



Bogotá D.C.

Señores

**ARQUITECTURA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN ARDICO RC SAS – EN LIQUIDACIÓN**

Representante Legal (o quien haga sus veces)

CRA 16 # 79-86 OFC 302

Bogotá D.C

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**Tipo de acto administrativo: **AUTO No. 701 del 24 de marzo de 2023**Expediente No. **1-2021-51528-1**

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 701 del 24 de marzo de 2023** proferido por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

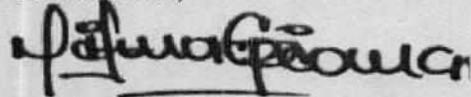
Se informa que al realizarse el envío de la citación a la dirección de notificación sin tener comparecencia o entrega efectiva se acude a esta notificación subsidiaria. La notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

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 7° 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: 7 Fólios

**AUTO No. 701 DEL 24 DE MARZO DE 2023**

Pág. 1 de 8

*“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 presentada por la señora **LINA CAMILA MORALES MARTÍNEZ** en calidad de Administradora del proyecto de vivienda **EDIFICIO OROPENDOLO - PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la **CARRERA 4 # 66 - 52/62** de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las zonas comunes del mencionado proyecto; en contra de la sociedad enajenadora **ARQUITECTURA DISEÑO Y CONSTRUCCION ARDICO RC S A S EN LIQUIDACION** identificada con Nit: **900359398 - 2** liquidador **JUAN FELIPE RODRÍGUEZ GUERRERO** (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2021-51528, Queja 1-2021-51528-1 del 14 de diciembre de 2021 (folio 1).

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 responsable del proyecto de vivienda es la sociedad enajenadora **ARQUITECTURA DISEÑO Y CONSTRUCCION ARDICO RC S A S EN LIQUIDACION** identificada con Nit: **900359398 - 2** liquidador **JUAN FELIPE RODRÍGUEZ GUERRERO** (o quien haga sus veces), quien reporta en el registro de enajenador como **CANCELADO**.

Que esta Subdirección en cumplimiento del artículo 4º del Decreto Distrital No. 572 de 2015, mediante oficio con radicado No. 2-2022-2868 del 28 de enero de 2022 (folio 3), corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora **ARQUITECTURA DISEÑO Y CONSTRUCCION ARDICO RC S A S EN LIQUIDACION** identificada con Nit: 900359398 - 2, para que se manifestaran respecto de cada uno de los hechos e indicaran si corregiría los mismos o no, señalándosele un término de diez (10) días hábiles, así mismo se le informó de dicho traslado al quejoso mediante radicado No.2-2022-2869 del 28 de enero de 2022 (folio 4).

Que una vez verificadas las bases de datos e informativas de la entidad (*Sistema Integrado de Gestión SIGA y el Sistema de Información Distrital de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda SIDIVIC*),

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

NO se evidenció respuesta alguna frente al traslado de la queja por parte de la sociedad.

Que con el fin de continuar con el trámite descrito en la norma y dar así cumplimiento a lo señalado en el parágrafo 1º artículo 5º del Decreto Distrital 572 de 2015, esta Subdirección estimó necesaria la realización de una visita de carácter técnico al inmueble objeto de la queja, diligencia que fue comunicada mediante radicado No.2-2022-33261 del 3 de junio de 2022 a la sociedad enajenadora (folio 6) y radicado No.2-2022-33258 del 3 de junio de 2022 a la administración del proyecto (folio 5).

Que la diligencia de visita técnica de verificación de hechos se llevó a cabo el día 13 de junio de 2022, con la asistencia de la señora LINA CAMILA MORALES en calidad de delegada de la administración del proyecto de vivienda, a pesar de haberse enviado la comunicación a la sociedad investigada a la dirección registrada, esta no asistió (folio 7).

Que de dicha visita se emitió el informe técnico No.22-488 del 30 de agosto de 2022 (folios 8-9) en el que se señaló:

*"FECHA DE ENTREGA DE LAS ÁREAS PRIVADAS: 1er apartamento 4 de septiembre de 2013  
51% marzo 2014.*

*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. ...Tenemos fisura en el parqueadero de nuestro edificio la cual nos preocupa bastante**

*Durante la visita fue visible la aparición de fisuras en toda la placa de entre piso de parqueaderos, las mismas en algunos puntos reflejan un desprendimiento y rastros de humedad. La administración notifica que la constructora realizó intervenciones en algunos puntos de dichas fisuras, las cuales debido al desprendimiento de material se habían convertido en grietas en las cuales se podía ver de lado a lado de la placa; dicha intervención se dio en el mes de marzo y abril del año en curso (2022), la cual consistió en cambiar la sección de la placa por una estructura metálica sobre la fundía de nuevo el tramo de la "torta" de la placa.*

*Por otro lado, también la administración informa que la constructora se comprometió a intervenir las fisuras restantes con pintura epóxica, como solución suficiente frente los hechos presentados.*

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

*Ahora bien, en algunos puntos de la placa es notorio que las fisuras han empezado a afectar también las vigas de la placa, aumentando con esto el riesgo sobre la seguridad de los habitantes y usuarios de la edificación. Estas fisuras, permiten tensiones indeseadas al interior de la placa por los continuos procesos entre hidratación y secado. Con el tiempo, los agentes químicos y físicos derivados de las fisuras observadas pueden llevar al colapso estructural de la placa como se ve actualmente con los desprendimientos parciales.*

*El hecho, por lo observado, no responde a problemas de asentamiento. La focalización de las fisuras o grietas en la placa, sin afectación de columnas o placa de piso en sótano, señala que el problema deriva de una deficiencia constructiva: sea por falencias en los refuerzos, en la dosificación de materiales, en el manejo de las dilataciones, o en el proceso de fraguado.*

*Se requiere formalmente al enajenador para que subsane la afectación de la placa y aporte certificación de ingeniero estructural que asegure que la construcción mantiene las condiciones estructurales y de sismo-resistencia requeridas por Ley. Este requerimiento no inhibe o altera el cumplimiento del trámite de licencia urbanística para las obras en caso de ser necesario.*

*En vista de lo anterior se entiende que el enajenador se encuentra incumpliendo la norma, La presumible afectación de la capacidad portante de la placa permite catalogar el hecho como una deficiencia constructiva, que afecta las condiciones de habitabilidad, se califica como una AFECTACION GRAVÍSIMA.*

*Al respecto se debe dar cumplimiento lo establecido en las Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente NSR-98 en lo que respecta a:*

#### *TITULO A REQUISITOS GENERALES DE DISEÑO Y CONSTRUCCION SISMO RESISTENTE*

##### *A.1.3- PROCEDIMIENTO DE DISEÑO Y CONSTRUCCION DE EDIFICACIONES, DE ACUERDO CON EL REGLAMENTO*

*A.1.3.4-DISEÑO ESTRUCTURAL- El diseño estructural debe ser realizado por un ingeniero civil facultado para este fin, de acuerdo con la Ley 400 de 1997. La estructura de la edificación debe diseñarse para que tenga resistencia y rigidez adecuada ante las cargas mínimas de diseño prescritas por el Reglamento y debe, además, verificarse que dispone de rigidez adecuada para limitar la deformabilidad ante las cargas de servicio, de tal manera que no se vea afectado el funcionamiento de la edificación. (...)*

*A.1.3.8 CONSTRUCCION - La construcción de la estructura, y los elementos no estructurales, de la edificación se realiza de acuerdo con los requisitos propios del material, para el grado de capacidad de disipación de energía para el cual fue diseñada, y bajo una supervisión técnica, cuando así lo exija la Ley 400 de 1997, realizada de acuerdo con los requisitos del Título I. En la construcción deben cumplirse los requisitos dados por el Reglamento para cada material estructural y seguirse los*

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

*procedimientos y especificaciones dados por los diseñadores. La dirección de la construcción debe ser realizada por un ingeniero civil o arquitecto, o ingeniero mecánico para el caso de estructuras metálicas o prefabricadas, facultados para este fin, de acuerdo con la Ley 400 de 1997.*

#### *CAPÍTULO C.5-CALIDAD DEL CONCRETO, MEZCLADO Y COLOCACIÓN*

##### *C.5.10 Colocación*

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

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

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

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

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

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

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

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

##### *C.5.11 Curado*

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

Ahora bien, de acuerdo con el informe técnico No.22-488 frente al hecho ***1... Tenemos fisura en el parqueadero de nuestro edificio la cual nos preocupa bastante***, el profesional técnico de la Subdirección lo calificó como una afectación gravísima por la presumible afectación de la capacidad portante, lo que constituye una presunta vulneración a lo dispuesto en el *Decreto Distrital 572 de 2015, NSR-98 A.1.3, A.1.3.4 A.1.3.8, CAPÍTULO C.5, C.5.10, C.5.10.1, C.5.10.2, C.5.10.3, C.5.10.4, C.5.10.5, C.5.10.6, C.5.10.7, C.5.10.8, C.5.11, C.5.11.1* y las demás normas citadas en el Informe Técnico No. 22-488 del 30 de agosto de 2022, respecto al hecho objeto de investigación, 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

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

referentes a las especificaciones de las obras y el cumplimiento de las obligaciones pactadas con los adquirentes de vivienda.

El Decreto 2610 de 1979, en concordancia con el numeral 9 del artículo 2 del Decreto Ley 078 de 1987, faculta a este Despacho para imponer multas sucesivas de diez mil pesos (\$10.000.00) a quinientos mil pesos (\$500.000.00) M/CTE, a las personas naturales o jurídicas sujetas al control y vigilancia de esta Subsecretaría, cuando se cerciore que se ha infringido una norma o reglamento a que debe estar sometido con relación a la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, o se incumplan las ordenes o requerimientos que se expidan, para que se sujeten a las normas exigidas por las autoridades nacionales, departamentales, metropolitanas, municipales y distritales y/o para que se ajusten a las prescripciones de la Ley 66 de 1968 y sus normas complementarias.

Las multas antes descritas se impondrán con base en los criterios establecidos en el artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo 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:

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

*"Estima la Sala que el procedimiento de actualización, indexación, indización o, simplemente, corrección monetaria, no implica el reconocimiento de un derecho adicional como un perjuicio o, si se quiere, la imposición de una sanción adicional.*

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

*Sin embargo, la sala reitera, 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." (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 las zonas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO OROPENDOLO - PROPIEDAD HORIZONTAL** referente a *1... Tenemos fisura en el parqueadero de nuestro edificio la cual nos preocupa bastante*, calificada como afectación gravísima, de conformidad con el Decreto 572 de 2015 que señala:

*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 gravísimas, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, se sancionarán cuando se hubieran presentado dentro de los diez (10) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, o dentro de los tres (3)*

AUTO No. 701 DEL 24 DE MARZO DE 2023

Pág. 7 de 8

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

*años siguientes a la fecha de las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.*

Y toda vez que el proyecto de vivienda **EDIFICIO OROPENDOLO - PROPIEDAD HORIZONTAL** fue entregado en marzo de 2014 y los hechos fueron manifestados ante esta entidad el 14 de diciembre de 2021 (dentro de los 10 años), esta Subdirección encuentra mérito para ordenar la apertura de investigación correspondiente, de conformidad con el artículo 6° del Decreto 572 de 2015.

Cabe recalcar que el hecho, no responde a problemas de asentamiento. La focalización de las fisuras o grietas en la placa, sin afectación de columnas o placa de piso en sótano, señala que el problema deriva de una deficiencia constructiva: sea por falencias en los refuerzos, en la dosificación de materiales, en el manejo de las dilataciones, o en el proceso de fraguado.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

### RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO.** Abrir Investigación de carácter administrativo contra la sociedad enajenadora **ARQUITECTURA DISEÑO Y CONSTRUCCION ARDICO RC S A S EN LIQUIDACION** identificada con Nit: 900359398 – 2 liquidador **JUAN FELIPE RODRÍGUEZ GUERRERO** (o quien haga sus veces), con ocasión al hallazgo identificado como *1... Tenemos fisura en el parqueadero de nuestro edificio la cual nos preocupa bastante,* descrito en el informe de verificación de hechos No. 22-488 del 30 de agosto de 2022, en virtud de lo expuesto en el presente auto.

**ARTÍCULO SEGUNDO.** Notifíquese el contenido del presente Auto a la sociedad enajenadora **ARQUITECTURA DISEÑO Y CONSTRUCCION ARDICO RC S A S EN LIQUIDACION** identificada con Nit: 900359398 – 2 liquidador **JUAN FELIPE RODRÍGUEZ GUERRERO** (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 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 a la administración y/o representante legal del proyecto de vivienda **EDIFICIO OROPENDOLO - PROPIEDAD HORIZONTAL** de esta ciudad.

AUTO No. 701 DEL 24 DE MARZO DE 2023

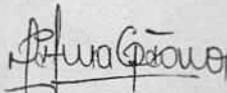
Pág. 8 de 8

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

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

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dado en Bogotá D.C., a los veinticuatro (24) días del mes de marzo de 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**

Proyectó: Jessica Paola León - Contratista SICV   
Revisó: Luisa Fernanda Guzmán - Profesional especializada 

# FISURAS COPROPIEDAD

Edificio Oropendolo <edificiooropendoloph@gmail.com>

Lun 13/12/2021 17:14

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

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA  
 SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT  
 AL RESPONDER CITAR EL NR.  
**1-2021-51528**  
 FECHA: 2021-12-14 15:13 PRO 844519 FOLIOS: 1  
 ASUNTO: Email. Solicitud visita técnica  
 DESTINO: Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y  
 Control de Vivienda  
 TIPO: Derechos de petición de Interés  
 particular  
 ORIGEN: LINA CAMILA MORALES MARTINEZ

Buenas tardes

Respetados quisiéramos agendar con ustedes una visita debido a que tenemos una fisura en el parqueadero de nuestro Edificio la cual nos preocupa bastante.

--

--

*Lina Camila Morales*

Cordialmente,

Lina Camila Morales Martínez  
**ADMINISTRACIÓN**

Celular Administradora Delegada 312 4519687  
 Cr. 13A No. 86A - 54 Oficina 102 **Bogotá - Colombia**  
 Pbx. +57 (1) 257 7755 y 257 7322  
[www.administramosph.co](http://www.administramosph.co)  
[gerencia@administramosph.co](mailto:gerencia@administramosph.co)



## INFORME VERIFICACIÓN DE HECHOS No 22-488

30 de agosto de 2022

Radicación No.	1-2021-51528 del 14 de diciembre del 2021
No. de la queja	1-2021-51528-1
Quejoso	LINA CAMILA MORALES MARFTINEZ
Dirección Quejoso	KR 4 A 66 62 Oficina administración
Proyecto	OROPENDOLO – zonas comunes
Dirección proyecto	KR 4A 66-52/62
Localidad	Chapinero
Estrato	04
Radicación documentos	400020120321 21 de septiembre de 2012
Enajenación proyecto	25 unidades de apartamentos.
Enajenador	ARQUITECTURA DISEÑO Y CONSTRUCCION ARDICO RC SAS
Dirección enajenador	KR 16 79 86 - Oficina 302
No. de registro	2010130

### SINTESIS DE LA QUEJA

Los hechos denunciados en la queja hacen referencia a presuntas deficiencias constructivas en las áreas comunes del edificio OROPENDOLO, dentro de las cuales se menciona. “...tenemos fisura en el parqueadero de nuestro edificio la cual nos preocupa bastante”.

### VISITA

Visita Técnica No.	01
Fecha	13 de junio 2022
Funcionario	Laura Viviana Gómez Sierra
Atendido Por	
Quejoso:	Lina Camila Morales, Delegada
Enajenador:	No asistió

**FECHA DE ENTREGA DE LAS AREAS PRIVADAS:** 1er apartamento 4 septiembre 2013  
51% marzo 2014

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.

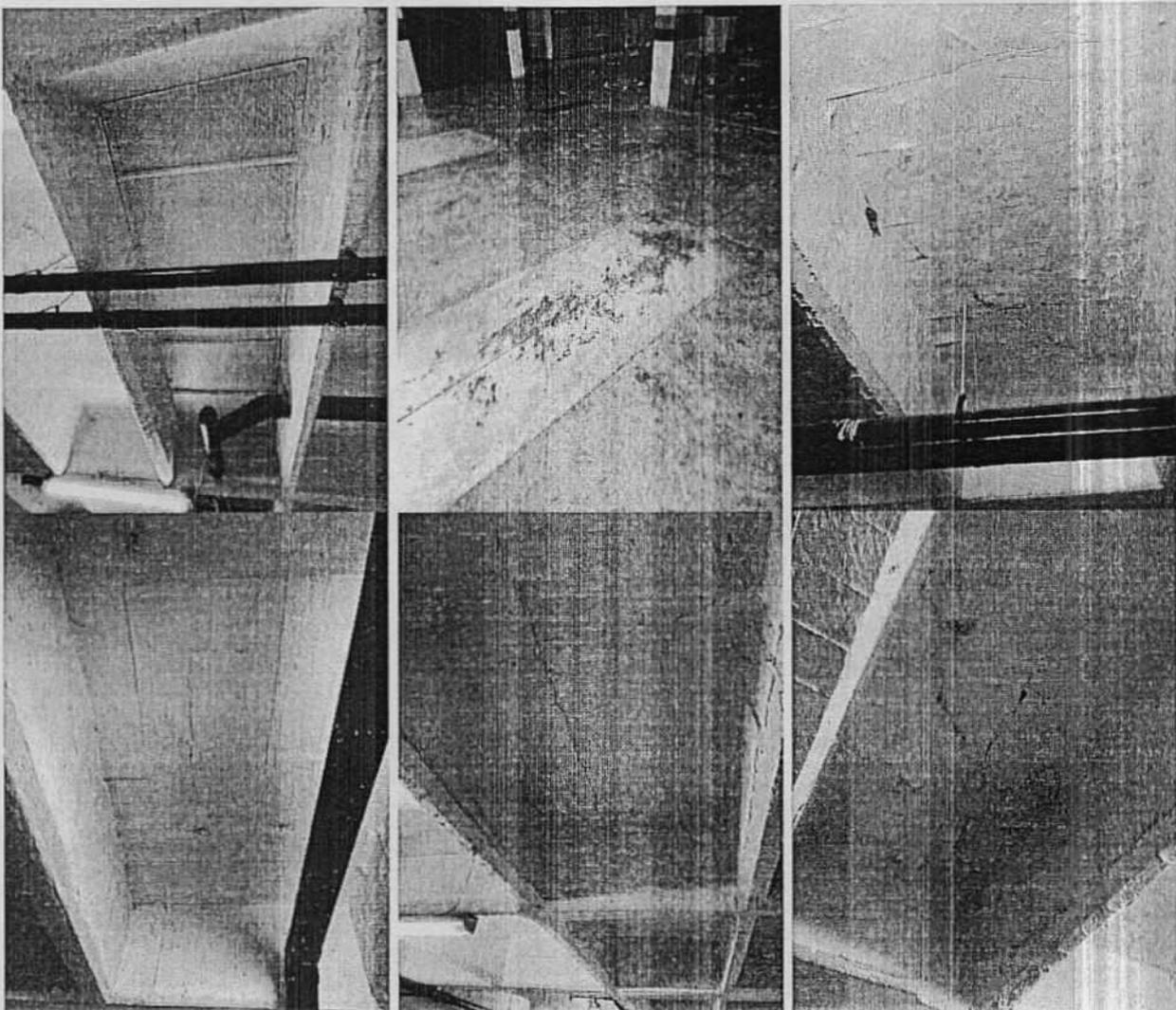
### HALLAZGOS

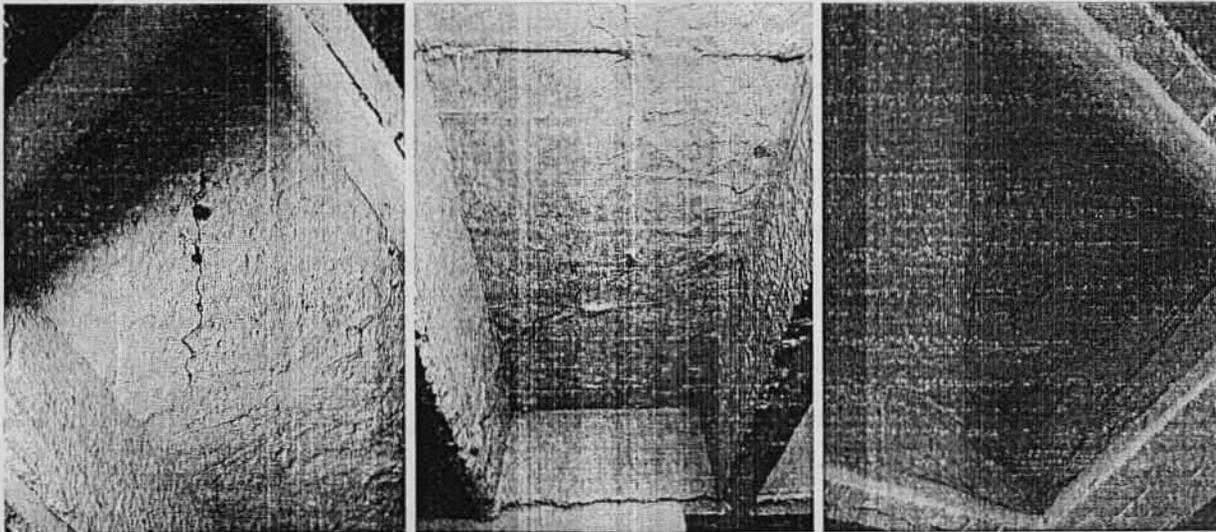
“...tenemos fisura en el parqueadero de nuestro edificio la cual nos preocupa bastante”



Durante la visita fue visible la aparición de fisuras en toda la placa de entre piso de parqueaderos, las mismas en algunos puntos reflejan un desprendimiento y rastros de humedad. La administración notifica que la constructora realizó intervenciones en algunos puntos de dichas fisuras, las cuales debido al desprendimiento de material se habían convertido en grietas en las cuales se podía ver de lado a lado de la placa; dicha intervención se dio en el mes de marzo y abril del año en curso (2022), la cual consistió en cambiar la sección de la placa por una estructura metálica sobre la que se fundía de nuevo el tramo de la "torta" de la placa.

Por otro lado, también la administración informa que la constructora se comprometió a intervenir las fisuras restantes con pintura epóxica, como solución suficiente frente los hechos presentados.





Ahora bien, en algunos puntos de la placa es notorio que las fisuras han empezado a afectar también las vigas de la placa, aumentando con esto el riesgo sobre la seguridad de los habitantes y usuarios de la edificación. Estas fisuras, permiten tensiones indeseadas al interior de la placa por los continuos procesos entre hidratación y secado. Con el tiempo, los agentes químicos y físicos derivados de las fisuras observadas pueden llevar al colapso estructural de la placa como se ve actualmente con los desprendimientos parciales.

El hecho, por lo observado, no responde a problemas de asentamiento. La focalización de las fisuras o grietas en la placa, sin afectación de columnas o placa de piso en sótano, señala que el problema deriva de una deficiencia constructiva: sea por falencias en los refuerzos, en la dosificación de materiales, en el manejo de las dilataciones, o en el proceso de fraguado.

Se requiere formalmente al enajenador para que subsane la afectación de la placa y aporte certificación de ingeniero estructural que asegure que la construcción mantiene las condiciones estructurales y de sismo-resistencia requeridas por Ley. Este requerimiento no inhibe o altera el cumplimiento del trámite de licencia urbanística para las obras en caso de ser necesario.

En vista de lo anterior se entiende que el enajenador se encuentra incumpliendo la norma, La presumible afectación de la capacidad portante de la placa permite catalogar el hecho como una **deficiencia constructiva**, que afecta las condiciones de habitabilidad, se califica como una **AFECTACION GRAVÍSIMA**.

Al respecto se debe dar cumplimiento lo establecido en las Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente NSR-98 en lo que respecta a:

*TITULO A REQUISITOS GENERALES DE DISEÑO Y CONSTRUCCION SISMO RESISTENTE*

*A.1.3 - PROCEDIMIENTO DE DISEÑO Y CONSTRUCCION DE EDIFICACIONES, DE ACUERDO CON EL REGLAMENTO*

*A.1.3.4 – DISEÑO ESTRUCTURAL – El diseño estructural debe ser realizado por un ingeniero civil facultado para este fin, de acuerdo con la Ley 400 de 1997. La estructura de la edificación debe diseñarse para que*



*tenga resistencia y rigidez adecuada ante las cargas mínimas de diseño prescritas por el Reglamento y debe, además, verificarse que dispone de rigidez adecuada para limitar la deformabilidad ante las cargas de servicio, de tal manera que no se vea afectado el funcionamiento de la edificación. (...)*

*A.1.3.8 – CONSTRUCCION - La construcción de la estructura, y los elementos no estructurales, de la edificación se realiza de acuerdo con los requisitos propios del material, para el grado de capacidad de disipación de energía para el cual fue diseñada, y bajo una supervisión técnica, cuando así lo exija la Ley 400 de 1997, realizada de acuerdo con los requisitos del Título I. En la construcción deben cumplirse los requisitos dados por el Reglamento para cada material estructural y seguirse los procedimientos y especificaciones dados por los diseñadores. La dirección de la construcción debe ser realizada por un ingeniero civil o arquitecto, o ingeniero mecánico para el caso de estructuras metálicas o prefabricadas, facultados para este fin, de acuerdo con la Ley 400 de 1997.*

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

##### C.5.10 — Colocación

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

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

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

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

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

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

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

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

##### C.5.11 — Curado

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

Arq. LAURA VIVIANA GOMEZ SIERRA  
Contratista

Vo. Bo. ING. IVAN GIL ISAZA  
Profesional especializado