



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá D.C.,

Señor (a):

**ROCÍO SÁNCHEZ**

Administradora

**PANORAMA 140**

Calle 140 No. 13-66 Bogotá D.C

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA  
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT  
AL RESPONDER CITAR EL NR.

**2-2018-08157**

FECHA: 2018-02-27 14:56 PRO 346748 FOLIOS: 1  
ANEXOS: 8 FOLIOS  
ASUNTO: COMUNICACIÓN AUTO 182 DE 2018  
DESTINO: PANORAMA 140  
TIPO: REMITE INFORMACIÓN  
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y  
Control de Vivienda

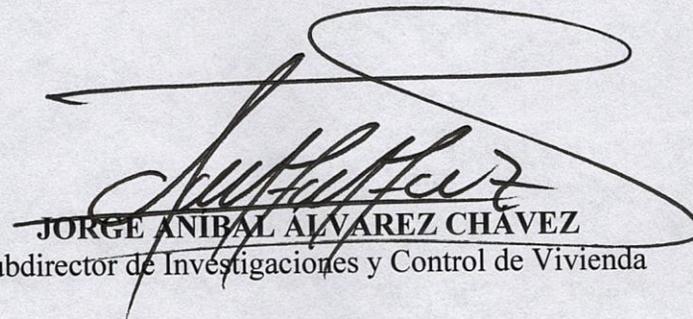
Asunto: Comunicación del **Auto N° 182 del 23 de febrero de 2018.**

Radicado Interno: 1-2016-66992.

Respetado señor (a),

Dando cumplimiento a la lo dispuesto en el artículo tercero del **Auto N° 182 del 23 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° 182 del 23 de febrero de 2018 en ocho (08) folios  
Elaboró: Aura P. Robles V. - Contratista - SICV



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 182 DEL 23 DE FEBRERO DE 2018**

Página 1 de 16

*“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 la señora **MARÍA PAULINA VALLEJO**, en su condición de Presidente del Consejo de Administración del Proyecto de Vivienda **PANORAMA 140**, ubicado en la Calle 140 No. 13-66, de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las zonas comunes del citado conjunto residencial, en contra de la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA BOLÍVAR BOGOTÁ S.A.**, identificada con Nit. 860.513.493-1, representada legalmente por la señora **PATRICIA AGUIRRE SANTA**, (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2016-66992 del 20 de septiembre de 2016, Queja No. 1-2016-66992 (folios 1 a 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 responsable del proyecto de vivienda es la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA BOLÍVAR BOGOTÁ S.A.S.**, identificada con Nit. 860.513.493-1, a la que le fue otorgado el registro de enajenación No. 186073 (folio 83).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4º del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2016-70882 del 7 de octubre de 2016 (folio 14), 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. 1-2016-73713 de 21 de octubre de 2016, (folio 15), el apoderado especial del enajenador se manifestó respecto a los hechos objeto de la queja, entre otros en los siguientes términos:

*“En atención al traslado de la queja No. 1-2016-66992 recibida el 19 de Octubre de 2016 en la que nos solicitan pronunciarnos sobre “los hechos objeto de la queja e indicar el término dentro del cual se dará solución o*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 182 DEL 23 DE FEBRERO DE 2018**

Página 2 de 16

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

*justificar las razones por las que no se efectuará intervención alguna", nos permitimos informar a su despacho que el día 04 de Octubre del presente año, dimos respuesta a un derecho de petición radicado por la quejosa en nuestras oficinas el cual correspondía a los mismos hechos y peticiones de la queja radicada en esa dependencia.*

*Por lo anterior, nos permitimos adjuntar la respuesta enviada a la quejosa".*

Que, de acuerdo a lo señalado anteriormente por la sociedad enajenadora, con Oficio del 4 de octubre de 2016 (folios: 16 a 39), dirigido al Consejo de Administración del Proyecto de Vivienda **PANORAMA 140**, dio respuesta a cada una de las solicitudes realizadas y concluyó que:

*"Según lo anterior, Constructora Bolívar ratifica el interés mantenido hasta la fecha por avanzar en los asuntos de interés de la comunidad que ustedes representan, al mismo tiempo que esto permite concluir una relación sólida con los copropietarios.*

*Esperamos que con este balance, se pueda dar continuidad a una relación amigable y continuada."*

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: 40 y 41), diligencia que fue programada para el 28 de noviembre de 2016, la cual se realizó con la participación de la señora ROCIO SÁNCHEZ, en su condición de Administradora del Proyecto de Vivienda PANORAMA 140, el doctor DIEGO JAVIER OSPINA GARZÓN, en calidad de Apoderado del enajenador, conforme se evidencia en el Acta de Visita Técnica que obra en el expediente (folio 42 con anverso).

Que la señora DIANA CAROLINA LESMES FERRUCHO, con Oficio No. 1-2016-78883 del 16 de noviembre de 2016 (folios: 45 y 46 con anverso), solicitó dar solución a los inconvenientes presentados por la constructora, respecto al incumplimiento en la entrega de zonas comunes, hechos que fueron planteados en la queja inicial.

Que con Oficios Nos. 1-2016-86979 y 1-2016-887654 del 21 y 22 de diciembre de 2016, respectivamente (folios: 47 a 65), el Apoderado Especial de la Sociedad Enajenadora, a fin de dar cumplimiento a los compromisos adquiridos en la visita técnica, remitió "1. Acta de entrega de Zonas Comunes No esenciales del 24 de noviembre de 2016. 2. Acta de entrega Administrativa y Primera Contable del 06 de septiembre de 2016 de la Empresa Administradora delegada "Implementar Ltda.". De igual manera, frente a los compromisos de obra adquiridos durante las visita (sic), una vez ejecutados Constructora Bolívar procederá a remitir las respectivas



**AUTO No. 182 DEL 23 DE FEBRERO DE 2018** Página 3 de 16  
Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

*actas de recibo de trabajo por parte de la Copropiedad."*

Que, obra a folios 74 a 82, Oficio No.1-2017-17419 del 16 de marzo de 2017, por medio del cual el Director de Investigaciones de Protección al Consumidor (E) de la Superintendencia de Industria y Comercio trasladó por competencia a la Secretaría Distrital de Hábitat, la queja presentada por el Consejo de Administración del Proyecto de Vivienda PANORAMA 140, de fecha 19 de septiembre de 2016, la cual corresponde a la misma que se inició en esta actuación.

Que, como consecuencia de la visita técnica realizada el 28 de noviembre de 2016, se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 17-005 de 6 de enero de 2017 (folios: 66 a 73 con anverso), en el cual se concluyó:

**"HALLAZGOS**

*Dada la condición del proyecto que, según se percibe, se encuentra en buena parte en etapa constructiva, se precisa que solo se verifican los hechos de las áreas culminadas y entregadas. Se constatan los hechos consignados en la queja:*

*Por tratarse de hechos que no constituyen deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones a la luz del art. 2° del Decreto 572 de 2015, los siguientes hechos se desestiman:*

1. "Estipulación de fecha de terminación del proyecto constructivo"
2. "Entrega de cronograma de obra, donde se estipule fechas de terminación de las zonas comunes, zonas privadas y por pisos"
4. "pago y certificación por escrito de los contadores a Codensa"
5. "mejoramiento en la atención de las garantías, incluidos los gasodomésticos y los electrodomésticos, verificar el desnivel de las duchas de todos los apartamentos (...)"
7. "Realizar una brigada para hacerle limpieza a todos los apartamentos (...)"
10. "Carnetización e identificación de los obreros (...)"
14. "Firma inmediata del contrato con la empresa de seguridad"
15. "Disminuir el ruido de los taladros (...)"
23. "Contratar y cubrir el gasto de dos personas más para realizar y reforzar las labores de aseo del conjunto"
25. "asumir los recibos de acueducto, de la administración, hasta que no se arreglen los problemas de filtración y se acabe la obra. (Entregar a la administración y al consejo, las bitácoras de mantenimiento)(...)"
35. "adquirir la póliza deceval (...)"
42. "Limpieza de los parqueaderos (...)"



**AUTO No. 182 DEL 23 DE FEBRERO DE 2018**

Página 4 de 16

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

44. "reubicar poste de energía de la entrada de la 140 y organizar los cables del mismo"

Por tratarse de hechos que se encuentran dentro de los términos del periodo de posventas del proyecto los siguientes hechos no constituyen deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones a la luz del art. 2º del Decreto 572 de 2015 y al momento de la visita de verificación no se evidencia ningún tipo de afectación, daño o incumplimiento.

- 9. "Reemplazar el sistema de citofonía (...)"
- 18. "cambiar todas las puertas de los shuts (...)"
- 19. "arreglar los sensores de las áreas comunes"
- 30. "programar una brigada de revisión de gasodomésticos (...)"

Por tratarse de hechos que al momento de la visita están siendo atendidos o en proceso de atención por parte del enajenador y al momento de la visita de verificación no se evidencia ningún tipo de afectación, daño o incumplimiento, los siguientes no se tratan dentro del presente informe:

- 3. "certificación de transporte vertical"
- 31. "instalar la misma baldosa negra del lobby de la torre 1 en las entradas de las torres 2 a 4"
- 33. "igualar las condiciones de las torres 2 a 4, a la de la torre 1"
- 36. "certificado de ocupación: emitido por la alcaldía (...)"
- 52. "Realizar las impermeabilizaciones de pantallas y placas, tratamiento e impermeabilización de juntas de construcción"
- 54. "entregar diseño del sistema de protección contra incendio (...)"

Por tratarse de hechos de índole privado, se solicita al quejoso que instauren las quejas ante la entidad por presuntas deficiencias de carácter privado, por lo anterior los hechos no se tratan en el presente informe:

- 8. "Solucionar las fallas que presentan las Chimeneas: a. Dry wall inflado, b. No encienden, c. la tableta y la lámina explotan, d. Reubicar la posición de las flautas de las chimeneas, e. el soporte donde va ubicada presenta problemas de color y acabados"
- 11. "Instalación del punto de TV en todos los puntos acordados en promesa de compraventa"
- 28. "limpiar todos los filtros/pomas del agua de los apartamentos"



**AUTO No. 182 DEL 23 DE FEBRERO DE 2018**

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

Los siguientes hechos fueron SUBSANADOS por parte del enajenador:

16. "Instalar neopreno en los cárcamos del parqueadero"
20. "Revisar y certificar por escrito que las puertas corta fuegos tengan las medidas reglamentarias, bajo NSR-10 e NFPA"
21. "Arreglar las puertas de las escaleras de emergencia (...)"
27. "limpiar los tanques de almacenamiento, adicionalmente se solicita sea entregado los certificados de lavado y limpieza de los tanques de almacenamiento de agua potable (...)"
34. "limpiar todas las cubiertas, canales y tragantes de aguas lluvias (...)"
37. "Explicar la existencia de antenas en la cubierta y su finalidad"
40. "renovar los extintores porque están a punto de vencer"
41. "Señalizar el conjunto. No hay señalización – No hay señalización de altura (...)"
43. "Colocar extintores en los shuts de los sótanos de los sótanos"
46. "se debe realizar la instalación de todas las soporteras de los tubos de agua potable y red de protección contra incendios según norma (...) se evitaron los anclajes, en los puntos de cambios de dirección de 90 grados"
50. "revisar el tipo de uniones flexibles utilizadas para la red de protección contra incendio, no cumple con lo indicado en NFPA 13"
51. "revisar el sistema de arriostramiento antisísmico de todos los elementos de protección contra incendios de la copropiedad"
53. "Instalar toda la señalización de los elementos de protección contra incendios y elementos faltantes como el martillo de gabinetes"
55. "instalar reductores de velocidad de parqueaderos"

**Hechos que se verifican en el presente informe:**

6. "CAMBIAR LAS LÁMINAS QUE PUSIERON PARA TAPAR LAS DIVISIONES ENTRE LAS TORRES (...)"

Se refiere este hecho a la lámina metálica instalada en la junta de las torres con la cual se protege el espacio generado por esta. En la visita se evidencia la lámina metálica en buen estado, sin defectos de instalación. (Ver Foto)

En estas condiciones, no se establece existencia de deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificación por éste hecho.

12. "INSTALACIÓN DE CABLEADO Y DUCTERIA DE TODO EL PROYECTO"

Se refiere este hecho a la instalación de la ducteria y cableado en el perímetro del proyecto para la instalación del CCTV, expresa la copropiedad que esto fue



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 182 DEL 23 DE FEBRERO DE 2018**

Página 6 de 16

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

*concertado en las mesas de trabajo para la entrega de las áreas comunes. El enajenador por su parte expresa que esto no se encuentra en la oferta comercial dada por ellos, que el compromiso en la mesa fue el de instalar la ductería (tubería) sin cableado y que ellos ya lo habían hecho.*

*Se verifica el expediente de radicación de documentos 400020140041-1, en el documento que reposan las especificaciones técnicas del proyecto no se detalla dicho ofrecimiento.*

*En estas condiciones, no se establece existencia de deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificación por éste hecho*

**13. “INSTALACIÓN INMEDIATA DE CERCA ELÉCTRICA”**

*Se refiere este hecho a la solicitud de la copropiedad de la instalación por parte del enajenador de cerca eléctrica sobre el lindero. Expresa el enajenador que dicho elemento no se encuentra en la oferta comercial del proyecto.*

*Se verifica la carpeta de radicación de documentos 400020140041-1, la cerca eléctrica no se encuentra dentro de los planos, al respecto el enajenador oferta en el documento de especificaciones técnicas (fol. 121) en el ítem 2.11 Cerramiento: Cerramientos en mampostería a la vista con una altura de 2.5 m.*

*En estas condiciones, no se establece existencia de deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificación por éste hecho*

**17. “ELIMINAR EL ACCESO ACTUAL DE LOS SHUTS Y ABRIRLOS POR LAS ESCALERAS DE EMERGENCIA (...)”**

*Se refiere este hecho a la ubicación del shut de basuras de cada torre, el quejoso solicita que la boca del shut se ubique sobre la escalera más próxima a esta, es decir que se ubique la boca por la escalera de emergencia. El Shut se ubica al extremo norte de cada piso en cada torre antes del acceso al punto fijo. En la visita se observa que se encuentra cerrado por una puerta de madera entamborada color wenge de doble hoja. Al abrir esta puerta se encuentra la boca del shut que se encuentra realizada en acero inoxidable.*

*Se verifica la carpeta de radicación de documentos 400020140041-1, el shut se encuentra en el mismo lugar que se halla en los planos entregados plano “planta 16 y cubierta” (fol. 133)*



**AUTO No. 182 DEL 23 DE FEBRERO DE 2018**

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

En estas condiciones, no se establece existencia de deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificación por éste hecho

**22. "INSTALAR EL OTRO JUEGO DE BARANDAS EN LAS ESCALERAS DE EMERGENCIA (...)"**

*Se refiere este hecho a la solicitud por parte de la copropiedad para la instalación del pasamano en las escaleras de las cuatro (4) torres del proyecto. En la visita de verificación se observa los puntos fijos de las torres, estos son dos ubicados en los extremos norte y sur de cada torre. En el mismo se evidencia la existencia del pasamano ubicado hacia el interior de la escalera (Ver foto).*

*En la visita de verificación sobre los muros no se evidencia la existencia del pasamano respectivo, Al respecto NSR-10 en el título k, enuncia que:*

*K.3.8.3.6 — Pasamanos — Los pasamanos deben cumplir los requisitos de la NTC 4145 Accesibilidad de la Personas al Medio Físico. Edificios, escaleras, y NTC 4140 Accesibilidad de las Personas al Medio Físico. Edificios. Pasillos. (Subrayado fuera de texto)*

*Al respecto la NTC 4145, en el numeral 3 Requisitos, enuncia que:*

**3.3 PASAMANOS**

*Las escaleras deben tener pasamanos a ambos lados que cumplan con la NTC 4201, continuos en todo su recorrido y con prolongaciones horizontales mayores de 30 cm al comienzo y al final de aquellas. (...) (Subrayado fuera de texto)*

*Por lo anterior, se establece deficiencia constructiva que afectan las condiciones de habitabilidad, la utilización de los bienes comunes, que no implica daño estructural o amenaza de ruina en el inmueble.*

**24. "QUITAR LAS PIEDRAS DE LA ENTRADA Y CAMBIARLAS POR EL MISMO MATERIAL DEL PISO DE LA ENTRADA DE LA 140"**

*Se refiere este hecho a la solicitud de la copropiedad para realizar el cambio del acabado de la entrada, puesto que se encuentra una combinación de loseta de concreto con espacios libre para ubicación de grava {piedra}, al igual se encuentran espejos de agua a lo largo de la fachada del proyecto. La solicitud es el de remover los espacios de grava y en ellos ubicar el mismo acabado {loseta de concreto}.*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 182 DEL 23 DE FEBRERO DE 2018**

Página 8 de 16

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

*Se verifica la carpeta de radicación de documentos 400020140041-1, el plano planta general primer piso (fol. 131) se especifica el antejardín, pero en el mismo no se evidencia tipo de acabado. De igual forma se verifica el documento de especificaciones técnicas (fol. 121) en el ítem 2.8 pisos áreas comunes: pisos sobre placa másica afinada enchapados con cerámica y gres de alto tráfico.*

*En estas condiciones, no se establece existencia de deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificación por éste hecho*

26. “SOLUCIONAR LA PRESIÓN DEL AGUA. SE SOLICITA LA ENTREGA DE LOS PLANOS HIDRÁULICOS Y MEMORIAS DE CÁLCULO (...)” y 29. “INSTALAR VRPS EN CADA APARTAMENTO DADO QUE CADA VEZ QUE SE ACTIVA LA BOMBA SALE EL AIRE EL CUAL ACTIVA LOS CONTADORES HACIENDO QUE EL CONSUMO NO SEA EL REAL. SE REQUIERE ADICIONALMENTE LA INSTALACIÓN DE CHEQUES ANTES DE LA ENTRADA DE AGUA AL MEDIDOR (...)”

*Hacen referencia estos hechos a la presión del suministro de agua potable y la solicitud de instalación de válvulas reguladoras de presión al ingreso de cada apartamento, aunque no es obligatorio, se solicita en la visita de verificación que el enajenador adjunte al expediente el diseño hidráulico del proyecto. Al momento de la visita no se evidencia funcionamiento irregular del sistema hidráulico.*

*En estas condiciones, para los hechos 26 y 29 no se establece existencia de deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificación por éste hecho*

32. “INSTALAR ACCESO A SILLAS DE RUEDAS Y A PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA POR EL CORREDOR OCCIDENTAL (...)”

*Se refiere este hecho a la solicitud de la copropiedad de crear la ruta de acceso para personas movilidad reducida al proyecto por el corredor occidental del proyecto. En la visita de verificación se realiza el recorrido propuesto por el enajenador para personas con movilidad reducida, este es planteado por el costado oriental del proyecto cumpliendo con lo establecido por la NSR-10 en el k.3.2.7 Sistemas de evacuación para discapacitados.*

*En estas condiciones, no se establece existencia de deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificación por éste hecho*

38. “EL PISO DE LAS ESCALERAS NO TIENE LA CINTA FOTOLUMINISCENTES, NI TODA LA SEÑALIZACIÓN DE LA RUTA DE EVACUACIÓN SEGÚN NORMA (...)”



**AUTO No. 182 DEL 23 DE FEBRERO DE 2018**

Página 9 de 16

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

Hace referencia el hecho a la señalización de evacuación en los medios de evacuación de las torres del proyecto. En la visita técnica de verificación el recorrido por las mismas NO se evidencia la señalización, sin embargo se evidencia las lámparas de emergencia del medio de evacuación.

Al respecto se debe dar cumplimiento a la norma NSR-10

**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. (Subrayado fuera de texto)

Por lo anterior, se establece que existe deficiencia constructiva que afectan las condiciones de habitabilidad, la utilización de los bienes comunes, que no implican daño estructural o amenaza de ruina en el inmueble.

39. "CERTIFICAR POR ESCRITO, SI EL MATERIAL DEL PISO DE LAS ESCALERAS ES ANTIDESLIZANTE"

Se refiere el hecho a la inquietud de la comunidad acerca del material de acabado de piso del medio de evacuación. En la visita de verificación se evidencia acabado rustico antideslizante en la totalidad del desarrollo de la escalera.

Se verifica la carpeta de radicación de documentos 400020140041-1 las especificaciones técnicas (fol. 121) en el ítem 2.10 escaleras: escaleras en concreto macizo enchapado con cerámica, gres y grava lavada.

Se evidencia la escalera con tratamiento para darle acabado antideslizante a la misma, lo que constituye un cambio en las especificaciones según la radicación de documentos para la enajenación, sin embargo este cambio no se configura como desmejoramiento puesto que pretende garantizar la seguridad de las personas que empleen el medio de evacuación.

En estas condiciones, no se establece existencia de deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificación por éste hecho

45. "EL HUECO DE LOS SHUTS GENERA UN RIESGO PARA EL PERSONAL



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 182 DEL 23 DE FEBRERO DE 2018** Página 10 de 16  
Continuación del Auto “Por el cual se abre una investigación administrativa”

*DE ASEO (...)*”

*Hace referencia a la puerta de la boca de carga del shut dado que según indica la copropiedad este genera riesgo para el personal de aseo y cuestiona el acabado del mismo. La puerta de la boca de carga se encuentra realizada en acero inoxidable.*

*Al respecto el código de construcción de Bogotá, enuncia:*

*PARÁGRAFO D.8.2.4.3. Deben instalarse bocas de carga en cada planta del edificio. Estas bocas deben tener marco y tapa de cierre adecuado, con reborde o contratapa para evitar el escape de olores y el paso de insectos o roedores.*

*En estas condiciones, no se establece existencia de deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificación por éste hecho*

*Respecto del cuarto de basuras de la torre 3 el ducto no tiene salida en el cuarto de basuras, y el cielo raso presenta un perfil suelto cayendo, siendo este el único que al momento de realizar la visita presenta dicha situación. El enajenador en la visita expresa que va a corregir dicho punto.*

*Al respecto se debe dar cumplimiento al código de construcción de Bogotá en lo que refiere a:*

*Sección D.8.2 CONDUCTOS VERTICALES PARA LA RECOLECCIÓN DE BASURAS*

*ARTÍCULO D.8.2.1. General.*

*Los requisitos de esta sección deben aplicarse a todos los conductos que se utilicen para conducir y descargar basuras en edificaciones. Tales conductos pueden ir conectados directamente a un sistema de incineración, o a un cuarto de almacenamiento de basuras.*

*PARÁGRAFO D.8.2.4.2. El empalme entre el conducto recolector y el recipiente de almacenamiento debe hacerse por medio de un dispositivo de cierre ajustable de manera que haya continuidad entre uno y otro.*

*Por lo anterior se establece deficiencia constructiva que afectan las condiciones de habitabilidad, funcionamiento de los bienes de dominio particular o la utilización de los bienes comunes, que no implican daño estructural o amenaza de ruina en el inmueble.*



**AUTO No. 182 DEL 23 DE FEBRERO DE 2018**

Página 11 de 16

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

**47. "CAMBIAR LA PINTURA DE LOS PARQUEADEROS A FOTOLUMINISCENTE"**

*Se refiere el hecho a que los parqueaderos se encuentran con acabado de pintura (ver fotos) no fotoluminiscente.*

*En la visita de verificación se realiza recorrido por la zona de parqueaderos, los mismos se evidencian demarcados en cada espacio, las áreas de intersección peatonal se evidencian demarcada. De la misma manera se evidencia con pintura las columnas y una franja a media altura en los muros perimetrales. Igualmente hacia los muros de contención se observa los muros de limpieza construidos con acabado en cerámica en algunos partes.*

*En estas condiciones, no se establece existencia de deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificación por éste hecho*

**48. "REVISAR LA ALTURA MÍNIMA DE TODOS LOS ELEMENTOS Y REDES HÚMEDAS Y SECAS EN TODAS LAS ZONAS DE LA COPROPIEDAD (...)"**

*Hace referencia este hecho a la altura de los elementos de redes de servicios en el área de los estacionamientos, sótanos. En la visita de verificación se toman medidas en indistintos lugares del sótano en la misma se verifica que los elementos en promedio superan 2.20 m (Ver fotos),*

*Toda vez que se da cumplimiento a lo dispuesto en el decreto 33 de 2010 que al respecto dispone: la altura libre entre placas será como mínimo 2,20 metros. Esta altura mínima será aplicable igualmente a sótanos y semisótanos.*

*En estas condiciones, no se establece existencia de deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificación por éste hecho.*

**49. "CORREGIR EL CABLEADO QUE ESTA EMPALMADO CON CINTA Y LO DEJARON POR FUERA (...)"**

*Se refiere este hecho al cableado del tablero de energía que se encontraba empalmado con la provisional de obra. Expresa la copropiedad que por estar alimentados por la provisional en un pico de corriente se presentó un corto en las conexiones. Al momento de la visita de verificación se observa al personal de CODENSA realizando las labores de empalme de la red para la definitiva que alimentara el proyecto.*

*En estas condiciones, no se establece existencia de deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificación por este hecho".*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 182 DEL 23 DE FEBRERO DE 2018** Página 12 de 16  
Continuación del Auto *“Por el cual se abre una investigación administrativa”*

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

Respecto a los hallazgos: “6. *“CAMBIAR LAS LÁMINAS QUE PUSIERON PARA TAPAR LAS DIVISIONES ENTRE LAS TORRES (...); 12. “INSTALACIÓN DE CABLEADO Y DUCTERIA DE TODO EL PROYECTO”; 13. “INSTALACIÓN INMEDIATA DE CERCA ELÉCTRICA”; 17. “ELIMINAR EL ACCESO ACTUAL DE LOS SHUTS Y ABRIRLOS POR LAS ESCALERAS DE EMERGENCIA (...); 24. “QUITAR LAS PIEDRAS DE LA ENTRADA Y CAMBIARLAS POR EL MISMO MATERIAL DEL PISO DE LA ENTRADA DE LA 140”; 26. “SOLUCIONAR LA PRESIÓN DEL AGUA. SE SOLICITA LA ENTREGA DE LOS PLANOS HIDRÁULICOS Y MEMORIAS DE CÁLCULO (...); 29. “INSTALAR VRPS EN CADA APARTAMENTO DADO QUE CADA VEZ QUE SE ACTIVA LA BOMBA SALE EL AIRE EL CUAL ACTIVA LOS CONTADORES HACIENDO QUE EL CONSUMO NO SEA EL REAL. SE REQUIERE ADICIONALMENTE LA INSTALACIÓN DE CHEQUES ANTES DE LA ENTRADA DE AGUA AL MEDIDOR (...); 32. “INSTALAR ACCESO A SILLAS DE RUEDAS Y A PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA POR EL CORREDOR OCCIDENTAL (...); 39. “CERTIFICAR POR ESCRITO, SI EL MATERIAL DEL PISO DE LAS ESCALERAS ES ANTIDESLIZANTE”; 47. “CAMBIAR LA PINTURA DE LOS PARQUEADEROS A FOTOLUMINISCENTE”; 48. “REVISAR LA ALTURA MÍNIMA DE TODOS LOS ELEMENTOS Y REDES HÚMEDAS Y SECAS EN TODAS LAS ZONAS DE LA COPROPIEDAD (...)” y 49. “CORREGIR EL CABLEADO QUE ESTA EMPALMADO CON CINTA Y LO DEJARON POR FUERA (...), no es posible iniciar actuación por cuanto no constituyen deficiencias constructivas o desmejoramiento de especificación.*

Ahora bien, respecto a los hallazgos: “22. *“INSTALAR EL OTRO JUEGO DE BARANDAS EN LAS ESCALERAS DE EMERGENCIA (...); 38. “EL PISO DE LAS ESCALERAS NO TIENE LA CINTA FOTOLUMINISCENTES, NI TODA LA SEÑALIZACIÓN DE LA RUTA DE EVACUACIÓN SEGÚN NORMA (...)” y 45. “EL HUECO DE LOS SHUTS GENERA UN RIESGO PARA EL PERSONAL DE ASEO (...)”* debido a que corresponden a deficiencias constructivas que afectan la utilización de los bienes comunes<sup>1</sup>, no se configuro el fenómeno de pérdida de oportunidad estipulado en el artículo 14 del Decreto Distrital 572 de 2015, pues la entrega de las zonas comunes, objeto de la queja tuvo lugar en julio de 2016, de acuerdo a lo señalado en el Acta de Visita Técnica<sup>2</sup>, mientras que frente a los citados hallazgos, este Despacho tuvo conocimiento el día 20 de septiembre de 2016<sup>3</sup>, fecha en que se interpuso la queja, que dio origen a esta actuación, tal como lo establece la norma en comentario.

En ese orden de ideas, no se superó el término que estipula la norma antes citada, para que se sancione por parte de este Despacho, los hechos relacionados con la existencia de

<sup>1</sup> Afectaciones graves

<sup>2</sup> Ver folio 42.

<sup>3</sup> Ver folios 1 a 11.



**AUTO No. 182 DEL 23 DE FEBRERO DE 2018** Página 13 de 16  
Continuación del Auto *“Por el cual se abre una investigación administrativa”*

deficiencias constructivas en las zonas comunes, pues en el caso en concreto, el término son tres (3) años contados desde la fecha de la entrega de las zonas comunes del Proyecto de Vivienda PANORAMA 140, los cuales como se indicó anteriormente, se contaron desde julio de 2016, y la fecha en que se tuvo conocimiento del citado hecho, fue el 20 de septiembre de 2016, fecha anterior al término antes señalado.

Por tanto, como lo mencionó esta Entidad, existen antecedentes, los cuales permiten concluir que: los hechos mencionados en los hallazgos 22, 38 y 45 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 el Parágrafo D.8.2.4.3, Sección D.8.2., artículo D.8.2.1, y Parágrafo D.8.2.4.2, del Código de Construcción de Bogotá, la NSR 10 título K, literales K.3.8.6; K3.2.4, K.3.2.4.1., la NTC 4145 numeral 3; 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 Administrativo<sup>4</sup> y con la indexación de valores correspondiente, toda vez que su inaplicación dejaría sin fuerza y efectividad las multas a través de las cuales, el legislador buscó conminar a las personas

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 182 DEL 23 DE FEBRERO DE 2018** Página 14 de 16  
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.*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 182 DEL 23 DE FEBRERO DE 2018** Página 15 de 16  
Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

*Revisada, estudiada y analizada la Directiva acusada (anverso y reverso del folio 121 el cuaderno principal), encuentra la Sala que, en efecto, ella se ajusta a los principios y reglas propios de la Actualización Monetaria, ya que en ella no se prevén multas adicionales ni sanciones diferentes a las previstas en el Decreto Ley 2610 de 1979. Lo único que hace la Directiva cuestionada es ajustar, actualizar, corregir a valor presente unos valores que por el paso del tiempo se encuentran depreciados, lo que obedece a la aplicación de los principios de justicia y equidad."<sup>5</sup>(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 zonas 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 6º del Decreto 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 BOLÍVAR BOGOTA S.A.**, identificada con Nit. 860.513.493-1, representada legalmente por la señora **PATRICIA AGUIRRE SANTA**, (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 **CONSTRUCTORA BOLÍVAR BOGOTA S.A.**, identificada con Nit. 860.513.493-1, representada legalmente por la señora **PATRICIA AGUIRRE SANTA**, (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 7º del Decreto No. 572 de 2015.

<sup>5</sup> Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo Sección Primera, treinta (30) de mayo de dos mil trece (2013), Exp. Núm. 2006-00986-01.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 182 DEL 23 DE FEBRERO DE 2018** Página 16 de 16  
Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

**ARTÍCULO TERCERO.** Comuníquese el contenido del presente Auto a la señora **ROCÍO SÁNCHEZ**, en su condición de **ADMINISTRADORA** del Proyecto de Vivienda **PANORAMA 140**, ubicado en la Calle 140 No. 13-66 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 veintitrés (23) días del mes de febrero de 2018.



**JORGE ANIBAL ALVAREZ CHÁVEZ**

Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

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

