



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá,

Señor:  
**EDUARDO PEÑA GOMEZ**  
Calle 94 C No. 57A - 11 PISO 2  
Ciudad.

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

**2-2018-12434**

FECHA: 2018-03-21 16:24 PRO 451903 FOLIOS: 1  
ANEXOS: 15 folios  
ASUNTO: 1-2018-07255  
DESTINO: EDUARDO PEA GOMEZ  
TIPO: REMITE INFORMACIÓN  
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y  
Control de Vivienda

**ASUNTO:** Respuesta al radicado 1-2018-07255  
**EXPEDIENTE:** 1-2016-78262  
**AUTO:** 3906 del 12 de Diciembre de 2017

Dando alcance al radicado de la referencia se envía las respectivas copias en 15 folios, correspondientes al AUTO 3906 del 12 de Diciembre de 2017.

Es de aclarar que el citado auto fue comunicado al Administrador y/o representante Legal del Edificio Tekto las Flores P.H. mediante radicado 2-2017-109530.

Por último, se informa que a la fecha la Secretaría Distrital del Hábitat no se ha pronunciado mediante acto motivado respecto al término de traslado de la apertura de la investigación y de los cargos como lo establece el artículo 12 del Decreto 572 de 2015.

Una vez se profiera el acto administrativo o cualquier decisión, le será comunicada al Administrador y/o representante Legal del Edificio Tekto las Flores P.H.

En los anteriores términos esperamos haber atendido su solicitud y quedamos atentos a resolver cualquier inquietud sobre la presente.

Cordialmente

  
**JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ**  
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda  
Secretaría Distrital de Hábitat

Elaboró: Lina Leonor Carrillo Orduz - S I VCV   
Anexo: 15 folios

Calle 52 No. 13-64  
Commutador: 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. 3906 DEL 12 DE DICIEMBRE 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 572 de 2015, 121 de 2008, 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 el conocimiento de la queja presentada por el señor, **EDUARDO PEÑA GÓMEZ**, en calidad de Copropietario del proyecto de vivienda **EDIFICIO TEKTO LAS FLORES - PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la Carrera 13 No. 66 - 09 de esta ciudad, en razón a las presuntas irregularidades presentes en las zonas comunes del citado proyecto, contra la sociedad enajenadora **PROKSOL S.A.S.** Identificada con el NIT. 900.035.722-5 representada legalmente (o quien haga sus veces) por el señor **FRANCISCO JAVIER PLATA MUÑOZ**, actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2016-78262 del 11 de noviembre de 2016. Queja No. 1-2016-78262 (Folios 1 al 119).

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 **PROKSOL S.A.S.** Identificada con el NIT. 900.035.722-5, es la responsable del proyecto de vivienda y le fue otorgado el registro de enajenación No. 2012236 (Folio 284)

Que esta Subdirección en cumplimiento del artículo 4° del Decreto Distrital No. 572 de 2015, mediante el oficio con radicado No. 2-2016-83507 del 05 de diciembre de 2016 (Folio 153), corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora para que se manifestara respecto de cada uno de los hechos e indicara si corregiría los mismos o no, señalándole un término de diez (10) días hábiles.

Que la sociedad enajenadora mediante oficio No. 1-2016-88237 del 26 de diciembre de 2016 (folio 65) manifestó: *"frente a la queja presentada por el señor Peña, y la cual fue trasladada a la alcaldía local de chapinero, no encontramos pronunciamiento alguno al respecto por parte de Proksol S.A.S. toda vez que esta respuesta deberá ser emitida por la*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 3906 DEL 12 DE DICIEMBRE DE 2017 Pág. 2 de 29

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

*secretaria de hábitat directamente. A la fecha el proyecto se encuentra entregado según consta en las 10 actas de entrega de zonas comunes que se adjuntan en el presente escrito, quedando pendiente por parte de Proksol, realizar unas obras de impermeabilización en la parte descubierta de la placa de parqueaderos."*

Que el representante legal del proyecto de vivienda EDIFICIO TEKTO LAS FLORES P-H mediante oficio 1-2016-90338 del 30 de diciembre de 2016, mediante el cual solicita la revisión y agilización de la gestión para que PROKSOL S.A.S. realice la solución definitiva de las inconsistencias presentes en el proyecto de vivienda. (Folios 118 a 150)

Que de conformidad con los antecedentes expuestos y en atención a lo previsto en el párrafo 1º artículo 5º del Decreto Distrital 572 de 2015, esta Subdirección estimó necesaria la realización de una visita de carácter técnico para verificar los hechos expuestos; por tal razón, mediante los Oficios con radicado No. 2-2016-87353 y 2-2016-87354 del 21 de diciembre de 2016 (obrantes a folios 155 y 157) se le comunicó al Representante Legal de la sociedad enajenadora y al quejoso, que se fijó visita técnica para el día 20 de enero de 2017, a la que asistió el quejoso en calidad de copropietario del proyecto de vivienda **EDIFICIO TEKTO LAS FLORES - PROPIEDAD HORIZONTAL**, señor **EDUARDO PEÑA GOMEZ** y la señora **MARIA DEL ROSARIO ARAUJO** en calidad de Representante Legal Suplente de la sociedad enajenadora (Folios 159 y 160).

Que el quejoso mediante Oficio No. 1-2017-05549, del 01 de febrero de 2017 (folios 166 a 173) solicitó *"de ser posible legalmente suministrarme copia de la respuesta dada por la sociedad enajenadora del traslado corrido por ustedes, en igual forma el acta de visita técnica efectuada al proyecto."*

Que mediante Oficio No. 2-2017-10128 del 21 de febrero de 2017 (folios 165) este despacho le informó al quejoso *"en atención a su comunicado en el cual solicita copia de la respuesta del traslado dada por la sociedad enajenadora del proyecto del asunto y del acta de la visita realizada el pasado 20 de enero de 2017, le comunicamos que el número correspondiente en folios es de cincuenta y tres (53) folios o cien copias:"*

Que el quejoso mediante Oficio No. 1-2017-26929 del 19 de abril del 2017 (folios 161 a 164) solicitó *"se informe si la sociedad enajenadora PROKSOL S.A.S. cumplió con toda la documentación que se requería conforme a la ley, solicitar y mantener el permiso de enajenación"*.

Que mediante documento 2-2017-32973 del 08 de mayo de 2017 (folio 174) este despacho le informó a la administración del proyecto de vivienda EDIFICIO TEKTO LAS FLORES - PROPIEDAD HORIZONTAL, que se corrió traslado de la ampliación de la queja a la



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

280  
287

AUTO No. 3906 DEL 12 DE DICIEMBRE DE 2017 Pág. 3 de 29

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

sociedad enajenadora para que manifestara su disposición de dar solución a los temas denunciados.

Que esta Subdirección en cumplimiento del artículo 4° del Decreto Distrital No. 572 de 2015, mediante el oficio con radicado No. 2-2017- 32975 del 08 de mayo de 2017 (Folio 175), corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora para que se manifestara respecto de cada uno de los hechos de la ampliación de la queja e indicara si corregiría los mismos o no, señalándole un término de diez (10) días hábiles.

Que el quejoso mediante Oficio No. 1-2017-34953 del 12 de mayo del 2017 (folios 176 a 185) solicitó "expedirme copias de las actas o informes técnicos que funcionarios de esa entidad han debido realizar durante el avance la obra, y de los requerimientos que hicieron durante ese proceso de obra a la constructora y enajenadora t de las respuestas de ustedes".

Que el representante legal de la sociedad enajenadora mediante Oficio No. 1-2017-39557 del 26 de mayo del 2017, se pronunció frente a cada uno de los hechos de la queja. (Folios 186 a 209), manifestando que los diseños y construcción cumplen con la norma vigente al momento de la solicitud de licencia.

Que este despacho mediante Oficio No. 2-2017-38428 del 24 de mayo de 2017 (folio 210) informó al quejoso que "para dar completo cubrimiento a sus solicitudes, trasladamos su comunicación a la Subdirección de prevención y seguimiento, mediante memorando a dicha área, quien es la competente para responder todas las inquietudes referentes al proceso de radicación de documentos y de seguimiento que ha realizado esta secretaria."

Que de conformidad con los antecedentes expuestos y en atención a lo previsto en el parágrafo 1° artículo 5° del Decreto Distrital 572 de 2015, esta Subdirección estimó necesaria la realización de una visita de carácter técnico para verificar los hechos expuestos; por tal razón, mediante los Oficios con radicado No. 2-2017-41966 y 2-2017-41958 del 02 de junio de 2017 (obrantes a folios 211 y 213) se le comunicó al Representante Legal de la sociedad enajenadora y al quejoso, que se fijó visita técnica para el día 21 de junio de 2017 (folios 225 a 229), a la que asistió la apoderada del quejoso, señora **MARIA FERNANDA CELIS** y la señora **MARTA CAROLINA PRIETO** en calidad de Apoderada de la sociedad enajenadora (Folio 224).

Que mediante Oficio No. 2-2017-45655 del 13 de junio de 2017 (folio 252) este despacho informó al quejoso que al momento de la visita no se encontraron planos y no se realizó verificación documental, únicamente el avance de la obra que es lo que le corresponde normativamente a la subdirección de prevención y seguimiento y no a detectar errores constructivos o diferencias estructurales a lo aprobado como relaciona en su oficio, por

e

10



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 3906 DEL 12 DE DICIEMBRE DE 2017 Pág. 4 de 29

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

cuanto esta función no la ejerce la Secretaría Distrital de Hábitat, si no las alcaldías locales a través de control urbano consagrado en el artículo 63 del Decreto 1469 de 2010.

Que el quejoso mediante Oficio No. 1-2017-47301 del 20 de junio del 2017 (folios 232 a 247) solicitó información frente a *"si tiene validez jurídica, la propiedad horizontal, el permiso de enajenación y el certificado de ocupación, obtenidos irregularmente, en la forma detallada denunciada en mis comunicaciones anteriores"*.

Que el quejoso mediante Oficio No. 1-2017-71391 del 31 de agosto del 2017 (folios 248 a 251) solicitó celeridad en el trámite, en la sustanciación y en el fallo.

Que mediante Oficio No. 2-2017-76246 del 13 de septiembre de 2017 (folio 255) este despacho informó al quejoso que *"para dar un completo cubrimiento a sus solicitudes se realizó traslado a la comisión de veeduría a las curadurías con radicado SDHT 3-2017-75577 para que realice lo pertinente de la competencia respecto a las inconformidades presentadas por usted respecto a la modificación de la licencia"*.

Con base en todo lo anterior, y la visita realizada el día 21 de junio de 2017, se procedió a la elaboración del Informe de Verificación de Hechos No. 17-880 del 24 de octubre de 2017, que concluyó lo siguiente:

#### **"HALLAZGOS**

*Al momento de la visita se leyeron los hechos de la queja y se procedió a revisar cada uno de los puntos de la queja. Enajenador manifiesta que el primer apartamento de entrego el 13 de octubre de 2014 teniendo la primera administración definitiva en Enero de 2016, no hay acta de entrega de zonas comunes.*

##### **I. Acceso Vehicular**

*Quejoso manifiesta que el acceso no tiene el espacio suficiente para la espera, además la rampa no arranca desde el paramento del lote. Al momento de la visita se verifica que la rampa está ubicada en el andén. Se configura deficiencia constructiva que afecta la utilización de los bienes comunes, porque se contraviene lo establecido en el Decreto 190 de 2004:*

*Artículo 264. Normas para la red de andenes (artículo 253 del Decreto 619 de 2000). Los andenes deberán ser diseñados y construidos dando cumplimiento a las siguientes normas:*

##### **1. Continuidad y tratamiento**

*Todos los andenes deberán ser continuos y a nivel, sin generar obstáculos con los predios colindantes y deben ser tratados con materiales duros y antideslizantes. Su diseño y*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 3906 DEL 12 DE DICIEMBRE DE 2017 Pág. 5 de 29

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

*ejecución deberá ajustarse a las disposiciones de la cartilla de andenes del Distrito, garantizando el desplazamiento de personas con alguna limitación.*

*b. Los accesos a los predios deberán respetar la continuidad de los andenes.*

*c. Los andenes que hacen frente a las estaciones de servicio, centros comerciales y construcciones que por sus características permiten el acceso de vehículos al interior del predio, deberán cumplir con esta norma.*

*2. Red peatonal: En los sectores en que se desarrollen planes parciales de expansión se definirá una red de espacios verdes públicos dentro de las manzanas para garantizar la continuidad del espacio público, la estructuración de los equipamientos de vecindario y la conexión con los parques vecinales y de bolsillo y otros espacios de interés para la comunidad.*

*3. Estacionamientos: No se permite el estacionamiento de vehículos sobre los andenes.*

*4. Rampas: Las rampas de acceso a los sótanos de las edificaciones públicas o privadas deberán iniciarse a partir de la línea de paramento de construcción. Parágrafo 1°. Las personas públicas o privadas que intervengan o deterioren mediante cualquier acción los andenes, deberán reconstruirlos integralmente, cumpliendo con las especificaciones establecidas en las cartillas normativas del espacio público.*

*Esta obligación deberá quedar consignada específicamente en el acto administrativo mediante el cual se otorgue la licencia de intervención del espacio público o la licencia de excavación.*

*Y además se configura desmejoramiento de especificaciones que afecta la utilización de los bienes comunes, porque lo construido no está de acuerdo a los planos aprobados mediante licencia LC 12-2-0727 del 26 de diciembre de 2012, ni tampoco en la licencia de modificación MLC 12-2-0727 del 2 de Diciembre de 2014. Se contraviene lo expresado en las siguientes normas:*

**LEY 400 DE 1997 EN LOS SIGUIENTES ARTÍCULOS:**

**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.

**ARTICULO 15°.- Obligatoriedad.-** El Curador o las oficinas o las dependencias Distritales o Municipales a cargo de la expedición de las licencias, deben constatar previamente que



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 3906 DEL 12 DE DICIEMBRE DE 2017 Pág. 6 de 29

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

*la edificación propuesta cumple los requisitos exigidos por la presente Ley y sus reglamentos, mediante la revisión de los planos, memorias y estudios de los diferentes diseños mencionados en el Título III*

**2. Ubicación celador puerta de acceso vehicular.**

*Este espacio no está diseñado dentro del proyecto, esta instala una caseta provisional en el parqueadero que no figura en planos, No se puede establecer deficiencia o desmejoramiento toda vez que no aparece dentro de lo ofrecido en la radicación de documentos.*

**3. Espacio para vestier del personal**

*Este espacio no fue ofrecido en los planos radicados mediante licencia LC 12-2-0727 del 26 de diciembre de 2012, ni tampoco en la licencia de modificación MLC 12-2-0727 del 2 de Diciembre de 2014, por lo tanto no se puede establecer desmejoramiento o deficiencia laguna en términos del decreto 572 del 2015.*

**4. Baños para personal.**

*Este espacio no fue ofrecido en los planos radicados mediante licencia LC 12-2-0727 del 26 de diciembre de 2012, ni tampoco en la licencia de modificación MLC 12-2-0727 del 2 de Diciembre de 2014, por lo tanto no se puede establecer desmejoramiento o deficiencia laguna en términos del decreto 572 del 2015.*

**5. Filtraciones en sótano.**

*Se observan filtraciones en sótano 1 al momento de la primera visita enajenador está atendiendo filtraciones originadas en el primer piso en zona descubierta. En segunda visita se constata que enajenador construyó bordillo e instalo bajantes para conducir el agua que se filtraba por las rejillas de ventilación, por lo tanto este hecho se considera subsanado. Se hace la salvedad que continúan filtraciones provenientes del terreno que se trataran en el numeral 4.10 de este mismo informe.*

**6. Construido versus aprobado**

*Frente a este tema se solicita verificar que lo construido concuerde con lo aprobado, revisado el proyecto frente a la cantidad de diferencias entre lo modificado en Licencia de construcción MLC 12-2-0727 del 2 de Diciembre de 2014 que no están achurados dentro del área de modificación L.C licencia LC 12-2-0727 del 26 de diciembre de 2012, se realiza traslado a veeduría de curadurías para lo pertinente.*

**7.1 Rampa de acceso**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 3906 DEL 12 DE DICIEMBRE DE 2017 Pág. 7 de 29

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

*En sitio se realiza medición de las rampas de acceso con una longitud de 7,04m para salvar un desnivel de 0,66m resultando una pendiente del 9.3% superando la pendiente permitida para este tipo de rampas, además no posee pasamanos en ninguno de los dos costados contraviniendo lo exigido por la norma a continuación citada. La altura libre entre la placa y la rampa tomada en sitio es de 2.17m, altura por debajo del mínimo exigido, se configura deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones que afecta la utilización de los bienes comunes esto teniendo en cuenta que la norma NSR 10 dispone en los literales:*

*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 procurár 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.3.2.7.2 — 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.3.2.7.5 — 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.*

*Contraviniendo además las directrices de las siguientes normas:*

*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).*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 3906 DEL 12 DE DICIEMBRE DE 2017 Pág. 8 de 29

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

*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 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 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:*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 3906 DEL 12 DE DICIEMBRE DE 2017 Pág. 9 de 29

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

*"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 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:*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 3906 DEL 12 DE DICIEMBRE DE 2017 Pág. 10 de 29

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

... 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 perjuicio de lo dispuesto en el parágrafo 2º 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 7º 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).

### 7.2 Rampa de conexión a parqueaderos

En sitio se realiza medición de las rampas de acceso con una longitud de 3,77m para salvar un desnivel de 0,36m resultando una pendiente del 9.5%, porcentaje de pendiente por encima de lo permitido por la norma, al tener una pendiente mayor al 5% debe cumplir todos los requisitos de accesibilidad de las rampas peatonales. Además se verifico en sitio que su ancho es de 0.88m dimensión muy inferior al ancho exigido por norma para rampas de estas calidades y al que figura en planos aprobados, adicionalmente solo cuenta con pasamanos en uno de sus costados, se configura deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones que afecta la utilización de los bienes comunes esto teniendo en cuenta que la norma NSR 10 citada en el punto inmediatamente anterior.

### 7.3 Correspondencia a planos de los niveles

Comparando lo referente a niveles, lo encontrado en sitio versus a lo que figura en la licencia LC 12-2-0727 del 26 de diciembre de 2012 que reposa en la radicación de documentos ante esta Secretaría, se encuentra que lo construido no corresponde a lo aprobado, en el corte longitudinal 1 se aprecia como el nivel de la calle está marcado como 0.00 y el nivel del piso 1esta elevado 0,20m con relación al nivel de la calle, no



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 3906 DEL 12 DE DICIEMBRE DE 2017 Pág. 11 de 29

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

aparecen las rampas de acceso y de conexión a parqueaderos porque toda la plataforma está ubicada en el mismo nivel 0,20m. Aunque no es el claro el corte longitudinal porque no muestra las rampas de acceso y de conexión entre el lobby y el parqueadero, si es claro en marcar los niveles de la calle como 0.00m y el nivel de piso 0,20m. En la licencia de modificación que no fue oportunamente aportada a la radicación de documentos ante esta entidad, copia remitida por el quejoso mediante radicado 1-2017-47301 los niveles tampoco corresponden a la realidad de lo construido en donde aparece un "nivel exterior 0.00"(sic) de "primer piso 0.14" marcado por debajo del nivel de acabado de la placa y un "piso sobre piso 0.68"(sic). Tomado el nivel del lobby respecto al nivel exterior está por debajo 0.66m y no como lo mencionan los dos cortes de la licencia, donde aparecen por encima del nivel exterior o de la calle. Así mismo en planta de la primera licencia la rampa está marcada como "sube" y en la licencia de modificación aparece la sigla "DN" que según su respuesta al quejos del 7 de Octubre de 2016, "está indicado en el inicio de la rampa un "DN" (Down=Baja, Up=sube)"(sic) lo que quiere decir que en la modificación de licencia la rampa baja pero solo en planta porque en el corte aparece igual. No corresponden los niveles en ninguna de las dos licencias con la realidad.

Revisada la planta de primer piso de la licencia inicial están marcados los niveles de la siguiente manera: en la zona de la calle como 0.00m, el nivel del andén tiene marcado 0.30m y el lobby se eleva 0.36m sobre el nivel de la calle y la plataforma de parqueaderos está marcado con el nivel 0.20m. Para este despacho es claro que lo construido no corresponde a lo aprobado porque los planos representan un primer piso elevado con referencia al nivel del andén y la calle; en la realidad se construyó enterrado con referencia a los niveles exteriores, como se aprecia en las siguientes fotografías y en las medidas tomadas en sitio mencionadas anteriormente.

Aunque los planos de modificación de licencia no son claros en lo referente a niveles, si se puede evidenciar que la plataforma del lobby se proyectó elevada con referencia al nivel del exterior, se configura un desmejoramiento de especificaciones que afecta la utilización de los bienes comunes, porque dichos cambios ocasionaron afectaciones en rampas y altura del acceso al proyecto. Se contraviene lo expresado en las siguientes normas:

**LEY 400 DE 1997 EN LOS SIGUIENTES ARTÍCULOS:**

**ARTICULO 7º.- 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 11º.- Métodos alternos de construcción.-** Se permite el uso de métodos alternos de construcción y de materiales cubiertos, pero cuya metodología constructiva



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 3906 DEL 12 DE DICIEMBRE DE 2017 Pág. 12 de 29

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

*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.*

*ARTICULO 15°.- Obligatoriedad.- El Curador o las oficinas o las dependencias Distritales o Municipales a cargo de la expedición de las licencias, deben constatar previamente que la edificación propuesta cumple los requisitos exigidos por la presente Ley y sus reglamentos, mediante la revisión de los planos, memorias y estudios de los diferentes diseños mencionados en el Título III.*

*VISITA Técnica No 2*

*Fecha 21 Junio de 2017*

*Funcionario LUIS FELIPE RAMOS RIOS*

*Atendido Por MARIA FERNANDA CELIS, Apoderado Copropiedad*

*MARTHA CAROLINA PRIETO SERRATO, Apoderado de la sociedad Enajenadora*

### **HALLAZGOS**

*En esta segunda visita se revisaron los nuevos hechos no mencionados en la primera visita y denunciados esta vez por el administrador del conjunto el señor Juan Carlos Sánchez Florido, mediante radicado SDHT-1-2016-90338 del 30 de Diciembre de 2016.*

*1.3 Faltan rejillas de evacuación de aguas lluvias, la evacuación de las mismas se hace erróneamente a través de las rejillas de ventilación.*

*Enajenador intervino el hecho instalando un bordillo y ejecuto la instalación de 7 sifones de 3 pulgadas, por lo tanto el hecho se considera subsanado*

#### **1.3.A. Filtraciones en muro de limpieza en sótano 1**

*En el sótano 1 se parecían filtraciones manifestado en manchas en el muro de limpieza implementado para el manejo de las aguas subterráneas, es evidente un deficiente manejo de las aguas freáticas en el sótano. En visita se observa que el sótano inferior hay charcos en varios sectores y el muro de contención presenta varios puntos con filtraciones. Las cañuelas están colmatadas.*

*Lo observado evidencia el inadecuado manejo de las aguas subterráneas y el detrimento funcional del parqueadero. Por lo tanto se configura una deficiencia constructiva que afecta la utilización de los bienes comunes en términos del decreto 572 del 22 de diciembre de 2015. Se incumple lo prescrito en las siguientes normas:*

**NSR 10**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 3906 DEL 12 DE DICIEMBRE DE 2017 Pág. 13 de 29

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

H.2.2.2.1 — Contenido — El estudio geotécnico definitivo debe contener como mínimo los siguientes aspectos:

(e) De las recomendaciones para diseño — Los parámetros geotécnicos para el diseño estructural del proyecto como: tipo de cimentación, profundidad de apoyo, presiones admisibles, asentamientos calculados incluyendo los diferenciales, tipos de estructuras de contención y parámetros para su diseño, perfil del suelo para el diseño sismo resistente y parámetros para análisis de interacción suelo-estructura junto con una evaluación del comportamiento del depósito de suelo o del macizo rocoso bajo la acción de cargas sísmicas así como los límites esperados de variación de los parámetros medidos y el plan de contingencia en caso de que se excedan los valores previstos. Se debe incluir también la evaluación de la estabilidad de las excavaciones, laderas y rellenos, diseño geotécnico de filtros y los demás aspectos contemplados en este Título.

(f) De las recomendaciones para la protección de edificaciones y predios vecinos — Cuando las condiciones del terreno y el ingeniero encargado del estudio geotécnico lo estime necesario, se hará un capítulo que contenga: estimar los asentamientos ocasionales originados en descenso del nivel freático, así como sus efectos sobre las edificaciones vecinas, diseñar un sistema de soportes que garantice la estabilidad de las edificaciones o predios vecinos, estimar los asentamientos inducidos por el peso de la nueva edificación sobre las construcciones vecinas, calcular los asentamientos y deformaciones laterales producidos en obras vecinas a causa de las excavaciones, y cuando las deformaciones o asentamientos producidos por la excavación o por el descenso del nivel freático superen los límites permisibles deben tomarse las medidas preventivas adecuadas.

(g) De las recomendaciones para construcción. Sistema Constructivo — Es un documento complementario o integrado al estudio geotécnico definitivo, de obligatoria elaboración por parte del ingeniero geotecnista responsable, de acuerdo con lo establecido en el numeral H.8.1. La entrega de este documento o su inclusión como un numeral del informe, deberá ser igualmente verificada por las autoridades que expidan las licencias de construcción. En el sistema constructivo se deben establecer las alternativas técnicamente factibles para solucionar los problemas geotécnicos de excavación y construcción. Para proyectos de categoría Alta o Especial (véase el numeral H.3.1.1) se debe cumplir lo indicado en el numeral

#### H.2.2.3. H.2.3 — AGUA SUBTERRÁNEA

En las cimentaciones el problema más frecuente encontrado durante el proceso de excavación y construcción, es la existencia del agua subterránea libre o confinada. La presencia de agua, en relación a los esfuerzos, produce una disminución de las propiedades, tal como se indica en H.2.4.1 para la resistencia, además de flujo y erosión interna. Los estudios geotécnicos deberán analizar la existencia de agua libre, flujos potenciales de agua subterránea y la presencia de paleo cauces.

#### H.6.5 — EMPUJES DEBIDOS AL AGUA



AUTO No. 3906 DEL 12 DE DICIEMBRE DE 2017 Pág. 14 de 29

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

*Los empujes debidos al agua subterránea deben minimizarse en lo posible, mediante el empleo de obras adecuadas de drenaje y despresurización. Sin embargo, cuando esto no es posible, deben sumarse a los empujes de tierras. Los muros de contención deberán siempre dotarse de un sistema de filtros y drenajes colocados atrás del muro. Estos dispositivos deberán diseñarse para evitar el arrastre de materiales provenientes del relleno y para buscar una conducción eficiente del agua infiltrada, sin generación de presiones de agua significativas. Cuando la permeabilidad de la estructura sea superior a 1 cm/seg, como en el caso de gaviones o cribas, se puede emplear la propia estructura de contención para la captación y conducción del agua, pero se debe evitar la erosión del suelo que soporta por medio de filtros y garantizar el desagüe. Se tomará en cuenta que, aún con un sistema de drenaje, el efecto de las fuerzas de filtración sobre el empuje recibido por el muro puede ser significativo.*

#### **1.5 Falta área denominada en planos como archivo**

*Quejoso manifiesta que en el cuadro de áreas aparece un área denominada "archivo" que no fue entregada, enajenador explica que "fue un error de nomenclatura y dicho espacio corresponde al denominado en planos "basuras". Verificados los planos radicados antes esta secretaria, LC 12-2-0727 del 26/12/2012, se evidencia que dicha denominación parece en el cuadro de áreas, pero no en planos, tampoco concuerdan las áreas descritas en el cuadro de áreas (Total 124.9) con las de la planta del primer piso (total 118.54). Aparte de las cifras de las áreas descritas la distribución arquitectónica está de acuerdo a planos aprobados, no se puede establecer deficiencia y/o desmejoramiento, pero se solicita al enajenador aclarar las dimensiones y áreas de los planos aprobados.*

#### **1.8 El mecanismo de apertura de la puerta de acceso principal opera al revés. (Apertura puerta derecha y debe ser izquierda, que es la que esta hacia el muro)**

*Quejoso manifiesta que la puerta abre al contrario de como figura en planos aprobados, enajenador explica que está de acuerdo a el diseño de los planos aprobados. Verificados los planos aprobados mediante licencia LC 12-2-0727 del 26 de diciembre de 2012, se encuentra que la puerta opera de acuerdo a planos dos Hojas con apertura hacia el exterior en sentido de la evacuación como lo dictamina la norma. Por lo tanto no se puede establecer*

#### **1.9 Puerta de acceso principal sin seguridad sin automatizar (cantonera o electro imán + brazo hidráulico)**

*Al momento de la visita se verifico que la copropiedad instalo el electro imán, brazo hidráulico y cantonera por lo tanto no se puede establecer deficiencia alguna atribuible al enajenador en términos del decreto 572 de 2015.*

#### **1.10 Falta enchape de muros, sifón piso y tapa registró en shut de basuras.**



AUTO No. 3906 DEL 12 DE DICIEMBRE DE 2017 Pág. 15 de 29

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

*Queja hace referencia a la falta de enchape de los muros adyacente al shut de basuras, falta de sifón y una tapa registro. Enajenador intervino subsanando el hecho instalando el enchape y la rejilla, el tapa registro no es de obligatorio cumplimiento, además el quejoso manifiesto que debió intervenir la boca del shut por presentar problemas. No se establece afectación alguna atribuible al enajenador en términos del decreto 572 de 2015.*

### **1.12 Falta pérgola de acceso según brochure de ventas.**

*Revisados los planos aprobados mediante licencia LC 12-2-0727 del 26 de diciembre de 2012, no se encuentra proyectada pérgola en el acceso del edificio, por lo tanto no se puede establecer desmejoramiento en los términos del decreto 572 de 2015. Se aclara que solamente se revisa los documentos que reposan en el expediente de radicación de documentos, entregados por el enajenador al momento de solicitar el permiso de enajenación.*

**2.1 Según planos, el césped es el "idóneo para cubiertas", no obstante; lo que se observa es un pasto común que puede llegar a perjudicar el manto impermeabilizante.**

*Quejoso manifiesta que césped instalado no es el ofrecido y pueden perjudicar el manto impermeabilizante, por su parte enajenador manifiesta que la empresa que ejecuto la cubierta verde "CONSTRASTE VERDE S.A." Ejecuto el proyecto con los más altos estándares con la tecnología española de DANOSA S.A. Revisados los documentos de radicación se ofrece una "césped tipo Green cancha de golf".(sic), por lo tanto se le solicita al enajenador aportar certificación de la empresa que ejecuto la obra donde se asegure que tipo de césped fue instalado y que dicho césped es el idóneo para garantizar que no afectara la vida útil de la impermeabilización.*

**2.2 No hay unidades de BBQ con conexión a gas, toda vez que no procede la utilización de carbón dada la contaminación visual y respiratoria que puede producir por los vientos, además de no ser coherente con el concepto del diseño de la terraza.**

*Enajenador manifiesta que los BBQ entregados son para uso con carbón y que están permitido para el uso en áreas exteriores. Quejoso expresa que en ese caso el piso no es el adecuado para el uso de carbón. No se evidencia afectación del piso por uso del carbón, tampoco se encuentran especificaciones técnicas de la radicación de documentos para el anuncio/o enajenación de inmuebles destinados a vivienda, referente al acabado de piso ofrecido en la cubierta por lo tanto no se establece deficiencia o desmejoramiento en términos del decreto 572 de 2015.*

### **2.4 Manto roto por paso de caja eléctrica al lado de la puerta de salida**

*El manto de impermeabilización fue afectado por el paso de una caja eléctrica, se evidencia en visita filtración activa en hall del último piso, el hecho está siendo*

7978

P

A



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 3906 DEL 12 DE DICIEMBRE DE 2017 Pág. 16 de 29

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

*intervenido por el enajenador, Este hecho configura una deficiencia constructiva que afecta la utilización de los bienes comunes, se contraviene lo exigido en el código de Construcción de Bogotá acuerdo 20 de 1995 en lo siguiente:*

#### **PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE**

##### **Sección B.5.1 GENERAL**

**ARTÍCULO B.5.1.1.** Los requisitos de este capítulo establecen las normas y recomendaciones mínimas necesarias para lograr una protección adecuada contra la intemperie en edificaciones.

**ARTÍCULO B.5.1.2.** Deben utilizarse materiales, procesos y métodos adecuados para lograr edificaciones o partes de ellas resistentes a la intemperie tal como se exige en este capítulo y deben cumplirse además los requisitos aplicables de este código.

**ARTÍCULO B.5.1.3.** Todos los elementos de una edificación, estructurales o no, que estén en contacto con el exterior deben protegerse adecuadamente contra la humedad, la temperatura o cualquier otro agente externo que pueda afectar tanto la apariencia y características físicas del elemento, como las condiciones mínimas de higiene, salubridad y comodidad internas.

**ARTÍCULO B.5.1.4.** Todos los materiales utilizados para obras de impermeabilización deben cumplir con los requisitos de las normas ICONTEC aplicables.

#### **2.5 Remaches faltantes en la chapa de la puerta de cubierta.**

*El hecho fue subsanado por enajenador, quejoso manifiesta que el trabajo no quedo bien presentado. No se encuentra deficiencia o desmejoramiento en términos del decreto 572 del 2015.*

**2.6 Con base en el diseño (según planos y especificaciones del material instalado) lo que existe es sendero peatonal, no pista de trote según brochure. Requiere la reparación adecuada de las losas ya que algunas se encuentran sueltas.**

*Verificados planos aprobados mediante licencia LC 12-2-0727 del 26 de diciembre de 2012, se observa que la planta de cubierta describe como sendero peatonal concreto con adición de partículas neumáticas. Enajenador reemplazó las piezas sueltas, sin embargo se evidencia que el diseño no corresponde a lo aprobado, donde los giros están en curva y fueron construidos de manera ortogonal. Se configura desmejoramiento de especificaciones que no afecta la utilización de los bienes comunes. Se contraviene lo expresado en las siguientes normas:*

#### **LEY 400 DE 1997 EN LOS SIGUIENTES ARTÍCULOS:**

**ARTICULO 7º.- 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.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 3906 DEL 12 DE DICIEMBRE DE 2017 Pág. 17 de 29

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

**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.

**ARTICULO 15°.- Obligatoriedad.-** El Curador o las oficinas o las dependencias Distritales o Municipales a cargo de la expedición de las licencias, deben constatar previamente que la edificación propuesta cumple los requisitos exigidos por la presente Ley y sus reglamentos, mediante la revisión de los planos, memorias y estudios de los diferentes diseños mencionados en el Título III.

### **2.7 Inconformidad con el cambio o de las piezas por homogeneidad**

Al momento que el enajenador remplazo las piezas faltantes del piso, a que refiere el punto inmediatamente anterior, las remplazo por tonos ligeramente diferentes, esto es debido a que los lotes diferentes de material presenta variación en el tono, no se configura deficiencia y/o desmejoramiento en términos del decreto 572 del 2015.

**3.1 Ascensores presentan ruido en ventilación, fallo (calibración) en apertura de puertas que han provocado ralladuras y se han dado incidentes donde han quedado atrapados residentes.**

Al momento de la visita no se puede evidenciar el hecho, enajenador expresa que entrego el ascensor con certificación y puesta en marcha por parte del proveedor por lo tanto no se establece desmejoramiento o eficiencia alguna.

### **3.2 Falta iluminación en acceso a escaleras Piso 1, sótanos 1 y 2**

Al momento de la visita se evidencia escasa iluminación en la escalera de primer piso y escalera que conduce al sótano 1 y 2, se toma medida mediante aplicación "lightmeter" que da como resultado 9 lux en el sótano 1 y 6 lux en el primer piso, tomado en el punto más bajo de la escalera, Se solicita a enajenador que aporte certificación mediciones de los lux en los medios de evacuación de los cuales hace parte las escaleras. Se configura deficiencia constructiva que afecta la utilización de los bienes comunes porque se contraviene lo exigido en la norma NSR 10 en lo referente a

**K.3.9 — ILUMINACIÓN DE LOS MEDIOS DE EVACUACION K.3.9.1 — GENERAL**  
— La iluminación de los medios de evacuación debe cumplir todas las disposiciones generales Siguietes:

**K.3.9.1.1 —** La iluminación de los medios de evacuación debe ser continua durante todo el tiempo en que por las condiciones de ocupación, se requiera que las vías de escape estén disponibles para ser utilizadas.



AUTO No. 3906 DEL 12 DE DICIEMBRE DE 2017 Pág. 18 de 29

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

*K.3.9.1.2 — Los medios de evacuación deben iluminarse en todos los puntos, incluyendo ángulos e intersecciones de corredores y pasillos, escaleras, descansos y puertas de salida, con no menos de 10 lux medidos en el nivel del piso.*

*K.3.9.1.3 — Las escaleras que hagan parte de los medios de evacuación deben iluminarse con no menos de 100 lux medidos en los escalones.*

### *3.3 Falta aseo en los vanos*

*Enajenador intervino el hecho realizando limpieza a los vanos que dan al vacío que sirve a los corredores, quejoso manifiesta que aún quedan detalles por atender, lo cual se evidencia en la visita. Se configura deficiencia constructiva que no afecta la utilización de los bienes comunes, se contraviene lo estipulado en el (Acuerdo 79 de 2003):*

## *TITULO II*

### *PARA LA SEGURIDAD*

#### *CAPITULO 8°*

##### *EN LAS CONSTRUCCIONES*

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

#### *3.3.A Filtración por rejilla vacíos*

*Al momento de la visita se observa filtración por las rejillas de ventilación que dan a los vacíos, manchando las paredes internas, enajenador manifiesta que desconoce el hecho. Se configura deficiencia constructiva que afecta el uso de bienes comunes, se contraviene lo exigido en el código de Construcción de Bogotá acuerdo 20 de 1995 en lo siguiente:*

## *PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE*

### *Sección B.5.1 GENERAL*

*ARTÍCULO B.5.1.1. Los requisitos de este capítulo establecen las normas y recomendaciones mínimas necesarias para lograr una protección adecuada contra la intemperie en edificaciones.*

*ARTÍCULO B.5.1.2. Deben utilizarse materiales, procesos y métodos adecuados para lograr edificaciones o partes de ellas resistentes a la intemperie tal como se exige en este capítulo y deben cumplirse además los requisitos aplicables de este código.*

*ARTÍCULO B.5.1.3. Todos los elementos de una edificación, estructurales o no, que estén en contacto con el exterior deben protegerse adecuadamente contra la humedad, la temperatura o cualquier otro agente externo que pueda afectar tanto la apariencia y características físicas del elemento, como las condiciones mínimas de higiene, salubridad y comodidad internas.*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 3906 DEL 12 DE DICIEMBRE DE 2017 Pág. 19 de 29

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

*ARTÍCULO B.5.1.4. Todos los materiales utilizados para obras de impermeabilización deben cumplir con los requisitos de las normas ICONTEC aplicables.*

*3.4 Vidrio de gabinete de emergencia no cumplen con medidas de seguridad, toda vez son en vidrio crudo.*

*Quejoso denuncia que el vidrio de los gabinetes no cumple con las exigencias de seguridad porque es un vidrio crudo, enajenador manifiesta que instalo película de seguridad, en visita se constata la existencia de las siguientes fallencias:*

*•No se dispone de un dispositivo para romper el vidrio.*

*•El vidrio del gabinete es un vidrio normal que no cumple condiciones de seguridad. Estos dos hechos constituyen deficiencia constructiva y afectan la utilización de los bienes comunes, contraviniendo la NTC 1669 (de obligatorio cumplimiento según el capítulo J.4 de la NSR-10):*

*4.6.1.2 Donde se presente una cubierta protectora tipo "rompa el vidrio" para un aparato con picaporte, el dispositivo previsto para romper el panel de vidrio debe ser fijado en el área inmediata al panel de vidrio quebradizo y dispuesto de forma tal que no pueda ser usado para romper otros paneles de vidrio en la puerta del gabinete.*

*4.6.1.2.1 Todo elemento transparente en la puerta debe ser de vidrio templado de seguridad o de plástico transparente.*

*3.6 Espacio insuficiente en los ductos para las conexiones de comunicaciones (citofonos, televisión e internet), pues cuenta con solo un tubo de 1/2" por apartamento. El servicio se entregó monopolizado por claro -hogar.*

*En visita se evidencia que existe tubería instalada de 2,5" y varias de las cuales están sin uso aun, se aprecia marquilla de movistar y claro por lo tanto no se configura deficiencia constructiva en términos del decreto 572 del 2015.*

*3.7 Los apartamentos tipo 8 y 12 se encuentran desprotegidos, sin privacidad acústica, olfativa y visual.*

*Las rejillas de los apartamentos tipo 8 y 12 según quejoso están ocasionando problemas acústicos, visuales y olores según quejoso, enajenador argumenta que estas rejillas son las exigidas por gas natural para garantizar la seguridad humana. En visita se evidencia que se trata de las rejillas exigidas por gas natural y que de ser retiradas se afectaría la seguridad del edificio. No se establece desmejoramiento ni deficiencia constructiva en términos del decreto 572 del 2015.*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 3906 DEL 12 DE DICIEMBRE DE 2017 Pág. 20 de 29

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

*4.4 Dimensiones del área donde se ubica la planta de emergencia no garantiza su adecuada ventilación en caso de requerirse jornadas medias y largas de encendido de la misma.*

*En visita quejoso solicita verificar medidas de la circulación frete a la planta de suplencia parcial, el ancho de la circulación tomado en sitio es de 0.88m en el acceso y al fondo de 1.45m, Se configura desmejoramiento de especificaciones que afecta la utilización de los bienes comunes, porque lo construido no está de acuerdo a los planos aprobados mediante licencia LC 12-2-0727 del 26 de diciembre de 2012. Se contraviene lo expresado en las siguientes normas:*

**LEY 400 DE 1997 EN LOS SIGUIENTES ARTÍCULOS:**

*ARTICULO 7º.- 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 11º.- 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.*

*ARTICULO 15º.- Obligatoriedad.- El Curador o las oficinas o las dependencias Distritales o Municipales a cargo de la expedición de las licencias, deben constatar previamente que la edificación propuesta cumple los requisitos exigidos por la presente Ley y sus reglamentos, mediante la revisión de los planos, memorias y estudios de los diferentes diseños mencionados en el Título III.*

*4.7 No cumplen con las medidas exigidas en la norma los parqueaderos de visitantes (v.32-v43 y v72-74) ubicados en dos (02) sótanos, por lo que habrían dos (02) parqueaderos faltantes respecto del mínimo exigido para la copropiedad.*

*Según quejoso las áreas de maniobra de los parqueaderos arriba mencionados no cumplen con la norma, por tal motivo Se toman medidas en sitio que se sobreponen en la siguiente imagen del plano aprobado:*

*En la Planta del Sótano 1 se aprecia como la medida de 4.50m tomada en sitio difiere de los 5.46 que muestra la cota entre los parqueaderos 30 y 32. Además la medida del paso entre las dos crujeas es de 3.70m.*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 3906 DEL 12 DE DICIEMBRE DE 2017 Pág. 21 de 29

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

*En la planta del sótano 2 Se evidencia como la medida tomado en sitio 4.08m de difiere de la medida que muestra la cota 5.00m igualmente la medida del paso entre las dos crujiás es de 3.47m.*

*Es claro que las dimensiones de circulación de los parqueaderos no cumplen con la normativa vigente así como tampoco están contruidos de acuerdo a los planos aprobados.*

*Se configura deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones que afecta la utilización de los bienes comunes porque se contravienen las siguientes normas:*

*Decreto 1108 de 2000 en su:*

**ARTÍCULO 9.- AREAS DE MANIOBRA, SERVIDUMBRES DE CIRCULACIÓN Y RAMPAS DE ACCESO.**

*a. Areas de maniobra para vehículos livianos.*

*1) Cuando sirva áreas de estacionamiento de doble crujiá: Su ancho mínimo será de 5.00 metros, salvo cuando los estacionamientos se dispongan a 45 grados o menos, en cuyo caso se podrá reducir a 4,00 metros.*

*2) Cuando sirva áreas de estacionamiento de una crujiá: Su ancho mínimo será de 4.00 metros.*

*3) El ancho de la zona de maniobra puede reducirse en la misma proporción en que se incrementa el ancho de los cupos de parqueo, en ningún caso menor a 4.00 metros.*

*4) La relación entre las áreas de maniobra y la disposición de los estacionamientos se regula según dimensiones señaladas en el gráfico anexo No. 1, que hace parte de este decreto*

*Ley 400 de 1997 en los siguientes artículos:*

**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.

**ARTICULO 15°.- Obligatoriedad.-** El Curador o las oficinas o las dependencias Distritales o Municipales a cargo de la expedición de las licencias, deben constatar previamente que la edificación propuesta cumple los requisitos exigidos por la presente Ley y sus reglamentos, mediante la revisión de los planos, memorias y estudios de los diferentes diseños mencionados en el Título III.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 3906 DEL 12 DE DICIEMBRE DE 2017 Pág. 22 de 29

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

*4.9 No se ha recogido la humedad en piso de parqueadero de visitantes ubicado en sótano 2*

*Al momento de la visita no se pudo establecer el origen de este hecho, sin embargo en los puntos siguiente se tratara el manejo de las aguas subterráneas, no se puede establecer deficiencia o desmejoramiento en términos del decreto 572 del 2015.*

#### **4.10 FILTRACIONES GENERALIZADAS EN SOTANO 1 Y 2**

*Se condensan en este punto los numerales 4.10, 4.11 y 4.12 (4.10 Manejo del nivel freático en sector suroccidental (canal, caja de inspección, motor en funcionamiento, tubería de 220 en pvc. 4.11 Se evidencian varias filtraciones de aguas lluvias de las placas. (ver fotografías adjuntas tomadas en la tarde del viernes 18 de noviembre de 2016) 4.12 Filtraciones de aguas lluvias llegan cerca del tablero eléctrico generando alto riesgo en la integridad de vida para los copropietarios, visitantes y residentes (Ver fotografías tomadas en la tarde del viernes 18 de noviembre de 2016)) Por tratarse del mismo hecho, el deficiente manejo generalizado de aguas en sótanos, situación evidente en visita. Se observa que el sótano inferior hay charcos en varios sectores y el muro de contención presenta filtraciones generalizadas (especificados en los numerales arriba enunciados). Las cañuelas están colmatadas.*

*La presencia de agua a través de la placa afecta progresivamente el comportamiento y la capacidad portante de la estructura, si no se toman las medidas correctivas pertinentes que den solución definitiva a la patología, evidenciado en la formación de estalactitas de sales por debajo de las placas.*

*Lo observado evidencia el inadecuado manejo de las aguas subterráneas y el detrimento funcional del parqueadero. Por lo tanto se configura una deficiencia constructiva que afecta la utilización de los bienes comunes en términos del decreto 572 del 22 de diciembre de 2015. Se incumple lo prescrito en las siguientes normas:*

**NSR 10**

**H.2.2.2.1 — Contenido —** *El estudio geotécnico definitivo debe contener como mínimo los siguientes aspectos:*

*(e) De las recomendaciones para diseño — Los parámetros geotécnicos para el diseño estructural del proyecto como: tipo de cimentación, profundidad de apoyo, presiones admisibles, asentamientos calculados incluyendo los diferenciales, tipos de estructuras de contención y parámetros para su diseño, perfil del suelo para el diseño sismo resistente y parámetros para análisis de interacción suelo-estructura junto con una evaluación del comportamiento del depósito de suelo o del macizo rocoso bajo la acción de cargas sísmicas así como los límites esperados de variación de los parámetros medidos y el plan de contingencia en caso de que se excedan los valores previstos. Se*



AUTO No. 3906 DEL 12 DE DICIEMBRE DE 2017 Pág. 23 de 29

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

debe incluir también la evaluación de la estabilidad de las excavaciones, laderas y rellenos, diseño geotécnico de filtros y los demás aspectos contemplados en este Título.

(f) De las recomendaciones para la protección de edificaciones y predios vecinos — Cuando las condiciones del terreno y el ingeniero encargado del estudio geotécnico lo estime necesario, se hará un capítulo que contenga: estimar los asentamientos ocasionales originados en descenso del nivel freático, así como sus efectos sobre las edificaciones vecinas, diseñar un sistema de soportes que garantice la estabilidad de las edificaciones o predios vecinos, estimar los asentamientos inducidos por el peso de la nueva edificación sobre las construcciones vecinas, calcular los asentamientos y deformaciones laterales producidos en obras vecinas a causa de las excavaciones, y cuando las deformaciones o asentamientos producidos por la excavación o por el descenso del nivel freático superen los límites permisibles deben tomarse las medidas preventivas adecuadas.

(g) De las recomendaciones para construcción. Sistema Constructivo — Es un documento complementario o integrado al estudio geotécnico definitivo, de obligatoria elaboración por parte del ingeniero geotecnista responsable, de acuerdo con lo establecido en el numeral H.8.1. La entrega de este documento o su inclusión como un numeral del informe, deberá ser igualmente verificada por las autoridades que expidan las licencias de construcción. En el sistema constructivo se deben establecer las alternativas técnicamente factibles para solucionar los problemas geotécnicos de excavación y construcción. Para proyectos de categoría Alta o Especial (véase el numeral H.3.1.1) se debe cumplir lo indicado en el numeral H.2.2.3.

H.2.3 — AGUA SUBTERRÁNEA En las cimentaciones el problema más frecuente encontrado durante el proceso de excavación y construcción, es la existencia del agua subterránea libre o confinada. La presencia de agua, en relación a los esfuerzos, produce una disminución de las propiedades, tal como se indica en H.2.4.1 para la resistencia, además de flujo y erosión interna.

Los estudios geotécnicos deberán analizar la existencia de agua libre, flujos potenciales de agua subterránea y la presencia de paleo cauces.

H.6.5 — EMPUJES DEBIDOS AL AGUA Los empujes debidos al agua subterránea deben minimizarse en lo posible, mediante el empleo de obras adecuadas de drenaje y despresurización. Sin embargo, cuando esto no es posible, deben sumarse a los empujes de tierras. Los muros de contención deberán siempre dotarse de un sistema de filtros y drenajes colocados atrás del muro. Estos dispositivos deberán diseñarse para evitar el arrastre de materiales provenientes del relleno y para buscar una conducción eficiente del agua infiltrada, sin generación de presiones de agua significativas. Cuando la permeabilidad de la estructura sea superior a 1 cm/seg, como en el caso de gaviones o cribas, se puede emplear la propia estructura de contención para la captación y conducción del agua, pero se debe evitar la erosión del suelo que soporta por medio de filtros y garantizar el desagüe. Se tomará en cuenta que, aún con un sistema de drenaje,



AUTO No. 3906 DEL 12 DE DICIEMBRE DE 2017 Pág. 24 de 29

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

*el efecto de las fuerzas de filtración sobre el empuje recibido por el muro puede ser significativo.*

*4.13 Se evidencian varias grietas en el piso y su acabado es pésimo*

*Se observan fisuras en el acabado del piso de parqueadero que es concreto esmaltado mecánicamente. Fisuras que no muestran compromiso estructural y se asocian al fenómeno de retracción plástica. La presencia de fisuras puede estar asociada a los procesos constructivos del vaciado como la falta de protección frente al viento, al sol, al curado, entre otras causas.*

*Las fisuras de contracción plástica ocurren sobre las superficies de concreto expuestas y se producen en la primera hora de colocado del concreto, o más tarde en caso de utilizarse plastificantes. En este tipo de fisuras se cumple que a mayor superficie, más figuración. Si el espesor del elemento es variable, se presenta más figuración en la zona más delgada. Son fisuras intergranulares, así resulta fácil su diagnóstico, con profundidades que pueden llegar a traspasar el elemento. Aparecen especialmente en tiempo seco, cuando el vaciado se realiza con sol directo o cuando se presenta viento. También pueden aparecer en tiempo húmedo y frío dependiendo de las condiciones del proceso constructivo.*

*Dependiendo de las condiciones atmosféricas parte del agua de la superficie se evapora. Cuando la velocidad de exudación excede la velocidad de evaporación, existirá la película de agua en la superficie evidenciándose por la aparición de brillo. Si la velocidad de evaporación excede la velocidad de exudación, el brillo desaparece y la superficie de la placa queda sometida a tracción. Como el concreto en sus primeras etapas no posee resistencia a la tracción, se forman las fisuras para liberar la tensión. Estas son las fisuras de contracción plástica.*

*Las fisuras de retracción son superficiales y no representan ningún indicio de sobre esfuerzo de las losas. En general el tema es puramente visual y estético y estructuralmente no es necesario reparar las fisuras. Las fisuras observadas no afectan la estabilidad general de las edificaciones, ni disminuyen su resistencia a soportar cargas.*

*Se configura deficiencia constructiva que no afecta la utilización de los bienes comunes, porqué se contraviene lo establecido en la NSR 10 en lo pertinente a:*

*CAPÍTULO C.5 — CALIDAD DEL CONCRETO, MEZCLADO Y COLOCACIÓN C.5.10 — Colocación*

*C.5.10.1 — El concreto debe depositarse lo más cerca posible de su ubicación final para evitar la segregación debida a su manipulación o desplazamiento.*

*C.5.10.2 — La colocación debe efectuarse a una velocidad tal que el concreto conserve su estado plástico en todo momento y fluya fácilmente dentro de los espacios entre el refuerzo.*



AUTO No. 3906 DEL 12 DE DICIEMBRE DE 2017 Pág. 25 de 29

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

C.5.10.3 — No debe colocarse en la estructura concreto que haya endurecido parcialmente, o que se haya contaminado con materiales extraños.

C.5.10.4 — No debe utilizarse concreto al que después de preparado se le adicione agua, ni que haya sido mezclado después de su fraguado inicial, a menos sea aprobado por el profesional facultado para diseñar.

C.5.10.5 — Una vez iniciada la colocación del concreto, ésta debe efectuarse en una operación continua hasta que se termine el llenado del panel o sección, definida por sus límites o juntas predeterminadas, excepto en lo permitido o prohibido por

C.6.4. C.5.10.6 — La superficie superior de las capas colocadas entre encofrados verticales por lo general debe estar a nivel.

C.5.10.7 — Cuando se requieran juntas de construcción, éstas deben hacerse de acuerdo con C.6.4.

C.5.10.8 — Todo concreto debe compactarse cuidadosamente por medios adecuados durante la colocación, y debe acomodarse por completo alrededor del refuerzo y de las instalaciones embebidas, y en las esquinas del encofrado.

C.5.11 —

Curado C.5.11.1 — A menos que el curado se realice de acuerdo con C.5.11.3, el concreto debe mantenerse a una temperatura por encima de 10° C y en condiciones de humedad por lo menos durante los primeros 7 días después de la colocación (excepto para concreto de alta resistencia inicial).

#### 4.14 Filtraciones en dos rampas

En el momento de la visita se evidencia filtración en donde se une la rampa y el muro, problema que se presenta en las dos rampas vehiculares en sótano 1 y 2, las filtraciones provienen del agua que corre por las placas en momentos de lluvia, manifestado en manchas en las paredes por debajo de las rampas.

Se configura deficiencia constructiva que afecta el uso de bienes comunes, se contraviene lo exigido en el código de Construcción de Bogotá acuerdo 20 de 1995 en lo siguiente:

#### PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE

##### Sección B.5.1 GENERAL

ARTÍCULO B.5.1.1. Los requisitos de este capítulo establecen las normas y recomendaciones mínimas necesarias para lograr una protección adecuada contra la intemperie en edificaciones.

ARTÍCULO B.5.1.2. Deben utilizarse materiales, procesos y métodos adecuados para lograr edificaciones o partes de ellas resistentes a la intemperie tal como se exige en este capítulo y deben cumplirse además los requisitos aplicables de este código.

ARTÍCULO B.5.1.3. Todos los elementos de una edificación, estructurales o no, que estén en contacto con el exterior deben protegerse adecuadamente contra la humedad,



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 3906 DEL 12 DE DICIEMBRE DE 2017 Pág. 26 de 29

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

*la temperatura o cualquier otro agente externo que pueda afectar tanto la apariencia y características físicas del elemento, como las condiciones mínimas de higiene, salubridad y comodidad internas.*

*ARTÍCULO B.5.1.4. Todos los materiales utilizados para obras de impermeabilización deben cumplir con los requisitos de las normas ICONTEC aplicables".*

Los hechos mencionados, probablemente constituyen una violación a lo dispuesto en el numeral 7º del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987, en concordancia con el numeral 12 del artículo 23, artículos 114 y 201 del Acuerdo 079 de 2003 (Código Distrital De Policía), Artículo 264 del Decreto 190 de 2004, Artículo 7º, 11 y 15 de la Ley 400 de 1997, K.3.2.7 K.3.2.7.2., K.3.2.7.5., K.3.2.8., H.2.2.2.1., H.2.2.3., H.2.3., H.6.5., K.3.9, K.3.9.1., K.3.9.1.1., K.3.9.1.2, K.3.9.1.3. Capítulo J.4, 4.6.1.2., 4.6.1.2.1., Capítulo C.5. C.5.10 C.5.10.1., C.5.10.2., C.5.10.3., C.5.10.4., C.5.10.5., C.5.10.6., C.5.10.7., C.5.10.8 C.5.11. C.5.11.1. de la NSR 10, Artículos 2, 3, 6, 46, 47, y 49 de la Resolución 14861 de 1985, Artículo 43, 44, 45, 49 y parágrafo de la Ley 361 de 1997, artículos 1º, 2º y 10 del Decreto 1538 de 2005, Sección B.5.1, Artículo B.5.1.1. Artículo B.5.1.2. Artículo B.5.1.3 Artículo B.5.1.4. del código de Construcción de Bogotá acuerdo 20 de 1995, Artículo 9º del Decreto 1108 de 2000, NTC 1669 y artículo 2º del Decreto 572 de 2015 y demás normas concordantes, por cuanto es obligación de toda 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 9º del Artículo 2º 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

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.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 3906 DEL 12 DE DICIEMBRE DE 2017 Pág. 27 de 29

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

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 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*

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. 3906 DEL 12 DE DICIEMBRE DE 2017 Pág. 28 de 29

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

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> (Negritillas y subrayas fuera de texto).*

En el caso sub-examine se encuentra que el enajenador, podría estar incurriendo en la infracción 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 zonas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO TEKTO LAS FLORES - PROPIEDAD HORIZONTAL** 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. (Artículo 6° del Decreto Distrital 572 de 2015).

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

#### RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO.** Abrir investigación de carácter administrativo contra la sociedad enajenadora **PROKSOL S.A.S.** Identificada con el NIT. 900.035.722-5 representada legalmente por el señor **FRANCISCO JAVIER PLATA MUÑOZ** (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, **PROKSOL S.A.S.** Identificada con el NIT. 900.035.722-5 representada legalmente por el señor **FRANCISCO JAVIER PLATA MUÑOZ** (o quien haga sus veces), para que rinda las explicaciones que considere necesarias, ejerza su derecho a la defensa objete el informe técnico y aporte o solicite las pruebas que pretenda hacer valer dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación del presente auto, directamente o por medio de apoderado, informándole además

<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 HÁBITAT

AUTO No. 3906 DEL 12 DE DICIEMBRE DE 2017 Pág. 29 de 29

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

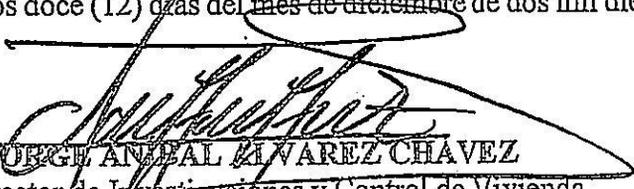
que la totalidad de las actuaciones se encuentran a su disposición para su conocimiento y consulta en el expediente.

**ARTÍCULO TERCERO.** Notifíquese el contenido de este auto al señor FRANCISCO JAVIER PLATA MUÑOZ (o quien haga sus veces), en calidad de representante legal de la sociedad enajenadora PROKSOL S.A.S. identificada con el NIT. 900.035.722-5, de esta ciudad.

**ARTÍCULO CUARTO.** Comuníquese el contenido de este auto al señor JUAN CARLOS SANCHEZ FLORIDO representante legal (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda EDIFICIO TEKTO LAS FLORES - PROPIEDAD HORIZONTAL, 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 doce (12) días del mes de diciembre de dos mil diecisiete (2017).

  
JORGE ANÍBAL ALVAREZ CHÁVEZ  
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Yamid Oswaldo Perez Sepulveda - Abogado Contratista, SICV  
Revisó: Katherine Ulloque Durán - Abogada Contratista SICV  
Aprobó: Robertson Alvarado - Abogado Contratista SIVC