



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

11
13

INFORME VERIFICACIÓN DE HECHOS No 23-444
29 de agosto de 2023

| | |
|-----------------------|--|
| Radicación N° | 1-2022-32521 del 1 de agosto del 2022 |
| No. de la queja | 1-2022-32521-2 |
| Quejoso | Carlos Alberto Valbuena Suarez |
| Dirección Quejoso | Carrera 8 # 2a - 72 Sur (copropietario) |
| Proyecto | Edificio 2a 72 S Zonas Comunes |
| Dirección proyecto | Carrera 8 # 2a - 72 Sur |
| Localidad | San Cristóbal |
| Estrato | 3 |
| Radicación documentos | 400020180021 |
| Enajenación proyecto | 31 de enero de 2018 unidades de vivienda: 24 |
| Enajenador | Inversiones Diago Grupo Empresarial S. A. S. |
| Dirección enajenador | Calle 100 # 9ª - 95 Oficina 401 |
| No. de registro | 186197 |

SINTESIS DE LA QUEJA

El Señor Carlos Alberto Valbuena Suarez en calidad de copropietario del Edificio 2a 72 S de acuerdo con lo estipulado en el decreto distrital 572 de 2015 en su artículo 3 se establece los parámetros de presentación de quejas o reclamaciones, en esta se establecen inconformidades por deficiencias constructivas por las humedades que se presentan en el apartamento.

VISITA

| | |
|--------------------|--|
| Visita Técnica No. | 01 |
| Fecha | 10 de julio del 2023. |
| Funcionario | Jaime A. Ferro Buitrago |
| Atendido por | Carlos Alberto Valbuena Suarez (copropietario) |
| Enajenador: | No asistió |

FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE: abril de 2019

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. No se cuenta con los medidores del servicio de agua instalados.

En la queja se registra que el enajenador no ha adelantado los trámites correspondientes para la legalización del servicio de acueducto y la instalación de los medidores de agua en los apartamentos de la copropiedad. En la visita se adelantó la verificación con la copropiedad y se encontró que a la fecha los medidores no han sido instalados y que el enajenador según lo informado no adelantara

Bogotá D. C., calle 52 # 13-64, PBX. 3581600, www.habitatbogota.gov.co



las gestiones de legalización del servicio, razón por la cual estas están siendo adelantadas por los copropietarios del edificio.

REGISTRO FOTOGRAFICO.

FOTO # 01

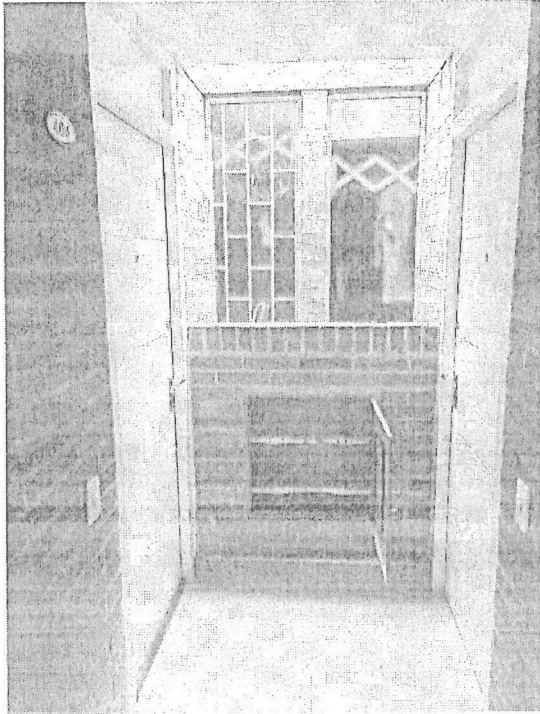


FOTO # 02



Debido a la negativa del enajenador de adelantar los correspondientes tramites de legalización del servicio se considera como *deficiencia constructiva grave* no solo por el incumplimiento de la obligación si no por la negativa de adelantar los tramites de legalización del servicio. Lo cual incumple lo establecido en la *LEY 66 DE 1968: Artículo 10. La obligación de ejecutar las obras de urbanismos y de dotar a los inmuebles que se enajenen o prometan enajenar de los servicios públicos exigidos por las autoridades distritales o municipales en los planes o programas a que se refiere la presente Ley, no podrá descargarse en los adquirientes o transmitirse a terceros, salvo cuando se trate de contratos celebrados con otra persona dedicada a la misma actividad y ambos se hallen inscritos ante la Superintendente Bancario, en los términos del artículo 3 de esta Ley o cuando se trate de enajenar el terreno en bruto como un todo y no como parte de un plan de urbanización.*

Ley 675 de 2001:

ART. 80.-Cobro de los servicios públicos domiciliarios. Los urbanizadores y constructores de unidades inmobiliarias cerradas deberán instalar medidores de consumo de los servicios públicos domiciliarios para cada inmueble.

Decreto 190 de 2004 (Plan de Ordenamiento Territorial)



12
14

Artículo 229. Requerimientos técnicos para instalaciones internas y acometidas (artículo 170 del Decreto 469 de 2003).

Los urbanizadores y constructores de obras nuevas para usos residencial, comercial y/o industrial están obligados a:

- a. Cancelar los derechos de conexión de cada uno de los predios que conforman el proyecto.*
- b. Construir el sistema integral de gas natural, que incluye la instalación interna, las rejillas de ventilación, los ductos de evacuación y la instalación hidráulica para el agua caliente, de acuerdo con la normatividad vigente al momento de la ejecución de obra.*
- c. Construir las obras civiles necesarias para el tendido de las redes (excavación, tape y compactación).*

Y también incumple lo estipulado en LEY 142 DE 1994 Régimen de Servicios Públicos Domiciliarios. En el CAPITULO IV DE LOS INSTRUMENTOS DE MEDICION DEL CONSUMO.

Artículo 144. De los medidores individuales. Los contratos uniformes pueden exigir que los suscriptores o usuarios adquieran, instalen, mantengan y reparen los instrumentos necesarios para medir sus consumos. En tal caso, los suscriptores o usuarios podrán adquirir los bienes y servicios respectivos a quien a bien tengan; y la empresa deberá aceptarlos siempre que reúnan las características técnicas a las que se refiere el inciso siguiente.

La empresa podrá establecer en las condiciones uniformes del contrato las características técnicas de los medidores, y del mantenimiento que deba dárseles.

No será obligación del suscriptor o usuario cerciorarse de que los medidores funcionen en forma adecuada; pero sí será obligación suya hacerlos reparar o reemplazarlos, a satisfacción de la empresa, cuando se establezca que el funcionamiento no permite determinar en forma adecuada los consumos, o cuando el desarrollo tecnológico ponga a su disposición instrumentos de medida más precisos. Cuando el usuario o suscriptor, pasado un período de facturación, no tome las acciones necesarias para reparar o reemplazar los medidores, la empresa podrá hacerlo por cuenta del usuario o suscriptor.

Sin embargo, en cuanto se refiere al transporte y distribución de gas, los contratos pueden reservar a las empresas, por razones de seguridad comprobables, la calibración y mantenimiento de los medidores.

Artículo 145. Control sobre el funcionamiento de los medidores. Las condiciones uniformes del contrato permitirán tanto a la empresa como al suscriptor o usuario verificar el estado de los instrumentos que se utilicen para medir el consumo; y obligarán a ambos a adoptar precauciones eficaces para que no se alteren. Se permitirá a la empresa, inclusive, retirar temporalmente los instrumentos de medida para verificar su estado.

2. No se cuenta legalizado el servicio de energía ni cuenta con los medidores.

Al igual que en el punto anterior en la queja se registra la no legalización del servicio de energía de ningún de los apartamentos del edificio, y tal como se registró anteriormente el enajenador se negó a adelantar los trámites los cuales también vienen siendo adelantados por la copropiedad, en la visita se evidenció que los hechos persisten y que estos generan inconformidades y riesgos de accidentalidad por la ubicación de la acometida y de los medidores de energía, estas afectaciones se consideran como una *deficiencia constructiva grave* e incumple lo establecido en la *LEY 66 DE 1968: Artículo 10. La obligación de ejecutar las obras de urbanismos y de dotar a los inmuebles*



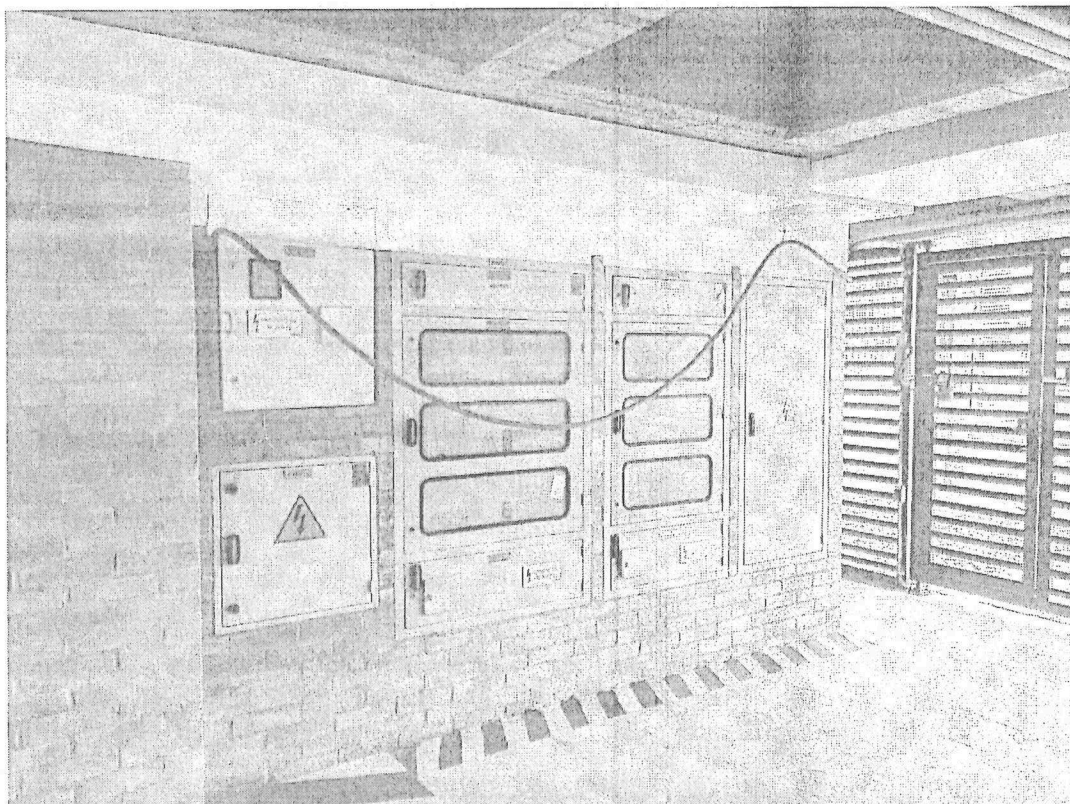
que se enajenen o prometan enajenar de los servicios públicos exigidos por las autoridades distritales o municipales en los planes o programas a que se refiere la presente Ley, no podrá descargarse en los adquirientes o transmitirse a terceros, salvo cuando se trate de contratos celebrados con otra persona dedicada a la misma actividad y ambos se hallen inscritos ante la Superintendente Bancario, en los términos del artículo 3 de esta Ley o cuando se trate de enajenar el terreno en bruto como un todo y no como parte de un plan de urbanización.

Ley 675 de 2001:

ART. 80.-Cobro de los servicios públicos domiciliarios. Los urbanizadores y constructores de unidades inmobiliarias cerradas deberán instalar medidores de consumo de los servicios públicos domiciliarios para cada inmueble.

REGISTRO FOTOGRAFICO

FOTO # 01



Decreto 190 de 2004 (Plan de Ordenamiento Territorial)

Artículo 229. Requerimientos técnicos para instalaciones internas y acometidas (artículo 170 del Decreto 469 de 2003).

Los urbanizadores y constructores de obras nuevas para usos residencial, comercial y/o industrial están obligados a:

a. Cancelar los derechos de conexión de cada uno de los predios que conforman el proyecto.



13
15

b. Construir el sistema integral de gas natural, que incluye la instalación interna, las rejillas de ventilación, los ductos de evacuación y la instalación hidráulica para el agua caliente, de acuerdo con la normatividad vigente al momento de la ejecución de obra.

c. Construir las obras civiles necesarias para el tendido de las redes (excavación, tape y compactación).

Y también incumple lo estipulado en la LEY 142 DE 1994 Régimen de Servicios Públicos Domiciliarios. En el CAPITULO IV DE LOS INSTRUMENTOS DE MEDICION DEL CONSUMO.

Artículo 144. De los medidores individuales. Los contratos uniformes pueden exigir que los suscriptores o usuarios adquieran, instalen, mantengan y reparen los instrumentos necesarios para medir sus consumos. En tal caso, los suscriptores o usuarios podrán adquirir los bienes y servicios respectivos a quien a bien tengan; y la empresa deberá aceptarlos siempre que reúnan las características técnicas a las que se refiere el inciso siguiente.

La empresa podrá establecer en las condiciones uniformes del contrato las características técnicas de los medidores, y del mantenimiento que deba dárseles.

No será obligación del suscriptor o usuario cerciorarse de que los medidores funcionen en forma adecuada; pero sí será obligación suya hacerlos reparar o reemplazarlos, a satisfacción de la empresa, cuando se establezca que el funcionamiento no permite determinar en forma adecuada los consumos, o cuando el desarrollo tecnológico ponga a su disposición instrumentos de medida más precisos. Cuando el usuario o suscriptor, pasado un período de facturación, no tome las acciones necesarias para reparar o reemplazar los medidores, la empresa podrá hacerlo por cuenta del usuario o suscriptor.

Sin embargo, en cuanto se refiere al transporte y distribución de gas, los contratos pueden reservar a las empresas, por razones de seguridad comprobables, la calibración y mantenimiento de los medidores.

Artículo 145. Control sobre el funcionamiento de los medidores. Las condiciones uniformes del contrato permitirán tanto a la empresa como al suscriptor o usuario verificar el estado de los instrumentos que se utilicen para medir el consumo; y obligarán a ambos a adoptar precauciones eficaces para que no se alteren. Se permitirá a la empresa, inclusive, retirar temporalmente los instrumentos de medida para verificar su estado.

3. Fisuras en la placa de cubierta

Se registra en la queja la aparición de fisuras en la placa de cubierta del edificio las cuales ya están presentando humedades tanto en las zonas comunes como al interior de los apartamentos, en la vista se evidencio la presencia de filtraciones de agua y de humedades en las fisuras que se han venido formando bajo la placa de cubiertas, estas afectaciones se consideran como *una deficiencia constructiva grave*, lo cual incumple lo establecido en el Acuerdo 20 de 1995 Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá en lo referente al 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.

Sección B.5.3 IMPERMEABILIZACIONES

ARTÍCULO B.5.3.1. General.

Para efectos de este capítulo, deben considerarse los siguientes tipos de impermeabilización:

- (a) Impermeabilización del hormigón;*
- (b) Impermeabilización superficial;*
 - (b.1) Con pañetes impermeabilizados integralmente;*
 - (b.2) En forma de películas (con revestimientos y pinturas)*
- (c) Impermeabilización de cubiertas, y*
- (d) Impermeabilización de juntas.*

REGISTRO FOTOGRAFICO.

FOTO # 01

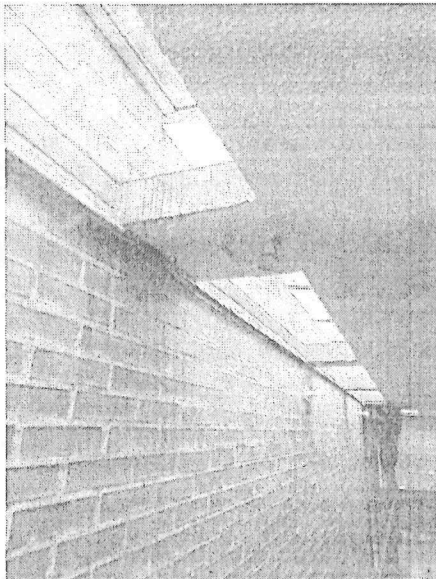
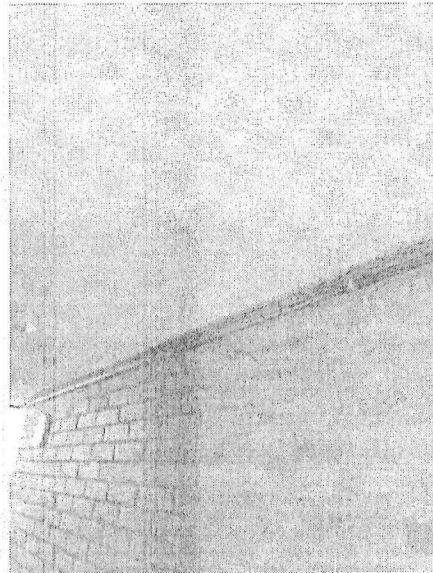


FOTO # 02



Arq. **JAIMÉ A. FERRO BUITRAGO**
Contratista

IGI
Vo. Bo. **ING. IVAN GIL ISAZA**
Profesional especializado