como AFECTACION LEVE, producto de las deficiencias constructivas no garantizando la calidad e idoneidad del acabado del piso del parqueadero.

**CÓDIGO DE LA POLICÍA DE BOGOTÁ ACUERDO 79 DE 2003 dispone:**

**TITULO II PARA LA SEGURIDAD**

**CAPITULO 8º. EN LAS CONSTRUCCIONES**

**(0220) ARTÍCULO 22**

12. Reparar las deficiencias de construcción de las viviendas enajenadas y cumplir con las condiciones de calidad generalmente aceptadas, adoptando las medidas técnicas previstas en las normas ambientales vigentes y las condiciones ofrecidas en la venta;

**TITULO IX**

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

**CAPITULO 3º.**

**LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO**

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



### 9. Sensor de luz, luminarias zona del parqueadero:

Se realiza el recorrido de verificación y de acuerdo con la queja inicial se menciona que el sensor de luz de la entrada se encontraba dañado, al momento de la visita se pudo evidenciar que los sensores del acceso al edificio y el sensor de la terraza no se encuentran funcionando, así mismo se pudo evidenciar que 3 luminarias en la zona del parqueadero se encontraban fundidas.

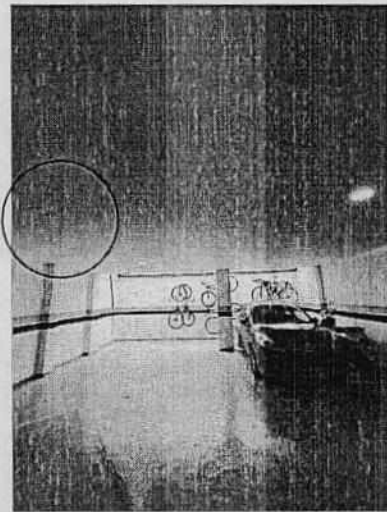


Imagen 18

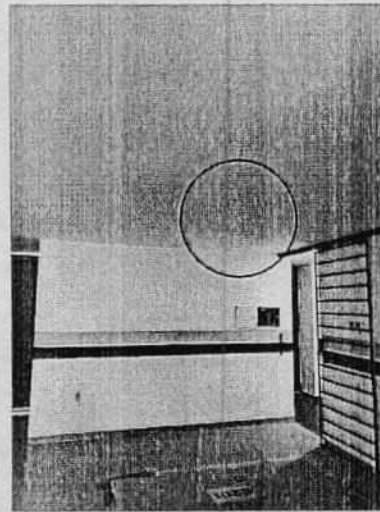


Imagen 19

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

**CÓDIGO DE LA POLICÍA DE BOGOTÁ ACUERDO 79 DE 2003 dispone:**

**TITULO II PARA LA SEGURIDAD**

**CAPITULO 8°. EN LAS CONSTRUCCIONES**

**(0220) ARTÍCULO 22**

12. Reparar las deficiencias de construcción de las viviendas enajenadas y cumplir con las condiciones de calidad generalmente aceptadas, adoptando las medidas técnicas previstas en las normas ambientales vigentes y las condiciones ofrecidas en la venta;

**TITULO IX**

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

**CAPITULO 3°.**

**LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO**

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



### 10. Reparación de baldosas:

Se realiza el recorrido de verificación y de acuerdo con la queja inicial se menciona la presencia de baldosas rotas en los pisos 2, 3 y 5, por transporte de material por parte de la constructora, al momento de la visita se pudo evidenciar que la sociedad enajenadora realizó la respectiva intervención.

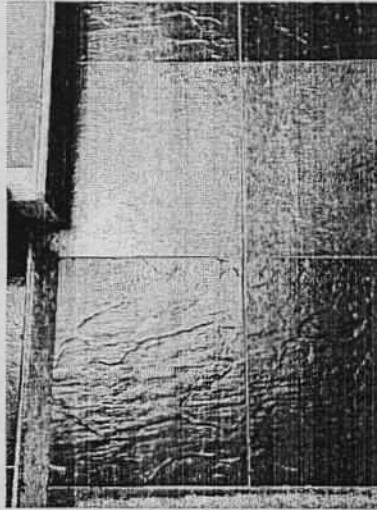


Imagen 20

*Por lo anterior, NO se puede establecer deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones por parte de la sociedad enajenadora.*

### 11. Reparación de la fachada hacia la parte del techo del balcón:

Se realiza el recorrido de verificación y de acuerdo con la queja inicial se menciona la aparición de una grieta, al momento de la visita se pudo evidenciar que la sociedad enajenadora realizó la respectiva intervención en el año 2021.

*Por lo anterior, no se puede establecer deficiencia y/o desmejoramiento de especificaciones por parte de la sociedad enajenadora*

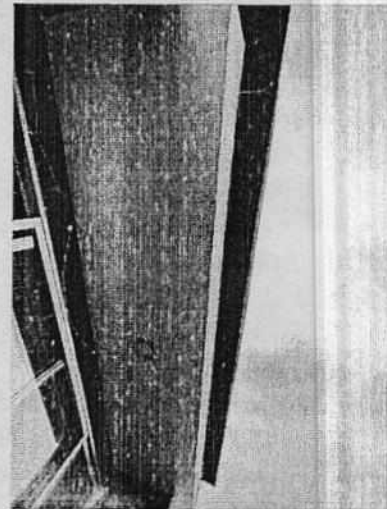


Imagen 21



**12. Reparación fachada en la parte de la ventana del patio de ropas:**

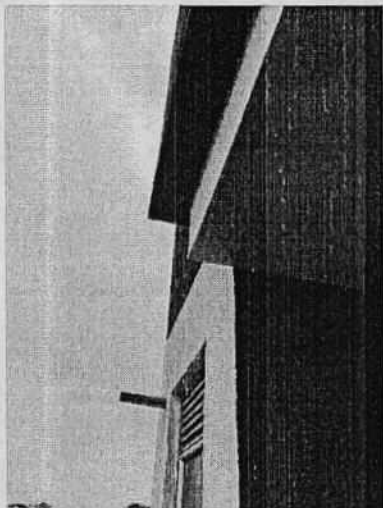


Imagen 22

Se realiza el recorrido de verificación y de acuerdo con la queja inicial se menciona defectos en el marco de la ventana, al momento de la visita se puede evidenciar que la sociedad enajenadora realizó la respectiva intervención.

*Por lo anterior, no se puede establecer deficiencia y/o desmejoramiento de especificaciones por parte de la sociedad enajenadora*

**13. Zonas sin terminar:**

Se realiza el recorrido de verificación y de acuerdo con la queja inicial se menciona la presencia de manchas de pintura en las escaleras, al momento de la visita se pudo observar que las escaleras no contaban con las manchas especificadas en la queja.

*Por lo anterior, no se puede establecer deficiencia y/o desmejoramiento de especificaciones por parte de la sociedad enajenadora*



Imagen 23

**14. Terminado puerta del baño comunal y entrada a la terraza:**

Se realiza el recorrido de verificación y de acuerdo con la queja inicial se menciona deficiencia en las puertas de acceso a la terraza y del baño comunal, al momento de la visita se pudo evidenciar que la sociedad enajenadora realizó la respectiva intervención.

*Por lo anterior, no se puede establecer deficiencia y/o desmejoramiento de especificaciones por parte de la sociedad enajenadora*

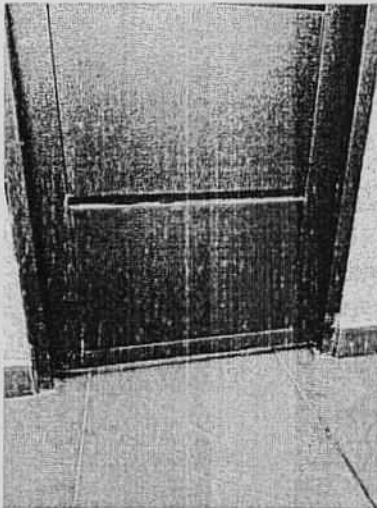


Imagen 24

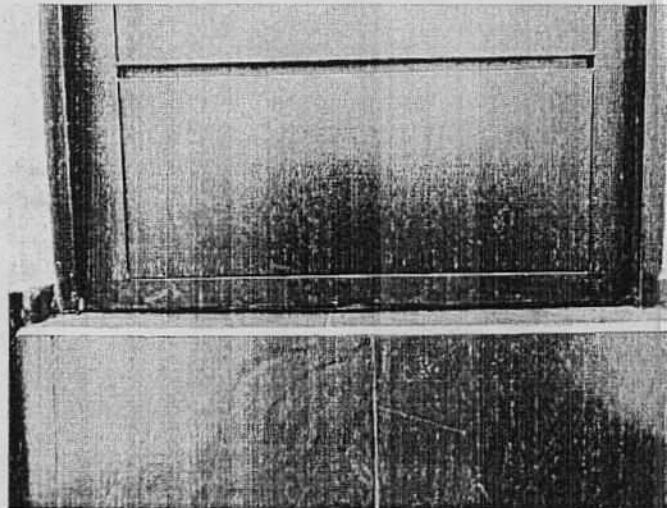


Imagen 25

### 15. Cubierta de la terraza:

Se realiza el recorrido de verificación y de acuerdo con la queja inicial se menciona el desprendimiento del domo, se encontraba roto y amarrada con alambres, al momento de la visita se pudo constatar que la sociedad enajenadora realizó la respectiva intervención en el 2022.

*Por lo anterior, no se puede establecer deficiencia y/o desmejoramiento de especificaciones por parte de la sociedad enajenadora*

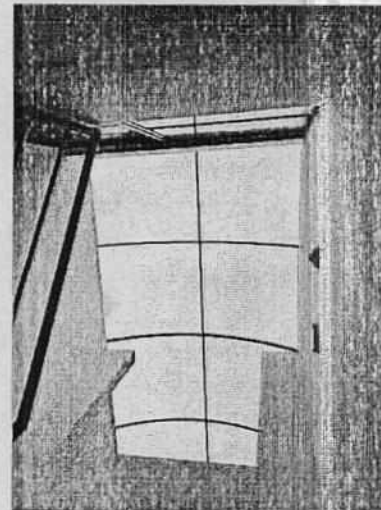


Imagen 26

### 16. Reparación pared que colinda a casa vecina:

Se realiza el recorrido de verificación y de acuerdo con la queja inicial se menciona la aparición de una grieta sobre el costado lateral derecho, al momento de la visita se pudo evidenciar que la sociedad enajenadora realizó intervención en mayo del 2021.

*Por lo anterior, no se puede establecer deficiencia y/o desmejoramiento de especificaciones por parte de la sociedad enajenadora*



### 17. Reparación zona del BBQ:

Se realiza el recorrido de verificación y de acuerdo con la queja inicial se menciona la reparación en los acabados en el mesón del BBQ así mismo como la llave de agua, al momento de la visita se pudo evidenciar que la sociedad enajenadora realizó las respectivas intervenciones.



Imagen 27

*Por lo anterior, no se puede establecer deficiencia y/o desmejoramiento de especificaciones por parte de la sociedad enajenadora*

### 18. Cintas antideslizantes de las escaleras:

Se realiza el recorrido de verificación y de acuerdo con la queja inicial se menciona que las cintas antideslizantes se estaban despegando, al momento de la visita se pudo evidenciar que en varias zonas de las escaleras se están despegando como se puede ver en las imágenes 28 y 29.

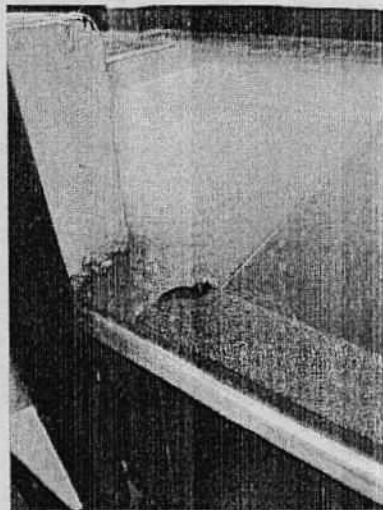


Imagen 28

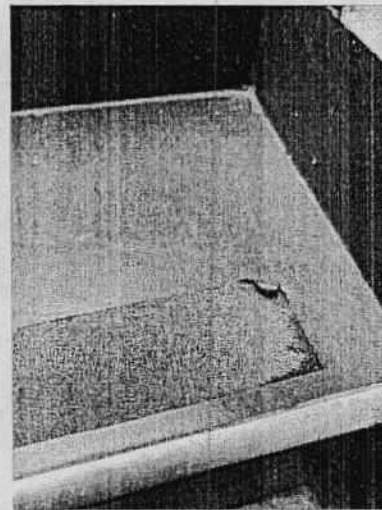


Imagen 29



Por lo anterior, se establece como AFECTACION LEVE, producto de las deficiencias constructivas que afectan las condiciones de uso y funcionamiento de las escaleras representando un riesgo para los residentes.

**CÓDIGO DE LA POLICÍA DE BOGOTÁ ACUERDO 79 DE 2003 dispone:**

**TITULO II PARA LA SEGURIDAD**

**CAPITULO 8º. EN LAS CONSTRUCCIONES**

**(0220) ARTÍCULO 22**

12. Reparar las deficiencias de construcción de las viviendas enajenadas y cumplir con las condiciones de calidad generalmente aceptadas, adoptando las medidas técnicas previstas en las normas ambientales vigentes y las condiciones ofrecidas en la venta;

**TITULO IX**

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

**CAPITULO 3º.**

**LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO**

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

### **19. Win Metalico:**

Se realiza el recorrido de verificación y de acuerdo con la queja inicial se menciona el desprendimiento de uno de los bocales de las escaleras, al momento de la visita se evidencia el desprendimiento (imagen 30).

Por lo anterior, se establece como AFECTACION LEVE, producto de las deficiencias constructivas que afectan las condiciones de uso y funcionamiento de las escaleras representando un riesgo para los residentes.

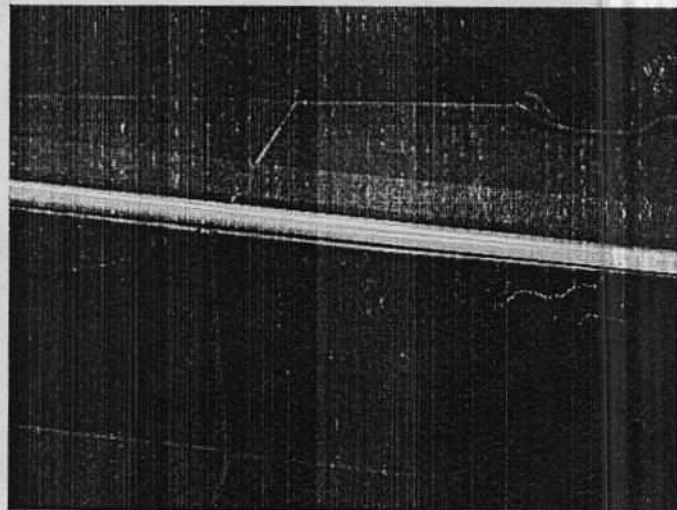


Imagen 30

**CÓDIGO DE LA POLICÍA DE BOGOTÁ ACUERDO 79 DE 2003 dispone:**

**TITULO II PARA LA SEGURIDAD**

**CAPITULO 8º. EN LAS CONSTRUCCIONES**

**(0220) ARTÍCULO 22**





12. Reparar las deficiencias de construcción de las viviendas enajenadas y cumplir con las condiciones de calidad generalmente aceptadas, adoptando las medidas técnicas previstas en las normas ambientales vigentes y las condiciones ofrecidas en la venta;

**TITULO IX**

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

**CAPITULO 3°.**

**LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO**

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

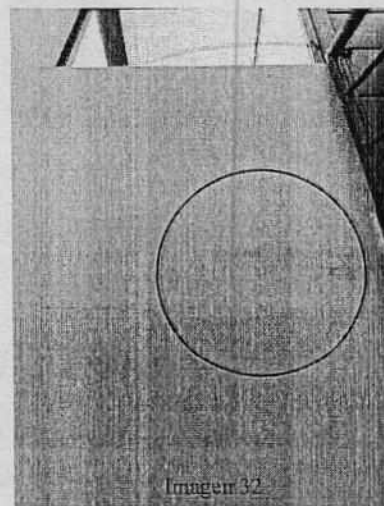
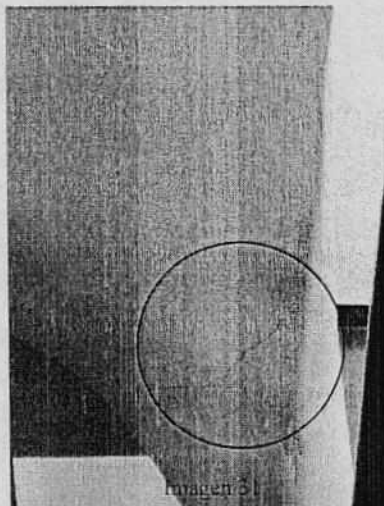
**20. Grieta encima del marco de la terraza:**

Se realiza el recorrido de verificación y de acuerdo con la queja inicial se menciona la presencia de grietas en el marco de la terraza, al momento de la visita se puede constatar que la sociedad enajenadora ya realizó la respectiva intervención.

*Por lo anterior, no se puede establecer deficiencia y/o desmejoramiento de especificaciones por parte de la sociedad enajenadora*

**21. Grietas debajo de las escaleras:**

Se realiza el recorrido de verificación y de acuerdo con la queja inicial se menciona la presencia de grietas debajo de las escaleras que llevan a la terraza, al momento de la visita se pudo evidenciar la presencia de una fisura leve en la zona mencionada en la queja y así mismo en la esquina del punto fijo, estas fisuras corresponden a movimientos normales de la edificación.





Por lo anterior, se establece como AFECTACION LEVE, producto de las deficiencias constructivas en el acabado ya que son fisuras que no superan los 2 mm y que corresponden al asentamiento de la estructura.

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

### **CAPÍTULO B.10 ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS Y ACABADOS**

#### **Sección B.10.1 GENERAL**

En este capítulo se especifican los requisitos generales de funcionalidad, seguridad y resistencia, que deben cumplir los elementos complementarios, provisionales o definitivos que son necesarios en cualquier obra de construcción, reconstrucción, ampliación, remodelación o demolición de una edificación.

#### **Sección B.10.3 ACABADOS**

En esta sección se especifican los requisitos generales para los diferentes tipos de acabados y pañetes.

##### **ARTÍCULO B.10.3.1. Pañetes.**

Para la adecuada interpretación de los requisitos que se especifican en este artículo, se adoptan las definiciones siguientes:

*Filo.* Es el remate que debe darse al pañete en cambio de planos superiores de 180° o sea en las esquinas salientes.

*Dilatación.* Es el remate que debe darse al pañete en cambios de planos menores de 180° o sea en las esquinas entrantes.

**PARÁGRAFO B.10.3.1.2. Filos y dilataciones para pañetes.** En este párrafo se especifican las recomendaciones mínimas, para la adecuada ejecución de los filos y dilataciones para pañetes.

**B.10.3.1.2.1.** Las dilataciones deben hacerse con mortero. Los filos deben ser de mortero o deben reforzarse con elementos metálicos de acuerdo con los planos de detalle.

**B.10.3.1.2.2.** Los filos deben ser rectos y deben corresponder exactamente a la intersección de los planos geométricos. En los planos de detalle y especificaciones particulares debe indicarse su forma de terminación ya sea arista recta, redondeada o en chaflán.

**B.10.3.1.2.3.** Las dilataciones deben ser rectas y de ancho constante. En los planos y especificaciones particulares debe indicarse su forma y los sitios donde sea necesario hacerlas.

### **22. Terminar boquilla en las escaleras:**

Se realiza el recorrido de verificación y de acuerdo con la queja inicial se menciona que en las escaleras hay zonas donde no se encuentra emboquillado, al momento de la visita se pudo verificar que efectivamente hay zonas de las escaleras que no cuentan con boquilla evidenciado en la imagen 33.

Por lo anterior, se establece como AFECTACION LEVE, producto de las deficiencias constructivas no garantizando la calidad en los acabados de las escaleras.

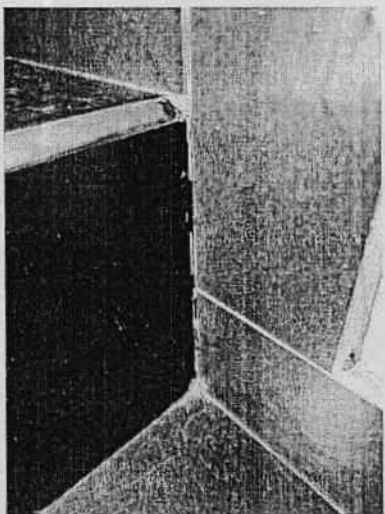


Imagen 33

**CÓDIGO DE LA POLICÍA DE BOGOTÁ ACUERDO 79 DE 2003 dispone:**  
**TITULO II PARA LA SEGURIDAD**  
**CAPITULO 8º. EN LAS CONSTRUCCIONES**  
**(0220) ARTÍCULO 22**

*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;*

**23. Grietas marcos de las puertas de cada apartamento:**

Se realiza el recorrido de verificación y de acuerdo con la queja inicial se menciona la aparición de grietas en cada uno de los marcos de los apartamentos del edificio, al momento de la visita se puede constatar que la sociedad enajenadora realizo las respectivas intervenciones.



Imagen 33

*Por lo anterior, no se puede establecer deficiencia y/o desmejoramiento de especificaciones por parte de la sociedad enajenadora*



#### **24. Documentación:**

Al momento de la visita se menciona por parte de los copropietarios que la sociedad enajenadora no ha hecho entrega de planos ni las certificaciones de los equipos, lo que contraviene la LEY 675 DE 2001.

*Por lo anterior, se establece como AFECTACION GRAVE, producto de las deficiencias constructivas al no entregar la documentación requerida en la entrega de zonas comunes.*

#### **LEY 675 DE 2001.**

**ARTÍCULO 24.** *Entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial. Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes. Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el edificio o conjunto, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios.*

#### **25. Red contraincendios:**

Al momento de la visita se evidencia que el edificio no cuenta con sistema de detección y extinción de incendios.

*Por lo anterior, se establece como AFECTACION GRAVE, producto de las deficiencias constructivas al afectar las condiciones de uso y seguridad de las zonas comunes como de las zonas privadas*

*La NSR-10 dispone lo siguiente:*

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

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

*(a) Como mínimo se contará con un sistema de iniciación manual que active el sistema de notificación a los ocupantes cuando haya unidades de vivienda clasificada en este grupo*



localizadas a más de cuatro pisos por encima del nivel de descarga o a más de un piso por debajo del nivel de descarga, de acuerdo con lo indicado en i y ii, pero sin perjuicio de lo exigido en (b):

i. El reglamento de copropiedad debe contener las indicaciones apropiadas acerca de los procedimientos a seguir por parte de los habitantes de la edificación ante la activación manual de la alarma. ii. Se permiten limitaciones al acceso del sistema de activación manual en situaciones donde pueda ocurrir su activación irresponsable por parte de menores, donde puedan ser afectadas por vándalos, o donde haya presunción de circunstancias que puedan afectar su efectividad. El reglamento de copropiedad debe incluir provisiones respecto a las modificaciones que de forma autónoma pueda adoptar la copropiedad para implementar estas limitaciones cuya aprobación debe quedar debidamente documentada y solo podrán llevarse a cabo si implícita o taxativamente se incluye la exención de la responsabilidad de quienes intervinieron originalmente en el diseño, aprobación, construcción y procedimientos de mantenimiento del sistema. Toda modificación al sistema, sin su respectiva aprobación por la asamblea de copropietarios y trámite ante las autoridades competentes, desliga las responsabilidades de quienes intervinieron en su diseño, aprobación, construcción, y supervisión técnica bajo el amparo de la licencia de construcción que inicialmente concedió el permiso para su construcción. iii. Se instalará una estación manual cerca a la salida correspondiente de cada piso. iv. En caso de disponer de sistema automático de detección de humo o sistema de rociadores automático supervisado se podrá ubicar una única estación manual en el acceso del edificio.

(b) Es obligatorio disponer un sistema automático de detección de incendio si la edificación es de gran altura o contiene más de 24 unidades que dependan del mismo medio de evacuación y de acuerdo con lo siguiente: i. El reglamento de copropiedad debe contener las indicaciones apropiadas acerca de los procedimientos especiales propios de la edificación a seguir por parte de los habitantes de la edificación ante la activación de la alarma. ii. Se debe colocar dentro del medio de evacuación al menos un sensor de incendio por cada 30 m de recorrido en la trayectoria de evacuación de las unidades. iii. El sistema de detección automático no es necesario en edificios que no tienen pasillos interiores, que sirvan a las unidades y cuenten con un sistema de rociadores automáticos, siempre y cuando cada una de las unidades cuente con una puerta de salida directa al exterior.

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

#### **J.4.3 — SISTEMAS Y EQUIPOS PARA EXTINCIÓN DE INCENDIOS (Decreto 340 de 2012)**

J.4.3.8.1 – Rociadores Automáticos. Todas las edificaciones clasificadas en el grupo de ocupación Residencial (R-2) están exentas de la obligación de colocar sistemas de rociadores para extinción de incendios.

J.4.3.8.2 – Tomas fijas para bomberos y mangueras para extinción de incendios. En las edificaciones clasificadas en el grupo de ocupación Residencial Multifamiliar (R-2) se deben instalar tomas fijas para bomberos de 64 mm (2 ½") de diámetro y estaciones de mangueras de 38 mm de diámetro para extinción de incendios diseñadas de acuerdo con la última versión del



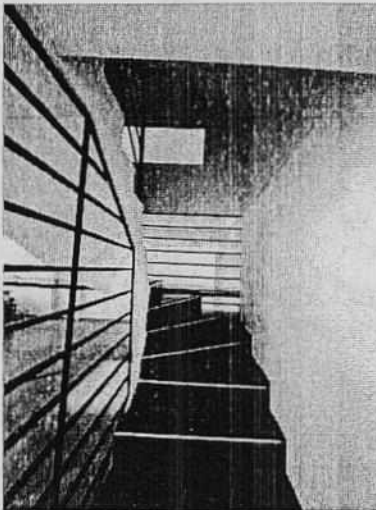
*Código para suministro y distribución de agua para extinción de incendios en edificaciones, NTC 1669, y como referencia el Código para Instalación de Sistemas de Tuberías Verticales y Mangueras, NFPA 14, en los siguientes casos:*

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

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

**26. Pasamanos escaleras:**

Al momento de la visita se evidencia que las escaleras cuentan solo con pasamanos en uno de los costados contradiciendo lo dispuesto por la NSR-10.



*Por lo anterior, se establece como AFECTACION GRAVE, producto de las deficiencias constructivas que afectan las condiciones de uso y funcionamiento de las escaleras al no contar con pasamanos al costado de la pared.*

*Frente a este tema la NSR-10 dispone:*

*K.3.8.3.6 - Pasamanos - Los pasamanos deben cumplir los requisitos de la NTC 4145 Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios, Escaleras, y NTC 4145 Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios, pasillos.*

*La NTC 4145 en su numeral 3.3., establece:*

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

ARQ. BRAYAN STYVEN PINZÓN FLÓREZ  
Contratista

Vo. Bo. ING. IVAN GIL ISAZA  
Profesional Especializado