



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá D.C.,

Señor (a):  
Administrador y/o Representante Legal  
**EDIFICIO ANDALUCIA**  
Carrera 97 B No. 20 - 32 Oficina de Administracion  
Bogota

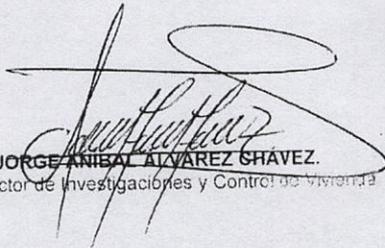
ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ  
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT  
AL RESPONDER CITAR EL NR.  
**2-2016-07027**  
FECHA: 2016-02-20 16:52 PRO 314818 FOLIOS: 1  
ANEXOS: 7 FOLIOS  
ASUNTO: COMUNICACIÓN AUTO 2537 DE 2017  
DESTINO: EDIFICIO ANDALUCIA  
TPO: Memorando Interno  
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y  
Control de Vivienda

Asunto: Comunicación **Auto No. 2537 del 20 de Noviembre de 2017**  
Expediente No. **3-2016-23829**

Respetado (a) Señor (a),

Dando cumplimiento al artículo **PRIMERO** del **Auto No. 2537 del 20 de Noviembre de 2017**, "*se abre una investigación administrativa*", atentamente remito copia del mencionado acto administrativo para su comunicación.

Cordialmente,

  
**JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ.**  
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Lo enunciado en 7 folios.

Elaboró: Elver Marin Vega - Contratista - SIVCV  
Revisó: Lina Carrillo Orduz - Contratista - SIVCV

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



**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 2537 DEL 20 DE NOVIEMBRE DE 2017**

*“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 por la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015, el Acuerdo 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, en virtud de su competencia y de conformidad con lo dispuesto por el parágrafo del artículo 1° del Decreto Distrital 572 de 2015, asumió de oficio el conocimiento de la queja, en razón al memorando interno radicado por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la entidad, por las presuntas irregularidades presentes en las zonas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO ANDALUCIA**, ubicado en la Carrera 97B No. 20-32 de esta ciudad, contra la sociedad enajenadora **ALCO ARQUITECTOS S.A.S.**, con NIT **830.129.068-7**, representada legalmente, o quien haga sus veces, por el señor **JUAN CARLOS ALONSO CONTRERAS**, actuación a la que le correspondió el radicado No. 3-2016-23829 del 07 de abril de 2016. Queja No. 3-2016-23829 (Folio 1).

Que una vez revisado el Sistema de Información Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda (SIDIVIC) con el que cuenta la entidad, se constató que la sociedad enajenadora **ALCO ARQUITECTOS S.A.S.**, identificada con el NIT **830.129.068-7**, es la responsable del proyecto de vivienda **EDIFICIO ANDALUCIA** y le fue otorgado el registro de enajenación No. 2007013 (Folio 14).

Que según lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015, mediante oficio con radicado No. 2-2016-37300 del 19 de mayo de 2016 (Folio 3), se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora, para que en el término de diez (10) días hábiles se manifestara sobre los hechos e indicara de manera puntual si daría solución a los mismos. e

Que a través del radicado No. 1-2016-53338 del 19 de julio de 2016 (folios 4 y 5), la sociedad enajenadora presentó las explicaciones referentes a los hechos objeto de la queja, arguyendo que se encontraba tramitando ante Curaduría la modificación del área bajo cubierta, afirmación que sustentó con la copia de la radicación de la licencia de modificación ante dicho ente.



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

Que de conformidad con los anteriores antecedentes y en concordancia con el artículo 5° parágrafo 1° del citado Decreto Distrital, esta Subdirección estimó necesaria una visita de carácter técnico para el día 21 de septiembre de 2016, mediante comunicaciones de fecha 17 de agosto de 2016 con radicados No. 2-2016-59901 y 2-2016-59902 (Folios 6 y 7), los cuales fueron reiterados el mediante comunicaciones con radicado No. 2-2016-68034 y 2-2016-68035 de fecha 26 de septiembre de 2016, quedando como fecha final de realización el 19 de octubre de 2016, diligencia que contó con la asistencia de la señora **EDNA LILIANA LEÓN** como representante de la sociedad enajenadora, tal y como consta en acta obrante a folio 10 del expediente, de la cual se elaboró el Informe de verificación de hechos No. 16-1170 del 31 de octubre de 2016, adjunto a folios 11 a 13, que concluyó:

#### **“HALLAZGOS**

##### **1. Pendiente legalización de servicios públicos**

*No se ha concretado lo legalización de los servicios públicos. Para agua y energía los inmuebles ocupados se abastecen de las provisionales de obra. En cuanto a gas natural, no se cuenta con servicio.*

*El hecho constituye una deficiencia constructiva que afecta la habitabilidad y el uso de las áreas comunes y que no da cumplimiento a las siguientes normas legales de orden Distrital y Nacional atinentes a la materia que disponen:*

*Ley 66 de 1968:*

*Artículo 10. La obligación de ejecutar las obras de urbanismos y de dotar a los inmuebles que se enajenen o prometan enajenar de los servicios públicos exigidos por las autoridades distritales o municipales en los planes o programas a que se refiere la presente Ley, no podrá descargarse en los adquirentes o transmitirse a terceros, salvo cuando se trate de contratos celebrados con otra persona dedicada a la misma actividad y ambos se hallen inscritos ante la Superintendente Bancario, en los términos del artículo 3 de esta Ley o cuando se trate de enajenar el terreno en bruto como un todo y no como parte de un plan de urbanización.*

*Ley 675 de 2001:*

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

*Decreto 190 de 2004 (Plan de Ordenamiento Territorial)*

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

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



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

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

## 2. Modificaciones arquitectónicas

Se refiere al cambio de pendiente de la cubierta denunciado por la Subdirección de prevención y seguimiento.

La sociedad enajenador manifiesta que, efectivamente, se presenta una modificación en este sentido y que actualmente adelanta trámites de modificación ante la Curaduría Urbana para acogerse a lo construido.

Este hecho constituye un desmejoramiento de especificación por no dar cumplimiento a lo ofrecido en ventas y deficiencia constructiva por no sujetarse a lo aprobado en planos.

Se trata de un hecho que afecta condiciones de uso de las áreas comunes y no da cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 400 de 1997:

ARTICULO 7°.- Sujeción de la construcción a los planos.- Los planos arquitectónicos y estructurales que se presenten para la obtención de la licencia de construcción deben ser iguales a los utilizados en la construcción de la obra. Por lo menos una copia de estos debe permanecer en el archivo del Departamento Administrativo o dependencia Distrital o Municipal a cargo de la expedición de la licencia de construcción.

ARTICULO 11°.- Métodos alternos de construcción.- Se permite el uso de métodos alternos de construcción y de materiales cubiertos, pero cuya metodología constructiva sea diferente a la prescrita por estos, siempre y cuando el diseñador estructural y el constructor, presenten, en conjunto, un memorial en el cual inequívocamente aceptan las responsabilidades que se derivan de la metodología alterna de construcción.”

Los hechos mencionados constituyen una presunta vulneración a lo dispuesto en el numeral 7° del artículo 2° del Decreto Ley 078 de 1987, en concordancia con los numerales 12 artículos 23, 114 y 201 del Acuerdo 079 de 2003 (Código Distrital de Policía), el artículo 10 de la Ley 66 de 1968, artículo 80 de la Ley 675 de 2001, artículo 229 del Decreto 190 de 2004, artículos 7° y 11 de la Ley 400 de 1997, el Decreto 572 de 2015, y demás normas concomitantes, por cuanto es 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 su actividad, en particular, las referentes a las especificaciones de las obras y el cumplimiento de las obligaciones pactadas con los adquirentes de vivienda.



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

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 entre Diez Mil (\$10.000.00) y Quinientos Mil Pesos (\$500.000.00) moneda legal, a las personas naturales o jurídicas sujetas al control y vigilancia de esta Subsecretaría, cuando se cerciore que se ha violado 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>1</sup>, toda vez que la inaplicación de la indexación 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, respecto de la indexación de la multa, este Despacho la actualiza con fundamento, en los criterios auxiliares establecidos en el Artículo 230 de la Constitución Política, dentro de los cuales se encuentran los criterios de justicia y equidad, en la protección y tutela el 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 expresados 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

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. 2537 DEL 20 DE NOVIEMBRE DEL 2017

Pág. 5 de 6

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

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 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>2</sup>(Negrillas y subrayas fuera de texto).*

En el caso *sub-examine* se encuentra que el enajenador, podría estar incurriendo en la violación de normas de enajenación de bienes inmuebles destinados a vivienda, las cuales son objeto de nuestras funciones de vigilancia y control, lo anterior en razón a las irregularidades que afectan las áreas comunes del inmueble objeto de queja, motivo por el cual una vez verificada la queja, y practicadas las visitas técnicas por este Despacho, sumado a los antecedentes obrantes en el expediente, considera procedente esta Subdirección ordenar la apertura de investigación correspondiente. (Art. 6° del Decreto Distrital 572 de 2015).

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

<sup>2</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 HABITAT

AUTO No. 2537 DEL 20 DE NOVIEMBRE DEL 2017

Pág. 6 de 6

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

### RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO.** Abrir Investigación de carácter administrativo contra la sociedad enajenadora **ALCO ARQUITECTOS S.A.S.**, identificada con el NIT 830.129.068-7, representada legalmente por el señor **JUAN CARLOS ALONSO CONTRERAS** (o quien haga sus veces), en virtud de lo expuesto en el presente auto.

**ARTÍCULO SEGUNDO.** Correr traslado del presente auto de apertura de investigación, de la queja e informe de la visita de verificación de conformidad con el artículo 7° del Decreto Distrital 572 de 2015, a la sociedad enajenadora **ALCO ARQUITECTOS S.A.S.**, representada legalmente por el señor **JUAN CARLOS ALONSO CONTRERAS** (o quien haga sus veces), para que rinda las explicaciones que considere necesarias, ejerza su derecho a la defensa y solicite las pruebas que pretenda hacer valer dentro de los diez (10) días siguientes a la comunicación del presente auto, directamente o por medio de apoderado, informándole además que la totalidad de las actuaciones se encuentran a su disposición para su conocimiento y consulta en el expediente.

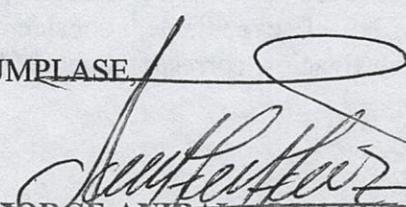
**ARTÍCULO TERCERO.** Notifíquese el contenido del presente auto a la sociedad enajenadora **ALCO ARQUITECTOS S.A.S.**, identificada con el NIT 830.129.068-7, representada legalmente (o quien haga sus veces) por el señor **JUAN CARLOS ALONSO CONTRERAS**, en esta ciudad.

**ARTÍCULO CUARTO.** Comuníquese el contenido del presente auto a la administradora y/o representante legal del Proyecto de Vivienda **EDIFICIO ANDALUCIA**, de esta ciudad.

**ARTÍCULO QUINTO.** El presente acto administrativo rige a partir de la fecha de su expedición, y contra el mismo no procede recurso alguno.

Dado en Bogotá D.C., a los veinte (20) días del mes de noviembre de dos mil diecisiete (2017).

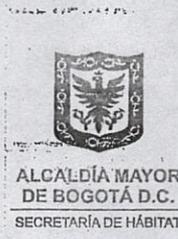
COMÚNIQUESE Y CÚMPLASE

  
**JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ**  
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Sandra Paola Caicedo Mora - Abogada contratista SICV 

Revisó: Katherine Ulloque Durán - Abogada contratista SICV 

Aprobó: Robertson Gioncarlo Alvarado Camacho - Abogado Contratista SICV 



ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA  
 SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT  
 AL RESPONDER CITAR EL NR.  
 3-2016-23829 *OK forest*  
 FECHA: 2016-04-07 09:54 PRO 314518 FOLIOS: 1  
 ANEXOS:  
 ASUNTO: PRESUNTO DESMEJORAMIENTO ANDALUCIA  
 "JENNY RIOS"  
 DESTINO: Diana Caroline Pinzon Velasquez  
 TIPO: Memorando Interno  
 ORIGEN: Subdirección de Prevención y Seguimiento

*14*

MEMORANDO

*LC: FONTIBON*

PARA: DIANA CAROLINA PINZON VELASQUEZ  
 Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

DE: Subdirección de Prevención y Seguimiento

ASUNTO: Presunto desmejoramiento de especificaciones  
 ENAJENADOR: ALCO ARQUITECTOS SAS  
 PROYECTO: EDIFICIO ANDALUCIA RADICACIÓN: 400020150002

En desarrollo de nuestras funciones de control y seguimiento a los vigilados, el día 18 de febrero de 2016 se realizó visita al proyecto denominado EDIFICIO ANDALUCIA, ubicado en la KR 97B 20 32. En esta visita se evidenció que el proyecto presenta modificación en cuanto a la inclinación de la cubierta, toda vez que excede los 45 grados según se indican en los planos arquitectónicos, situación que genera presunto desmejoramiento de especificaciones.

De acuerdo con lo anterior y por considerar que dichos hechos pueden constituir un posible desmejoramiento de especificaciones técnicas, me permito solicitar se de inicio a las actuaciones administrativas a que haya lugar de conformidad con el Decreto 572 de 2015.

Cordialmente,

*Judy Alexandra Landeta Pinilla*  
 Judy Alexandra Landeta Pinilla  
 Subdirector (a) de Prevención y Seguimiento

Elaboró: Arq. Jenny Alexandra Rios Montoya - Profesional Universitario - Subdirección de Prevención y Seguimiento  
 Revisó: Arq. Ricardo Andrés Daza Hoyos - Contratista - Subdirección de Prevención y Seguimiento

*Revisión  
 Claudio  
 7-Abr-16  
 2:53*

Calle 52 No. 13-64  
 Conmutador: 358 1600  
 www.habitatbogota.gov.co  
 www.facebook.com/SecretariaHabitat  
 @HabitatComunica  
 Código Postal: 110231



BOGOTÁ  
 MEJOR  
 PARA TODOS

*Redo  
 Clary  
 07-04-16  
 5:00 pm*

*IVAN GU*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**INFORME VERIFICACION DE HECHOS No. 16-1170**  
31 de octubre de 2016

Radicación No. 3-2016-23829 del 7 de abril de 2016  
No. de la queja 3-2016-23829 -1  
Quejoso De oficio  
Dirección quejoso Carrera 97B No. 20 – 32, oficina de administración  
Proyecto Edificio Andalucía  
Dirección proyecto Carrera 97B No. 20 – 32  
Localidad Fontibón  
Estrato 3  
Radicación documentos enajenación proyecto  
400020150002 del 6 de enero de 2015 (22 apartamentos)  
Enajenador ALCO ARQUITECTOS S A S  
Dirección enajenador Carrera 96I No. 22G – 19  
No. de registro 2007013

**SINTESIS DE LA QUEJA**

Se denuncia por parte de la Subdirección de prevención y Seguimiento presunta modificación al proyecto original relacionada con la inclinación de la cubierta.

**VISITA**

Visita Técnica No 1  
Fecha 19 de octubre de 2016  
Funcionario IVÁN GIL ISAZA  
Atendido Por EDNA LILIANA LEÓN  
(Representante de la sociedad enajenadora)

Los conceptos técnicos emitidos en el presente informe, son producto de la experticia y conocimiento del profesional, no contemplan la realización de pruebas destructivas, ensayos de laboratorio o similares y se basan en la observación de las características externas encontradas, acogiéndose a lo establecido en el Decreto 572 del 22 de diciembre de 2015.

No se ha materializado la entrega de áreas comunes, esto considerando que la obra se encuentra ejecutada en un 90%. Al momento de la visita, hay dos apartamentos del segundo piso entregados y habitados.



## HALLAZGOS

### 1. Pendiente legalización de servicios públicos

No se ha concretado la legalización de los servicios públicos.  
Para agua y energía los inmuebles ocupados se abastecen de las provisionales de obra.  
En cuanto a gas natural, no se cuenta con servicio.

El hecho constituye una deficiencia constructiva que afecta la habitabilidad y el uso de las áreas comunes y que no da cumplimiento a las siguientes normas legales de orden Distrital y Nacional atinentes a la materia que disponen:

Ley 66 de 1968:

*Artículo 10. La obligación de ejecutar las obras de urbanismos y de dotar a los inmuebles que se enajenen o prometan enajenar de los servicios públicos exigidos por las autoridades distritales o municipales en los planes o programas a que se refiere la presente Ley, no podrá descargarse en los adquirientes o transmitirse a terceros, salvo cuando se trate de contratos celebrados con otra persona dedicada a la misma actividad y ambos se hallen inscritos ante la Superintendente Bancario, en los términos del artículo 3 de esta Ley o cuando se trate de enajenar el terreno en bruto como un todo y no como parte de un plan de urbanización.*

Ley 675 de 2001:

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

Decreto 190 de 2004 (Plan de Ordenamiento Territorial)

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

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

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



## 2. Modificaciones arquitectónicas

Se refiere al cambio de pendiente de la cubierta denunciado por la Subdirección de prevención y seguimiento.

La sociedad enajenador manifiesta que, efectivamente, se presenta una modificación en este sentido y que actualmente adelanta trámites de modificación ante la Curaduría Urbana para acogerse a lo construido.

Este hecho constituye un desmejoramiento de especificación por no dar cumplimiento a lo ofrecido en ventas y deficiencia constructiva por no sujetarse a lo aprobado en planos.

Se trata de un hecho que afecta condiciones de uso de las áreas comunes y no da cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 400 de 1997:

*ARTICULO 7°.- Sujeción de la construcción a los planos.- Los planos arquitectónicos y estructurales que se presenten para la obtención de la licencia de construcción deben ser iguales a los utilizados en la construcción de la obra. Por lo menos una copia de estos debe permanecer en el archivo del Departamento Administrativo o dependencia Distrital o Municipal a cargo de la expedición de la licencia de construcción.*

*ARTICULO 11°.- Métodos alternos de construcción.- Se permite el uso de métodos alternos de construcción y de materiales cubiertos, pero cuya metodología constructiva sea diferente a la prescrita por estos, siempre y cuando el diseñador estructural y el constructor, presenten, en conjunto, un memorial en el cual inequívocamente aceptan las responsabilidades que se derivan de la metodología alterna de construcción.*

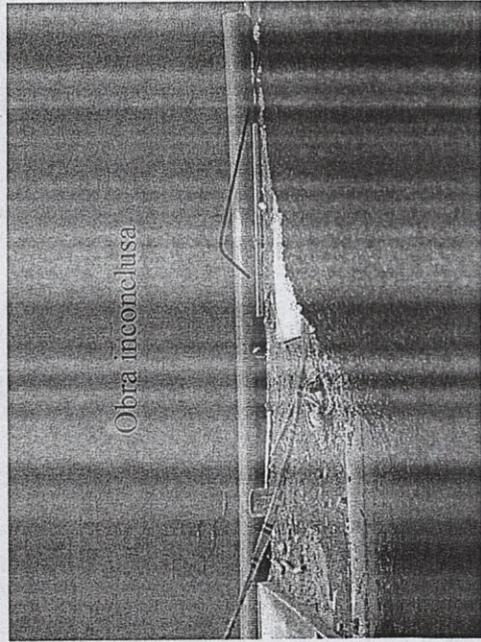
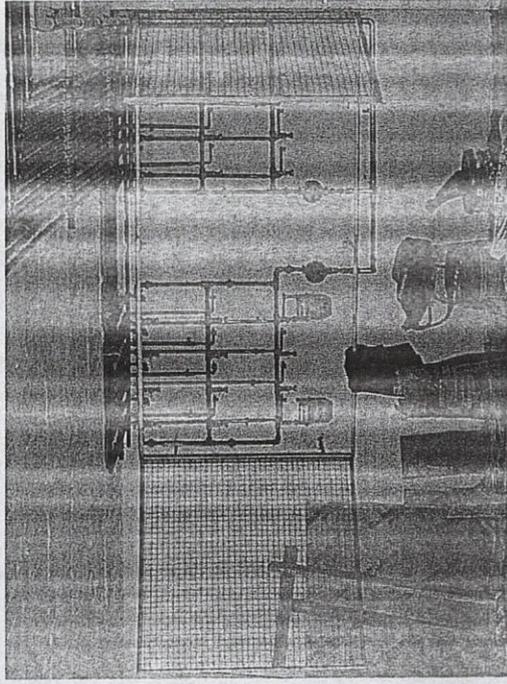
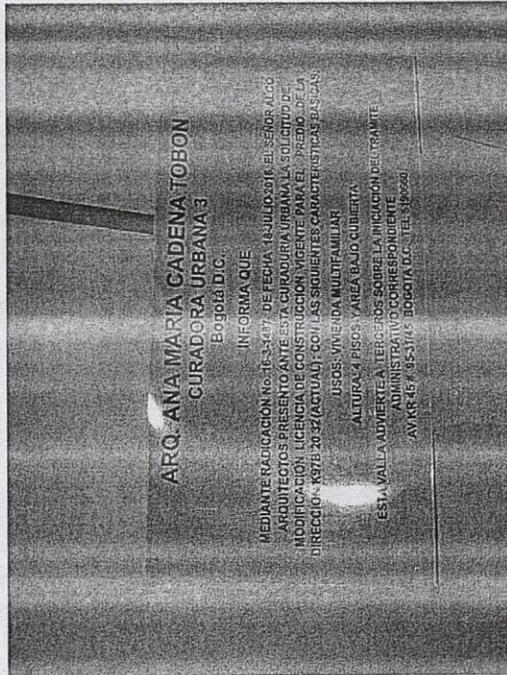
*IGAI*

ING. IVÁN GIL ISAZA  
Profesional Especializado

**EDIFICIO ANDALUCÍA**

**Carrera 97B No. 20 - 32**

**Registro Fotográfico: Octubre 19 de 2016**



7