



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá D.C.,

Señor (a):

ÓSCAR IBÁN LÓPEZ GÓMEZ

Carrera 90 A No. 8 A-10

AGRUPACIÓN RESIDENCIAL NAVARRA CASTILLA RESERVADO P.H.

Bogotá D.C

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.
2-2018-03585
FECHA: 2018-02-07 15:10 PRO 348165 FOLIOS: 1
ANEXOS: 12 FOLIOS
ASUNTO: COMUNICACION AUTO 21 DE 2018
DESTINO: agrupacion residencial navarra castilla PH
TIPO: REMITE INFORMACION
ORGANISMO: Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

Asunto: Comunicación del **Auto N° 21 del 2 de febrero de 2018.**

Radicado Interno: 1-2016-66172.

Respetado señor (a),

Dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo tercero del **Auto N° 21 del 2 de febrero de 2018**, "Por el cual se abre una investigación administrativa", atentamente remito copia del mencionado acto administrativo para su conocimiento.

Cordialmente,

JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Anexo: Copia del Auto N° 21 del 2 de febrero de 2018 en doce (12) folios
Elaboró: Aura P. Robles V. – Contratista - SICV



Sistema de Gestión
ISO 9001:2004
CERTIFICADO





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 21 DEL 2 DE FEBRERO DE 2018

Página 1 de 23

“Por el cual se abre una investigación administrativa”

**EL SUBDIRECTOR 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 en los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, Decretos Distritales 121 de 2008, 572 de 2015, Acuerdo Distrital 079 de 2003, demás normas concordantes y,

CONSIDERANDO:

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, asumió el conocimiento de la queja presentada por el señor **ÓSCAR IBÁN LÓPEZ GÓMEZ**, en su condición de Representante Legal de la **AGRUPACIÓN RESIDENCIAL NAVARRA CASTILLA RESERVADO P.H.**, ubicada en la Carrera 90 A No. 8 A-10 de la localidad de Kennedy, de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las zonas comunes del citado conjunto residencial, en contra de la **URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A.**, identificada con Nit. 830.012.053-3, representada legalmente por el señor RAFAEL AUGUSTO MARÍN VALENCIA, (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2016-66172 de 15 de septiembre de 2016, Queja No. 1-2016-66172 (folios 1 a 8).

Que una vez revisado el Sistema de Información Distrital de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda (SIDIVIC) con el que cuenta la entidad, se constató que la responsable del proyecto de vivienda es la **URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A.**, identificada con Nit. 830.012.053-3, a la que le fue otorgado el registro de enajenación No. 96058 (anverso folio 169).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4º del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2016-70052 del 06 de octubre de 2016 (folio 170), este Despacho corrió traslado de la queja al enajenador para que en un término de diez (10) días hábiles se manifestara sobre los hechos denunciados e indicara de manera puntual si daría solución a los mismos.

Que mediante escrito con radicado No. 1-2016-74838 de 27 de octubre de 2016, el cual reposa en los archivos de esta Entidad, el apoderado especial del enajenador se manifestó respecto a los hechos objeto de la queja, entre otros en los siguientes términos:

“(…) se aclara que las fechas de entrega son como a continuación se discriminan:



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 21 DEL 2 DE FEBRERO DE 2018

Página 2 de 23

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

- TORRE 1: 16 DE JUNIO DE 2014
- TORRE 2: 24 DE JUNIO DE 2014
- TORRE 3: 05 DE SEPTIEMBRE DE 2014
- TORRE 4: 10 DE OCTUBRE DE 2015
- TORRE 5: 20 DE JUNIO DE 2015
- TORRE 6: 09 DE ENERO DE 2015.

(...) Al respecto nos permitimos manifestar al **HABITAT** que se realizó recorrido el 18 de octubre del año en curso con el administrador de la copropiedad, para verificación de las cubiertas transitables, se ejecutarán actividades pertinentes según observaciones y así entregar el 9 de noviembre de 2016. Respecto a la piscina, por modificaciones del diseño de la red de gas y por una fuga de agua en una tubería se retrasó la entrega; a la fecha podemos informar que ya se realizó arreglo de la fuga y actualmente se está realizando ajustes de la red y equipos, quedando pendiente la respectiva visita de gasificación ante las entidades pertinente y así poner en funcionamiento; se calcula que se podrá realizar la entrega el 15 de noviembre del año en curso. Es importante resaltar el hecho que, si bien es cierto la necesidad de entregar la piscina, no lo es menos que la misma se debe entregar en condiciones de funcionamiento e idoneidad, sin embargo por las razones de fuerza mayor el daño presentado ha impedido cumplir con la entrega.

No es cierto que se llevó a cabo la entrega de las torres 1, 2 y 3, sino que conforme a ACTA, lo que se hizo fue un recorrido y se dejaron constancia del estado en que se encontraban y se hicieron unas observaciones, pero en las mismas jamás se hizo referencia a "entrega", pues es claro que las zonas comunes esenciales fueron entregadas conforme al artículo 24 de la ley 675 de 2001 y demás normas concordantes, aclarando que se trata de la entrega de las zonas comunes esenciales; con respecto a las subsanaciones, se manifiesta que las mismas ya fueron ejecutadas, y a la fecha está pendiente que se realice nuevo recorrido con la administración, para verificación de observaciones.

(...) de los pendientes se debe realizar recorrido para verificación de efectividad de la garantía con la administración de las torres 4 y 5, pues la torre 6 se realizó el 13 de febrero de 2016.

(...) como lo informa **NAVARRA** más adelante, los ascensores se encuentran bajo el mantenimiento de la copropiedad por conducto de **LIFT INGENIERIA LTDA**; no obstante, **URBANIZADORA** ha estado haciendo seguimiento al caso y exigiendo al contratista el cumplimiento de la garantía de rigor. Se realizaron acciones correctivas en filtraciones en los fosos y ajustes en los equipos de torres 4, 5 y 6, solo tenemos pendiente corrección en instalación de la citofonía de los equipos.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 21 DEL 2 DE FEBRERO DE 2018 Página 3 de 23
Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

(...) Respecto a la piscina ya dimos respuesta en primer punto, y complementamos nuestra respuesta, con registro fotográfico las actividades adelantadas por la constructora, a fin de lograr colocar en punto de funcionamiento e idoneidad la misma, lo cual se acredita con el registro de fotografías que se acompañan con el presente escrito de contestación; respecto a las filtraciones de parqueaderos realizamos actividades y de acuerdo al seguimiento no tenemos filtraciones a la fecha.

Con respecto a las rejillas faltantes en torre 1, 2 y 3, las mismas fueron instaladas en el momento de la reclamación, conforme a registro fotográfico que igualmente se anexa con éste escrito.

Con respecto a la red incendio, se encuentra cargada y se puede verificar en la estación de control de los manómetros instalados en cada piso, conforme consta en respectivo registro fotográfico que igualmente me permito acompañar con el presente escrito; está pendiente el realizar recorrido con el administrador para verificación de los manómetros y prueba aleatoria en primer piso y una en doceavo piso de la red de incendio, con el fin de verificar su funcionamiento, aunque la misma por ser zona esencial ya fue entregada en su oportunidad.

OTRAS CONSIDERACIONES

Igualmente me permito aportar, a fin de que sea tenidas como medios de prueba de las actuaciones adelantadas por URBANIZADORA, los documentos que a continuación se relacionan.

Actas de recorrido de verificación realizada con la administración provisional, donde se acredita el estado de las zonas comunes habilitadas:

- PUNTO FIJO TORRE 1
- PUNTO FIJO TORRE 2
- PUNTO FIJO TORRE 3
- EDIFICIO PARQUEADEROS Y ADMINISTRACIÓN

Igualmente se aporta recorridos efectuados con la administración definitiva y comité de verificación nombrado por la copropiedad así:

- PUNTO FIJO TORRE 1
- PUNTO FIJO TORRE 2
- PUNTO FIJO TORRE 3
- PUNTO FIJO TORRE 6

Finalmente se aporta actas de entrega de otras zonas comunes que a



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 21 DEL 2 DE FEBRERO DE 2018

Página 4 de 23

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

continuación se relacionan:

- SALON DE JUEGOS
- GIMNASIO
- SALON REUNIONES, SALON COMUNAL, PORTERÍA, LOBBY, COCINETA Y BAÑO PORTERÍA
- SALÓN DE EVENTOS
- CUARTO DE BASURAS".

Que de conformidad con los antecedentes expuestos y en atención a lo previsto en el artículo 5° del Decreto 572 de 2015, esta Subdirección estimó necesaria la realización de una visita de carácter técnico, para lo cual se enviaron comunicaciones a las partes con el propósito de indicarles la fecha y hora de la misma (folios: 285, 287, 315 y 317), diligencia que en principio fue programada para el día 18 de noviembre de 2016, pero que por inconvenientes en el procedimiento de la notificación de la diligencia a la sociedad enajenadora y a fin de garantizar el debido proceso, ésta fue reprogramada para el 16 de diciembre de 2016, la cual se realizó con la participación del señor OSCAR IBÁN LÓPEZ GÓMEZ, en su condición de Representante Legal de la AGRUPACIÓN RESIDENCIAL NAVARRA DE CASTILLA P.H., el doctor DAVID ARMANDO SÁNCHEZ VILLAMIZAR, en calidad de Apoderado del enajenador, conforme se evidencia en el Acta de Visita Técnica que obra en el expediente (folios 319 con anverso y 320).

Que con Oficio No. 1-2016-88701 del 27 de diciembre de 2016 (fls. 331 a 338), el Apoderado Especial de la Sociedad Enajenadora, a fin de dar cumplimiento a los compromisos adquiridos en la visita técnica, remitió "memorando de entrega de los documentos de los equipos de bombeo a la administración provisional y acta de entrega da (sic) la administración provisional a la definitiva en la cual también consta entrega de documentos."

Asimismo, indicó que: "Respecto a la piscina anexo acta de verificación realizada con la interventoría contratada por la copropiedad, dejando constancia que se están realizando pruebas de estanqueidad solicitada por la interventoría".

Posteriormente, el quejoso con Oficio No. 1-2016-89931 del 30 de diciembre de 2016 (fls. 339 a 343), solicitó:

" De manera atenta, solicito que se le exija a la URBANIZADORA MARIN VALENCIA que asuma seriamente su responsabilidad en cuanto al diseño y el cumplimiento de las normas existentes en cuanto a la distribución y entrega de los parqueaderos para uso de las personas en condición de discapacidad.*

- *Se nos explique jurídica y legalmente el motivo por el cual no se asignó un*



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 21 DEL 2 DE FEBRERO DE 2018 Página 5 de 23
Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

parqueadero con las condiciones para personas en condición de discapacidad y en un piso bajo de acuerdo a lo solicitado en repetidas ocasiones.

- *Se nos explique jurídica y legalmente le motivo por el cual se asignó un parqueadero con las condiciones para personas en condición de discapacidad a una persona que no cumple con estas condiciones pero que si está siendo afectando para el uso y goce del espacio asignado como parqueadero de uso exclusivo.*
- *Es importante tener en cuenta que un gran porcentaje de compradores pertenecemos a personas con limitaciones de salud o físicas y de edad avanzada que requieren de unas construcciones aptas e idóneas para residir o utilizar en cualquier actividad".*

Conforme lo anterior, este Despacho en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2017-00446 del 04 de enero de 2017 (folio 357), corrió traslado de la queja al enajenador para que en un término de diez (10) días hábiles se manifestara sobre los hechos denunciados e indicara de manera puntual si daría solución a los mismos.

Que mediante escrito con radicado No. 1-2017-03650 del 23 de enero de 2017, el cual reposa en los archivos de esta Entidad, el apoderado especial del enajenador se manifestó respecto a los hechos objeto del oficio antes citado, entre otros en los siguientes términos:

“3.1. NAVARRA ha presentado varios derechos de petición, manifestando su inconformidad sobre el tema de parqueaderos.

3.2. URBANIZADORA se ratifica en un todo en lo manifestado al respecto en respuestas entregadas a la Sra. Dilia Granada en Agosto 25 de 2015 y Octubre 2 de 2015, aportadas por NAVARRA en el escrito de adición a la queja de la cual se corre traslado, y a los escritos entregados directamente a la administración, según correos del 3 de noviembre de 2015 y 20 de junio de 2016, aportados por el suscrito en respuesta dada con radicado 1-2016-74388 del 27 de octubre de 2016.

3.3. NAVARRA hace referencia a una normatividad de parqueaderos pero públicos, y que no aplica al caso.

3.4. URBANIZADORA obtuvo y tramitó las licencias de construcción del conjunto que nos ocupa ante la Curaduría 2; en ella, mediante resolución 12-3-0815 que aporto a la presente, (...)

3.5. URBANIZADORA realizó la construcción del conjunto que nos cumpliendo con los lineamientos de la licencia aprobada y antes referida, y así quedó plasmado en el reglamento de propiedad horizontal, del cual es de conocimiento de cada uno de los copropietarios y de la misma administración del conjunto. Los parqueaderos de



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 21 DEL 2 DE FEBRERO DE 2018

Página 6 de 23

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

*discapacitados son el 025-026-027 y el de visitantes el V2, para lo cual desde ya se solicita al **HABITAT** practicar visita para ratificar lo afirmado.*

*3.6. **URBANIZADORA** cumplió con los requisitos y normas vigentes, razón por la cual no se entiende el por qué en las pretensiones de la queja adicional, ahora se nos exija el cumplimiento que claramente está ejecutado. Ahora bien, estando en firme el reglamento y estar por encima del 51%, no puede **URBANIZADORA** hacer modificación alguna, pues es una actuación que es de cargo exclusivo de la copropiedad (nadie puede ser obligado a lo imposible).*

*3.7. **NAVARRA** puede modificar la asignación de los parqueaderos, conforme lo tiene regulado el reglamento de propiedad del conjunto mismo, como la ley 671 de 2001 que establece en su artículo 46 lo siguiente: "ARTÍCULO 46.- Decisiones que exigen mayoría calificada. Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto: 1. **Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes...**" (negrilla fuera de texto); siendo el parqueadero bien común de uso exclusivo, **NAVARRA** es quien puede hacer el cambio y no la sociedad enajenadora."*

Que de conformidad con los antecedentes expuestos y en atención a lo previsto en el artículo 5° del Decreto 572 de 2015, esta Subdirección estimó necesaria la realización de una visita de carácter técnico, para lo cual se enviaron comunicaciones a las partes con el propósito de indicarles la fecha y hora de la misma (folios: 388 y 389), diligencia que fue programada para el día 14 de marzo de 2017, la cual se realizó con la participación del señor OSCAR IBÁN LÓPEZ GÓMEZ, en su condición de Representante Legal de la AGRUPACIÓN RESIDENCIAL NAVARRA DE CASTILLA P.H., el doctor MAURICIO PARDO OJEDA, en calidad de Apoderado del enajenador, conforme se evidencia en el Acta de Visita Técnica que obra en el expediente (folios 398 con anverso y 399).

Que, como consecuencia de la visita técnica realizada, se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 17-554 de 12 de julio de 2017 (fls. 419 a 432 con anverso), en el cual se concluyó:

"HALLAZGOS

*1. **Rejilla de cárcamo en piso 5.***

Se presentó fisuramiento y desprendimiento del concreto cerca de los cárcamos del piso 5 del edificio de parqueaderos. La sociedad enajenadora realizó reparaciones de estos puntos, sin embargo se evidencia que entre el concreto nuevo y el concreto endurecido se está generando una junta fría ambos concretos – el endurecido y el nuevo – y con el paso del tiempo se presenta nuevamente la afectación inicial. Lo



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 21 DEL 2 DE FEBRERO DE 2018 Página 7 de 23
Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

anterior se clasifica como deficiencia constructiva que no afecta la utilización de los bienes comunes y no da cumplimiento a la NSR-10, que al respecto dispone:

I.2.3 — ALCANCE DE LA SUPERVISIÓN TÉCNICA

I.2.3.1 — El alcance de la supervisión técnica debe, como mínimo, cubrir los siguientes aspectos:

I-6

- (a) *Aprobación de un programa de control de calidad de la construcción de la estructura de la edificación, o de los elementos no estructurales, cuando su grado de desempeño así lo requiera. Este programa de control de calidad debe ser propuesto por el constructor.*
- (c) *Realizar los controles exigidos por el Reglamento para los materiales estructurales empleados, y los indicados en I.2.4.*
- (d) *Aprobación de los procedimientos constructivos propuestos por el constructor.*
- (e) *Exigir a los diseñadores el complemento o corrección de los planos, cuando estos estén incompletos, indefinidos, o tengan omisiones o errores.*
- (g) *Mantener actualizado un registro escrito de todas las labores realizadas, de acuerdo con lo establecido en I.2.2.1.*
- (h) *Velar en todo momento por la obtención de la mejor calidad de la obra.*
- (i) *Prevenir por escrito al constructor sobre posibles deficiencias en la mano de obra, equipos, procedimientos constructivos y materiales inadecuados y vigilar porque se tomen los correctivos necesarios.*
- (j) *Recomendar la suspensión de labores de construcción de la estructura cuando el constructor no cumpla o se niegue a cumplir con los planos, especificaciones y controles exigidos, informando, por escrito, a la autoridad competente para ejercer control urbano y posterior de obra.*
- (k) *Rechazar las partes de la estructura que no cumplan con los planos y especificaciones.*
- (l) *Ordenar los estudios necesarios para evaluar la seguridad de la parte o partes afectadas y ordenar las medidas correctivas correspondientes, supervisando los trabajos de reparación.*
- (n) *Expedir la constancia de que habla el literal (h) de I.2.2.1.*

2. Filtraciones al piso inferior por placa.

Desde la placa del piso 5 del edificio de parqueaderos, se presentan filtraciones al piso inferior. En la visita técnica se evidenciaron filtraciones por la viga canal (cárcamo del piso 5) y en la viga sobre la rampa vehicular del piso 4. Lo anterior se clasifica como deficiencia constructiva que afecta la utilización de los bienes comunes y no da cumplimiento al Código de Construcción de Bogotá, que al respecto dispone:

PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE

Sección B.5.1 GENERAL



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

ÁUTO No. 21 DEL 2 DE FEBRERO DE 2018

Página 8 de 23

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

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.

3. Falta instalación de aviso de salida

Entre parqueadero 196 y 197 falta el letrero de señalización de la salida. El hecho es una deficiencia constructiva que no afecta la utilización de los bienes comunes y no da cumplimiento a la NSR-10, que al respecto dispone:

K.3.2.4 — SEÑALIZACIÓN E ILUMINACIÓN — Los medios de evacuación deben cumplir con los requisitos siguientes en cuanto a señalización e iluminación se refiere.

K.3.2.4.1 — Toda salida o vía de escape debe ser claramente visible y estar completamente señalizada de tal manera que todos los ocupantes mentalmente capaces de la edificación, puedan encontrar sin problema la dirección de salida y en tal forma que la vía conduzca, de manera inequívoca a sitio seguro.

K.3.2.4.2 — Cualquier salida o pasadizo que no sea parte de una vía de escape, pero que por su carácter pueda tomarse como tal, debe estar dispuesta y señalizada de tal manera que se minimicen los riesgos de confusión y el peligro resultante para las personas que busquen escapar del fuego o de otra emergencia, así como para evitar que se llegue a espacios que no conduzcan a una salida.

4. Cables sueltos en red contra incendio

En el piso 3 de la torre de parqueaderos, se evidencia una válvula de mariposa sin conectar en la red contra incendio. Sin embargo se encuentra en posición de apertura y ano estar conectada no estaría operando, lo que no ocasionaría cierre del suministro. Lo anterior es meramente estético y no se establece deficiencia o desmejoramiento de especificación por este hecho.

5. Pedestales de gravilla en postes de luz

Se evidencia que el material de acabado de los pedestales de los postes de iluminación en plataforma del edificio de parqueaderos, no están terminados en su totalidad, lo anterior se deficiencia constructiva que no afecta la utilización de los bienes comunes y no da cumplimiento al Código de la Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003):

TITULO II



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 21 DEL 2 DE FEBRERO DE 2018 Página 9 de 23
Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

PARA LA SEGURIDAD

CAPITULO 8°

EN LAS CONSTRUCCIONES

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

TITULO IX

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

CAPITULO 3°

LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO

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

6. Escotilla en cuarto de máquinas.

La copropiedad manifiesta inconformidad con el remate de los vanos de la escotilla del cuarto del ascensor, ubicada en la torre de parqueaderos. Se evidencia que los filos superiores están golpeados y según informa la copropiedad, los filos desplicados están desde el momento de la entrega por parte de la sociedad enajenadora. Lo anterior se clasifica como deficiencia constructiva que no afecta la utilización de los bienes comunes y no da cumplimiento al Código de Policía descrito en el numeral 5 del presente informe.

7. Rejillas en cárcamos

En los cárcamos del piso 5 de la torre de parqueaderos, falta instalar unas rejillas tipo granada para evitar el taponamiento del mismo, el hecho es una deficiencia constructiva que afecta la utilización de los bienes comunes y no da cumplimiento al Código de Policía descrito en el numeral 5 del presente informe.

8. Tapa de registro en llave de riego

En el 4 piso del edificio de parqueaderos existe una llave riego en muro y no se instaló tapa registro, en el registro del vano, este hecho es una deficiencia constructiva que no afecta la utilización de los bienes comunes y no da cumplimiento al Código de Policía descrito en el numeral 5 del presente informe.

9. Graniplast costado sur en antepecho torre de parqueaderos piso 4.

Esta afectación hace referencia al numeral 13 del presente informe



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 21 DEL 2 DE FEBRERO DE 2018

Página 10 de 23

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

10. luz de emergencia no enciende

Durante el recorrido, se evidencia que la luz de emergencia ubicada en el piso 3 de la torre de parqueaderos, entre los parqueaderos 117 y 118 no enciende. Por lo cual se establece como deficiencia constructiva que afecta la utilización de los bienes comunes y no da cumplimiento al Código de Policía descrito en el numeral 5 del presente informe.

11. Tapa ciega en bajada rampa.

En la torre de parqueaderos, falta instalar tapas ciegas en las cajas eléctricas ubicadas bajo rampas de tercer piso y segundo piso, dejando las conexiones a la vista. Este hecho es una deficiencia constructiva que no afecta la utilización de los bienes comunes y no cumple con lo establecido en el Código eléctrico colombiano NTC 2050: 370-25. Tapas y cubiertas. En las instalaciones una vez terminadas, todas las cajas deben tener una tapa, una placa de cierre o una cubierta. a) Tapas y placas metálicas o no metálicas. Se permite utilizar con las cajas no metálicas, tapas metálicas o no metálicas. Cuando se utilicen tapas o placas metálicas, deben cumplir los requisitos de puesta a tierra del Artículo 250-42.

12. Pendiente de rampa de primer piso para personas con movilidad reducida

En el primer nivel de la torre de parqueaderos, está la rampa que comunica con las zonas comunes de primer nivel del conjunto. La rampa tiene una pendiente del 44% y un ancho útil de 0,775m. por lo (sic) contraviene tanto en el ancho como en la pendiente de la rampa. Se establece como deficiencia constructiva que afecta la utilización de los bienes comunes y no da cumplimiento a lo dispuesto en el Código Colombiano de construcción sismo resistente NSR-10 y NTC 4143:

NSR-10

K.3.2.7.2 — Cuando el proyecto se refiera a conjuntos de edificios e instalaciones que constituyan un complejo arquitectónico, éste se proyectará y construirá en condiciones que permitan en todo caso, la accesibilidad de las personas discapacitadas a los diferentes inmuebles e instalaciones complementarias, en concordancia con la Normas Técnicas NTC 4143 Accesibilidad de las Personas al Medio Físico. Edificios, Rampas Fijas, NTC 4145 Accesibilidad de la Personas al Medio Físico. Edificios, escaleras, y NTC 4140 Accesibilidad de las Personas al Medio Físico. Edificios, pasillos, corredores.

NTC 4143

ACCESIBILIDAD A LA PERSONAS AL MEDIO FÍSICO. EDIFICIOS, RAMPAS FIJAS

3.1. DIMENSIONES

3.3.1 Pendiente longitudinal

Se establecen las siguientes pendientes longitudinales máximas para los tramos rectos de rampa



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 21 DEL 2 DE FEBRERO DE 2018 Página 11 de 23
Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

entre descansos, en función de la extensión de los mismos medidos en su proyección horizontal

10 m < I = 15 m; la pendiente máxima será del 6 %

3 m < I = 10 m; la pendiente máxima será del 8 %,

1,5 m < I = 3 m; la pendiente máxima será del 10 %,

1.5 m; la pendiente máxima será del 12 %

13. Pintura en general del edificio de parqueaderos en fachada

Se constatan cambios de color en la aplicación del graniplast de fachada, en el plafón rojo de la torre de parqueaderos.

Se evidencian variaciones en la tonalidad del color Así mismo reparaciones parciales que la sociedad enajenadora ha realizado en los antepechos del edificio. Lo anterior es deficiencia constructiva que no afecta la utilización de los bienes comunes y no da cumplimiento con el Código de Policía descrito en el numeral 5 del presente informe y alcance de la supervisión técnica NSR10 descrito en el numeral 1 del presente informe.

14. Regata en muro rampa

En la torre de parqueaderos, falta aplicar el acabado en el muro ubicado a la subida de la rampa del piso 5

Este hecho se clasifica como deficiencia constructiva que no afecta la utilización de los bienes comunes y no cumplimiento al Código de Policía, descrito en numeral 5 del presente informe.

15. Filtración en pata de muro

Se refiere al muro del numeral anterior, se presenta filtración por la pata del muro hacia el piso inferior, se establece como deficiencia constructiva que afecta la utilización de los bienes comunes y no da cumplimiento al Código de Construcción de Bogotá, descrito en el numeral 2 del presente informe.

16. Luz de emergencia no enciende

Entre los parqueaderos 117 y 118 se ubica una luz de emergencia que no enciende. Debido al tiempo transcurrido desde la entrega de las zonas comunes, no es posible diagnosticar si el hecho es un pendiente de entrega o si se deba remplazar el bombillo, por lo que se clasifica como labores de mantenimiento descritas en el Código de la Construcción de Bogotá: Sección A.3.5 MANTENIMIENTO DE EDIFICACIONES ARTÍCULO A.3.5.1. Todas las edificaciones y sus partes componentes deben mantenerse en condiciones permanentes de seguridad y salubridad. Todos los equipos e instalaciones de servicios, medios de evacuación y



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 21 DEL 2 DE FEBRERO DE 2018

Página 12 de 23

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

sistemas de seguridad requeridos en una edificación, según las normas del presente Código o de cualesquiera otras reglamentaciones pertinentes, deben permanecer en buenas condiciones de funcionamiento. PARÁGRAFO A.3.5.1.1. El propietario de la edificación es el responsable del correcto mantenimiento de la edificación y de sus equipos. Y de igual manera se debe dar cumplimiento al régimen de propiedad horizontal Ley 675 de 2001 (Ley de Propiedad Horizontal) ART. 82. —Obligaciones de mantenimiento, reparación y mejoras. Las unidades inmobiliarias cerradas tendrán a su cargo las obligaciones de mantenimiento, reparación y mejoras de las zonas comunes y del espacio público interno de las unidades inmobiliarias cerradas, que serán pagados por los copropietarios.

17. Falta luz de parqueadero 070-071

No se instaló la luz a la salida ubicada entre estos parqueaderos, la afectación es una deficiencia constructiva que afecta la utilización de los bienes comunes y no cumplimiento al Código de Policía, descrito en numeral 5 del presente informe.

18. Filo en pantalla de parqueadero 07

En el primer piso de la torre de parqueaderos se ubica el muro de cerramiento de esta zona, el cual no tiene remate en la cabeza, el hecho es una deficiencia constructiva que no afecta la utilización de los bienes comunes y no cumplimiento al Código de Policía, descrito en numeral 5 del presente informe.

19. Los parqueaderos especiales fueron vendidos a propietarios de apartamentos y actualmente solo se puede usar un parqueadero especial para la copropiedad

Los parqueaderos especiales No. 25, 26, 27, fueron asignados de uno exclusivo a los apartamentos 408, 409 y 1120, por esta razón no se deberían haber asignado a propietarios de apartamentos, según informa la copropiedad.

Revisando el campo normativo, no se encuentra norma que impida asignar estos parqueaderos a propietarios de apartamentos, más sin embargo se constataron las dimensiones del parqueadero No. 27, que hace parte de los parqueaderos en mención y se verificó una medida de (3.16m de ancho y 4.50m de largo). Por lo anterior se clasifica como deficiencia constructiva que afecta la utilización de los bienes comunes y no cumple con lo establecido en el decreto 1108 del 2000, que al respecto dispone:

ARTÍCULO 4.- DIMENSIONES DE LOS ESTACIONAMIENTOS SEGÚN DESTINACIÓN.

Las dimensiones de las unidades de estacionamientos se aplicarán de la siguiente manera:

a. Para uso de vivienda, dotacional, industrial y de comercio y servicios.

Las dimensiones son de 4,50 metros por 2,20 metros, salvo la proporción que se destine a cargue y descargue y para minusválidos.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 21 DEL 2 DE FEBRERO DE 2018 Página 13 de 23
Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

b. Estacionamientos para Minusválidos.

Se destinará un estacionamiento por cada 30 cupos exigidos con dimensiones mínimas de 4.50 metros por 3.80 metros para todos los usos, con localización preferencial próxima a los ingresos peatonales.

Pendientes de acabados en las torres 1 a 6, que obedecen a remates en general de fachada, cubierta y puntos fijos. Se clasifican de la siguiente manera:

20. Remate en muro y piso del cuarto de máquinas en torre 1

Se evidencia un hueco en la placa de piso y de igual manera en el muro del tablero eléctrico, lo que indica que falta terminación de acabados. El hecho es una deficiencia constructiva que no afecta la utilización de los bienes comunes y no cumplimiento al Código de Policía, descrito en numeral 5 del presente informe.

21. Cierre de puerta corta fuegos en pisos 4 y 1 de la torre 1

En la visita técnica se evidencia que las puertas de estos pisos no cierran en su totalidad, según informa la copropiedad, desde el momento que se comenzó la entrega de la torre presenta esta afectación. Se establece como deficiencia constructiva que afecta la utilización de los bienes comunes y no cumplimiento a lo dispuesto en el título J de la NSR-10:

J.2.5.1.8 — Las puertas de acceso o egreso principales y las que dan a la salida, conformada por el núcleo de evacuación o la escalera en todos los pisos, deberán ser de apertura manual fácil, de cierre automático y tener una resistencia a la acción del fuego no inferior a una hora. Las puertas pueden diseñarse de acuerdo con la Norma NFPA 80, Norma para puertas y ventanas a prueba de incendios.

22. Vidrio roto de medidores de gas al ingreso del apartamento 902 torre 1

El vidrio del medidor de gas ubicado al ingreso del apartamento 902, esta vencido. Al tratarse de un elemento que fácilmente se puede romper y debido al tiempo transcurrido desde la entrega de la torre, no es posible establecer deficiencia o desmejoramiento de especificación por este hecho.

23. Emboquillado de alfajías en general

La copropiedad manifiesta que bajo las alfajías de las ventanas, se debe emboquillar, sin embargo no manifiestan problemas de humedad o fenómenos asociados con esta leve tolerancia bajo la alfajía. El hecho denunciado es únicamente estético y no genera afectación alguna, por lo anterior no es posible atribuir deficiencia alguna o desmejoramiento de especificación.

24. Láminas de junta de estructura en fachada de las torres



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 21 DEL 2 DE FEBRERO DE 2018

Página 14 de 23

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

En las juntas de estructura de las torres, se instaló una lámina de fibrocemento desde el nivel 0 hasta la cubierta por las fachadas exteriores e interiores del conjunto. Estas láminas se han deformado por los movimientos de las torres y presentan síntomas de fractura, por lo que se puede dar desprendimiento del material hacia el vacío. El hecho es una deficiencia constructiva que afecta la utilización de los bienes comunes y no da cumplimiento a la NSR-10, que al respecto dispone:

A.9.5 — ACABADOS Y ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS

A.9.5.1 — GENERAL — *Los acabados y elementos arquitectónicos enumerados en la tabla A.9.5-1 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 A-92 llevar a la falla de elementos estructurales críticos, como pueden ser las columnas. Dentro de estos elementos se encuentran, entre otros, los siguientes:*

(g) Paneles prefabricados de fachada — cuando se utilicen paneles prefabricados de fachada, deben dejarse holguras suficientes que permitan la deformación de la estructura sin afectar el panel. Además, el panel debe estar adecuadamente adherido al sistema estructural de resistencia sísmica, para evitar su desprendimiento. En caso de que ellos sean de vidrio, véase Capítulo K4.

25. Recuadros de fachada en cubierta torre 2

Se evidencia desprendimiento de la lámina de fibrocemento en las juntas, empalmes y en el acabado del material. El hecho es una deficiencia constructiva que no afecta la utilización de los bienes comunes y no da cumplimiento a la NSR10, descrita en el numeral 24 del presente informe.

26. Ducto de ventilación torre 2

Los puntos de agua en las cubiertas de las torres están sin terminación, la tapa del ducto esta suelta y no se puede conectar ningún tipo de accesorio de riego o para recogimiento del agua desde el tubo. Se establece como deficiencia constructiva que afecta la utilización de los bienes comunes y no cumplimiento al Código de Policía, descrito en numeral 5 del presente informe.

27. Pintura ducto de torre 2

La copropiedad manifiesta que la pintura de los vacíos de las torres, deben ser pintadas nuevamente por la sociedad enajenadora, debido al deterioro que presenta el acabado. Sin embargo, teniendo en cuenta el tiempo transcurrido desde la entrega



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 21 DEL 2 DE FEBRERO DE 2018 Página 15 de 23
Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

de las zonas comunes, el hecho obedece a labores de mantenimiento descritas en el numeral 16 del presente informe.

28. Alfajía piso 4

En la fachada principal de la torre 3, se evidencia un poro en el muro, ubicado en la alfajía del piso 4, esta afectación puede generar humedades al interior del apartamento y causar daños en los cavados. El hecho es una deficiencia constructiva que afecta la utilización de los bienes comunes y no cumplimiento al Código de Policía, descrito en numeral 5 del presente informe.

29. Boquilla en piso salida ascensor torre 3

En el piso 6 de la torre, se evidencia poros en el emboquillado del piso ubicado en la salida del ascensor, el hecho es una deficiencia constructiva que no afecta la utilización de los bienes comunes y no da cumplimiento al Código de Policía, descrito en numeral 5 del presente informe.

30. Resane ventana piso 7

En la fachada occidental de la torre 3, se evidencia que falta el acabado del muro debajo de la alfajía, el hecho es una deficiencia constructiva que no afecta la utilización de los bienes comunes y no da cumplimiento al Código de Policía, descrito en numeral 5 del presente informe.

31. Sellar juntas de manto en cubiertas torre 5 y 6

Durante la visita técnica, se pudo evidenciar que el manto instalado en la cubierta, se encuentra dilatado de la regata perimetral, por donde se estaría filtrando el agua y con el tiempo generará desprendimiento de impermeabilizante, adicionalmente se debe sellar juntas del manto en donde se encuentra ligado en los pegues. En la salida de la escalera a la cubierta, la contrahuella no está protegida con manto, lo que ocasiona futuras humedades y desprendimiento del material. El hecho es una deficiencia constructiva que afecta la utilización de los bienes comunes y no cumplimiento al Código de Policía, descrito en numeral 2 del presente informe.

32. Dintel de ingreso torre 4 y bordillo

El plafón de la fachada al ingreso a la torre 4, presenta filtración desde la parte superior y se generaron eflorescencias por saturación de agua en la placa de fibrocemento, también se evidencia falta de acabado en la pata del mismo en cuanto pintura y no está construido el bordillo como en las otras torres. El hecho es una deficiencia constructiva que no afecta la utilización de los bienes comunes y no da cumplimiento al Código de la Construcción de Bogotá, descrito en el numeral 31 del presente informe y al Código de Policía, descrito en numeral 5 del presente informe.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 21 DEL 2 DE FEBRERO DE 2018

Página 16 de 23

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

33. Hueco en vacío de la torre 4

Desde el vacío de la cubierta, se evidencia un hueco en el muro ubicado sobre el apartamento 1215. El hecho es una deficiencia constructiva que no afecta la utilización de los bienes comunes y no da cumplimiento al Código de Policía, descrito en numeral 5 del presente informe.

34. Remate de ventanas de cuartos ropa y cocina torre 4

Desde el vacío de la torre se evidencia que la venta de cuartos de ropas del apartamento 1215 falta terminación de acabado y el antepecho está fisurado. El hecho es deficiencia constructiva que no afecta la utilización de los bienes comunes y no da cumplimiento al Código de Policía, descrito en numeral 5 del presente informe.

35. Alinear barandas de cubierta torre 4 y 5

Las barandas de la cubierta están deformadas, según manifiesta la copropiedad estas se entregaron en ese estado. El hecho es una deficiencia constructiva que afecta la utilización de los bienes comunes y no da cumplimiento con lo establecido en el reglamento colombiano de construcción sismo resistente – NSR 2010, que al respecto dispone:

B.4.2.2 — EMPUJE EN PASAMANOS Y ANTEPECHOS — Las barandas, pasamanos de escaleras y balcones, y barras auxiliares tanto exteriores como interiores, y los antepechos deben diseñarse para que resistan una fuerza horizontal de 1.00 kN/m (100 kgf/m) aplicada en la parte superior de la baranda, pasamanos o antepecho y deben ser capaces de transferir esta carga a través de los soportes a la estructura. Para viviendas unifamiliares, la carga mínima es de 0.4 kN/m. (40 kgf/m). En estadios y coliseos esa carga mínima horizontal de barandas y antepechos no será menor de 2.5 kN/m (250 kgf/m). En estos y otros escenarios públicos las barandas deberán ser sometidas a pruebas de carga, las cuales deben ser dirigidas y documentadas por el Supervisor Técnico antes de ser puestas en servicio. Las barandas intermedias (todas excepto los pasamanos) y paneles de relleno se deben diseñar para soportar una carga normal aplicada horizontalmente de 0.25 kN (25 kgf) sobre un área que no exceda 0.3 m de lado, incluyendo aberturas y espacios entre barandas. No es necesario superponer las acciones debidas a estas cargas con aquellas de cualquiera de los párrafos precedentes. Los sistemas de barreras para vehículos, en el caso de automóviles de pasajeros, se deben diseñar para resistir una única carga de 30 kN (3000 kgf) aplicada horizontalmente en cualquier dirección al sistema de barreras, y debe tener anclajes o uniones capaces de transferir esta carga a la estructura. Para el diseño del sistema, se debe suponer que la carga va a actuar a una altura mínima de 0.5 m por encima de la superficie del piso o rampa sobre un área que no exceda 0.3 m de lado, y no es necesario suponer que actuará conjuntamente con cualquier carga para pasamanos o sistemas de protección especificada en los párrafos precedentes. Las cargas indicadas no incluyen sistemas de barreras en garajes para vehículos de



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 21 DEL 2 DE FEBRERO DE 2018 Página 17 de 23
Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

transporte público y camiones; en estos casos se deben realizar los análisis apropiados que contemplen estas situaciones.

36. Acabado muro en apartamento 120

El apartamento 120 de la torre 5 no tiene acabado en el antepecho de la ventana de la sala en la fachada, los otros antepechos están con acabado en graniplast gris. El hecho es una deficiencia constructiva que no afecta la utilización de los bienes comunes y no da cumplimiento al Código de Policía, descrito en numeral 5 del presente informe.

37. Boquilla ladrillo fachada apartamento 120

En la fachada del apartamento 120 de la torre 5, se evidencia desprendimiento del mortero de pega en una de las hiladas de ladrillo. El hecho es una deficiencia constructiva que no afecta la utilización de los bienes comunes y no da cumplimiento al Código Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 en el numeral D.3.4.1 y el numeral 24 del presente informe: D.3.4.1 — REQUISITOS GENERALES — Los morteros de pega utilizados en construcciones de mampostería deben cumplir la norma NTC 3329 (ASTM C270) y con lo especificado en la Tabla D.3.4-1. El mortero premezclado para pega de unidades de mampostería debe cumplir con la norma NTC 3356 (ASTM C1142). Los morteros de pega deben tener buena plasticidad, consistencia y ser capaces de retener el agua mínima para la hidratación del cemento y, además, garantizar su adherencia con las unidades de mampostería para desarrollar su acción cementante. D.4.5.10.1 — Mortero de pega — Debe colocarse mortero de pega en todas las juntas entre piezas de mampostería con los siguientes requisitos especiales: (a) En las juntas horizontales de las unidades de perforación vertical, debe colocarse mortero de pega sobre las paredes laterales de la unidad y sobre sus tabiques transversales.

(b) Alternativamente, en las juntas horizontales se permite la colocación del mortero de pega solamente sobre las paredes laterales de la unidad, siempre y cuando la comprobación del valor de f_m , requerida en D.3.8, se realice sobre muretes que sólo tienen mortero de pega sobre las paredes laterales de la unidad de mampostería y este requisito se indique claramente en los planos. (c) En las juntas verticales de las unidades de perforación vertical, en las paredes laterales de la unidad. (d) Cuando se utilicen piezas macizas o bloques de perforación horizontal, el mortero de pega debe colocarse en todo el ancho del muro en las juntas verticales y horizontales. (e) El avance del mortero de pega debe ser tal que al momento de colocar las unidades no se haya reducido la plasticidad del mortero colocado. (f) El espesor máximo de las juntas de pega debe ser de 10 mm con las tolerancias establecidas en la Tabla D.4.2-2.

38. Humedad en recuadro rojo

En la cubierta de la torre 5, se presenta humedad en la columna del plafón rojo de



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 21 DEL 2 DE FEBRERO DE 2018

Página 18 de 23

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

fachada, y por consiguiente eflorescencias. El hecho es una deficiencia constructiva que no afecta la utilización de los bienes comunes y no da cumplimiento al Código de la Construcción de Bogotá descrito en el numeral 31 del presente informe.

39. Remate de puertas piso 8 torre 5

En el piso 8 las puertas de ingreso de apartamentos 818, 820 y puerta de escalera, no están rematadas en cuanto el acabado. El hecho es una deficiencia constructiva que no afecta la utilización de los bienes comunes y no da cumplimiento al Código de Policía, descrito en numeral 5 del presente informe.

40. Contorno de armario de red contra incendio

El muro del armario de la red contra incendio del piso 1 de la torre 5, no está rematado en la cinta del vano inferior. El hecho es una deficiencia constructiva que no afecta la utilización de los bienes comunes y no da cumplimiento al Código de Policía descrito en el numeral 5 del presente informe.

41. Remate inferior en muro de vacío torres 4 y 5

La pata del perímetro de los muros en el vacío de las torres 4 y 5 no tiene acabado como el resto de las otras torres, el hecho es una deficiencia constructiva que no afecta la utilización de los bienes comunes y no da cumplimiento al Código de Policía descrito en el numeral 5 del presente informe.

42. Remates bajo alfajías en vacío torres 4 y 5

En el vacío de las torres 4 y 5, las ventanas del segundo y tercer piso, no está rematado y falta el acabado en el muro. El hecho es una deficiencia constructiva que no afecta la utilización de los bienes comunes y no da cumplimiento al Código de Policía descrito en el numeral 5 del presente informe.

43. Los ascensores son viejos y no funcionan correctamente

La copropiedad manifiesta que al momento de la entrega, los equipos presentaron fallas en el funcionamiento, sin embargo durante la visita técnica, se hicieron recorridos en cada uno de los ascensores de las diferentes torres y no se constató ninguna falla en su funcionamiento. Por lo anterior no se atribuyen daños por desmejoramiento de especificaron o deficiencia constructiva."

Que, conforme al citado informe, este Despacho precisa que:

Respecto a los hallazgos: "4. Cables sueltos en red contra incendio; 16. Luz de emergencia no enciende; 22. Vidrio roto de medidores de gas al ingreso del apartamento 902 torre 1; 23. Emboquillado de alfajías en general; 27. Pintura ducto de torre 2, y 43. Los ascensores son viejos y no funcionan correctamente", no es posible iniciar actuación por cuanto no constituyen deficiencias o desmejoramiento de especificación, puesto que se clasifican



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 21 DEL 2 DE FEBRERO DE 2018 Página 19 de 23
Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

como hechos meramente estéticos y/o labores de mantenimiento.

De otro lado, en cuanto a los hallazgos: "1. *Rejilla de cárcamo en piso 5*; 3. *Falta instalación de aviso de salida*; 5. *Pedestales de gravilla en postes de luz*; 6. *Escotilla en cuarto de máquinas*; 8. *Tapa registro en llave de riego*; 9. *Graniplast costado sur en antepecho torre de parqueaderos piso 4*; 11. *Tapa ciega en bajada rampa*; 13. *Pintura en general del edificio de parqueaderos en fachada*; 14. *Regata en muro rampa*; 18. *Filo en pantalla de parqueadero 07*; 20. *Remate en muro y piso del cuarto de máquinas en torre 1*; 25. *Recuadros de fachada en cubierta torre 2*; 29. *Boquilla en piso salida ascensor torre 3*; 30. *Resane ventana piso 7*; 32. *Dintel de ingreso torre 4 y bordillo*; 33. *Hueco en vacío de la torre 4*; 34. *Remate de ventanas de cuartos ropa y cocina torre 4*; 36. *Acabado muro en apartamento 120*; 37. *Boquilla ladrillo fachada apartamento 120*; 38. *Humedad en recuadro rojo*; 39. *Remate de puertas piso 8 torre 5*; 40. *Contorno de armario de red contra incendio*; 41. *Remate inferior en muro de vacío torres 4 y 5*; y, 42. *Remates bajo alfajías en vacío torres 4 y 5*.", no es posible por parte de este Despacho iniciar actuación alguna, en razón a que se configuró el fenómeno de pérdida de oportunidad, ya que la entrega de las zonas comunes del inmueble objeto de la queja, tuvo lugar así: "Torre 1: junio 16 de 2014; Torre 2: junio 24 de 2016; Torre 3: septiembre 5 de 2014; Torre 4: octubre 10 de 2014; Torre 5: junio 20 de 2015 y Torre 6: 9 de enero de 2015", de acuerdo con las Actas de Visita Técnica (folios 319 y 398), mientras que frente al hecho esta Subdirección tuvo conocimiento el día 15 de septiembre de 2016, cuando se interpuso la queja, es decir, 1 año 3 meses después de haberse entregado estas zonas¹, respecto a los hallazgos 1, 3, 5, 6, 8, 9, 11, 13, 4, 18, y 32 a 42²; 2 años 3 meses después de haberse entregado estas zonas, respecto a los hallazgos 20 y 22³; y 3 años después de haberse entregado estas zonas, respecto a los hallazgos 29 y 30⁴, tal como lo ilustra el Artículo 14 del Decreto No. 572 de 2015.

Ahora bien, respecto a los hallazgos: "2. *Filtraciones al piso inferior por placa*; 7. *Rejillas en cárcamos*; 10. *luz de emergencia no enciende*. 12. *Pendiente de rampa de primer piso para personas con movilidad reducida*; 15. *Filtración en pata de muro*; 17. *Falta luz de parqueadero 070-071*; 19. *Los parqueaderos especiales fueron vendidos a propietarios de apartamentos y actualmente solo se puede usar un parqueadero especial para la copropiedad*; 21. *Cierre de puerta corta fuegos en pisos 4 y 1 de la torre 1*; 24. *Láminas de junta de estructura en fachada de las torres*; 26. *Ducto de ventilación torre 2*; 28. *Alfajía piso 4*; 31. *Sellar juntas de manto en cubiertas torre 5 y 6*; y, 35. *Alinear barandas de*

¹ En razón a que se tomó como fecha de entrega el 20 de junio de 2015.

² Los hallazgos 32 a 42, corresponden a las Torres 4 y 5.

³ Hallazgos que corresponden a las Torres 1 y 2.

⁴ Hallazgos que corresponden a las Torres 3 y 4.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 21 DEL 2 DE FEBRERO DE 2018 Página 20 de 23
Continuación del Auto *“Por el cual se abre una investigación administrativa”*

cubierta torre 4 y 5”, debido a que corresponden a deficiencias constructivas que afectan la utilización de los bienes comunes⁵, no se configuro el fenómeno de pérdida de oportunidad estipulado en el artículo 14 del Decreto Distrital 572 de 2015.

Por tanto, como lo mencionó esta Entidad, existen antecedentes, los cuales permiten concluir que: los hechos mencionados en los hallazgos 2, 7, 10, 12, 15, 17, 19, 21, 24, 26, 28, 31 y 35 anteriormente citados, probablemente constituyen una presunta vulneración a lo dispuesto en el numeral 7° del artículo 2° del Decreto Ley 078 de 1987, en concordancia con los artículos 23, numeral 12, 114 del Acuerdo 079 de 2003 (Código Distrital de Policía), Sección B.5.1. artículos B.5.1.1, B.5.1.2, y B5.1.3, del Código de Construcción de Bogotá, Artículo 4 del Decreto 1108 de 2000, La NSR 10 en los Literales A.9.5., A.9.5.1 y A9.5.2, B.4, B.4.2.2, J.2.5.1.8, K,3.2.7.2, la NTC 4143 en el numeral 3.1, y artículo 2° del Decreto Distrital 572 de 2015, 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.

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 Administrativo⁶ y con la indexación de valores correspondiente, toda vez que su inaplicación dejaría sin fuerza y efectividad las multas a través de las cuales, el legislador buscó conminar a las personas

⁵ Afectaciones graves

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 21 DEL 2 DE FEBRERO DE 2018

Página 21 de 23

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

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

Revisada, estudiada y analizada la Directiva acusada (anverso y reverso del folio 121 el cuaderno principal), encuentra la Sala que, en efecto, ella se ajusta a los principios y reglas propios de la Actualización Monetaria, ya que en ella no se prevén multas adicionales ni



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 21 DEL 2 DE FEBRERO DE 2018

Página 22 de 23

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

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."⁷(Negrillas y subrayado fuera de texto).

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

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Abrir investigación de carácter administrativo contra la sociedad enajenadora **URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A.**, identificada con Nit. 830.012.053-3, representada legalmente por el señor **RAFAEL AUGUSTO MARÍN VALENCIA**, (o quien haga sus veces), en virtud de lo expuesto en el presente Auto.

ARTÍCULO SEGUNDO. Notifíquese el contenido del presente Auto a la sociedad enajenadora **URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A.**, identificada con Nit. 830.012.053-3, representada legalmente por el señor **RAFAEL AUGUSTO MARÍN VALENCIA**, (o quien haga sus veces), y córrase traslado del mismo junto con la queja y el informe técnico de la visita de verificación por el término de quince (15) días hábiles a partir de la notificación de este auto, para que presente descargos, solicite audiencia de mediación para llegar a un acuerdo con el quejoso, solicite o aporte las pruebas que pretende hacer valer, rinda las explicaciones que considere necesarias y objete el informe técnico, de conformidad con el artículo 7° del Decreto 572 de 2015.

ARTÍCULO TERCERO. Comuníquese el contenido del presente Auto al señor **ÓSCAR IBÁN LÓPEZ GÓMEZ**, en su condición de Representante Legal (o quien haga sus veces) de la **AGRUPACIÓN RESIDENCIAL NAVARRA CASTILLA RESERVADO P.H.**, ubicada en la Carrera 90 A No. 8 A-10 de la localidad de Kennedy, de esta ciudad.

⁷ Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo Sección Primera, treinta (30) de mayo de dos mil trece (2013), Exp. Núm. 2006-00986-01.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 21 DEL 2 DE FEBRERO DE 2018

Página 23 de

23

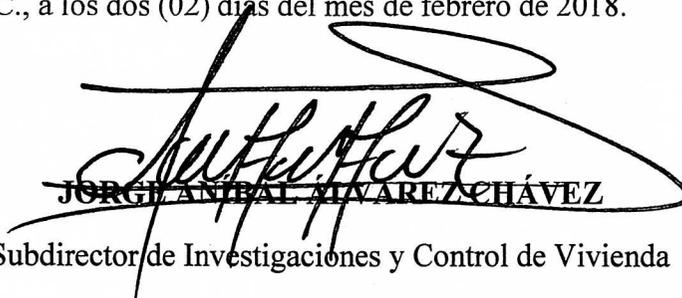
Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

ARTÍCULO TERCERO. Comuníquese el contenido del presente Auto al señor **ÓSCAR IBÁN LÓPEZ GÓMEZ**, en su condición de Representante Legal (o quien haga sus veces) de la **AGRUPACIÓN RESIDENCIAL NAVARRA CASTILLA RESERVADO P.H.**, ubicada en la Carrera 90 A No. 8 A-10 de la localidad de Kennedy, de esta ciudad.

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

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C., a los dos (02) días del mes de febrero de 2018.



JORGE ANIBAL ÁLVAREZ CHÁVEZ

Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Aura P. Robles V. – Contratista SICV 
Revisó: Robertson Gioncarlo Alvarado Camacho – Contratista SICV 