



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HABITAT

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

**2-2018-12066**

FECHA: 2018-03-20 16:05 PRO 455702 FOLIOS: 1  
ANEXOS: 7 ANEXOS  
ASUNTO: COMUNICACION  
DESTINO: CONJUNTO RESIDENCIAL CAMINO DE LAS  
AMERICAS  
TIPO: OFICIO SALIDA  
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y  
Control de Vivienda

Bogotá D.C.,

Señor (a):

**WILLIAM ANDRÉS LÓPEZ MOSQUERA**

Representante legal o quien haga sus veces

**CONJUNTO RESIDENCIAL CAMINO DE LAS AMERICAS**

Calle 55 # 82 B-92 APTO 704 TORRE 6

Bogotá D.C.

Asunto: Comunicación Auto No. 175 del 23 de Febrero de 2018  
Expediente No. 1-2016-69317

Respetado (a) Señor (a),

Dando cumplimiento al artículo del Auto No. 175 del 23 de Febrero de 2018, "1-2016-69317", atentamente remito copia del mencionado acto administrativo para su comunicación.

Cordialmente,

  
**JORGE ANIBAL ALVÁREZ CHÁVEZ.**  
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda.

Lo enunciado en "1-2016-69317", 7 folios.

Proyectó: Luz Helena Velasquez Martinez - Contratista - SIVCVH  
Revisó: Lina Leonor Carrillo Ordiz - Contratista - SIVCV

Calle 52 No. 13-64  
Conmutador: 358 16 00  
www.habitatbogota.gov.co  
www.facebook.com/SecretariaHabitat  
@HabitatComunica  
Código Postal: 110231



**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 175 DEL 23 DE FEBRERO DE 2018

Página 1 de 14

*"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 YANET VALENCIA, en su condición de Presidente del Consejo de Administración del CONJUNTO RESIDENCIAL CAMINO DE LAS AMERICAS, ubicado en la Calle 55 Sur N° 82 B - 91, de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las zonas comunes del citado proyecto de vivienda, en contra de la sociedad enajenadora **DESARROLLO DE PROYECTOS DE INGENIERIA S.A.S.- DESPROING S.A.S.**, identificada con Nit. 830.016.167-2, representada legalmente por la señora MONICA MARIELA NIÑO ROMERO, (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2016-69317 del 30 de septiembre de 2016, Queja No. 1-2016-69317-1 (folios 1 y 2).

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 **DESARROLLO DE PROYECTOS DE INGENIERIA S.A.S.- DESPROING S.A.S.**, identificada con Nit. 830.016.167-2, a la que le fue otorgado el registro de enajenación No. 2010028 (folio 17).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2016-73844 del 24 de octubre de 2016 (folio 5), 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, la sociedad enajenadora no hizo ninguna manifestación dentro del término antes señalado, respecto a los hechos materia de investigación.

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



**AUTO No. 175 DEL 23 DE FEBRERO DE 2018** Página 2 de 14  
Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

propósito de indicarles la fecha y hora de la misma (folios: 7 y 8), diligencia se realizó el 9 de diciembre de 2016, con la participación de la señora MARY LUZ RAMOS, en su condición de Apoderada del Consejo de Administración del CONJUNTO RESIDENCIAL CAMINO DE LAS AMERICAS, el señor JAIRO ESPEJO BOHORQUEZ, en calidad de Apoderado especial del enajenador, conforme se evidencia en el Acta de Visita Técnica que obra en el expediente (folio 11 con anverso).

Que, como consecuencia de la visita técnica realizada, se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 17-177 del 29 de marzo de 2017 (folios: 12 a 15 con anverso y 16), en el cual se concluyó:

**"HALLAZGOS**

*Durante la diligencia solo se constatan los hechos de la queja que no han sido subsanados y que aparecen relacionados en el acta de visita. Los demás se entienden subsanados.*

**1. Señalización.....**

*El enajenador muestra que el conjunto residencial camino de las américas tiene toda la señalización en todas las áreas comunes por lo tanto no existe deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de bien común.*

**2. Puertas de acceso a las torres.....**

*Se realiza la visita donde y se deja archivo fotográfico donde se demuestra que el quejoso intervino las puertas de acceso a los edificios por lo tanto no existe deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de bien común.*

**3. Cuarto de basuras.....**

*Los residentes denuncian que el cuarto para la disposición de basuras no es lo suficientemente grande o no cumple con la capacidad. En la visita el delegado del enajenador anota que dicho elemento fue ofrecido en planos. En consideración que el conjunto es un proyecto de tipo residencial en la modalidad de agrupación se entiende, en términos técnicos, que este debe contar con una unidad de almacenamiento de las basuras. Por lo tanto incumple y revisando los planos de la licencia LC10-1-0621 de fecha 10 de noviembre del 2010, por lo tanto incumple deficiencia constructiva o desmejoramiento de bienes comunes en lo establecido en los Decretos 1713 de 2002 y 1140 de 2003, que dicen:*

*DECRETO 1713 DE 2002*

*Artículo 1. Definiciones. (...)*



219

**AUTO No. 175 DEL 23 DE FEBRERO DE 2018** Página 3 de 14  
Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

*Multiusuarios del servicio público domiciliario de aseo. Son todos aquellos usuarios agrupados en unidades inmobiliarias, centros habitacionales, conjuntos residenciales, condominios o similares bajo el régimen de propiedad horizontal vigente o concentrados en centros comerciales o similares, que se caracterizan porque presentan en forma conjunta sus residuos sólidos a la persona prestadora del servicio en los términos del presente decreto o las normas que lo modifiquen, sustituyan o adicionen y que hayan solicitado el aforo de sus residuos para que esta medición sea la base de la facturación del servicio ordinario de aseo. La persona prestadora del servicio facturará a cada inmueble en forma individual, en un todo de acuerdo con la regulación que se expida para este fin.(...)*

*Presentación: Es la actividad del usuario de envasar, empaclar e identificar todo tipo de residuos sólidos para su almacenamiento y posterior entrega a la entidad prestadora del servicio de aseo para aprovechamiento, recolección, transporte, tratamiento y disposición final. (...)*

*Unidad de almacenamiento. Es el área definida y cerrada, en la que se ubican las cajas de almacenamiento en las que el usuario almacena temporalmente los residuos sólidos.(...)*

(...)

*Artículo 15. Presentación de residuos sólidos para recolección. Los residuos sólidos que se entreguen para la recolección deben estar presentados de forma tal que se evite su contacto con el medio ambiente y con las personas encargadas de la actividad y deben colocarse en los sitios determinados para tal fin, con una anticipación no mayor de tres (3) horas a la hora inicial de recolección establecida para la zona.*

*La presentación se adecuará a los programas de separación en la fuente y aprovechamiento que se establezcan en desarrollo del Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos del respectivo Municipio o Distrito.*

**DECRETO 1140 DE 2003**

**ARTÍCULO 1o.** *El artículo 19 del Decreto 1713 de 2002, quedará así:*

*"Artículo 19. Sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos. Todo Multiusuario del servicio de aseo, deberá tener una unidad de almacenamiento de residuos sólidos que cumpla como mínimo con los siguientes requisitos:*  
*1. Los acabados deberán permitir su fácil limpieza e impedir la formación de ambientes propicios para el desarrollo de microorganismos en general.*  
*2. Tendrán sistemas que permitan la ventilación como rejillas o ventanas; y de prevención y control de incendios, como extintores y suministro cercano de agua y drenaje.*



**AUTO No. 175 DEL 23 DE FEBRERO DE 2018**

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

3. Serán construidas de manera que se evite el acceso y proliferación de insectos, roedores y otras clases de vectores e impida el ingreso de animales domésticos.
4. Deberán tener una adecuada accesibilidad para los usuarios.
5. La ubicación del sitio no debe causar molestias e impactos a la comunidad.
6. Deberán contar con cajas de almacenamiento de residuos sólidos para realizar su adecuada presentación.

**4. Tanque de agua (parqueadero).....**

De acuerdo que en los planos de la licencia LC10-1-0621 de fecha 10 de noviembre del 2010, radicados por el enajenador en la secretaria del habitad el cuarto de tanque de agua se encuentra en lo ofrecido con sus respectivas especificaciones y por lo tanto no presenta una deficiencia constructiva o desmejoramiento de bienes comunes.

**5. Parque de niños.....**

De acuerdo que en los planos de la licencia LC10-1-0621 de fecha 10 de noviembre del 2010, radicados por el enajenador en la secretaria del habitad el parque de niños no se encuentra en lo ofrecido por lo tanto no presenta una deficiencia constructiva o desmejoramiento de bienes comunes.

**6. Ductos de ventilación.....**

Se realiza la visita donde se demuestra que el quejoso intervino los ductos de ventilación de los edificios, pero también se ve que no existe el mantenimiento adecuado y preventivo, tal como lo establece el Código de la Construcción de Bogotá, por lo tanto no existe deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de bien común.

**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 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.

**7. Acceso minusválidos.....**

Se realizó la visita el quejoso dice que existe acceso desde el nivel 0.0 para discapacitados, tal como se encuentran en los planos radicados en secretaria por lo tanto no existe deficiencia constructiva o desmejoramiento de bienes comunes. Y es esto es lo que plantea la norma.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

**AUTO No. 175 DEL 23 DE FEBRERO DE 2018** Página 5 de 14  
Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

*NSR-10*

**K.3.2.7 — SISTEMAS DE INGRESO Y EGRESO PARA DISCAPACITADOS —**

*Toda obra se deberá proyectar y construir de tal forma que facilite el ingreso y egreso de las personas con movilidad reducida, sea ésta temporal o permanente. Así mismo, se debe procurar evitar toda clase de barrera física en el diseño y ejecución de las vías en la construcción o restauración de edificios de propiedad pública o privada. Las normas que se deberán tener en cuenta son: Las Normas Técnicas, NTC 4349, Accesibilidad de las Personas al Medio Físico. Edificios, Ascensores, 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.*

**K.3.2.7 — SISTEMAS DE EVACUACIÓN PARA DISCAPACITADOS —** *Toda obra se deberá proyectar y construir de tal forma que facilite el ingreso, egreso y la evacuación de emergencia de las personas con movilidad reducida, sea ésta temporal o permanente. Así mismo se debe procurar evitar toda clase de barrera física en el diseño y ejecución de las vías en la construcción o restauración de edificios de propiedad pública o privada.*

**K.3.2.7.1 —** *Todo ascensor que se proyecte e instale debe tener capacidad para transportar al menos una persona en silla de ruedas y debe cumplir con la Norma Técnica NTC 4349, Accesibilidad de las Personas al Medio Físico. Edificios, Ascensores.*

**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.*

**K.3.2.7.3 —** *Las edificaciones para hospitales y centros de salud, las edificaciones clasificadas en el Grupo de Uso II y, en general, toda edificación cuya ocupación implique el servicio al público, que tengan varios niveles y que no cuenten con ascensor, deberán estar provistas de rampas de acceso a todos los espacios a los que el público deba ingresar, con las especificaciones técnicas y de seguridad especificadas a continuación, en concordancia con K.3.8.6 y con la Norma*



**AUTO No. 175 DEL 23 DE FEBRERO DE 2018** Página 6 de 14  
Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

*Técnica NTC 4143 Accesibilidad de las Personas al Medio Físico. Edificios, Rampas Fijas.*

*K.3.2.7.4 — Todos los sitios abiertos al público, de carácter recreacional o cultural, como teatros y cines, deberán disponer de espacios localizados al comienzo o al final de cada fila central, para personas en silla de ruedas. Para efectos se utilizará un área igual a la de una silla de teatro y no se dispondrá de más de dos espacios en la misma fila. La determinación del número de espacios de esta clase, será del dos por ciento de la capacidad total del teatro. Un porcentaje similar se aplicará en los vestuarios de los centros recreacionales, para las personas en sillas de ruedas. En todo caso, éstas y las demás instalaciones abiertas al público, deberán contar por lo menos con un sitio accesible para las personas en silla de ruedas, en concordancia con la Norma Técnica NTC 4143 Accesibilidad de las Personas al Medio Físico. Edificios, Rampas Fijas.*

*K.3.2.7.5 — Los pasillos y corredores de todas las edificaciones deben cumplir las dimensiones mínimas y características funcionales y constructivas señaladas en la Norma Técnica NTC 4140.*

*K.3.2.8 — SEÑALIZACIÓN DE SALIDAS PARA DISCAPACITADOS — Cuando el diseño de un sistema de salida haya sido ejecutado expresamente para permitir la salida de discapacitados, deberá proveerse de señalización adecuada que exprese esta condición.*

*Resolución 14861 de 1985*

*"Por la cual se dictan normas para la protección, seguridad, salud y bienestar de las personas en el ambiente y en especial de los minusválidos"*

*"Artículo 2. Las disposiciones de la presente resolución, como también las expedidas por entidades competentes, con fundamento en la Ley, se aplicarán a los siguientes espacios y ambientes:*

- ...
- *Establecimientos de vivienda temporal y definitiva, tales como: hoteles, moteles, campamentos y afines. Unidades unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares.*
- ...
- *(...)" (Sublineas fuera de texto).*

*Artículo 3.- Protección de la población en general. Los espacios y ambientes como los descritos en el artículo anterior, deberán adecuarse, diseñarse y construirse de*



21  
A

**AUTO No. 175 DEL 23 DE FEBRERO DE 2018**

Página 7 de 14

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

*manera que se facilite el acceso y tránsito de la población en general y en especial de las personas con movilidad reducida temporal o permanente o cuya capacidad de orientación se encuentra disminuida por la edad, analfabetismo, incapacidad o enfermedad.*

*Artículo 6.- Accesibilidad. Se entiende por accesibilidad, la condición que permite en cualquier espacio o ambiente exterior o interior, el fácil desplazamiento de la población en general y el uso en forma confiable y segura de los servicios instalados en esos ambientes.*

*Artículo 46.- Circulaciones interiores. En las circulaciones interiores de edificaciones deberá tenerse en cuenta lo siguiente:*

*Que su diseño permita fácil acceso a todas las áreas o dependencias, como también la fácil evacuación o salida hacia lugares de refugio en caso de emergencia.*

...  
*Artículo 49.- De los requisitos para ascensores en edificaciones. Los ascensores instalados en edificaciones cumplirán, entre otros los siguientes requisitos:*

...  
*En su funcionamiento, los ascensores permitirán paradas en todos los pisos.*

...  
*"Artículo 47.- De los requisitos para rampas. Las rampas en circulaciones interiores de edificaciones, cumplirán, entre otros, los siguientes requisitos:*

- *Su pendiente no será mayor del 9%.*
- *Su ancho no será menor de 1.50 metros.*
- *Altura libre entre piso y techo o cielorraso de 2.20 metros.*
- *La longitud máxima por tramo de rampa será 9.00 metros.*

*El descanso entre tramos de rampas tendrá como mínimo, las siguientes dimensiones:*

*1. Si no hay cambio de dirección o hay cambio a 90°, descanso de 1.50 metros de largo y el ancho el de la rampa y, 2. Si hay cambio a 180°, descanso de 1.50 metros de largo con un ancho igual a dos veces el ancho de la rampa. En una misma edificación, el ancho de las rampas se mantendrá constante en todo su desarrollo.*

*El piso de rampas será de material antideslizante y de textura y color diferentes a*





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

**AUTO No. 175 DEL 23 DE FEBRERO DE 2018**

Página 8 de 14

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

*los pisos adyacentes. Este tipo de material, se colocará en los descansos y antes del inicio y después de terminar la rampa, en longitud no menor de 0.30 metros. Se colocarán barandas con altura entre 0.75 metros y 0.85 metros en los lados de rampas cuando den espacios libres.*

*Se aceptarán otras configuraciones arquitectónicas siempre y cuando la separación entre sus elementos no sea mayor de 0.12 metros.*

*Se colocarán pasamanos a ambos lados a altura de 0.90 metros. Cuando la edificación esté destinada fundamentalmente a población infantil se prolongarán antes del inicio y al final de la rampa en longitud de 0.30 metros paralelas al piso. Parágrafos: Toda circulación con pendiente mayor del 5% será considerada como rampa y debe cumplir con los requisitos del presente artículo".*

*De igual forma, la mencionada Resolución en su artículo 57, dispone: "Obras nuevas, modificaciones y ampliaciones.*

*La presente resolución rige a partir de la fecha de su publicación para toda obra y edificación nueva, como también para toda modificación y ampliación de las existentes que, de acuerdo con la naturaleza o índole de la obra proyectada, a juicio de la autoridad que la aprueba o autoriza sea del caso aplicarlo". (Sublineas fuera de texto).*

*Ley 361 de 1997*

*Artículo 43.- El presente título establece las normas y criterios básicos para facilitar la accesibilidad a las personas con movilidad reducida, sea ésta temporal o permanente, o cuya capacidad de orientación se encuentre disminuida por la edad, analfabetismo, limitación o enfermedad. Así mismo se busca suprimir y evitar toda clase de barreras físicas en el diseño y ejecución de las vías y espacios públicos y del mobiliario urbano, así como en la construcción o reestructuración de edificios de propiedad pública o privada.*

*Parágrafo.- Los espacios y ambientes descritos en los artículos siguientes, deberán adecuarse, diseñarse y construirse de manera que se facilite el acceso y tránsito seguro de la población en general y en especial de las personas con limitación.*

*Artículo 44.- Para los efectos de la presente ley, se entiende por accesibilidad como la condición que permite en cualquier espacio o ambiente interior o exterior, el fácil y seguro desplazamiento de la población en general, y el uso en forma confiable y segura de los servicios instalados en estos ambientes. (...)*

*Artículo 45.- Son destinatarios especiales de este título las personas que por motivo del entorno en que se encuentran, tienen necesidades especiales y en*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

22.  
5

**AUTO No. 175 DEL 23 DE FEBRERO DE 2018** Página 9 de 14  
Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

*particular los individuos con limitaciones que les haga requerir de atención especial, los ancianos y las demás personas que necesitan de asistencia temporal.*

*Artículo 49.- Como mínimo un 10% de los proyectos elaborados por el Gobierno para la construcción de vivienda de interés social, se programarán con las características constructivas necesarias para facilitar el acceso de los destinatarios de la presente ley, así como el desenvolvimiento normal de sus actividades motrices y su integración en el núcleo en que habiten. Lo previsto en este artículo rige también los proyectos de vivienda de cualquier otra clase que se construyan o promuevan por entidades oficiales o privadas. El Gobierno expedirá las disposiciones reglamentarias para dar cumplimiento a lo previsto en este artículo y en especial para garantizar la instalación de ascensores con capacidad para transportar al menos una persona en su silla de ruedas.*

*Parágrafo.- 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 con limitación a los diferentes inmuebles e instalaciones complementarias.*

*- Decreto 1538 de 2005: "Por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 361 de 1997"; que en su artículo 10, señala:*

*ARTÍCULO 1º. AMBITO DE APLICACIÓN. Las disposiciones contenidas en el presente decreto serán aplicables para:*

...

*b) El diseño y ejecución de obras de construcción, ampliación, adecuación y modificación de edificios, establecimientos e instalaciones de propiedad pública o privada, abiertos y de uso al público.*

*ARTÍCULO 2º. DEFINICIONES. Para efectos de la adecuada comprensión y aplicación del presente decreto, se establecen las siguientes definiciones:*

*1. Accesibilidad: Condición que permite, en cualquier espacio o ambiente ya sea interior o exterior, el fácil y seguro desplazamiento de la población en general y el uso en forma confiable, eficiente y autónoma de los servicios instalados en esos ambientes.*

*2. Barreras físicas: Son todas aquellas trabas, irregularidades y obstáculos físicos que limitan o impiden la libertad o movimiento de las personas.*

*3. Barreras arquitectónicas: Son los impedimentos al libre desplazamiento de las personas, que se presentan al interior de las edificaciones.*

...

*10. Rampa: superficie inclinada que supera desniveles entre pisos.*  
*"ARTÍCULO 10. ACCESIBILIDAD A EDIFICACIONES PARA VIVIENDA. Sin*

X



**AUTO No. 175 DEL 23 DE FEBRERO DE 2018** Página 10 de 14  
Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

*perjuicio de lo dispuesto en el párrafo 2° del artículo 29 de la Ley 546 de 1999, para el diseño y construcción de vivienda nueva, se dará aplicación en lo pertinente, a las normas técnicas previstas en el artículo anterior y cuando se trate de un conjunto residencial de una o varias edificaciones, las rutas peatonales deben cumplir las condiciones de accesibilidad establecidas en el artículo 7° del presente decreto, de manera que se asegure la conexión entre espacios y servicios comunales del conjunto o agrupación y con la vía pública". (Sublineas fuera de texto).*

**8. Adoquín.....**

*Se realiza la visita donde se demuestra que no existe el mantenimiento adecuado y preventivo, tal como lo establece el Código de la Construcción de Bogotá, por lo tanto no existe deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de bien común.*

**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 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.*

**9. Caja contraincendios.....**

*Se realiza la visita donde se demuestra que el gabinete contraincendios cumple con lo requerido, por lo tanto no existe deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de bien común."*

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

Respecto a los hallazgos: "1. Señalización; 2. Puertas de acceso a las torres; 4. Tanque de agua (parqueadero); 5. Parque de niños; 6. Ductos de ventilación; 7. Acceso minusválidos; 8. Adoquín y, 9. Caja contraincendios", no es posible iniciar actuación por cuanto no constituyen deficiencias o desmejoramiento de especificación del bien común.

Ahora bien, respecto al hallazgo: "3. Cuarto de basuras" y teniendo en cuenta el Informe de Verificación de Hechos emitido por el Área Técnica No. 17-177 del 29 de marzo de 2017 (folios: 12 a 15 con anverso y 16), se estableció que "En consideración que el conjunto es un



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

**AUTO No. 175 DEL 23 DE FEBRERO DE 2018** Página 11 de 14  
Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

*proyecto de tipo residencial en la modalidad de agrupación se entiende, en términos técnicos, que este debe contar con una unidad de almacenamiento de las basuras. Por lo tanto incumple y revisando los planos de la licencia LC10-1-0621 de fecha 10 de noviembre del 2010, por lo tanto incumple deficiencia constructiva o desmejoramiento de bienes comunes en lo establecido en los Decretos 1713 de 2002 y 1140 de 2003, (...)", por tanto, y en razón a que corresponden a deficiencia constructiva que afecta la utilización de las zonas comunes<sup>1</sup>, no se configuró el fenómeno de pérdida de oportunidad estipulado en el artículo 14 del Decreto Distrital No. 572 de 2015, pues la entrega del bien inmueble objeto de la queja tuvo lugar en diciembre de 2013, de acuerdo a lo señalado en el Acta de Visita Técnica<sup>2</sup>, mientras que frente al citado hecho, este Despacho tuvo conocimiento el día 30 de septiembre de 2016, fecha en que se interpuso la queja<sup>3</sup>, 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 deficiencias constructivas en las áreas privadas, pues en el caso en concreto, el término son tres (3) años contados desde la fecha de la entrega del Proyecto de Vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL CAMINO DE LAS AMERICAS, ubicado en la Calle 55 Sur N° 82 B - 91, de esta ciudad, los cuales como se indicó anteriormente, se contaron desde en diciembre de 2013, y la fecha en que se tuvo conocimiento del citado hecho, fue el 30 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 anteriormente, 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 1 y 15 del Decreto 1713 de 2002, artículo 1 del Decreto 1140 de 2003, y artículo 2° del Decreto Distrital No. 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

<sup>1</sup> Afectaciones graves

<sup>2</sup> Ver folio 11.

<sup>3</sup> Ver folios 1 y 2.



**AUTO No. 175 DEL 23 DE FEBRERO DE 2018** Página 12 de 14  
Continuación del Auto "*Por el cual se abre una investigación administrativa*"

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 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

- 
1. <sup>4</sup> 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 HÁBITAT

**AUTO No. 175 DEL 23 DE FEBRERO DE 2018** Página 13 de 14  
Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

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 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 No. 572 de 2015.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

<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. 175 DEL 23 DE FEBRERO DE 2018** Página 14 de 14  
Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

### RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO.** Abrir investigación de carácter administrativo en contra de la sociedad enajenadora **DESARROLLO DE PROYECTOS DE INGENIERIA S.A.S.- DESPROING S.A.S.**, identificada con Nit. 830.016.167-2, representada legalmente por la señora **MONICA MARIELA NIÑO ROMERO**, (o quien haga sus veces), en virtud de lo expuesto en el presente Auto.

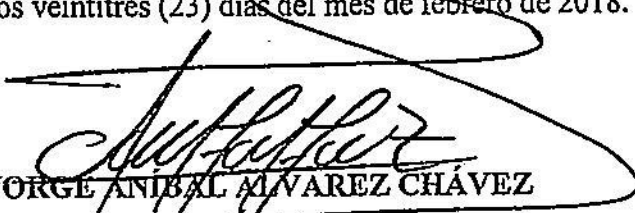
**ARTÍCULO SEGUNDO.** Notifíquese el contenido del presente Auto a la sociedad enajenadora **DESARROLLO DE PROYECTOS DE INGENIERIA S.A.S.- DESPROING S.A.S.**, identificada con Nit. 830.016.167-2, representada legalmente por la señora **MONICA MARIELA NIÑO ROMERO**, (o quien haga sus veces), y córrase 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 572 de 2015.

**ARTÍCULO TERCERO.** Comuníquese el contenido del presente Auto al señor **WILLIAM ANDRÉS LÓPEZ MOSQUERA**, en su condición de Administrador (o quien haga sus veces) del **CONJUNTO RESIDENCIAL CAMINO DE LAS AMERICAS**, ubicado en la Calle 55 Sur N° 82 B - 91, 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 Giancarlo Alvarado Camacho - Contratista SICV