



Bogotá D.C.

Señor (a)
Representante Legal (o quien haga sus veces).
CONSTRUCTORA LAUZANA S A S EN LIQUIDACIÓN
CR 7 NO. 156 - 10 OF 1907
BOGOTA D.C

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**
Tipo de acto administrativo: **AUTO 59 DEL 6 DE FEBRERO DE 2024.**
Expediente No: **1-2023-28410-1.**

Respetado (a) Señor (a):

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remitimos a Usted copia íntegra del **AUTO 59 DEL 6 DE FEBRERO DE 2024**, proferida por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

Al respecto, 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 le informa al notificado que se le corre traslado de este junto con la queja y el informe técnico de la visita de verificación por el término de quince (15) días hábiles, a partir de la notificación de este auto, para que presente descargos, solicite audiencia de mediación para llegar a un acuerdo con el quejoso, solicite o aporte las pruebas que pretende hacer valer, rinda las explicaciones que considere necesarias y objete el Informe Técnico, de conformidad con el Artículo 7° del Decreto 572 del 2015.

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

Al notificado se hace entrega de una (1) copia gratuita del citado acto administrativo, una (1) copia gratuita de la queja y una (1) copia gratuita del Informe Técnico de Verificación de Hechos.

Cordialmente,

CARLOS ANDRÉS DANIELS JARAMILLO
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Diana Regalado M. - Contratista SIVCV *DRM*
Revisó: Juan Carlos Hoyos Rodríguez - Profesional Especializado SIVCV *JCH*
Aprobó: Diana Marcela Quintero Casas - Profesional Especializado SIVCV *DMC*

Anexo: 27 Folios

AUTO No. 59 DEL 6 DE FEBRERO DE 2024

Pág. 1 de 14

“Por el cual se abre una investigación administrativa”

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

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

CONSIDERANDO:

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, en virtud de su competencia y de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo del artículo 1° del Decreto 572 de 2015, asumió el conocimiento de la queja trasladada por la Secretaría de Gobierno- Alcaldía Local de Fontibón, por las presuntas irregularidades existentes en las zonas comunes del **EDIFICIO FONTINO- PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la Calle 22 K #97-36, de esta ciudad, en contra de la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA LAUZANA S.A.S EN LIQUIDACION identificada con el NIT No.901.025.444-3**, representada legalmente por MAURICIO ROMERO SILVA (o quien haga sus veces); actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2023-28410 del 30 de Junio 2023, Queja No. 1-2023-28410-1 (folios 1-11).

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 **CONSTRUCTORA LAUZANA S.A.S EN LIQUIDACION identificada con el NIT No.901.025.444-3**, representada legalmente por MAURICIO ROMERO SILVA (o quien haga sus veces), es la responsable del proyecto de vivienda con registros de enajenación 2018005 el que se encuentra cancelado.

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No2-2023-53046 del 24 de julio de 2023 (folio 15, se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA LAUZANA S.A.S EN LIQUIDACION identificada con el NIT No.901.025.444-3**, representada legalmente por MAURICIO ROMERO SILVA (o quien haga sus veces) si darían solución a los mismos, dicho traslado fue comunicado a la representante legal del proyecto de vivienda, mediante Radicado No2-2023-53044 del 24 de julio de 2023(folio 13).

Que de conformidad a la comunicación donde se corre traslado de la queja, el representante legal de la sociedad **CONSTRUCTORA LAUZANA S.A.S EN LIQUIDACION** identificada con el NIT No.901.025.444-3, da contestación mediante radicado 1-2023-34050 calendarado el 14 de agosto 2023.

AUTO No. 59 DEL 6 DE FEBRERO DE 2024 Pág. 2 de 14Continuación del Auto: *“Por el cual se abre una investigación administrativa”*

Que de conformidad con lo establecido en el artículo 5 del Decreto 572 de 2015, esta Entidad mediante radicados No. 2-2023-66811 y 2-2023-55810 del 14 septiembre 2023, comunicó a la sociedad enajenadora y al propietario del inmueble objeto de investigación, que el día 5 de octubre 2023 a las 12:00.M se realizaría la visita de verificación de hechos al proyecto de vivienda **EDIFICIO FONTINO- PROPIEDAD HORIZONTAL**.

Que llegado el día y la hora de la visita técnica programada asistió **DAYANA ESTHER ARRIETA LORA** en calidad de administradora , por parte de la sociedad enajenadora se hizo presente el señor **CARLOS ANDRES JARAMILLO SUAREZ** en calidad de autorizado , como se puede corroborar en Acta de visita técnica del 5 de Diciembre 2023 (folio 36).

Que con base en lo anterior, se emitió el informe de verificación de hechos No. 23-886 del 28 de Diciembre de 2023 (folios 44-50) en el cual se concluyó:

FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE: Entre agosto y noviembre de 2020

“HALLAZGOS

1. *“Desprendimiento de elementos no estructurales de fachada”*

En la visita se pudo observar que existen desprendimientos en la fachada que da hacia la calle 22K de las láminas de superboard las cuales se encuentran recubiertas con graniplast y ancladas de forma deficiente a la perfilería metálica sujeta a la estructura del edificio, por lo que se requiere reparar de manera definitiva estos desprendimientos progresivos para evitar un accidente que ponga en peligro la vida de las personas que transiten cerca del edificio.

Al respecto, y al ser un elemento integral de la fachada, no se da cumplimiento a la NSR-98, que al respecto dispone:

A.1.3.6 – DISEÑO SISMICO DE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES - De acuerdo con el grupo de uso al cual pertenezca la edificación se define, siguiendo los requisitos del Capítulo A.9, el grado de desempeño de los elementos no estructurales, como: superior, bueno o bajo. El diseño de los elementos no estructurales debe ser llevado a cabo por cada uno de los diseñadores de los elementos arquitectónicos, hidráulicos, eléctricos y mecánicos, siguiendo los requisitos del Capítulo A.9.

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

A.3.6.1.2 - Elementos estructurales que no hacen parte del sistema de resistencia sísmica – Los elementos estructurales que no formen parte del sistema estructural de resistencia sísmica, deben investigarse con el fin de determinar si pueden mantener su capacidad de resistir cargas verticales cuando se ven sometidos a los desplazamientos horizontales y a las derivas, causados por los movimientos sísmicos de diseño, pero sólo hay necesidad de que cumplan los requisitos del grado de capacidad de disipación de energía mínimo para su material estructural. Sus anclajes y amarres al sistema de resistencia sísmica deben cumplir los requisitos dados en la presente sección y en el Capítulo A.8.

A.9.1 - GENERAL

A.9.1.1 - PROPOSITO - Los requisitos del presente Capítulo tienen como objetivo establecer los criterios de diseño de elementos que no hacen parte de la estructura de la construcción, con el fin de que se cumpla el propósito del Reglamento.

A.9.1.2 - ALCANCE - El presente Capítulo cubre las previsiones sísmicas que deben tenerse en el diseño de los elementos no estructurales y de sus anclajes a la estructura, con la excepción de lo indicado en A.9.1.3. Dentro de los elementos no estructurales que deben ser diseñados sísmicamente se incluyen:

- (a) acabados y elementos arquitectónicos y decorativos,*
- (b) instalaciones hidráulicas y sanitarias,*
- (c) instalaciones eléctricas,*
- (d) instalaciones de gas,*
- (e) equipos mecánicos, e*
- (f) instalaciones especiales.*

A.9.2 - GRADO DE DESEMPEÑO DE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES

A.9.2.1 - DEFINICION DEL DESEMPEÑO - Se denomina desempeño el comportamiento de los elementos no estructurales de la edificación ante la ocurrencia del sismo de diseño que la afecte. El desempeño se clasifica en los siguientes grados:

- (a) Superior - Es aquel en el cual el daño que se presenta en los elementos no estructurales es mínimo y no interfiere con la operación de la edificación debido a la ocurrencia del sismo de diseño.*
- (b) Bueno - Es aquel en el cual el daño que se presenta en los elementos no estructurales es totalmente reparable y puede haber alguna interferencia con la operación de la edificación con posterioridad a la ocurrencia del sismo de diseño.*
- (c) Bajo - Es aquel en el cual se presentan daños graves en los elementos no estructurales, inclusive no reparables, pero sin desprendimiento o colapso, debido a la ocurrencia del sismo de diseño.*

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

A.9.4.3 - CAPACIDAD DE DEFORMACION – Los elementos no estructurales al verse sometidos a los movimientos sísmicos de diseño sufren desplazamientos con respecto a la estructura de la edificación que no deben exceder las holguras de separación que se dejen, o deformaciones del mismo elemento que pongan en peligro su integridad. Los desplazamientos de verificación de los elementos no estructurales y sus anclajes o amarres se fijan en función de las derivan máximas aceptables para la estructura que se prescriben en el Capítulo A.6 del Reglamento. Por lo tanto, debe tenerse en cuenta en el diseño que el elemento debe ser capaz de resistir, sin sufrir un nivel de daño mayor que el admisible para su grado de desempeño, las deformaciones que le impone la respuesta sísmica de la estructura.

A.9.4.9 – TIPOS DE ANCLAJE SEGUN EL VALOR DE R_p PERMITIDO PARA EL ELEMENTO NO ESTRUCTURAL – Los sistemas de anclaje de los elementos no estructurales deben tener capacidad de disipación de energía en el rango inelástico y ductilidad compatible con el nivel mínimo de R_p requerido para el elemento no estructural. A continuación, se indican algunos de los tipos de anclaje empleados en el medio y su grado de aceptabilidad para los diferentes valores de R_p :

A.9.4.9.1 - Especiales ($R_p = 6$) – Se trata de anclajes diseñados siguiendo los requisitos del Título F para estructuras acero estructural para capacidad de disipación especial (DES). Deben cumplirse todos los requisitos dados allí para permitir este valor de R_p .

A.9.4.9.2 - Dúctiles ($R_p = 3$) – Cuando el anclaje se realiza por medio de anclajes profundos que emplean químicos (epóxicos), anclajes profundos vaciados en el sitio, o anclajes vaciados en el sitio que cumplen los requisitos del Capítulo C.21. No se permiten los pernos de expansión ni anclajes colocados por medios explosivos (tiros). Anclajes profundos son aquellos en los cuales la relación entre la porción embebida al diámetro del perno es mayor de 8. Este tipo de anclajes debe emplearse cuando el elemento no estructural es dúctil.

A.9.4.9.3 – No dúctiles ($R_p = 1.5$) – Cuando el anclaje se realiza por medio de pernos de expansión, anclajes superficiales que emplean químicos (epóxicos), anclajes superficiales vaciados en el sitio, o anclajes colocados por medio explosivos (tiros). Anclajes superficiales son aquellos en los cuales la relación entre la porción embebida al diámetro del perno es menor de 8. Dentro de este tipo de anclajes se encuentran las barras de acero de refuerzo con ganchos en los extremos que se embeben dentro del mortero de pega de la mampostería. Este tipo de anclajes se permiten cuando el elemento no estructural no es dúctil. Si se utilizan en elementos no estructurales dúctiles, éstos deben diseñarse para el mismo valor de $R_p = 1.5$.

A.9.4.9.4 - Húmedos ($R_p = 0.5$) – Cuando se utiliza mortero, o adhesivos que pegan directamente al mortero o al concreto, sin ningún tipo de anclaje mecánico resistente a tracción.

AUTO No. 59 DEL 6 DE FEBRERO DE 2024 Pág. 5 de 14

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

A.9.4.10 – ELEMENTOS DE CONEXION PARA COMPONENTES NO ESTRUCTURALES – El elemento de conexión es el aditamento que conecta el elemento no estructural con los anclajes a la estructura. En algunos casos es el mismo elemento de anclaje. Las conexiones que permiten movimiento deben disponerse de tal manera que pueda haber movimiento relativo entre la estructura y el elemento no estructural, por medio de agujeros alargados, agujeros de un tamaño mayor que los espigos o tornillos, por medio de elemento de acero que se flexionan, u otros procedimientos, pero debe ser capaz de resistir las fuerzas sísmicas reducidas de diseño prescritas en las direcciones en las cuales no se permite el movimiento. En fachadas el elemento de conexión en sí, debe diseñarse para resistir una fuerza sísmica reducida de diseño igual a 1.33 Fp y todos los pernos, tornillos, soldaduras, y espigos que pertenezcan al sistema de conexión, deben diseñarse para 3.0 Fp.

A.9.5 - ACABADOS Y ELEMENTOS ARQUITECTONICOS

A.9.5.1 - GENERAL - Los acabados y elementos arquitectónicos enumerados en la tabla A.9-2 y sus anclajes a la estructura deben diseñarse y detallarse de acuerdo con los requisitos de esta sección. Los cálculos y diseños de los elementos arquitectónicos y acabados deben incluirse como parte de las memorias de diseño de acabados.

A.9.5.2 - ELEMENTOS QUE REQUIEREN ESPECIAL CUIDADO EN SU DISEÑO - El comportamiento sísmico de algunos elementos no estructurales representan un peligro especialmente grave para la vida y en otros casos pueden llevar a la falla de elementos estructurales críticos, como pueden ser las columnas. Dentro de estos elementos se encuentran, entre otros, los siguientes:

(a) Muros de fachada - las fachadas deben diseñarse y construirse para que sus componentes no se disgreguen como consecuencia del sismo, y además el conjunto amarrase adecuadamente a la estructura con el fin de que no exista posibilidad de que caigan poniendo en peligro a los transeúntes al nivel de calzada.

Aunque no hay compromiso de los elementos estructurales, **se califica la deficiencia constructiva descrita como una AFECTACIÓN GRAVÍSIMA**, considerando el riesgo que representa para la integridad y vida de las personas.

2. "Filtraciones en sótano de parqueaderos y empozamiento en terraza"

Se observaron rastros de humedad y humedades activas en sótanos de parqueaderos, debido a filtraciones a través de pequeñas fisuras presentes en jardinera de terraza BBQ, el enajenador en el primer semestre de 2021 realizó la impermeabilización y el enchape del muro en parqueadero, pero las humedades se siguieron presentando, también existe una contrapendiente hacia el desagüe en la terraza 1 causando

AUTO No. 59 DEL 6 DE FEBRERO DE 2024 Pág. 6 de 14

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

empozamiento de aguas lluvias placas de entrepiso, adicionalmente se observó que los muros de fachada no están impermeabilizados, según prueba realizada con agua.

De acuerdo con lo anterior, este hecho afecta las condiciones de uso de las áreas comunes, ya que se encuentra en contravención con lo dispuesto en el Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá, adoptado mediante el Acuerdo 20 de 1995:

CAPÍTULO B.5

PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE Sección B.5.1 GENERAL

ARTÍCULO B.5.1.1. *Los requisitos de este capítulo establecen las normas y recomendaciones mínimas necesarias para lograr una protección adecuada contra la intemperie en edificaciones.*

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

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

ARTÍCULO B.5.1.4. *Todos los materiales utilizados para obras de impermeabilización deben cumplir con los requisitos de las normas ICONTEC aplicables.*

ARTÍCULO B.5.3.3. Impermeabilización superficial.

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

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

PARÁGRAFO B.5.3.3.2. *En pañetes impermeabilizados integralmente debe evitarse su desprendimiento, sopladura o fisuramiento.*

En estas condiciones se configura una deficiencia constructiva que se califica como AFECTACION GRAVE.

3. “Fisuras en muros de circulación del cuarto piso”

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

En el momento de la visita se pudo observar, que existen pequeñas fisuras en muros de las áreas de circulación en el cuarto piso. Dichas fisuras se presentaron producto del asentamiento normal del edificio, por lo tanto, no se califica como afectación debido a que no incumple con lo establecido en la NSR 10.

Por lo anterior, no se establece deficiencia constructiva.

4. “Fluctuaciones de energía por afectaciones en redes de suministro”

En la visita técnica, la administración del edificio manifiesta que la energía eléctrica tiene fluctuaciones por posibles afectaciones en redes de suministro y el enajenador informa que la obra eléctrica fue debidamente aprobada por RETIE, por lo que esta afectación corresponde a las redes externas al edificio causando inconvenientes a la variación del voltaje.

Por lo anterior, no se establece deficiencia constructiva.

“Capítulo VII REQUISITOS ESPECÍFICOS PARA INSTALACIONES DE USO FINAL.

Artículo 40°. ASPECTOS GENERALES DE LAS INSTALACIONES PARA USO FINAL DE LA ELECTRICIDAD.

Las instalaciones para uso final de la electricidad, denominadas comúnmente como instalaciones interiores, o instalaciones domiciliarias o receptoras, son las que están alimentadas por una red de distribución o por una fuente de energía propia y tienen como objeto permitir la entrega de la energía eléctrica para su uso final. Dentro de este concepto hay que incluir cualquier instalación receptora, aunque toda ella o alguna de sus partes esté situada a la intemperie.

Si en una instalación eléctrica de baja tensión están integrados circuitos o elementos en los que las tensiones empleadas son superiores al límite establecido para la baja tensión y para los cuales este Capítulo no señala un requisito específico, se deben cumplir en ella las prescripciones técnicas y de seguridad de los apartes de media o alta tensión.

Para efectos del presente Reglamento los requisitos contenidos en este Capítulo deben ser tomados como complementarios de los requisitos de los demás Capítulos.

40.1 Aplicación de normas técnicas

Debido a que el contenido de la NTC 2050 Primera Actualización, (Código Eléctrico Colombiano), del 25 de noviembre de 1998, que está basada en la norma técnica NFPA 70, encaja dentro del enfoque que debe tener un reglamento técnico y considerando que tiene plena aplicación en el proceso de utilización de la energía eléctrica, se declaran de obligatorio cumplimiento los primeros siete capítulos

Cap. 1. Definiciones y requisitos generales para instalaciones eléctricas

AUTO No. 59 DEL 6 DE FEBRERO DE 2024 Pág. 8 de 14

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

Cap. 2. Los requisitos de alambrado y protecciones

Cap. 3. Los métodos y materiales de las instalaciones

Cap. 4. Los requisitos de instalación para equipos y elementos de uso general

Cap. 5. Los requisitos para ambientes especiales.

Cap. 6. Los requisitos para equipos especiales.

Cap. 7. Las condiciones especiales de las instalaciones.

Para la adecuada aplicación de estos Capítulos deberán tenerse en cuenta las consideraciones establecidas en la Sección 90 (Introducción); el personal calificado que utilice la norma deberá tener en cuenta todas las consideraciones y excepciones aplicables a cada caso.

En el evento que se presenten diferencias entre el Anexo General y La NTC 2050 Primera Actualización, para efectos del RETIE primará lo establecido en el Anexo General, la autoridad para dirimir las es el Ministerio de Minas y Energía.

Se aceptarán instalaciones para uso final de la electricidad que cumplan normas técnicas internacionales, siempre que se de estricto cumplimiento a la norma o normas aplicables a ese tipo de instalación. Normas tales como la serie IEC 60364, tendrán plena aceptación, siempre que la totalidad de la instalación cumpla con la norma específica que le aplique y no se generen combinaciones de normas que hagan peligrosa la instalación

40.3. Lineamientos generales aplicables a instalaciones eléctricas para uso final.

Los sistemas de protección de las instalaciones para uso final de la electricidad deben impedir los efectos de las sobrecorrientes y sobretensiones, resguardar a los usuarios de los contactos directos y anular los efectos de los indirectos. En las instalaciones de uso final de la electricidad se adoptarán las medidas de seguridad, tanto para la protección de los usuarios como para la protección de las redes, las cuales deben ser especificadas según las características y potencia de los aparatos receptores. El propietario o poseedor de una instalación eléctrica, donde se presente un accidente de origen eléctrico que genere una lesión grave o la muerte de una persona, deberá reportarlo a la autoridad competente y al operador de red correspondiente, informando el nombre del accidentado, tipo de accidente, lugar y fecha del acontecimiento.

Con las excepciones establecidas en la NTC 2050 Primera Actualización, en las demás instalaciones eléctricas, sólo se aceptan como regímenes de conexión a tierra en baja tensión los de conexión sólida (TN-C-S o TN-S) o de impedancia limitadora.

Queda expresamente prohibido el régimen en el cual las funciones de neutro y de protección las cumple el mismo conductor (TN-C).

Las primeras medidas que se deben tener en cuenta en las instalaciones de uso final de la electricidad son:

40.3.1 Protección contra contacto directo o indirecto

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

a. Para prevenir y proteger contra contactos directos e indirectos deben implementarse al menos dos de las siguientes medidas:

- *Alejamiento de las partes bajo tensión.*
- *Colocación de obstáculos que impidan el acceso a las zonas energizadas.*
- *Equipos de protección contra corrientes de fuga.*
- *Empleo de Muy Baja Tensión. (<50 V en locales secos, <24 V en locales húmedos).*
- *Dispositivos de corte automático de la alimentación.*
- *Empleo de circuitos aislados galvánicamente, con transformadores de seguridad. Conexiones equipotenciales.*
- *Sistemas de puesta a tierra.*

b. Regímenes de conexión a tierra, que protejan a las personas frente a las corrientes de fuga. En unidades de vivienda menor o igual a 3,5 kVA instalados, se permite que los tomacorrientes con interruptor de circuito por falla a tierra puedan hacer parte de un circuito para pequeños artefactos de cocina, iluminación y fuerza de baños, siempre y cuando, tanto en el mesón de la cocina como en el baño, no se tengan más de dos salidas sencillas o una salida doble. Esta consideración no es aplicable al circuito destinado a las duchas eléctricas.

c. Los circuitos pueden estar protegidos por un interruptor diferencial de fuga con una curva de sensibilidad que supere la exigencia de la curva C1 de la Figura 1 del Capítulo I del RETIE. La utilización de estos dispositivos no está reconocida como una medida de protección completa contra los contactos directos, sino que está destinada a aumentar o complementar otras medidas de protección contra contactos directos o indirectos en servicio normal; por lo tanto, no exime en modo alguno el empleo de algunas de las medidas de seguridad enunciadas.

d. En los cuartos de baño que contienen bañeras, duchas o lavamanos y las zonas circundantes, el riesgo de shock aumenta en razón de la reducción de la resistencia eléctrica del cuerpo humano y de la del contacto del cuerpo con el potencial de tierra, por ello debe cumplirse lo siguiente:

- *Para locales con bañeras o duchas para tratamiento médico se deben aplicar los requisitos especiales, referidos en el Art. 517 de la NTC 2050 del 25 de noviembre de 1998. Dentro de la zona donde está ubicada la bañera o ducha, se admite como protección, el uso de muy baja tensión de seguridad con tensiones nominales no superiores a 12 V c.a., siempre y cuando la fuente de tensión de seguridad esté ubicada fuera de la zona.*
- *Ningún aparato eléctrico, como interruptores o tomacorrientes debe, estar ubicado a menos de 60 cm de la puerta abierta de una cabina para ducha.*

e. En toda instalación de uso final, el conductor neutro y el conductor de puesta a tierra de un circuito deben ir aislados entre sí, sólo deben unirse con un puente equipotencial en el origen de la instalación y antes de los dispositivos de corte, dicho puente equipotencial principal debe ubicarse lo más cerca posible de la acometida o del transformador.

AUTO No. 59 DEL 6 DE FEBRERO DE 2024 Pág. 10 de 14

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

f. Los sistemas accionados por motores eléctricos que impliquen riesgos mecánicos para las personas, deben tener un sistema de parada de emergencia."

Conforme a lo anterior, el Informe de Verificación de Hechos No. 23-886 del 28 de diciembre de 2023, determinó que el hallazgo "1. Desprendimiento de elementos no estructurales de fachada" 2." filtraciones en sótano de parqueaderos y empozamiento en terraza", constituye deficiencia constructiva gravísima y una deficiencia constructiva que se califica como afectación grave, en atención a lo establecido en el Artículo 2 del Decreto 572 de 2015.

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 PARK WAY AVENIDA referente a 1. "Desprendimiento de elementos no estructurales de fachada" 2." filtraciones en sótano de parqueaderos y empozamiento en terraza", calificado como afectación gravísima y grave según corresponda, y de conformidad con el Decreto 572 de 2015 el cual 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 leves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas cuando se hubieren presentado dentro del año siguiente a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro del año siguiente a las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.

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

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

AUTO No. 59 DEL 6 DE FEBRERO DE 2024 Pág. 11 de 14

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” (...). (Subrayado y negrilla fuera de texto).

Así las cosas, los hechos. “*Desprendimiento de elementos no estructurales de fachada*” 2.” *filtraciones en sótano de parqueaderos y empozamiento en terraza*”, constituye una presunta vulneración a lo dispuesto en las siguientes normas: NSR-98 ; NSR-98 A.1.3.6 – *DISEÑO SISMICO DE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES*, A.3.6.1.2, A.9.1 – *GENERAL*, A.9.1.1 – *PROPOSITO*, A.9.1.2 – *ALCANCE*, A.9.2 – *GRADO DE DESEMPEÑO DE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES*, A.9.2.1 – *DEFINICION DEL DESEMPEÑO* – A.9.4.3 – *CAPACIDAD DE DEFORMACION* – A.9.4.9 – *TIPOS DE ANCLAJE SEGUN EL VALOR DE R_p PERMITIDO PARA EL ELEMENTO NO ESTRUCTURAL*- A.9.4.9.1 – A.9.4.9.2, A.9.4.9.3, A.9.4.9.4, A.9.4.10, A.9.5 – *ACABADOS Y ELEMENTOS ARQUITECTONICOS*, A.9.5.1 – *GENERAL*, A.9.5.2 – *ELEMENTOS QUE REQUIEREN ESPECIAL CUIDADO EN SU DISEÑO*, Acuerdo 20 de 1995: *CAPÍTULO B.5 PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE Sección B.5.1 GENERAL ARTÍCULO B.5.1.1., ARTÍCULO B.5.1.2., ARTÍCULO B.5.1.3., ARTÍCULO B.5.1.4., ARTÍCULO B.5.3.3, PARÁGRAFO B.5.3.3.1 y PARÁGRAFO B.5.3.3.2.* Artículo 23, Numeral 12, Artículo 114; ello en concordancia con lo dispuesto en el artículo 2 del Decreto 572 de 2015 y demás normas descritas en el Informe de Verificación de Hechos No. 23-886 del 28 de diciembre 2023, por cuanto es una obligación de la persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, dar cumplimiento a todas las normas que rigen dichas labores, en particular, las referentes a las especificaciones de las obras y el cumplimiento de las obligaciones pactadas con los adquirentes de vivienda.

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

Las multas antes descritas se impondrán con base en los criterios establecidos en el artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo¹ y con la indexación de valores².

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.

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

correspondiente, toda vez que su inaplicación dejaría sin fuerza y efectividad las multas a través de las cuales, el legislador buscó conminar a las personas dedicadas a la enajenación de inmuebles destinados a vivienda a cumplir con sus obligaciones y a persuadirlos de la comisión de conductas infractoras al régimen aplicable.

Ahora bien, con relación a la indexación de la multa, esta Subdirección la actualiza con fundamento en los criterios auxiliares establecidos en el artículo 230 de la Constitución Política, dentro de los cuales se encuentran el de justicia y equidad, en la protección y tutela del Estado de Derecho, es decir, las normas que regulan la actividad de construcción y

enajenación de inmuebles destinados a vivienda, que en este caso específico se traduce en proteger de manera efectiva el derecho constitucional a la vivienda digna, postura que además ha sido avalada y reiterada en diferentes pronunciamientos jurisprudenciales, los cuales fueron recogidos en el concepto No. 1564 del 18 de mayo de 2004, emitido por la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado y expresado por esta entidad mediante la Directiva No. 001 del 12 de enero de 2010 expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat.

El Consejo de Estado al evaluar la legalidad de la Directiva 001 del 11 de octubre de 2004 expedida por el entonces Subdirector de Control de Vivienda del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente de Bogotá D.C. (DAMA), se pronunció mediante sentencia de mayo 30 de 2013, Magistrado Ponente María Elizabeth García González, indicando que la actualización dineraria de las multas impuestas por este Despacho son totalmente ajustadas a Derecho, para una mayor ilustración se procede a transcribir unos aportes del mencionado fallo, en el que se expresó:

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

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

Sin embargo, la sala reitera, quo este no es el caso en el que se procede a realizar la corrección monetaria de sumas impagadas. En este evento, lo que se está haciendo es simplemente traer a valor presente las sumas de dinero que, por el paso del tiempo, han perdido poder de adquisición o de

-
6. Grado de prudencia y diligencia con que se hayan atendido los deberes o se hayan aplicado las normas legales pertinentes.
 7. Renuencia o desacato en el cumplimiento de las órdenes impartidas por la autoridad competente.
 8. Reconocimiento o aceptación expresa de la infracción antes del decreto de pruebas.

AUTO No. 59 DEL 6 DE FEBRERO DE 2024 Pág. 13 de 14

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

compra. Nada más que eso. Está lejos de constituirse en una sanción económica a favor de quien se reconozca.

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

En el caso *sub examine*, se encuentra que el enajenador podría estar incurriendo en la vulneración de normas de enajenación de bienes inmuebles destinados a vivienda, las cuales hacen parte de las funciones de vigilancia y control asumidas por este Despacho, en razón a las irregularidades señaladas que afectan el inmueble en cuestión. Por tal motivo, una vez verificada la queja y practicada la visita técnica respectiva, aunado a los antecedentes obrantes en el expediente, esta Subdirección considera procedente ordenar la apertura de investigación correspondiente, de conformidad con el artículo 6º del Decreto Distrital 572 de 2015.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Abrir investigación de carácter administrativo en contra de la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA LAUZANA S.A.S EN LIQUIDACION identificada con el NIT No.901.025.444-3**, representada legalmente por MAURICIO ROMERO SILVA (o quien haga sus veces); con ocasión al hallazgo identificado como “*Desprendimiento de elementos no estructurales de fachada*” 2.” *filtraciones en sótano de parqueaderos y empozamiento en terraza*”, descrito en el informe de verificación de hechos No. 23-886 del 28 de Diciembre 2023, en virtud de lo expuesto en el presente auto.

ARTÍCULO SEGUNDO. Notifíquese el contenido del presente Auto a la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA LAUZANA S.A.S EN LIQUIDACION identificada con el NIT No.901.025.444-3**, representada legalmente por MAURICIO ROMERO SILVA (o quien haga sus veces) y córrase traslado de este junto con la queja y el informe técnico de la visita de verificación por el término de quince (15) días hábiles a partir de la notificación de este auto, para que presente descargos, solicite audiencia de mediación para llegar a un acuerdo con el quejoso, solicite o aporte las pruebas que pretende hacer valer, rinda las

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

AUTO No. 59 DEL 6 DE FEBRERO DE 2024 Pág. 14 de 14

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

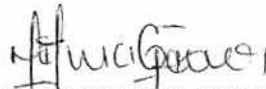
explicaciones que considere necesarias y objete el informe técnico, de conformidad con el artículo 7° del Decreto 572 de 2015.

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

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

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C., a los seis (6) días del mes de febrero de dos mil veinticuatro (2024).



MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda



1-2023-28410

Fecha: 2023-06-30 14:32:17

Anexos: 2ADJUNTOS Folios: 1

Asunto: EMAIL-TRASLADO DERECHO DE
PETICION ALCALDIA FONTIBON

Destino: SUBSEC.IVC.VIVIENDA

Tipo: COMUNICACION ENTRADA

Origen: EDIFICIO FONTINO PROPIEDAD

Envió oficio 20235930322771 Asunto: Traslado De Petición — deficiencias constructiva proyecto / obra habitacional.

**From: Radicador Fontibon 3 <radicadorfontibon3@gobiernobogota.gov.co> 6/29/2023,
2:22:48 PM**

To: Ventanilla de Correspondencia <ventanilladecorrespondencia@habitatbogota.gov.co>

Cordial saludo

Amablemente nos permitimos enviarle el oficio No. 20235930322771

Asunto: Traslado Derecho de Petición — deficiencias constructiva proyecto / obra habitacional

Referencia: Rad. No. 20235910052742 del 23 de Mayo de 2023. Muchas gracias por su atención

Cordialmente,

CDI ALCALDIA LOCAL DE FONTIBON

CONFIDENCIALIDAD: La información contenida en este mensaje de e-mail y sus anexos, es confidencial y está reservada para el destinatario únicamente. Si usted no es el destinatario o un empleado o agente responsable de enviar este mensaje al destinatario final, se le notifica que no está autorizado para revisar, retransmitir, imprimir, copiar, usar o distribuir este e-mail o sus anexos. Si usted ha recibido este e-mail por error, por favor comuníquelo inmediatamente vía e-mail al remitente y tenga la amabilidad de borrarlo de su computadora o cualquier otro banco de datos. Muchas gracias.

IMPORTANTE: Se informa que este correo electrónico cumple únicamente con funciones de envío de comunicaciones, por favor no responda ni envíe sus solicitudes a través de este correo, ya que no serán atendidas. Solo se recibe soporte de radicación y/o confirmación de recibido. Para radicaciones por favor escriba a: cdi.fontibon@gobiernobogota.gov.co



SECRETARÍA DE
GOBIERNO

Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No. 20235930322771

Fecha: 22-06-2023



Página 1 de 2

Bogotá, D.C.

593

Señores.

SECRETARÍA DISTRITAL DE HABITAT
ventanilladecorrespondencia@habitatbogota.gov.co
Carrera 13 # 52-25
Ciudad.

Datos Notificación

Nombres/Apellidos: _____

No Identificación: _____

Fecha y Hora: _____

Nota: Los datos de este apartado solo serán diligenciados por la persona quien recibe este documento al momento de la notificación.

Asunto: Traslado Derecho de Petición – deficiencias constructiva proyecto / obra habitacional.
Referencia: Rad. No. 20235910052742 del 23 de Mayo de 2023.

Respetados Señores:

En atención al requerimiento efectuado por parte del **Edificio Fontino Propiedad Horizontal** a esta Alcaldía Local, por el cual solicita: "(...) 1. Se efectúe e impartan ordenes que garanticen al EDIFICIO FONTINO PROPIEDAD HORIZONTAL, por parte de la CONSTRUCTORA LAUZANA S.A.S solución definitiva respecto a la materia que se encuentra ubicada en el BBQ y que pese a que han hecho arreglos el problema persiste. 2. Se efectúe e impartan ordenes que garanticen la instalación del flanche y la impermeabilización de los costados laterales de la fachada "culatas" e impermeabilización general del edificio el cual no fue impermeabilizado 3. Se efectúe e impartan ordenes que garanticen la seguridad de los transeúntes y se proceda a realizar las reparaciones de la fachada de la parte del frente del EDIFICIO FONTINO dado que la misma se está cayendo por partes. 4. Se efectúe e impartan órdenes para el arreglo correspondiente a la red eléctrica del conjunto, teniendo en cuenta que se presentan constantes fallas que han generado la tardida y daños en la cobertura. 5. Se efectúe e impartan órdenes

menia que se presenten constantes juntas que han generado la pérdida y daños en la copropiedad. 5. Se ejecute e impartan órdenes para realizar reparaciones en las grietas y dilataciones que se presentan en el edificio. 6. Se efectúe e impartan orden para la instalación de puntos de anclajes y un acceso para las cubiertas desde las zonas comunes dado que la copropiedad no tiene como realizar los mantenimientos y garantizar la seguridad al personal que preste un servicio en las cubiertas. 7. Se efectúe e impartan orden respecto al cambio de las pulgadas de la tubería del acueducto principal de zona común la cual conforme a lo indicado por el acueducto el diámetro de la misma no es suficiente para cubrir la necesidad del conjunto. 8. Se efectúe e impartan ordenes que garantice la seguridad del edificio por lo que se solicita que se cree un acceso o reubique el motor de la puerta vehicular el cual no es inseguro, ya que se puede manipular desde la parte exterior del edificio. 9. Se efectúe e impartan ordenes que garantice la realización de pendiente de las terrazas ya que se empoza el agua en esta zona. 10. Se realice el procedimiento tendiente a imponer las sanciones que en derecho correspondan por la no intervención de fachadas y no impermeabilizar, instalar flanche y todo lo antes mencionado (...)", este despacho local se permite correr traslado del radicado relacionado en la referencia para que se efectúen las correspondientes actividades de Inspección Vigilancia y Control respecto a las deficiencias constructivas de la obra puesta en conocimiento por el petionario.

Lo anterior, conforme a lo establecido en el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015 que modifica el artículo 21 de la Ley 1437 de 2011, a efecto de que se le dé el trámite correspondiente en atención a las facultades y competencias propias de la Secretaria Distrital de Hábitat para brindar respuesta de fondo a lo requerido por parte del petionario.

Alcaldía Local de Fontibón
Cra. 99 # 19 - 43
Código Postal: 110921
Tel. 2670114
Información Línea 195
www.fontibon.gov.co

GDI-GPD-F070
Versión: 06
Vigencia: 15 de diciembre de 2022
Caso HOLA: 281893



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.



Radicador Fontibon 3

Secretaría Distrital de Gobierno

Edificio Liévano, Calle 11 No. 8-17

Tel: (571) 3820660 - 3387000

www.gobiernobogota.gov.co



No me imprimas si no es necesario. Protejamos el medio ambiente



SECRETARÍA DE
GOBIERNO

Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No. 20235930322771

Fecha: 22-06-2023



Página

Bogotá, D.C.

593

Señores.

SECRETARÍA DISTRITAL DE HABITAT
ventanilladecorrespondencia@habitatbogota.gov.co
Carrera 13 # 52-25
Ciudad.

Datos Notificación

Nombres/Apellidos: _____

No Identificación: _____

Fecha y Hora: _____

Nota: Los datos de este apartado solo serán diligenciados por la persona que recibe este documento al momento de la notificación.

Asunto: Traslado Derecho de Petición – deficiencias constructiva proyecto / obra habitacional.
Referencia: Rad. No. 20235910052742 del 23 de Mayo de 2023.

Respetados Señores:

En atención al requerimiento efectuado por parte del Edificio Fontino Propiedad Horizontal a esta Alcaldía Local, por el cual solicita: "(...) 1. Se efectúe e impartan ordenes que garanticen al EDIFICIO FONTINO PROPIEDAD HORIZONTAL, por parte de la CONSTRUCTORA LAUZANA S.A.S solución definitiva respecto a la materia encuentra ubicada en el BBQ y que pese a que han hecho arreglos el problema persiste. 2. Se efectúe e impartan ordenes que garanticen la instalación del flanche y la impermeabilización de los costados laterales de la fachada "culatas" e impermeabilización general del edificio el cual no fue impermeabilizado 3. Se efectúe e impartan ordenes que garanticen la seguridad de los tranques y se proceda a realizar las reparaciones de la fachada de la parte del frente del EDIFICIO FONTINO dado que la materia está cayendo por partes. 4. Se efectúe e impartan ordenes para el arreglo correspondiente a la red eléctrica del conjunto, teniendo en cuenta que se presentan constantes fallas que han generado la pérdida y daños en la copropiedad. 5. Se efectúe e impartan ordenes para realizar reparaciones en las grietas y dilataciones que se presentan en el edificio. 6. Se efectúe e impartan ordenes para la instalación de puntos de anclajes y un acceso para las cubiertas desde las zonas comunes dado que la copropiedad no tiene los mantenimientos y garantizar la seguridad al personal que preste un servicio en las cubiertas. 7. Se efectúe e impartan ordenes respecto al cambio de las pulgadas de la tubería del acueducto principal de zona común la cual conforme a lo indicado en el acueducto el diámetro de la misma no es suficiente para cubrir la necesidad del conjunto. 8. Se efectúe e impartan ordenes que garanticen la seguridad del edificio por lo que se solicita que se cree un acceso o reubique el motor de la puerta vehicular el cual está inseguro, ya que se puede manipular desde la parte exterior del edificio. 9. Se efectúe e impartan ordenes que garanticen la reparación de pendiente de las terrazas ya que se empoza el agua en esta zona. 10. Se realice el procedimiento tendiente a imponer sanciones que en derecho correspondan por la no intervención de fachadas y no impermeabilizar, instalar flanche y todo lo mencionado (...)", este despacho local se permite correr traslado del radicado relacionado en la referencia que se efectúen las correspondientes actividades de Inspección Vigilancia y Control respecto a las deficiencias constructivas de la obra puesta en conocimiento por el peticionario.

Lo anterior, conforme a lo establecido en el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015 que modifica el artículo 2 de la Ley 1437 de 2011, a efecto de que se le dé el trámite correspondiente en atención a las facultades y competencias propias de la Secretaría Distrital de Hábitat para brindar respuesta de fondo a lo requerido por el peticionario.

Alcaldía Local de Fontibón
Cra. 99 # 19 - 43
Código Postal: 110921
Tel. 2670114
Información Línea 195
www.fontibon.gov.co

GDI-GPD-F070
Versión: 06
Vigencia: 15 de diciembre de 2022
Caso HOLA: 281893



Diana Stella Regalado Monroy

De: Radicador Fontibon 3 <radicadorfontibon3@gobiernobogota.gov.co>
Enviado el: jueves, 29 de junio de 2023 2:23 p. m.
Para: Ventanilla de Correspondencia
Asunto: Envío oficio 20235930322771 Asunto: Traslado Derecho de Petición — deficiencias constructiva proyecto / obra habitacional.
Datos adjuntos: 20235930322771.pdf; RAD. 20235910052742.pdf
Importancia: Alta
Categorías: PARA RADICAR; KATHE

Cordial saludo

Amablemente nos permitimos enviarle el oficio No. 20235930322771

Asunto: Traslado Derecho de Petición — deficiencias constructiva proyecto / obra habitacional

Referencia: Rad. No. 20235910052742 del 23 de Mayo de 2023. Muchas gracias por su atención

Cordialmente,

CDI ALCALDIA LOCAL DE FONTIBON

CONFIDENCIALIDAD: La información contenida en este mensaje de e-mail y sus anexos, es confidencial y está reservada para el destinatario únicamente. Si usted no es el destinatario o un empleado o agente responsable de enviar este mensaje al destinatario final, se le notifica que no está autorizado para revisar, retransmitir, imprimir, copiar, usar o distribuir este e-mail o sus anexos. Si usted ha recibido este e-mail por error, por favor comuníquelo inmediatamente vía e-mail al remitente y tenga la amabilidad de borrarlo de su computadora o cualquier otro banco de datos. Muchas gracias.

IMPORTANTE: Se informa que este correo electrónico cumple únicamente con funciones de envío de comunicaciones, por favor no responda ni envíe sus solicitudes a través de este correo, ya que no serán atendidas. Solo se recibe soporte de radicación y/o confirmación de recibido. Para radicaciones por favor escriba a: cdi.fontibon@gobiernobogota.gov.co



Agradecemos la información que se le brinde al Edificio Fontino Propiedad Horizontal conforme peticiones elevadas, así mismo requerimos se ponga en conocimiento de este despacho local las determinaciones tomadas y la respuestas brindadas.

Atentamente,



DIEGO ALEJANDRO MALDONADO ROLDÁN
Alcalde Local Fontibón (E)

Anexos: radicado No. 20235910052742 (15 folios)

Proyectó: Jennyfer Andrea Beltrán Suárez - Abogada Área Gestión Policial
Revisó: Liliana Salas Jiménez - Profesional Universitario Código 219 Grado TS
Luis Miguel Sánchez Ramos CPS 067/2023



Radicador Fontibon 3

Secretaría Distrital de Gobierno
Edificio Liévano, Calle 11 No. 8-17
Tel: (571) 3820660 - 3387000
www.gobiernobogota.gov.co



No me imprimas si no es necesario. Protejamos el medio ambiente

Mayo 15 de 2023, Bogotá D.C.

Señores(as):
ALCALDÍA MUNICIPAL DE FONTIBON
SECRETARÍA DE GOBIERNO
INSPECCIÓN DE POLICÍA
Ciudad.

E. S. D.

REF. QUERRELLA POR PERTUBACIÓN.

EDIFICIO FONTINO PROPIEDAD HORIZONTAL ubicado en la Calle 22 K No. 97 # 36-52, con personería jurídica y domicilio principal en Bogotá D.C., representado legalmente por la empresa **DCE ABOGADOS SAS** con NIT 901.440.889-6 en representación de **DAYANA ESTHER ARRIETA LORA**, mayor de edad identificada con la Cédula de Ciudadanía número C.C 1.103.111.636 expedida en Corozal – Sucre, con domicilio en Bogotá, en mi condición de representante legal, comedidamente, me permito respetuosamente promover e impetrar ante su Despacho, **QUEJA** contra de la **CONSTRUCTORA LAUSANA SAS** identificada con NIT 901.025.444-3, lo siguiente:

HECHOS

PRIMERO. En el mes de septiembre, octubre y noviembre del año 2020 la **CONSTRUCTORA LAUZANA S.A.S**, realizó entrega de algunas zonas comunes del **EDIFICIO FONTINO**, áreas que fueron recibidas y que a medida que transcurrieron los meses de entrega, se empezaron a evidenciar las falencias en las diferentes áreas comunes como, puerta vehicular, falta de impermeabilización en (materia, salón social, ventanearía, costado derecho e izquierdo de la copropiedad, fachada, culatas y parqueaderos), la no instalación de flanche, fisuras y grietas, mal emboquillado de terrazas, BBQ, empozamiento por falta de pendiente y fluctuación y problemas en la energía eléctrica, todo lo anterior, fue requerido por parte de la administración en cabeza del representante legal y delegado por medio de correos, WhatsApp, derechos de petición y reuniones en donde se ha solicitado los arreglos definitivos.

SEGUNDO. La **CONSTRUCTORA LAUZANA S.A.S**, respecto a los diferentes requerimientos que se les fue solicitado realizo intervenciones en las que para algunos casos quedaron subsanados y para otros como la humedad del BBQ por la

DCE ABOGADOS SAS

Teléfono: 3107248392

E-MAIL. dce.abogados.sas@gmail.com

Dirección. diagonal 49 a bis A sur # 13 J 91

materia fueron intervenidos sin ser eficaz en la solución presentada, por otra parte, se han comprometido a subsanar falencias como la no instalación del flanche, realizar impermeabilización de la fachada costado derecho e izquierdo, lo cual esta generando graves problemas de humedad en los apartamentos, no obstante a la fecha pese a que se comprometieron a realizar dichas intervenciones no se ha dado una solución ni se refleja indicios de una solución, por el contrario, se evidencia una constante dilatación en estas intervenciones.

TERCERO. Se evidencia un riesgo para la salud y calidad de vida de los copropietarios, por la falta de impermeabilización en la fachada de la copropiedad, de igual modo, la estructura de la fachada se empezó a desprender, lo cual, pone en riesgo la vida de los residentes y transeúntes en caso que se siga desprendiendo la fachada y lesione a una persona.

Así entonces, aunado en lo anterior, nos permitimos elevar a ustedes la siguiente:

PRETENSIONES

1. Se efectúe e impartan ordenes que garanticen al **EDIFICIO FONTINO PROPIEDAD HORIZONTAL**, por parte de la **CONSTRUCTORA LAUZANA S.A.S** solución definitiva respecto a la materia que se encuentra ubicada en el BBQ y que pese a que han hecho arreglos el problema persiste.
2. Se efectúe e impartan ordenes que garanticen la instalación del flanche y la impermeabilización de los costados laterales de la fachada "culatas" e impermeabilización general del edificio el cual no fue impermeabilizado
3. Se efectúe e impartan ordenes que garanticen la seguridad de los transeúntes y se proceda a realizar las reparaciones de la fachada de la parte del frente del **EDIFICIO FONTINO** dado que la misma se está cayendo por partes.
4. Se efectúe e impartan órdenes para el arreglo correspondiente a la red eléctrica del conjunto, teniendo en cuenta que se presentan constantes fallas que han generado la perdida y daños en la copropiedad.
5. Se efectúe e impartan órdenes para realizar reparaciones en las grietas y dilataciones que se presentan en el edificio.
6. Se efectúe e impartan orden para la instalación de puntos de anclajes y un acceso para las cubiertas desde las zonas comunes dado que la copropiedad no tiene como realizar los mantenimientos y garantizar la seguridad al personal que preste un servicio en las cubiertas.
7. Se efectúe e impartan orden respecto al cambio de las pulgadas de la tubería del acueducto principal de zona común la cual conforme a lo indicado por el acueducto el diámetro de la misma no es suficiente para cubrir la necesidad del conjunto.
8. Se efectúe e impartan ordenes que garantice la seguridad del edificio por lo que se solicita que se cree un acceso o reubique el motor de la puerta

DCE ABOGADOS SAS

Teléfono: 3107248392

E-MAIL. dce.abogados.sas@gmail.com

Dirección. diagonal 49 a bis A sur # 13 J 91

vehicular el cual no es inseguro, ya que se puede manipular desde la parte exterior del edificio.

9. Se efectúe e impartan ordenes que garantice la realización de pendiente de las terrazas ya que se empoza el agua en esta zona.
10. Se realice el procedimiento tendiente a imponer las sanciones que en derecho correspondan por la no intervención de fachadas y no impermeabilizar, instalar flanche y todo lo antes mencionado.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Invoco como fundamento de Derecho el preceptuado por el Artículo 18 de la Ley 675 de 2001 (Ley de Propiedad Horizontal), que a su tenor manifiesta:

“ARTÍCULO 18. *Obligaciones de los propietarios respecto de los bienes de dominio particular o privado. En relación con los bienes de dominio particular sus propietarios tienen las siguientes obligaciones: 1. Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en el reglamento de propiedad horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez del edificio o conjunto, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública. En caso de uso comercial o mixto, el propietario o sus causahabientes, a cualquier título, solo podrán hacer servir la unidad privada a los fines u objetos convenidos en el reglamento de propiedad horizontal, salvo autorización de la asamblea. En el reglamento de copropiedad se establecerá la procedencia, requisitos y trámite aplicable al efecto. Ver Sentencia Corte Constitucional 738 de 2002 2. Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al edificio o conjunto o a los bienes que lo integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder. 3. El propietario del último piso no puede elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes. Al propietario del piso bajo le está prohibido adelantar obras que perjudiquen la solidez de la construcción, tales como excavaciones, sótanos y demás, sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes. 4. Las demás previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal.*

Conforme con la norma en cita, y en concordancia con el reglamento de propiedad horizontal del **CONJUNTO RESIDENCIA PORTAL DE LOS PARQUES I PH.**, es de suma importancia realizar las reparaciones locativas que halla a lugar cuando se está afectando las áreas comunes o privadas que pongan en riesgo la estabilidad de la copropiedad.

DCE ABOGADOS SAS

Teléfono: 3107248392

E-MAIL. dce.abogados.sas@gmail.com

Dirección. diagonal 49 a bis A sur # 13 J 91

PRUEBAS.

Solicito, en consecuencia, que se tengan y decreten como tales, las siguientes:

- 1- Copia de la representación legal del **EDIFICIO FONTINO - PROPIEDAD HORIZONTAL**.
- 2- **COMUNICADO Y OBSERVACIONES EFECTUADAS** en carta donde se solicita el arreglo de las diferentes solicitudes.
- 3- Registros fotográficos de las diferentes novedades.
- 4- Se reciba declaración del suscrito, en calidad de representante legal del conjunto residencial a fin de exponer los hechos, sucesos y/o afirmaciones necesarias respecto a la situación.

ANEXOS.

- 5- Copia de la representación legal **DEL EDIFICIO FONTINO - PROPIEDAD HORIZONTAL**.
- 1- **COMUNICADO Y OBSERVACIONES EFECTUADAS** en correo, entregada a la constructora con la respectiva constancia de recibido.
- 2- Registros fotográficos en donde se evidencia lo relatado en los hechos previamente enunciados.

COMPETENCIA

Por la naturaleza del asunto, por la vecindad de las partes y por la ubicación del inmueble, son ustedes los funcionarios competentes para conocer de la presente querrela.

NOTIFICACIONES

Para el efecto correspondiente, me permito suministrar las siguientes direcciones:
Dirección.

- Calle 22K 97-36 oficina de administración, tel 3107248392 correo admonfontino@gmail.com
- Carrera 7 # 156 – 10 oficina 1907 corre locativasfontino@gmail.com
diradmonyfinikon@gmail.com tel: 3112662450

Cordialmente,



DAYANA ESTHER ARRIETA LORA.
REPRESENTANTE LEGAL
EDIFICIO FONTINO P.H.

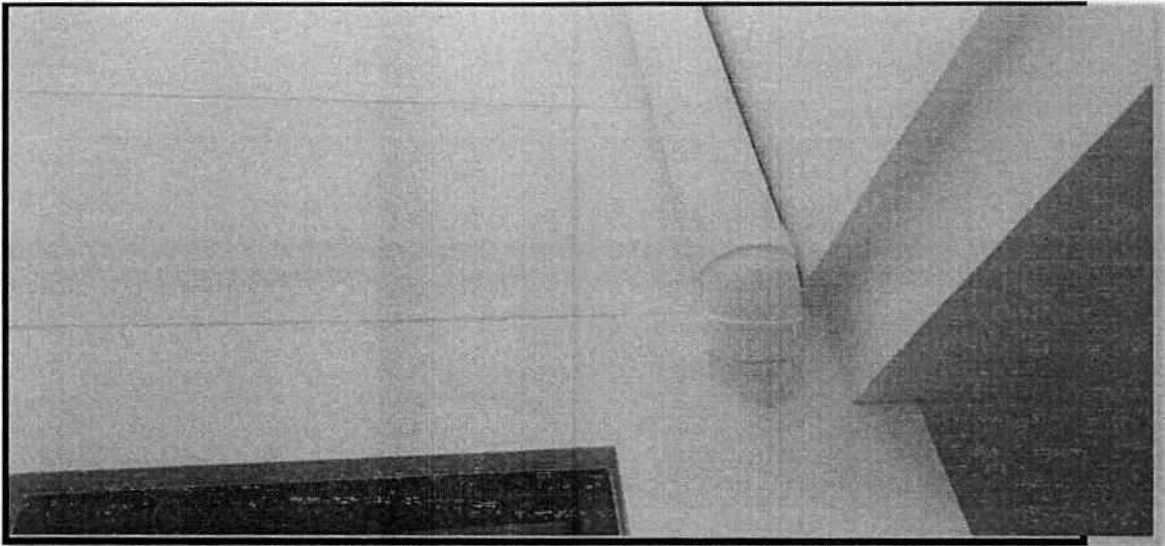
ABOGADOS SAS

DCE ABOGADOS SAS

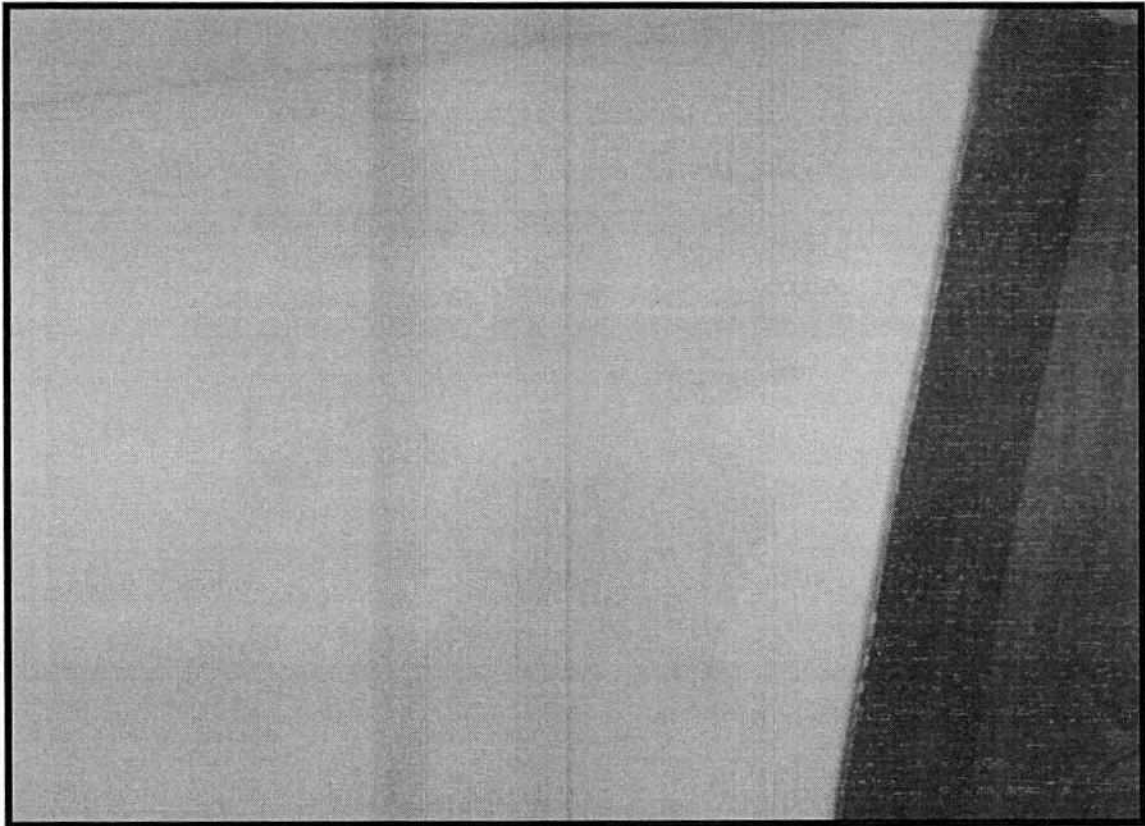
Teléfono: 3107248392

E-MAIL. dce.abogados.sas@gmail.com

Dirección. diagonal 49 a bis A sur # 13 J 91

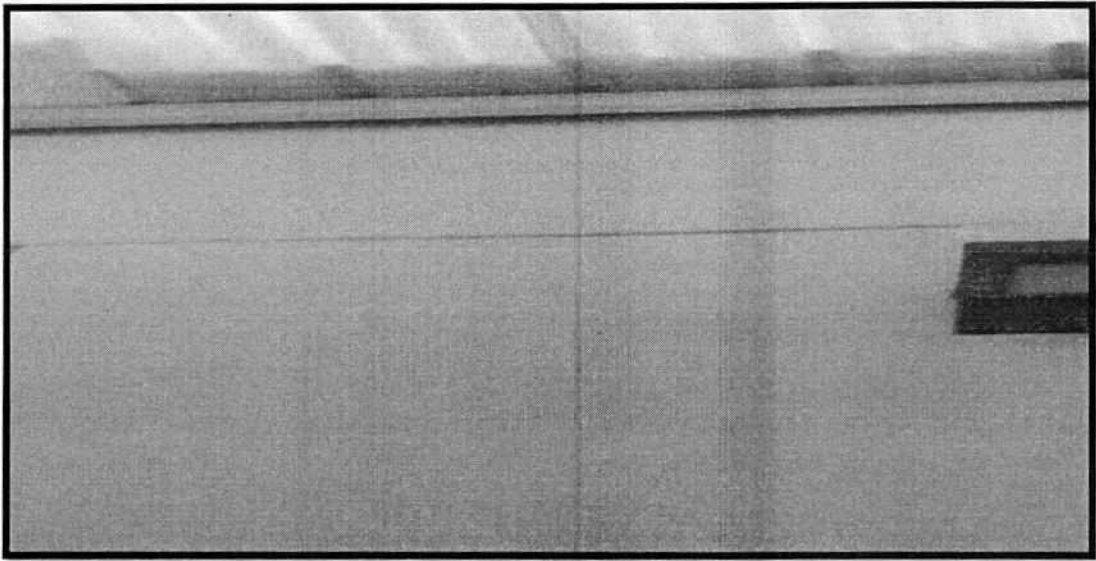


TORRE 1 -- 4 PISO -- FISURAS.

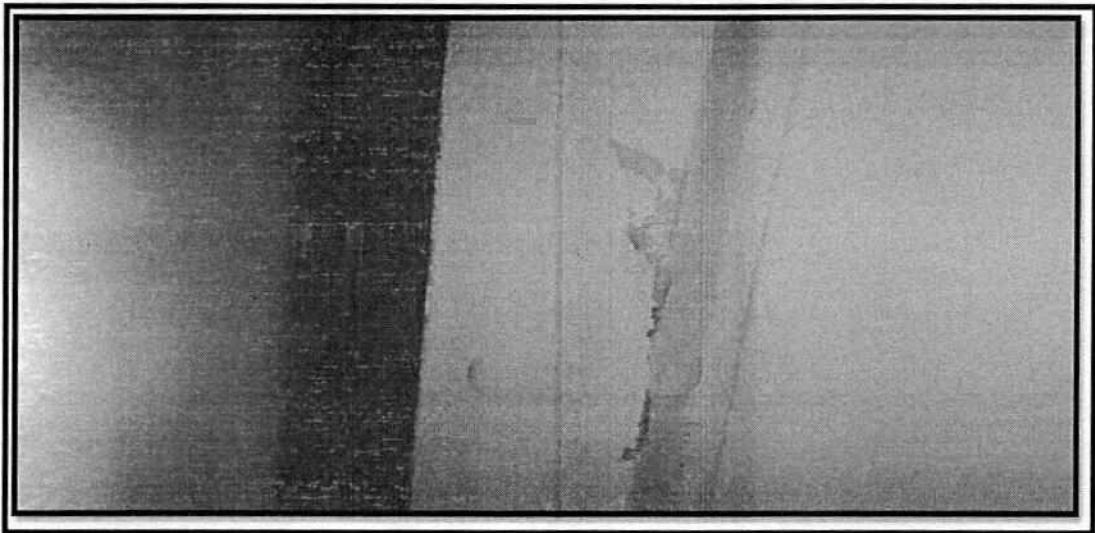


Fisura del segundo piso de la torre 1.. en el 207

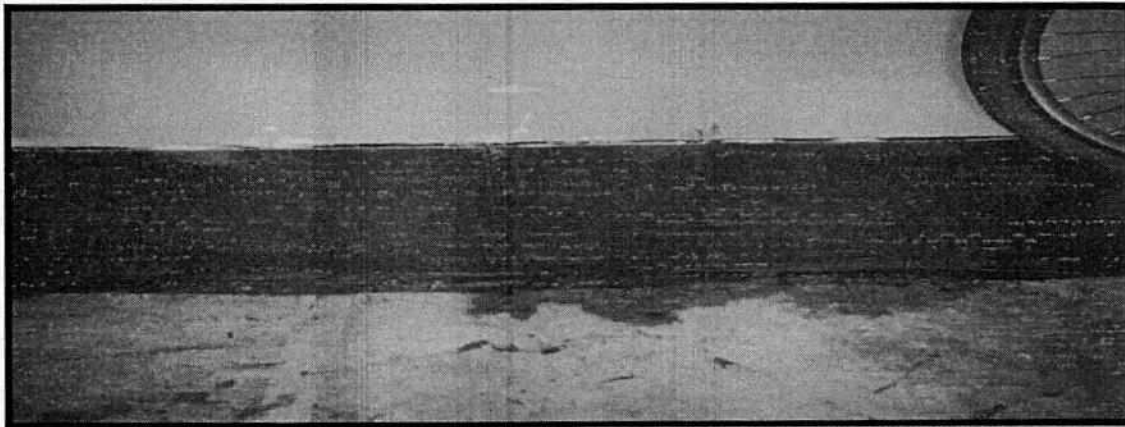
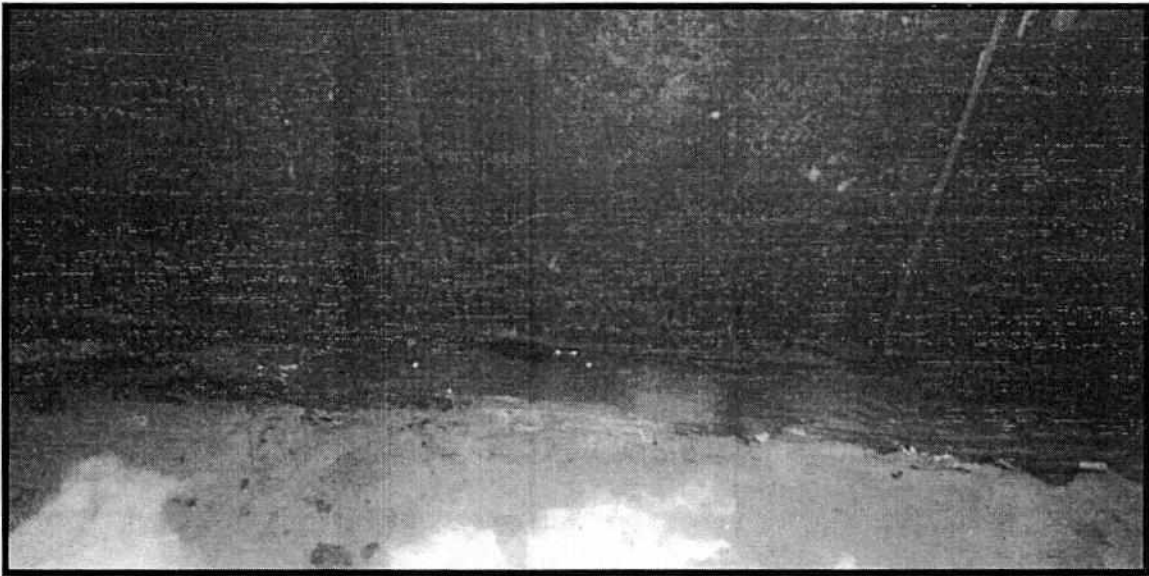
Fisuras de del cuarto piso de la torre 1.

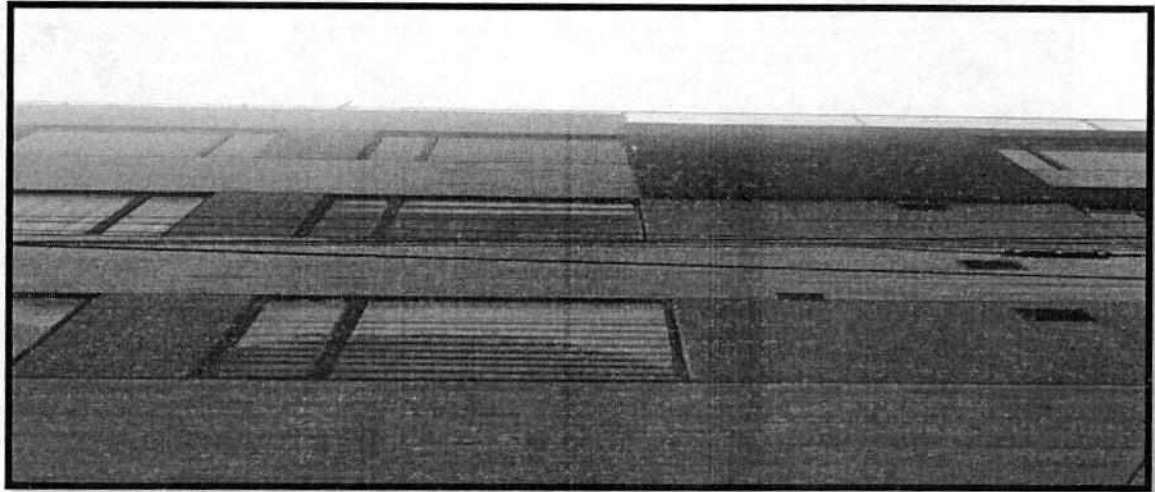
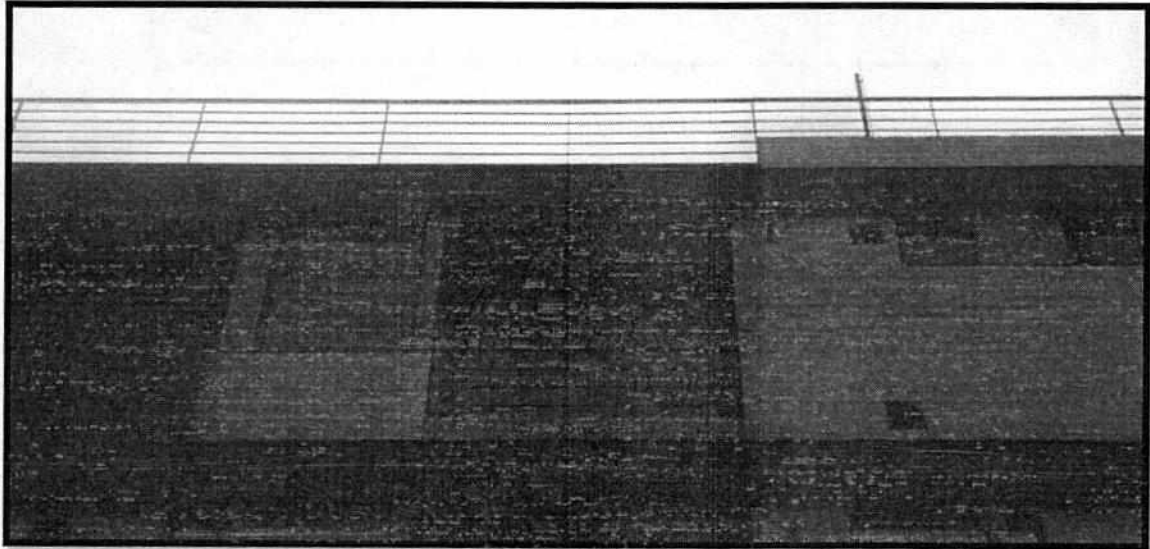
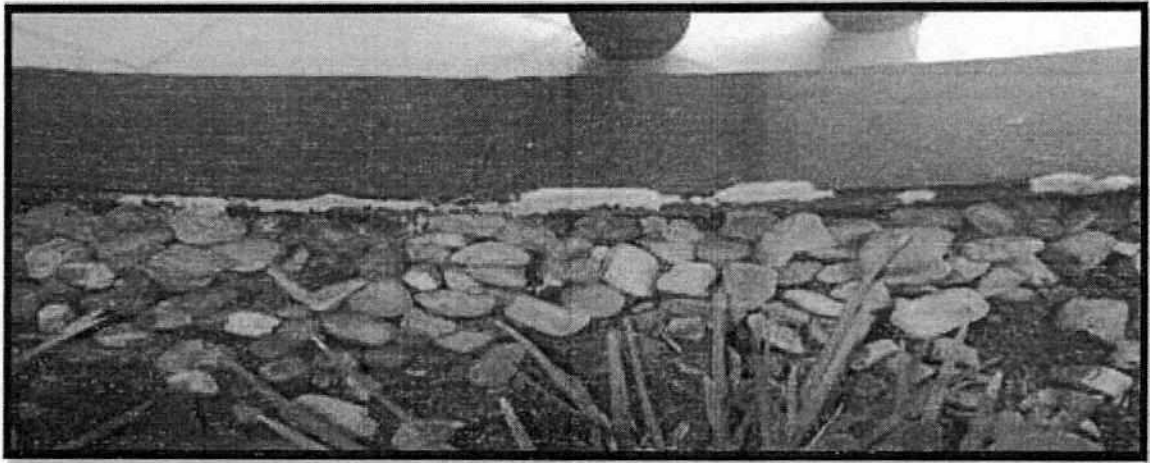


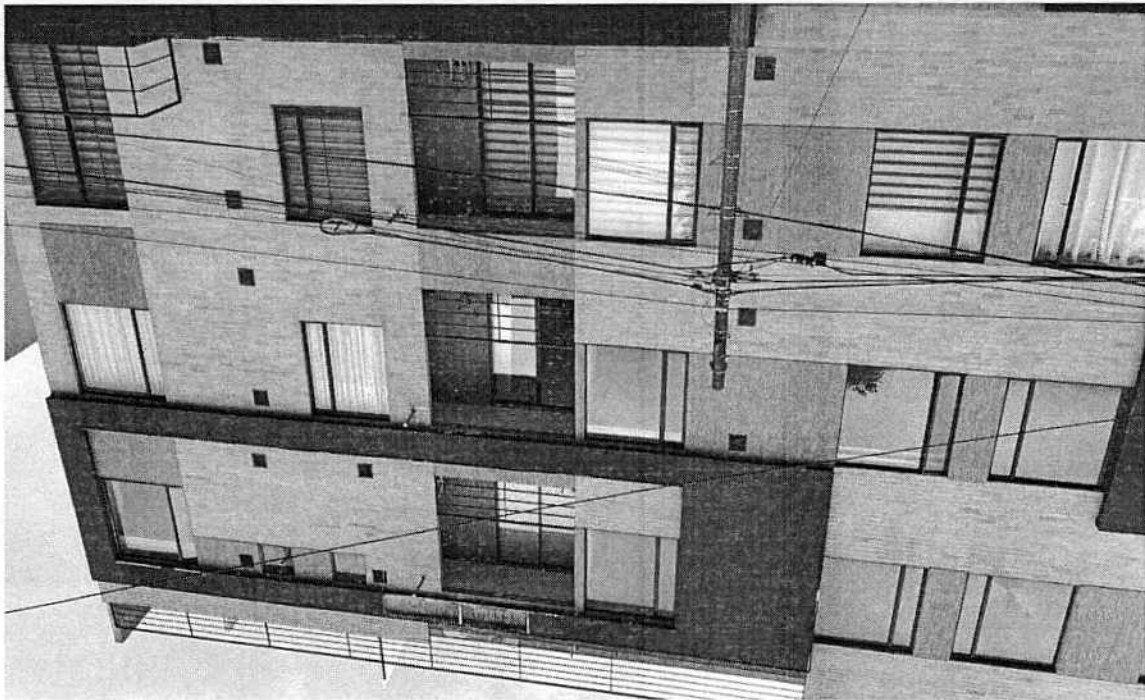
Ventana del cuarto piso de la torre uno



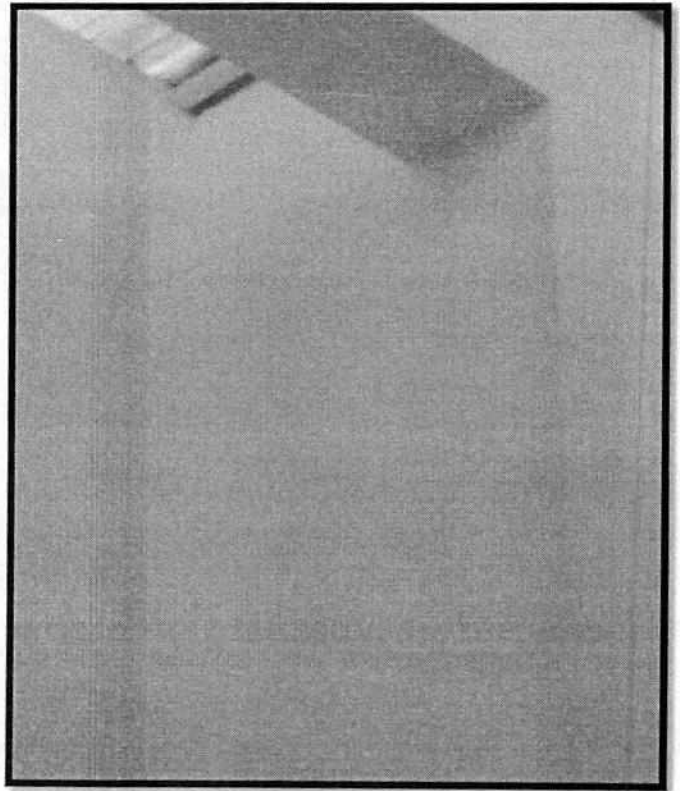
Humedad en la zona de parqueaderos y materas del BBQ





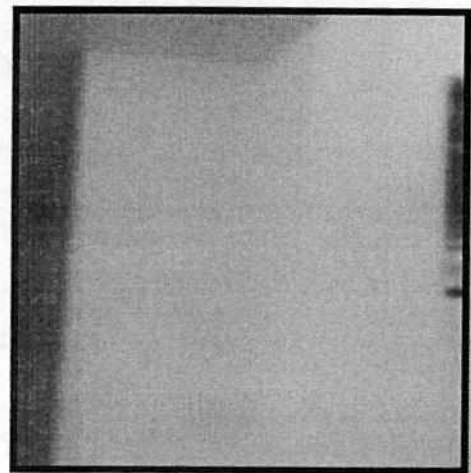


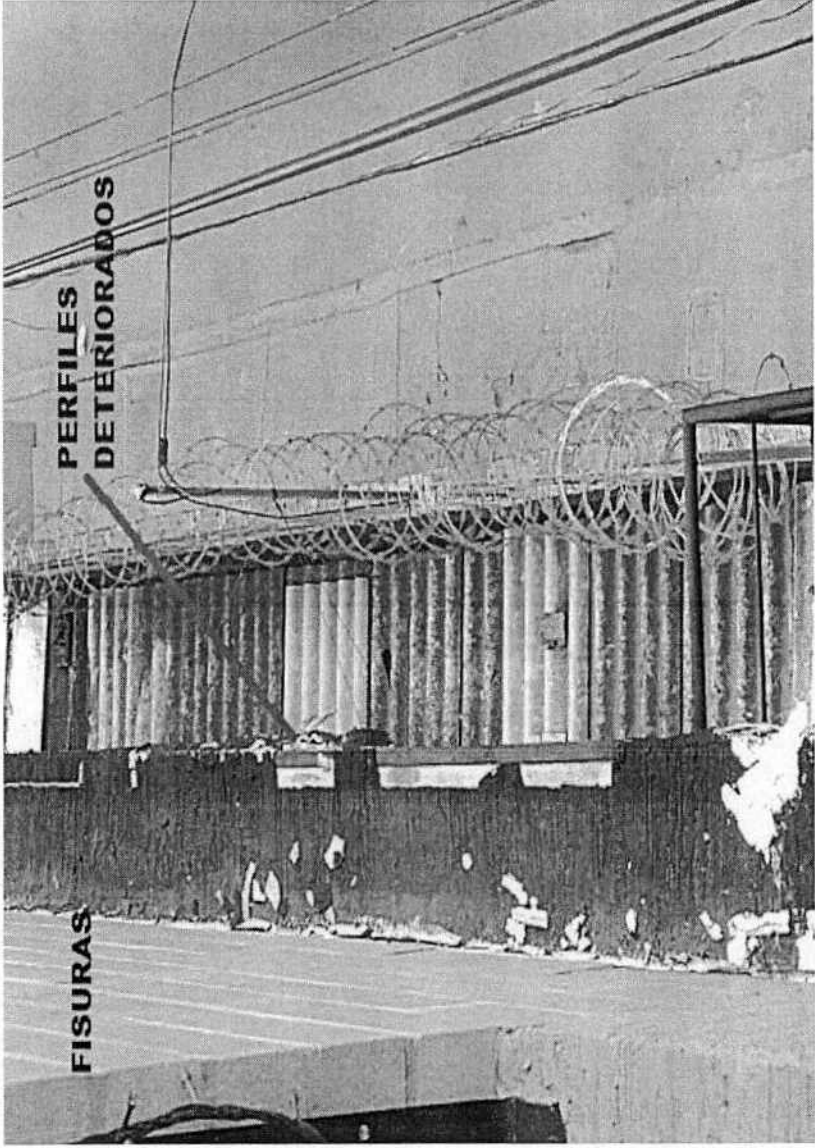
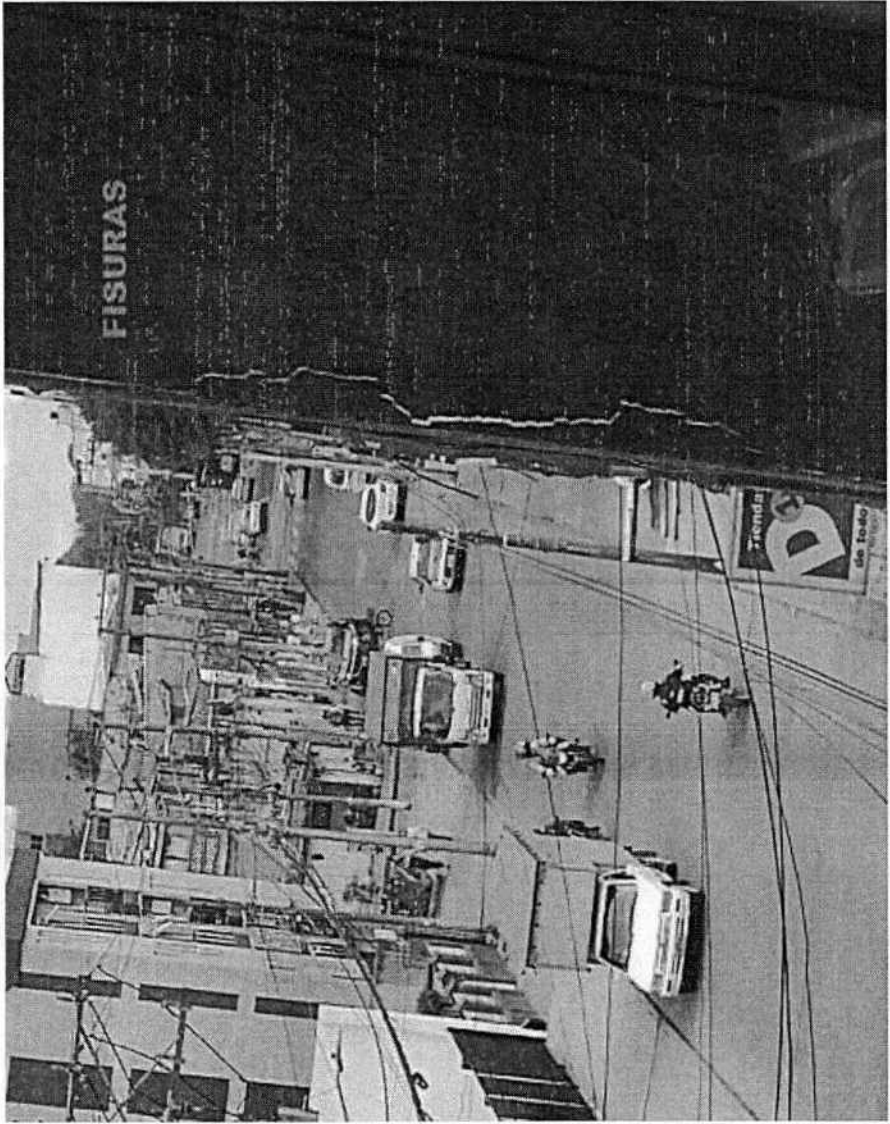
TORRE 2

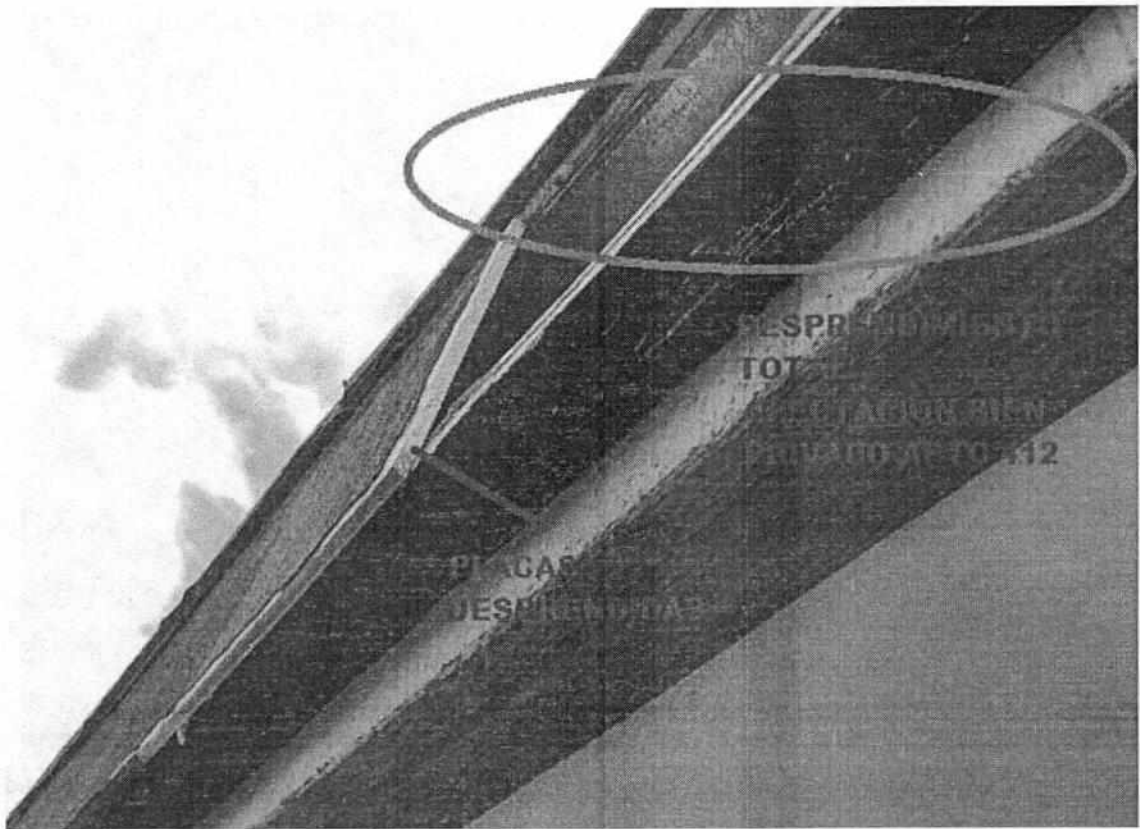


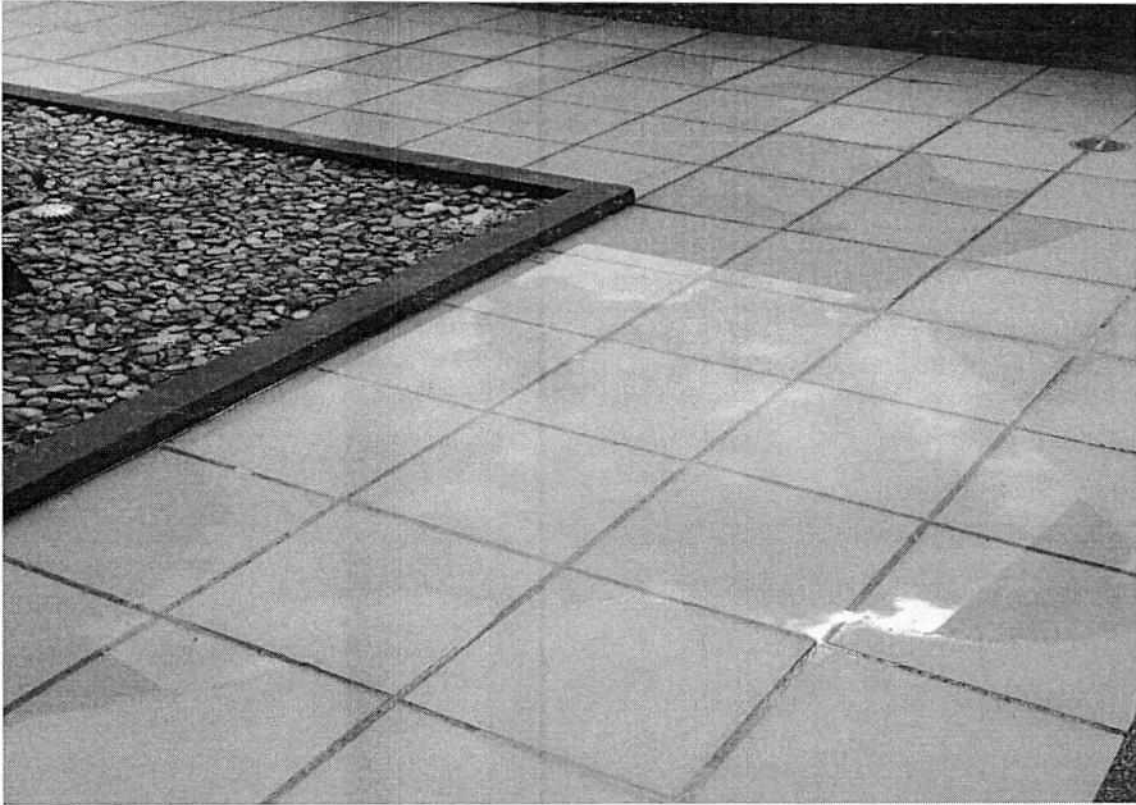
FISURA EN LA TORRE 2 EN EL CUARTO PISO.

FISURA EN EL TERCER PISO TORRE
EN EL CUARTO PISO, VENTANAS DAÑADAS
GOTERAS, TEJAS PARTIDAS.

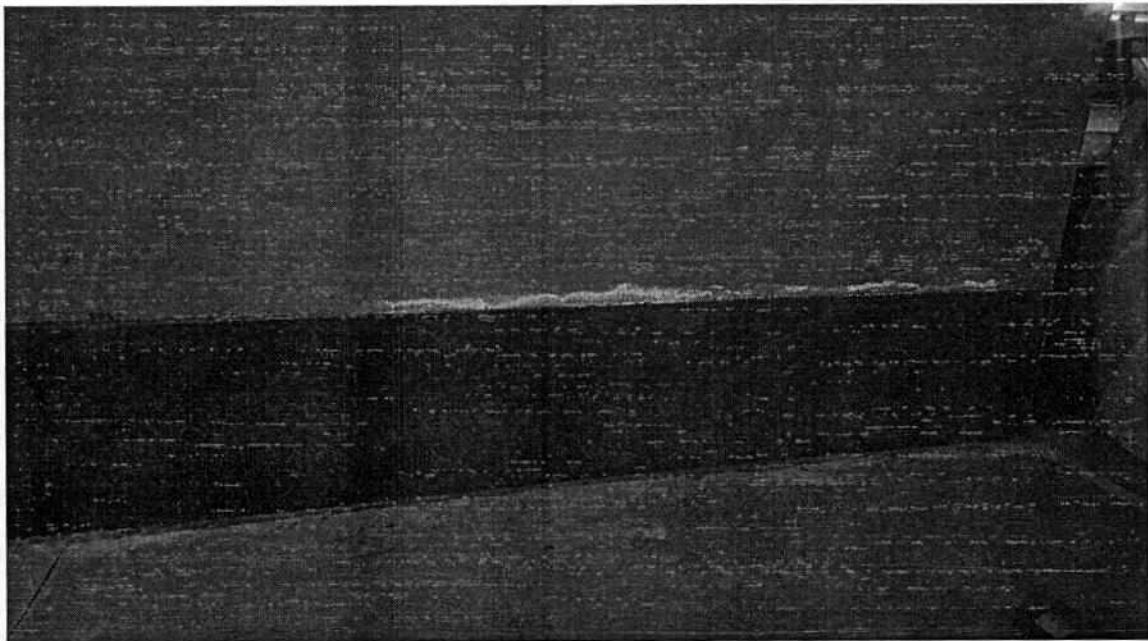


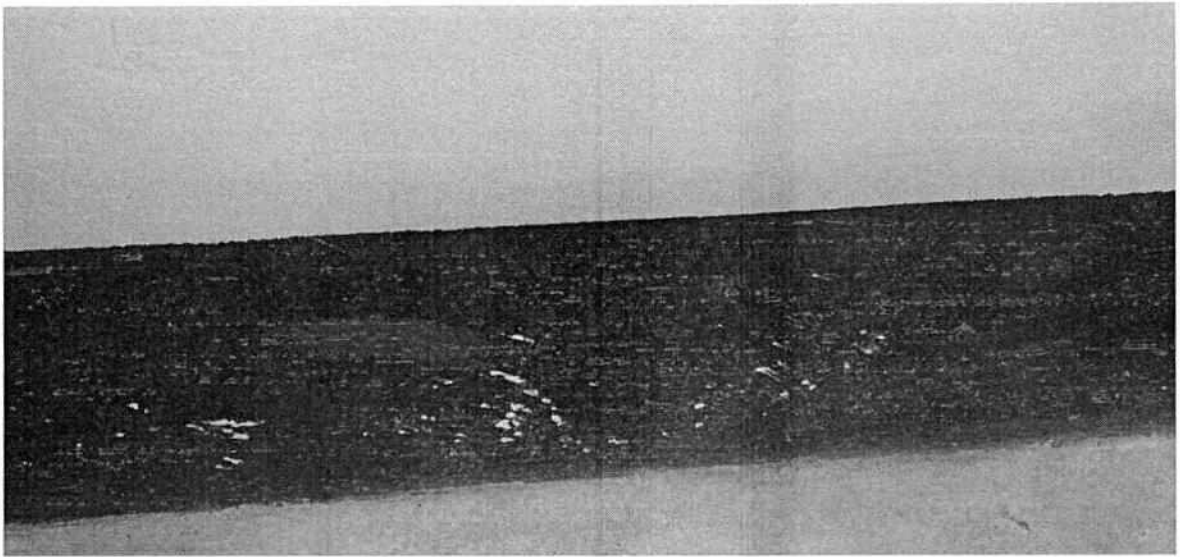






Falta de pendiente en las terrazas, lo cual genera empozamiento de agua.







ALCALDIA LOCAL DE FONTIBÓN
DESPACHO ALCALDE LOCAL

Bogotá D.C.,
EL(LA) SUSCRITO ALCALDE (SA) LOCAL DE FONTIBÓN

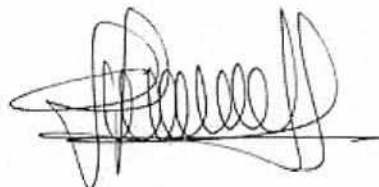
HACE CONSTAR

Que mediante la Resolución Administrativa y/o registro en base de datos de propiedad horizontal No. 143 del 7 de Diciembre de 2020, fue inscrita por la Alcaldía Local de FONTIBÓN, la Personería Jurídica para el (la) EDIFICIO FONTINO - PROPIEDAD HORIZONTAL, entidad sin ánimo de lucro, ubicada en la CL22K#97-36 de esta ciudad, conforme a lo previsto en el Artículo 8 de la Ley 675 de 2001.

La solicitud de inscripción se acompaña con las fotocopias de la Escritura Pública No. 2045 del 7 de Noviembre de 2019, corrida ante la Notaría 34 del Circulo Notarial de Bogotá D.C., mediante la cual se acogen al régimen de propiedad horizontal que trata la Ley 675 de 2001, la cual se encuentra registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos en el folio de matrícula 50C2070719

Que mediante acta No. 9 del 1 de septiembre de 2022 se eligió a:
DCE ABOGADOS SAS identificado(a) con NIT No. 901368345, cuyo Representante Legal es DAYANA ESTHER ARRIETA LORA con CÉDULA DE CIUDADANÍA 1103111636, quien actuará como Administrador y REPRESENTANTE LEGAL durante el periodo del 20 de septiembre de 2022 al 19 de septiembre de 2023.

Se suscribe la presente certificación teniendo en cuenta el artículo 83 de la Constitución Política de Colombia, artículo 8 de la ley 675 del 2001 y el artículo 50 del decreto 854 del 2001.



DIEGO ALEJANDRO MALDONADO ROLDAN (e)
ALCALDE(SA) LOCAL DE FONTIBÓN

La firma mecánica plasmada en el presente documento tiene plena validez para efectos legales de conformidad con el decreto 2150 de 1995 y Resolución No 447 del 20 de Junio de 2011

Se suscribe la presente certificación, teniendo como base el artículo 8º de la ley 675 de 2001 y los postulados de la buena fe, señalados en el artículo 83 de la Constitución Política de Colombia la cual establece: "Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante éstas..."

La presente constancia se expide en Bogotá D.C. el 15/05/2023 11:03:50 a. m.





SECRETARÍA DE
GOBIERNO

Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No. 20235930322771

Fecha: 22-06-2023



Página 1 de 2

Bogotá, D.C.

593

Señores.
SECRETARÍA DISTRITAL DE HABITAT
ventanilladecorrespondencia@habitatbogota.gov.co
Carrera 13 # 52-25
Ciudad.

Datos Notificación

Nombres/Apellidos: _____

No Identificación: _____

Fecha y Hora: _____

Nota: Los datos de este apartado solo serán diligenciados por la persona quien recibe este documento al momento de la notificación.

Asunto: Traslado Derecho de Petición – deficiencias constructiva proyecto / obra habitacional.
Referencia: Rad. No. 20235910052742 del 23 de Mayo de 2023.

Respetados Señores:

En atención al requerimiento efectuado por parte del Edificio Fontino Propiedad Horizontal a esta Alcaldía Local, por el cual solicita: "(...) 1. Se efectúe e impartan ordenes que garanticen al EDIFICIO FONTINO PROPIEDAD HORIZONTAL, por parte de la CONSTRUCTORA LAUZANA S.A.S solución definitiva respecto a la materia que se encuentra ubicada en el BBQ y que pese a que han hecho arreglos el problema persiste. 2. Se efectúe e impartan ordenes que garanticen la instalación del flanche y la impermeabilización de los costados laterales de la fachada "culatas" e impermeabilización general del edificio el cual no fue impermeabilizado 3. Se efectúe e impartan ordenes que garanticen la seguridad de los transeúntes y se proceda a realizar las reparaciones de la fachada de la parte del frente del EDIFICIO FONTINO dado que la misma se está cayendo por partes. 4. Se efectúe e impartan ordenes para el arreglo correspondiente a la red eléctrica del conjunto, teniendo en cuenta que se presentan constantes fallas que han generado la pérdida y daños en la copropiedad. 5. Se efectúe e impartan ordenes para realizar reparaciones en las grietas y dilataciones que se presentan en el edificio. 6. Se efectúe e impartan orden para la instalación de puntos de anclajes y un acceso para las cubiertas desde las zonas comunes dado que la copropiedad no tiene como realizar los mantenimientos y garantizar la seguridad al personal que preste un servicio en las cubiertas. 7. Se efectúe e impartan orden respecto al cambio de las pulgadas de la tubería del acueducto principal de zona común la cual conforme a lo indicado por el acueducto el diámetro de la misma no es suficiente para cubrir la necesidad del conjunto. 8. Se efectúe e impartan ordenes que garanticen la seguridad del edificio por lo que se solicita que se cree un acceso o reubique el motor de la puerta vehicular el cual no es inseguro, ya que se puede manipular desde la parte exterior del edificio. 9. Se efectúe e impartan ordenes que garanticen la realización de pendiente de las terrazas ya que se empoza el agua en esta zona. 10. Se realice el procedimiento tendiente a imponer las sanciones que en derecho correspondan por la no intervención de fachadas y no impermeabilizar, instalar flanche y todo lo antes mencionado (...)" este despacho local se permite correr traslado del radicado relacionado en la referencia para que se efectúen las correspondientes actividades de Inspección Vigilancia y Control respecto a las deficiencias constructivas de la obra puesta en conocimiento por el peticionario.

Lo anterior, conforme a lo establecido en el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015 que modifica el artículo 21 de la Ley 1437 de 2011, a efecto de que se le dé el trámite correspondiente en atención a las facultades y competencias propias de la Secretaria Distrital de Hábitat para brindar respuesta de fondo a lo requerido por parte del peticionario.

Alcaldía Local de Fontibón
Cra. 99 # 19 - 43
Código Postal: 110921
Tel. 2670114
Información Línea 195
www.fontibon.gov.co

GDI-GPD-F070
Versión: 06
Vigencia: 15 de diciembre de 2022
Caso HOLA: 281893




ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.



Agradecemos la información que se le brinde al Edificio Fontino Propiedad Horizontal conforme a las peticiones elevadas, así mismo requerimos se ponga en conocimiento de este despacho local las determinaciones tomadas y la respuestas brindadas.

Atentamente,



DIEGO ALEJANDRO MALDONADO ROBÁN
Alcalde Local Fontibón (E)

Anexos: radicado No. 20235910052742 (15 folios)

Proyectó: Jennyfer Andrea Beltrán Suárez - Abogada Área Gestión Policial
Revisó: Liliana Salas Jiménez - Profesional Universitario Código 219 Grado 13
Luis Miguel Sánchez Ramos CPS 067/2023



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

INFORME VERIFICACIÓN DE HECHOS No 23-886

28 de diciembre de 2023

Radicación No.	1-2023-28410 del 30 de junio de 2023
No. de la queja	1-2023-28410-1
Quejoso	DAYANA ESTHER ARRIETA LORA
Dirección Quejoso	CL22 K 97 36, Oficina de Administración
Proyecto	EDIFICIO FONTINO, Zonas comunes
Dirección proyecto	CL22 K 97 36
Localidad	FONTIBON
Estrato	3

Radicación documentos	400020180085 del 19 de abril de 2018
Enajenación proyecto	11 de mayo de 2018 [55 unidades de vivienda]
Enajenador	CONSTRUCTORA LAUZANA SAS
Dirección enajenador	KR 7 156 10 OFICINA 1907
No. de registro	2018005



Imágenes 1 y 2



SINTESIS DE LA QUEJA

Los hechos denunciados en la queja hacen referencia a presuntas deficiencias constructivas presentes en las áreas comunes del EDIFICIO FONTINO, dentro de las cuales se mencionan presuntas humedades por filtraciones en sótanos de parqueaderos y fisuras en muros, entre otros.

VISITA

Visita Técnica No. 01
Fecha 5 de octubre de 2023
Funcionario Jairo Mosquera Páez
Atendido Por
Quejoso: Dayana Esther Arrieta Lora, Administradora
Enajenador: Carlos Andrés Jaramillo Suarez, autorizado

FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE: Entre agosto y noviembre de 2020

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. "Desprendimiento de elementos no estructurales de fachada" GRANISMA

En la visita se pudo observar que existen desprendimientos en la fachada que da hacia la calle 22K de las láminas de superboard las cuales se encuentran recubiertas con graniplast y ancladas de forma deficiente a la perfilería metálica sujeta a la estructura del edificio, por lo que se requiere reparar de manera definitiva estos desprendimientos progresivos para evitar un accidente que ponga en peligro la vida de las personas que transiten cerca del edificio.

Al respecto, y al ser un elemento integral de la fachada, no se da cumplimiento a la NSR-98, que al respecto dispone:

A.1.3.6 – DISEÑO SISMICO DE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES - De acuerdo con el grupo de uso al cual pertenezca la edificación se define, siguiendo los requisitos del Capítulo A.9, el grado de desempeño de los elementos no estructurales, como: superior, bueno o bajo. El diseño de los elementos no estructurales debe ser llevado a cabo por cada uno de los diseñadores de los elementos arquitectónicos, hidráulicos, eléctricos y mecánicos, siguiendo los requisitos del Capítulo A.9.

A.3.6.1.2 - Elementos estructurales que no hacen parte del sistema de resistencia sísmica – Los elementos estructurales que no formen parte del sistema estructural de resistencia sísmica, deben investigarse con el fin de determinar si pueden mantener su capacidad de



resistir cargas verticales cuando se ven sometidos a los desplazamientos horizontales y a las derivas, causados por los movimientos sísmicos de diseño, pero sólo hay necesidad de que cumplan los requisitos del grado de capacidad de disipación de energía mínimo para su material estructural. Sus anclajes y amarres al sistema de resistencia sísmica deben cumplir los requisitos dados en la presente sección y en el Capítulo A.8.

A.9.1 - GENERAL

A.9.1.1 - PROPOSITO - Los requisitos del presente Capítulo tienen como objetivo establecer los criterios de diseño de elementos que no hacen parte de la estructura de la construcción, con el fin de que se cumpla el propósito del Reglamento.

A.9.1.2 - ALCANCE - El presente Capítulo cubre las previsiones sísmicas que deben tenerse en el diseño de los elementos no estructurales y de sus anclajes a la estructura, con la excepción de lo indicado en A.9.1.3. Dentro de los elementos no estructurales que deben ser diseñados sísmicamente se incluyen:

- (a) acabados y elementos arquitectónicos y decorativos,*
- (b) instalaciones hidráulicas y sanitarias,*
- (c) instalaciones eléctricas,*
- (d) instalaciones de gas,*
- (e) equipos mecánicos, e*
- (f) instalaciones especiales.*

A.9.2 - GRADO DE DESEMPEÑO DE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES

A.9.2.1 - DEFINICION DEL DESEMPEÑO - Se denomina desempeño el comportamiento de los elementos no estructurales de la edificación ante la ocurrencia del sismo de diseño que la afecte. El desempeño se clasifica en los siguientes grados:

- (a) Superior - Es aquel en el cual el daño que se presenta en los elementos no estructurales es mínimo y no interfiere con la operación de la edificación debido a la ocurrencia del sismo de diseño.*
- (b) Bueno - Es aquel en el cual el daño que se presenta en los elementos no estructurales es totalmente reparable y puede haber alguna interferencia con la operación de la edificación con posterioridad a la ocurrencia del sismo de diseño.*
- (c) Bajo - Es aquel en el cual se presentan daños graves en los elementos no estructurales, inclusive no reparables, pero sin desprendimiento o colapso, debido a la ocurrencia del sismo de diseño.*

A.9.4.3 - CAPACIDAD DE DEFORMACION - Los elementos no estructurales al verse sometidos a los movimientos sísmicos de diseño sufren desplazamientos con respecto a la estructura de la edificación que no deben exceder las holguras de separación que se dejen, o deformaciones del mismo elemento que pongan en peligro su integridad. Los desplazamientos de verificación de los elementos no estructurales y sus anclajes o amarres se fijan en función de las derivan máximas aceptables para la estructura que se prescriben en el Capítulo A.6 del Reglamento. Por lo tanto, debe tenerse en cuenta en el diseño que el elemento debe ser capaz de resistir, sin sufrir un nivel de daño mayor que el admisible para su grado de desempeño, las deformaciones que le impone la respuesta sísmica de la estructura.



A.9.4.9 – TIPOS DE ANCLAJE SEGUN EL VALOR DE R_p PERMITIDO PARA EL ELEMENTO NO ESTRUCTURAL – Los sistemas de anclaje de los elementos no estructurales deben tener capacidad de disipación de energía en el rango inelástico y ductilidad compatible con el nivel mínimo de R_p requerido para el elemento no estructural. A continuación, se indican algunos de los tipos de anclaje empleados en el medio y su grado de aceptabilidad para los diferentes valores de R_p :

A.9.4.9.1 - Especiales ($R_p = 6$) – Se trata de anclajes diseñados siguiendo los requisitos del Título F para estructuras acero estructural para capacidad de disipación especial (DES). Deben cumplirse todos los requisitos dados allí para permitir este valor de R_p .

A.9.4.9.2 - Dúctiles ($R_p = 3$) – Cuando el anclaje se realiza por medio de anclajes profundos que emplean químicos (epóxicos), anclajes profundos vaciados en el sitio, o anclajes vaciados en el sitio que cumplen los requisitos del Capítulo C.21. No se permiten los pernos de expansión ni anclajes colocados por medios explosivos (tiros). Anclajes profundos son aquellos en los cuales la relación entre la porción embebida al diámetro del perno es mayor de 8. Este tipo de anclajes debe emplearse cuando el elemento no estructural es dúctil.

A.9.4.9.3 – No dúctiles ($R_p = 1.5$) – Cuando el anclaje se realiza por medio de pernos de expansión, anclajes superficiales que emplean químicos (epóxicos), anclajes superficiales vaciados en el sitio, o anclajes colocados por medio explosivos (tiros). Anclajes superficiales son aquellos en los cuales la relación entre la porción embebida al diámetro del perno es menor de 8. Dentro de este tipo de anclajes se encuentran las barras de acero de refuerzo con ganchos en los extremos que se embeben dentro del mortero de pega de la mampostería. Este tipo de anclajes se permiten cuando el elemento no estructural no es dúctil. Si se utilizan en elementos no estructurales dúctiles, éstos deben diseñarse para el mismo valor de $R_p = 1.5$.

A.9.4.9.4 - Húmedos ($R_p = 0.5$) – Cuando se utiliza mortero, o adhesivos que pegan directamente al mortero o al concreto, sin ningún tipo de anclaje mecánico resistente a tracción.

A.9.4.10 – ELEMENTOS DE CONEXION PARA COMPONENTES NO ESTRUCTURALES – El elemento de conexión es el aditamento que conecta el elemento no estructural con los anclajes a la estructura. En algunos casos es el mismo elemento de anclaje. Las conexiones que permiten movimiento deben disponerse de tal manera que pueda haber movimiento relativo entre la estructura y el elemento no estructural, por medio de agujeros alargados, agujeros de un tamaño mayor que los espigos o tornillos, por medio de elemento de acero que se flexionan, u otros procedimientos, pero debe ser capaz de resistir las fuerzas sísmicas reducidas de diseño prescritas en las direcciones en las cuales no se permite el movimiento. En fachadas el elemento de conexión en sí, debe diseñarse para resistir una fuerza sísmica reducida de diseño igual a $1.33 F_p$ y todos los pernos, tornillos, soldaduras, y espigos que pertenezcan al sistema de conexión, deben diseñarse para $3.0 F_p$.

A.9.5 - ACABADOS Y ELEMENTOS ARQUITECTONICOS

A.9.5.1 - GENERAL - Los acabados y elementos arquitectónicos enumerados en la tabla A.9-2 y sus anclajes a la estructura deben diseñarse y detallarse de acuerdo con los requisitos de esta sección. Los cálculos y diseños de los elementos arquitectónicos y acabados deben incluirse como parte de las memorias de diseño de acabados.



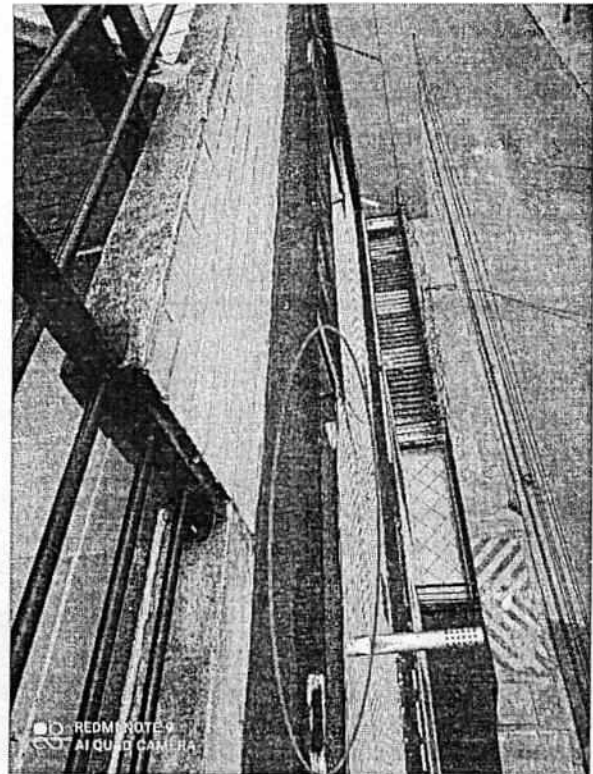
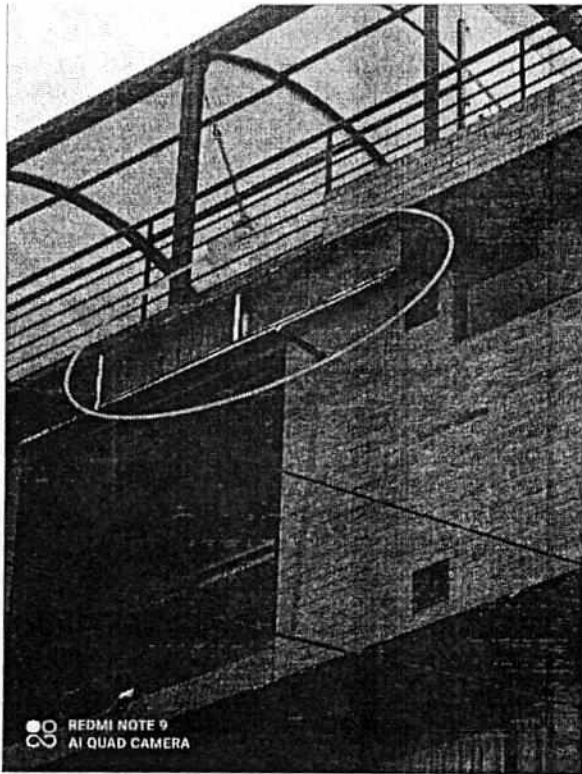
A.9.5.2 - ELEMENTOS QUE REQUIEREN ESPECIAL CUIDADO EN SU DISEÑO - El comportamiento sísmico de algunos elementos no estructurales representan un peligro especialmente grave para la vida y en otros casos pueden llevar a la falla de elementos estructurales críticos, como pueden ser las columnas. Dentro de estos elementos se encuentran, entre otros, los siguientes:

(a) Muros de fachada - las fachadas deben diseñarse y construirse para que sus componentes no se disgreguen como consecuencia del sismo, y además el conjunto amarrase adecuadamente a la estructura con el fin de que no exista posibilidad de que caigan poniendo en peligro a los transeúntes al nivel de calzada.

Aunque no hay compromiso de los elementos estructurales, *se califica la deficiencia constructiva descrita como una AFECTACIÓN GRAVÍSIMA*, considerando el riesgo que representa para la integridad y vida de las personas.



Imágenes 3 y 4



Imágenes 5 y 6

2. "Filtraciones en sótano de parqueaderos y empozamiento en terraza"

Se observaron rastros de humedad y humedades activas en sótanos de parqueaderos, debido a filtraciones a través de pequeñas fisuras presentes en jardinera de terraza BBQ, el enajenador en el primer semestre de 2021 realizó la impermeabilización y el enchape del muro en parqueadero, pero las humedades se siguieron presentando, también existe una contrapendiente hacia el desagüe en la terraza 1 causando empozamiento de aguas lluvias placas de entrepiso, adicionalmente se observó que los muros de fachada no están impermeabilizados, según prueba realizada con agua.

De acuerdo con lo anterior, este hecho afecta las condiciones de uso de las áreas comunes, ya que se encuentra en contravención con lo dispuesto en el Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá, adoptado mediante el Acuerdo 20 de 1995:

CAPÍTULO B.5

PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE Sección B.5.1 GENERAL

ARTÍCULO B.5.1.1. Los requisitos de este capítulo establecen las normas y recomendaciones mínimas necesarias para lograr una protección adecuada contra la intemperie en edificaciones.

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



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

ARTÍCULO B.5.1.4. Todos los materiales utilizados para obras de impermeabilización deben cumplir con los requisitos de las normas ICONTEC aplicables.

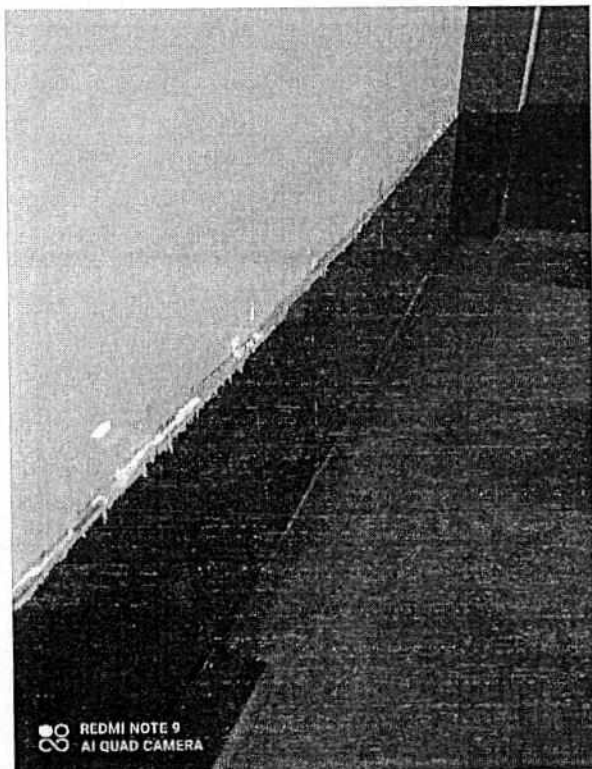
ARTÍCULO B.5.3.3. Impermeabilización superficial.

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

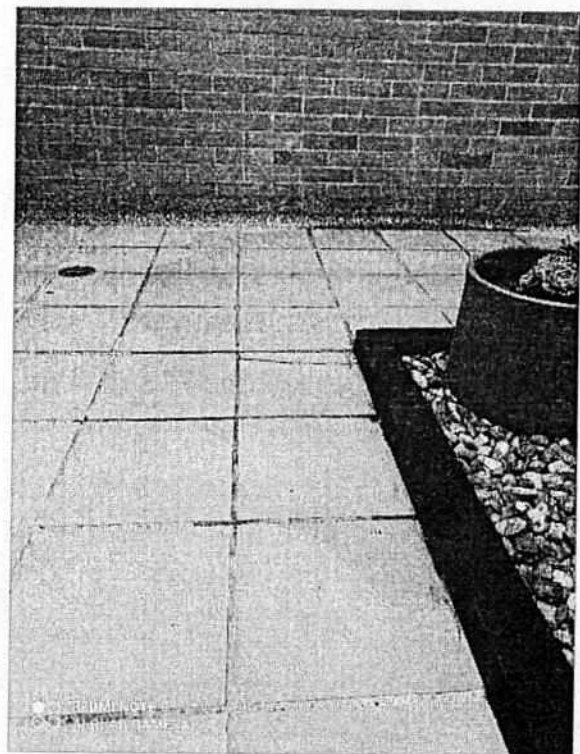
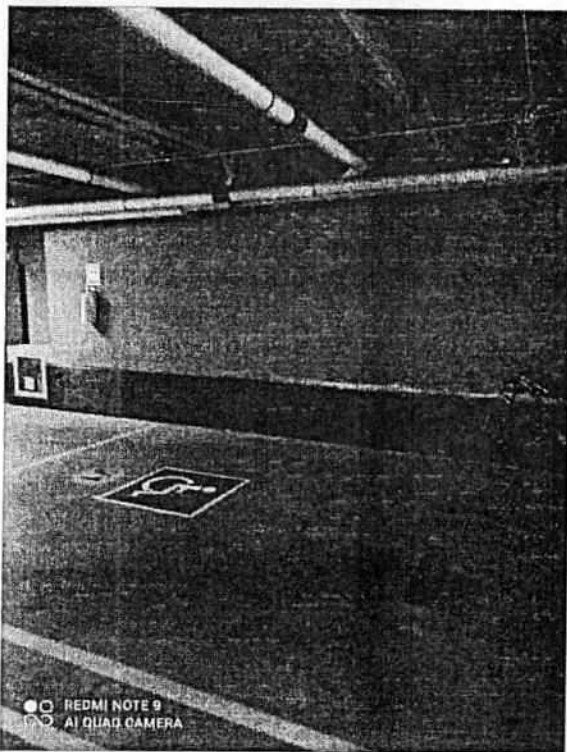
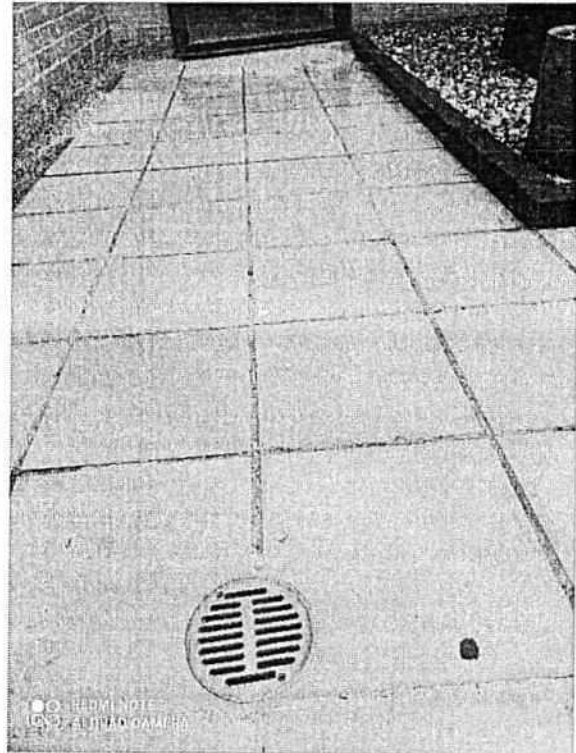
PARÁGRAFO B.5.3.3.1. La impermeabilización superficial debe realizarse en forma tal, que evite que el agua penetre en el hormigón o mampostería, pero nunca impidiendo su salida.

PARÁGRAFO B.5.3.3.2. En pañetes impermeabilizados integralmente debe evitarse su desprendimiento, sopladura o fisuramiento.

En estas condiciones se configura una deficiencia constructiva que se califica como **AFECTACION GRAVE**.



Imágenes 7 y 8



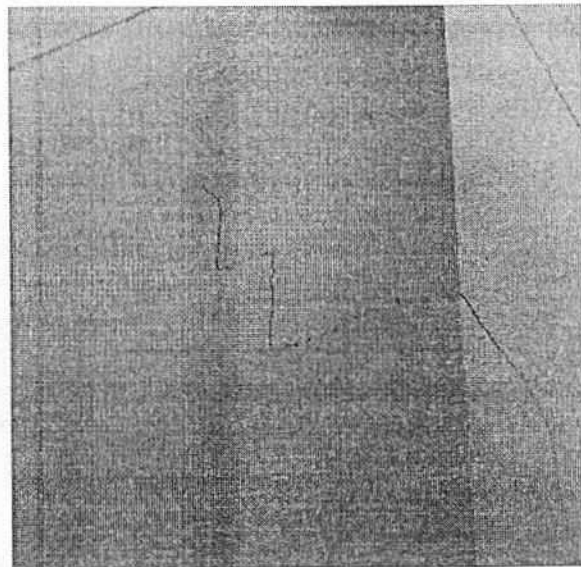
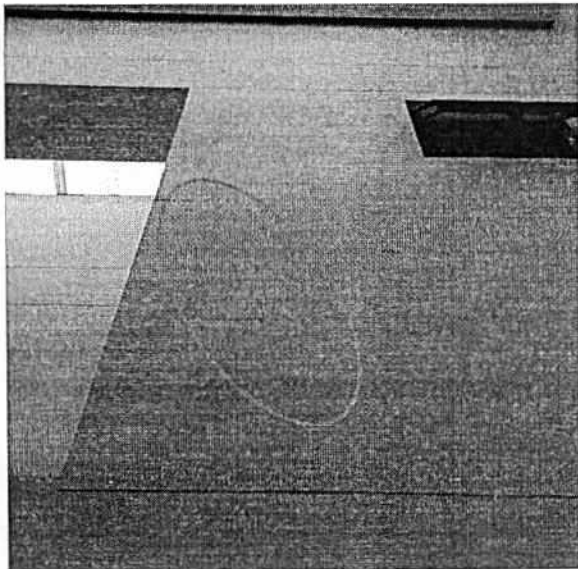
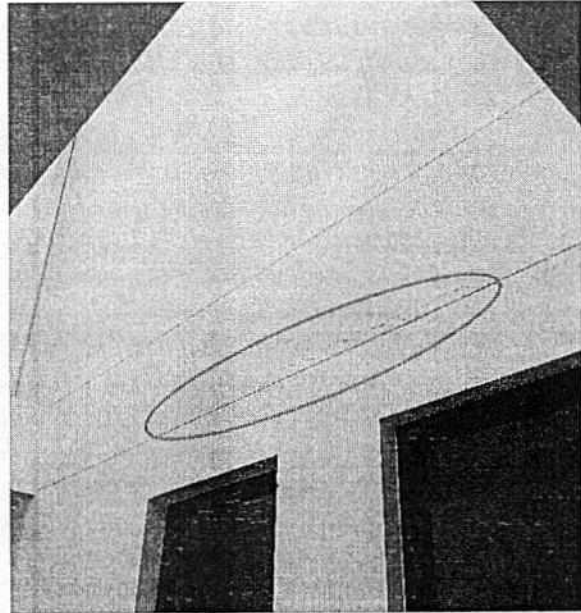
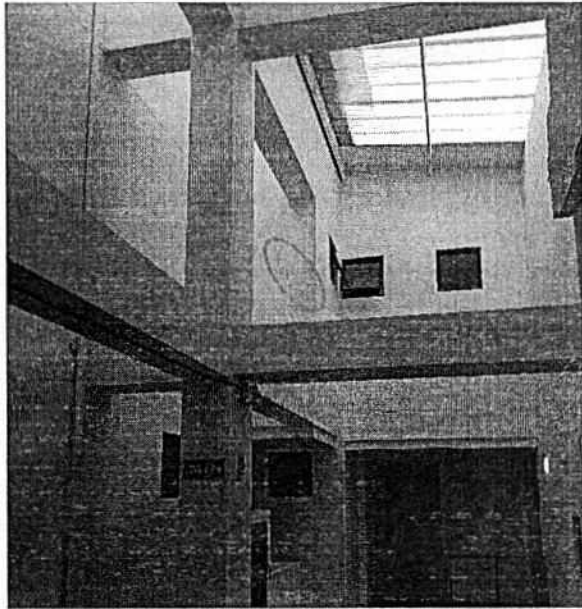
9, 10, 11 y 12



3. "Fisuras en muros de circulación del cuarto piso"

En el momento de la visita se pudo observar, que existen pequeñas fisuras en muros de las áreas de circulación en el cuarto piso. Dichas fisuras se presentaron producto del asentamiento normal del edificio, por lo tanto, no se califica como afectación debido a que no incumple con lo establecido en la NSR 10.

Por lo anterior, no se establece deficiencia constructiva.



Imágenes 13, 14, 15 y 16



9 4. *“Fluctuaciones de energía por afectaciones en redes de suministro”*

En la visita técnica, la administración del edificio manifiesta que la energía eléctrica tiene fluctuaciones por posibles afectaciones en redes de suministro y el enajenador informa que la obra eléctrica fue debidamente aprobada por RETIE, por lo que esta afectación corresponde a las redes externas al edificio causando inconvenientes a la variación del voltaje.

Por lo anterior, no se establece deficiencia constructiva.

*“Capítulo VII REQUISITOS ESPECÍFICOS PARA INSTALACIONES DE USO FINAL.
Artículo 40°. ASPECTOS GENERALES DE LAS INSTALACIONES PARA USO FINAL DE
LA ELECTRICIDAD.*

Las instalaciones para uso final de la electricidad, denominadas comúnmente como instalaciones interiores, o instalaciones domiciliarias o receptoras, son las que están alimentadas por una red de distribución o por una fuente de energía propia y tienen como objeto permitir la entrega de la energía eléctrica para su uso final. Dentro de este concepto hay que incluir cualquier instalación receptora, aunque toda ella o alguna de sus partes esté situada a la intemperie.

Si en una instalación eléctrica de baja tensión están integrados circuitos o elementos en los que las tensiones empleadas son superiores al límite establecido para la baja tensión y para los cuales este Capítulo no señala un requisito específico, se deben cumplir en ella las prescripciones técnicas y de seguridad de los apartes de media o alta tensión.

Para efectos del presente Reglamento los requisitos contenidos en este Capítulo deben ser tomados como complementarios de los requisitos de los demás Capítulos.

40.1 Aplicación de normas técnicas

Debido a que el contenido de la NTC 2050 Primera Actualización, (Código Eléctrico Colombiano), del 25 de noviembre de 1998, que está basada en la norma técnica NFPA 70, encaja dentro del enfoque que debe tener un reglamento técnico y considerando que tiene plena aplicación en el proceso de utilización de la energía eléctrica, se declaran de obligatorio cumplimiento los primeros siete capítulos

Cap. 1. Definiciones y requisitos generales para instalaciones eléctricas.

Cap. 2. Los requisitos de alambrado y protecciones

Cap. 3. Los métodos y materiales de las instalaciones

Cap. 4. Los requisitos de instalación para equipos y elementos de uso general

Cap. 5. Los requisitos para ambientes especiales.

Cap. 6. Los requisitos para equipos especiales.

Cap. 7. Las condiciones especiales de las instalaciones.

Para la adecuada aplicación de estos Capítulos deberán tenerse en cuenta las consideraciones establecidas en la Sección 90 (Introducción); el personal calificado que utilice la norma deberá tener en cuenta todas las consideraciones y excepciones aplicables a cada caso.

En el evento que se presenten diferencias entre el Anexo General y La NTC 2050 Primera Actualización, para efectos del RETIE primará lo establecido en el Anexo General, la autoridad para dirimirlas es el Ministerio de Minas y Energía.



Se aceptarán instalaciones para uso final de la electricidad que cumplan normas técnicas internacionales, siempre que se de estricto cumplimiento a la norma o normas aplicables a ese tipo de instalación. Normas tales como la serie IEC 60364, tendrán plena aceptación, siempre que la totalidad de la instalación cumpla con la norma específica que le aplique y no se generen combinaciones de normas que hagan peligrosa la instalación

40.3. Lineamientos generales aplicables a instalaciones eléctricas para uso final.

Los sistemas de protección de las instalaciones para uso final de la electricidad deben impedir los efectos de las sobrecorrientes y sobretensiones, resguardar a los usuarios de los contactos directos y anular los efectos de los indirectos. En las instalaciones de uso final de la electricidad se adoptarán las medidas de seguridad, tanto para la protección de los usuarios como para la protección de las redes, las cuales deben ser especificadas según las características y potencia de los aparatos receptores. El propietario o poseedor de una instalación eléctrica, donde se presente un accidente de origen eléctrico que genere una lesión grave o la muerte de una persona, deberá reportarlo a la autoridad competente y al operador de red correspondiente, informando el nombre del accidentado, tipo de accidente, lugar y fecha del acontecimiento.

Con las excepciones establecidas en la NTC 2050 Primera Actualización, en las demás instalaciones eléctricas, sólo se aceptan como regímenes de conexión a tierra en baja tensión los de conexión sólida (TN-C-S o TN-S) o de impedancia limitadora.

Queda expresamente prohibido el régimen en el cual las funciones de neutro y de protección las cumple el mismo conductor (TN-C).

Las primeras medidas que se deben tener en cuenta en las instalaciones de uso final de la electricidad son:

40.3.1 Protección contra contacto directo o indirecto

a. Para prevenir y proteger contra contactos directos e indirectos deben implementarse al menos dos de las siguientes medidas:

- Alejamiento de las partes bajo tensión.*
 - Colocación de obstáculos que impidan el acceso a las zonas energizadas.*
 - Equipos de protección contra corrientes de fuga.*
 - Empleo de Muy Baja Tensión. (<50 V en locales secos, <24 V en locales húmedos).*
 - Dispositivos de corte automático de la alimentación.*
 - Empleo de circuitos aislados galvánicamente, con transformadores de seguridad.*
- Conexiones equipotenciales.*
- Sistemas de puesta a tierra.*

• Regímenes de conexión a tierra, que protejan a las personas frente a las corrientes de fuga. b. En unidades de vivienda menor o igual a 3,5 kVA instalados, se permite que los tomacorrientes con interruptor de circuito por falla a tierra puedan hacer parte de un circuito para pequeños artefactos de cocina, iluminación y fuerza de baños, siempre y cuando, tanto en el mesón de la cocina como en el baño, no se tengan más de dos salidas sencillas o una salida doble. Esta consideración no es aplicable al circuito destinado a las duchas eléctricas.

c. Los circuitos pueden estar protegidos por un interruptor diferencial de fuga con una curva de sensibilidad que supere la exigencia de la curva C1 de la Figura 1 del Capítulo I del RETIE. La utilización de estos dispositivos no está reconocida como una medida de protección completa contra los contactos directos, sino que está destinada a aumentar o



complementar otras medidas de protección contra contactos directos o indirectos en servicio normal; por lo tanto, no exime en modo alguno el empleo de algunas de las medidas de seguridad enunciadas.

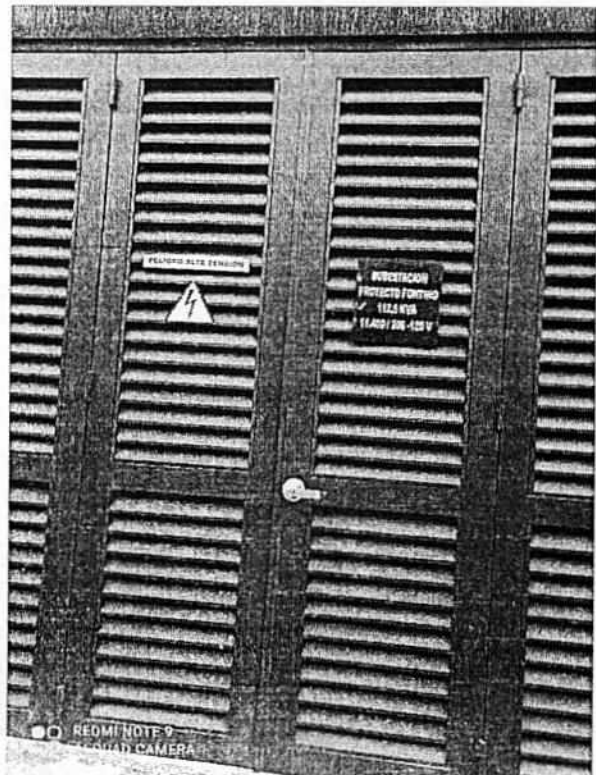
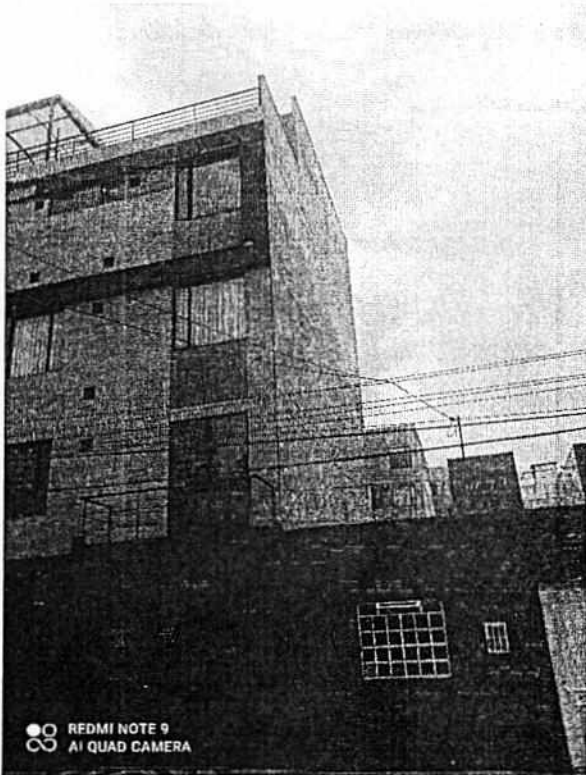
d. En los cuartos de baño que contienen bañeras, duchas o lavamanos y las zonas circundantes, el riesgo de shock aumenta en razón de la reducción de la resistencia eléctrica del cuerpo humano y de la del contacto del cuerpo con el potencial de tierra, por ello debe cumplirse lo siguiente:

- *Para locales con bañeras o duchas para tratamiento médico se deben aplicar los requisitos especiales, referidos en el Art. 517 de la NTC 2050 del 25 de noviembre de 1998. Dentro de la zona donde está ubicada la bañera o ducha, se admite como protección, el uso de muy baja tensión de seguridad con tensiones nominales no superiores a 12 V c.a., siempre y cuando la fuente de tensión de seguridad esté ubicada fuera de la zona.*

- *Ningún aparato eléctrico, como interruptores o tomacorrientes debe, estar ubicado a menos de 60 cm de la puerta abierta de una cabina para ducha.*

e. En toda instalación de uso final, el conductor neutro y el conductor de puesta a tierra de un circuito deben ir aislados entre sí, sólo deben unirse con un puente equipotencial en el origen de la instalación y antes de los dispositivos de corte, dicho puente equipotencial principal debe ubicarse lo más cerca posible de la acometida o del transformador.

f. Los sistemas accionados por motores eléctricos que impliquen riesgos mecánicos para las personas, deben tener un sistema de parada de emergencia."



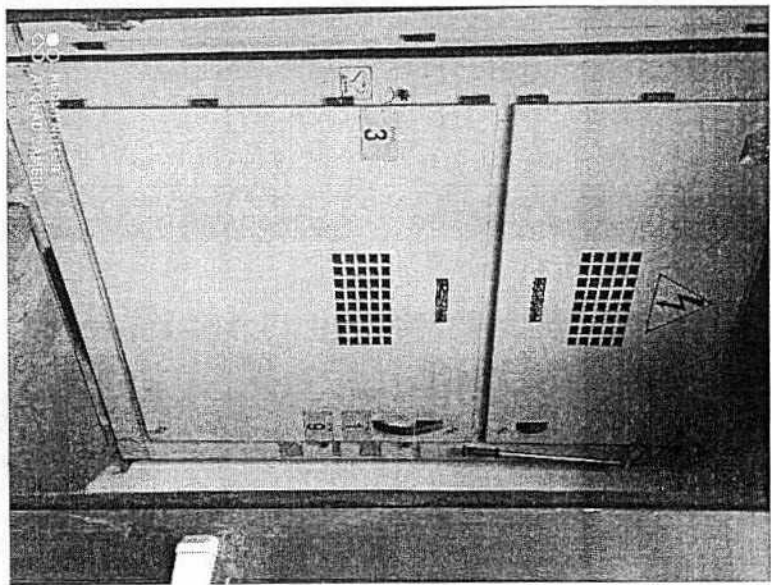
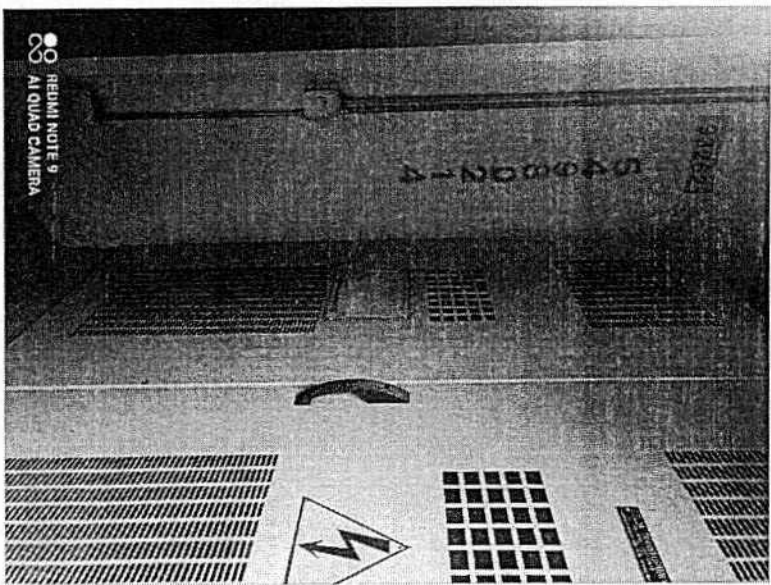
Imágenes 17 y 18



ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARIA DE HABITAT

Continuación informe de visita No. 23-886

Página 13 de 13



Imágenes 19 y 20


ARQ. JAIRO MOSSA HERRERA PAEZ
Contratista


Vo. Bo. ING. IVAN GIL ISAZA
Profesional Especializado