

Morimoto

Señor (a)  
**FERNANDO ARTURO GUARNIZO GUTIERREZ**  
Representante legal (o quien haga sus veces)  
**INVERCONSA SAS**  
CALLE 90 # 18 - 53 OF. 204  
BOGOTÁ D.C

Referencia: Aviso de Notificación  
Tipo de acto administrativo: **AUTO**  
Expediente No. 3-2016-75217-1

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ  
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT  
AL RESPONDER CITAR EL NR.  
**2-2018-28231**  
FECHA DE RECEPCIÓN: 28 FEB 2018 FOLIOS: 1  
AL EXPO: 1-0003  
REMITO: ALBO DE NOTIFICACIÓN AUTO IN DE  
2018  
DESTINO: FERNANDO ARTURO GUARNIZO GUTIERREZ  
RPO: Morimoto de la  
ORIGEN: SUBDIRECCIÓN DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA

Respetado (a) Señor (a):

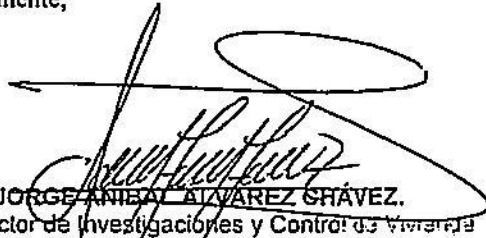
De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra del Acto Administrativo: **AUTO No 291 de 28 de febrero de 2018**, proferida por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

Se informa que al realizarse varios reenvíos de la citación a la dirección de notificación sin tener comparecencia o entrega efectiva se acude a esta notificación subsidiaria.

La notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

Contra el presente acto administrativo de conformidad con el Artículo 7 del Decreto 572 de 2015 se corre traslado por el término de quince (15) hábiles contados a partir del día siguiente de la presente notificación para que allegue las explicaciones que considere necesarias.

Cordialmente,

  
**JORGE AMIEL ÁLVAREZ CHÁVEZ.**  
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Lorena Mora Rodríguez - Contratista SIVCY  
Revisó: Lina Carrillo Orduz - Abogada Contratista SIVCY  
FOLIOS: 7



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 291 DEL 28 DE FEBRERO DE 2018**

*"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 1º del Decreto Distrital 572 de 2015, asumió de oficio el conocimiento de la queja por las posibles deficiencias constructivas presentadas en zonas comunes del proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAVERDE 183 - PROPIEDAD HORIZONTAL** ubicado en la Carrera 7 No. 183-59 de esta ciudad, contra la sociedad enajenadora **INVERCONSA S.A.S** identificada con Nit. 900.128.496-5 representada legalmente (o quién haga sus veces) por el señor **FERNANDO ARTURO GUARNIZO GUTIÉRREZ**, actuación a la que le correspondió el radicado No. 3-2016-75217 del 28 de octubre de 2016, queja 3-2016-75217-1 (Folios 1 al 15).

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, **INVERCONSA S.A.S** identificada con Nit. 900.128.496-5 es la responsable del proyecto de vivienda y le fue otorgado el registro de enajenación No. 2010028 (Folio 73).

Que esta Subdirección en cumplimiento del artículo 4º del Decreto Distrital No. 572 de 2015, mediante radicado No. 2-2016-01134 del 6 de enero de 2017 (folio 18), 2-2017-15162 del 10 de marzo de 2017 (folio 25) y y 2-2017-21337 del 30 de marzo de 2017 (folio 26), 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. Ante lo la sociedad enajenadora guardó silencio.

Que de conformidad con los antecedentes expuestos y en atención a lo previsto en el

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

artículo 5 del Decreto 572 de 2015, esta Subdirección estimó necesaria la realización de una vista de carácter técnico para verificar los hechos expuestos; por tal razón, mediante documentos con radicados Nos. 2-2017-15161 y 2-2017-15162 del 10 de marzo de 2016 (folios 24 y 25), se fijó fecha para la visita técnica para el día 3 de mayo de 2016, de la que se dejó constancia en acta (folio 30) de la asistencia por parte de la señora **CLAUDIA PAOLA BACHILLER** en calidad de Administradora de la copropiedad, mientras que de parte de la sociedad enajenadora, asistió el señor **JOSÉ MANUEL GONZALEZ**, en calidad de apoderado (poder a folio 31).

Con base en todo lo anterior, se procedió a la elaboración del Informe de Verificación de Hechos No. 17-656 del 8 de agosto de 2017 (folios 32 al 38) que concluyó los siguientes:

**"HALLAZGOS**

*Se verifican los hechos así:*

**1. PENDIENTE DE LA RAMPA DE ACCESO PARA PMR**

*Se refiere este hecho a que de acuerdo con el "plano CU002" que contiene "PLANTA GENERAL SEMISOTANO" de la resolución RES No. 12-5-1308 del 26 de septiembre de 2012 donde se constató que para el proyecto se propuso una rampa de acceso para personas con movilidad reducida, sin embargo revisados los planos correspondientes a la Modificación de la Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción vigentes RES No.14-3-0976 del 22 de septiembre de 2014. Se evidenció que se hicieron modificaciones sustanciales en la distribución de las áreas comunes del semisótano, entre otras, el acceso peatonal a la edificación que se propone por la vía Calle 185, y el cual no se dispuso de una rampa de acceso para población con movilidad reducida en el acceso peatonal al interior de la edificación*

*En la visita de verificación se verifica la ubicación de la rampa, Al respecto se evidencia que la misma no se encuentra justo sobre el acceso principal peatonal del edificio. Se indica por parte del delegado del enajenador, que la ubicación de la rampa se halla sobre la fachada occidental en el mismo espacio donde se hallan los parqueaderos del aislamiento posterior del proyecto. Allí coteja el recorrido planteado para el acceso de población con movilidad reducida. Este apunta a superar la barrera arquitectónica creada mediante la rampa objeto de análisis y luego sobre el andén hasta llegar al acceso peatonal.*

*Ahora bien, las medidas de la rampa son:*

*Así las cosas y con las medidas obtenidas en la visita se obtiene que la pendiente de la rampa es del 12.38% superior al 12%, volveremos sobre esto adelante.*



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

Empero de lo anterior, tal como se observan las condiciones del proyecto en la actualidad el tránsito peatonal del proyecto se encuentra realizándose de manera conjunta con el acceso vehicular. A esto responde el delegado de la sociedad que el acceso peatonal del proyecto se plantea realizar una vez sea construida la vía sobre el lindero sur de proyecto. Esta última conectando la carrera 7 con el occidente del barrio, como se observa en la siguiente imagen. Sobre el particular se evidencia afectación de Reserva vial (POT 190) puesto que se encuentra en zona de influencia directa del corredor de la avenida Alberto Lleras Camargo [Carrera 7], la cual es una vía de la malla vial arterial tipo v-2 de 40 metros de ancho mínimo entre líneas de demarcación, diseñada según DEC de 26/06/2004. Igualmente en la imagen se observa lo que potencialmente sería una vía paralela al lindero sur del proyecto, sin embargo esto no se indica en el documento del SINIPOT.

Aunado a esto y dando por sentado que la vía proyectada será construida, se tiene al momento de la visita que el acceso peatonal y vehicular de la población residente del proyecto se está realizando de manera conjunta por el acceso vehicular.

Visto esto, se deduce que a todas luces la pendiente no es apropiada para el tránsito de población con movilidad reducida.

Al respecto de las pendientes de las rampas para población con movilidad reducida el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo resistente NSR-10, indica:

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

**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.

Al respecto la NTC 4143, en el numeral 3 Requisitos, enuncia que:

### 3.3.1 Pendiente Longitudinal

Se establecen las siguientes pendientes longitudinales máximas para los tramos rectos de rampa entre descansos, en función de la extensión de los mismos medios en su proyección horizontal (I) (véase la Figura 1)

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 291 DEL 28 DE FEBRERO DE 2018

Pág. 4 de 14

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

$3\text{ m} < I = 10\text{ m}$ ; la pendiente máxima será del 8%

$1,5\text{ m} < I = 3\text{ m}$ ; la pendiente máxima será del 10% (subrayado fuera de texto)

$I = 1,5\text{ m}$ ; la pendiente máxima será del 12%

### 3.2.2 Pendiente Longitudinal

En los casos que se presente doble circulación simultánea se deberá colocar en el centro pasamanos intermedios. El ancho de las rampas definido de esta manera deberá estar de acuerdo a lo especificado en el numeral 3.1.3

Por lo anterior, se establece deficiencia constructiva que afecta la utilización de los bienes comunes.

## 2. DIMENSIONES DE BAÑOS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA.

Se refiere este hecho a las dimensiones del baño dispuesto para población de movilidad reducida que sirve a las áreas comunes del proyecto, que se ubican sobre la planta semisótano. Al respecto se verifican las medidas del baño que se indica corresponde a la población de movilidad reducida.

Las medidas tomadas en el baño indican ancho de la puerta 0,90 metros en vano.

Baño PMR Medida Puerta Acceso a Baño PMR  
Ancho: 1.49 m Longitud: 1.73 m

Según lo observado al respecto se debe dar cumplimiento:

El artículo 6 de la mencionada Resolución 14861 de 1985, dispone:

"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 50.- Requisitos para servicios sanitarios. Los requisitos sanitarios en toda edificación, cumplirán, entre otros, con los siguientes requisitos. Estarán ubicados cerca a espacios de circulación para permitir fácil acceso a la población en general  
(...)"

Las puertas de entrada tendrán como mínimo 0.80 metros y cuando sean de batiente abrirán hacia fuera.  
(...)"

Cuando las exigencias mínimas de una edificación sean de una unidad sanitaria por sexo, ésta reunirá las condiciones de acceso para minusválidos.  
Cuando en una edificación se instalen baterías de unidades sanitarias, cada una de estas



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 291 DEL 28 DE FEBRERO DE 2018

Pág. 5 de 14

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

tendrá una unidad por sexo, por cada 15 personas, con facilidades de acceso para minusválidos; deberá instalarse alarma.

(...) (Sublineas fuera de texto)

A su turno, el Decreto Nacional 1538 de 2005, reglamentario de la Ley 361 de 1997 señala en su ámbito de aplicación:

"Artículo 1º. Ambito de aplicación. Las disposiciones contenidas en el presente decreto serán aplicables para:

- a) El diseño, construcción, ampliación, modificación y en general, cualquier intervención y/u ocupación de vías públicas, mobiliario urbano y demás espacios de uso público;
- 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". (Sublineas fuera de texto)

En el literal C del artículo 9 del mismo Decreto 1538 de 2005, correspondiente al Capítulo tercero, se indica:

#### "CAPITULO TERCERO

Accesibilidad a edificios abiertos al público

Artículo 9º. Características de los edificios abiertos al público. Para el diseño, construcción o adecuación de los edificios de uso público en general, se dará cumplimiento a los siguientes parámetros de accesibilidad:  
(...)

C. Acceso al interior de las edificaciones de uso público

7. Se dispondrá de al menos un servicio sanitario accesible.  
(...) (Sublineas fuera de texto)

En tal sentido se concluye que para las áreas comunes abiertas al público, como salones comunales, salones múltiples y demás que permitan acceso al público en general, debe preverse al menos una unidad sanitaria, accesible a personas con movilidad reducida.

De igual manera, en lo referente a las dimensiones de los baños para personas con movilidad reducida, se considera que debe tenerse en cuenta la norma técnica colombiana NTC 5017 de noviembre 28 de 2001 "ACCESIBILIDAD DE LAS PERSONAS AL MEDIO FÍSICO. EDIFICIOS. SERVICIOS SANITARIOS ACCESIBLES", que al respecto señala:

#### "OBJETO

Esta norma tiene por objeto establecer los requisitos mínimos de accesibilidad y características funcionales, que deben cumplir los servicios públicos accesibles.  
(...)





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

## REQUISITOS

### 3.1 LOCALIZACIÓN

Los servicios sanitarios deben localizarse en lugares accesibles, próximos a las circulaciones principales.

Se debe incluir por lo menos una unidad sanitaria por sexo en los edificios de atención al público.

Si solo existe un baño para hombres y uno para mujeres este debe ser accesible, en caso de baterías, una de las unidades debe ser accesible.

(...)

### 3.3 EQUIPOS SANITARIOS

#### 3.3.1 Inodoros

3.3.1.1 Espacios de transferencia lateral y frontal. Se debe disponer de un espacio lateral y frontal al inodoro, de dimensiones mínimas 1,60 m x 1,20 m, que posibilite la transferencia de la persona al aparato sanitario, (véase la Figura 1).

(...)

Barra de apoyos. Las barras de apoyo deben cumplir lo establecido en la NTC 4201 capaces de soportar sin doblarse ni desprenderse un peso de 150 kg. En cada inodoro, debe disponerse una barra de apoyo horizontal y una vertical. La barra de apoyo horizontal debe tener como mínimo 0,75 m de longitud, y se ubicará lateralmente al inodoro a una altura de 30 cm por encima de la del aparato, y a una distancia de 0,45 m respecto al eje del mismo.

(...)

La barra de apoyo vertical debe tener como mínimo 0,75 m de longitud y colocarse entre 0,60 m a 0,70 m de altura con respecto al nivel de piso terminado.

(...)

Respecto de la aplicación de la NTC 5017 es preciso mencionar las normas del Decreto Nacional 1469 de 2010 "Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se expiden otras disposiciones", que en su artículo 56, establece:

"Artículo 56. Exigencias técnicas de construcción. En desarrollo de lo dispuesto en el numeral 11 del artículo 41 de la Ley 400 de 1997, sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan, la aprobación de condiciones de diseño y técnicas de construcción corresponderá exclusivamente a la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo resistentes.

Los curadores urbanos no podrán exigir el cumplimiento de normas técnicas o cualquier otra norma de construcción establecida por los municipios y distritos, salvo que exista expresa atribución legal que permita a las autoridades locales la definición de aspectos de orden técnico en la construcción de obras". (Sublineas y negrillas fuera de texto)

Así pues, el Decreto Distrital 333 de 2010, en el parágrafo 2 de su artículo 4, reza:



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 291 DEL 28 DE FEBRERO DE 2018

Pág. 7 de 14

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

*"Parágrafo 2. Los usos que se desarrollen, en cualquier nivel de la edificación, deberán cumplir con el Acuerdo 20 de 1995, la Ley 400 de 1997, Decreto Nacional 926 de 2010, Ley 361 de 1997, Decreto Distrital 108 de 1985, Decreto Distrital 1388 de 1976, Decreto Nacional 2104 de 1983, Ley 361 de 1997, Decreto Nacional 1538 de 2005, reglamento técnico de redes eléctricas -RETIE- y las normas que los sustituyan, modifiquen o adicionen, y demás normas distritales y nacionales vigentes que garanticen la seguridad, salubridad y habitabilidad de la edificación." (Sublineas y negrillas fuera de texto).*

*En ese sentido, dado que la ley 361 de 1997 y su Decreto reglamentario 1538 de 2005, citados por el Decreto Distrital 333 de 2010, no contienen requisitos ni dimensiones respecto de la accesibilidad de personas con movilidad reducida a los servicios sanitarios, con el fin de garantizar la seguridad, salubridad y habitabilidad de las edificaciones abiertas al público se debe dar aplicación a la NTC 5017, la cual contiene los requisitos, exigencias y dimensiones para la accesibilidad de personas con movilidad reducida a los servicios sanitarios.*

*En conclusión respecto de la puerta de acceso no cumple con la medida mínima de 0,90 m y que las medidas del mismo modo son contrarias a las contenidas en lo transcrito previamente.*

*Por lo anterior, se establece deficiencia constructiva que afecta el uso de los bienes comunes.*

*Y del mismo modo se tiene que no se sujeta al Art. 7 de la ley 400 de 1997, por cuanto el espacio del baño para población con movilidad reducida planteado en el plano no corresponde con el construido.*

*Artículo 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 éstos debe permanecer en el archivo del departamento administrativo o dependencia distrital o municipal a cargo de la expedición de la licencia de construcción.*

*Así las cosas, igualmente se establece desmejoramiento de especificaciones que afecta el uso de los bienes comunes.*

### **3. DESNIVELES DESCRITOS EN EL PROYECTO**

*Se refiere este hecho a que una vez revisado el expediente, se tiene propuesto un semisótano y diecisiete (17) pisos habitables, que corresponde a una altura total planteada de 40.80 metros, sin embargo revisadas las plantas arquitectónicas aprobadas tanto las que hacen parte de la resolución RES No. 12-5-1308 del 26 de septiembre de 2006 como en las aprobadas en la Modificación de la Licencia de Urbanización y Licencia de*





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 291 DEL 28 DE FEBRERO DE 2018

Pág. 8 de 14

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

Construcción vigente RES No. 14-3-0976 del 22 de septiembre de 2014, se encontró inconsistencia entre los niveles señalados en la planta arquitectónica denominada Plano No. CU002 "PLANTA GENERAL SEMISOTANO" donde señala como nivel de piso afinado "NPA -1.30 m" y el Plano No. CU003 "PLANTA GENERAL PISO TIPO" tiene como nivel piso afinado "NPA 0.00 m" mientras que en las fachadas generales Plano No. CU005 "FACHADAS GENERALES 1 Y 3" en el corte longitudinal específicamente el Plano No. CU008 "CORTE GENERAL A-A" se evidenció que los niveles señalados en el alzado para semisótano es de "NPA 0.00 m" y para piso 1 habitable es de "NPA +2.70 m" encontrándose de esta manera inconsistencia.

En la visita de verificación se toman medidas respecto de la altura libre entre las placas, que en este caso corresponde a planta de semisótano y planta de primer piso, encontrando que la altura promedio de las medidas tomadas obtenidas superan los 2,56 metros.

Al respecto se tiene:

DECRETO 333 DE 2010

(Agosto 9)

Artículo 4. Subrogar el artículo 12 del Decreto Distrital 159 de 2004, el cual quedará así:  
ALTURAS.

## 2. Altura mínima de piso.

La altura libre entre placas será como mínimo de 2,20 metros. Esta altura mínima será aplicable igualmente a sótanos y semisótanos.

DECRETO 080 DE 2016

(22 de Febrero)

Deroga los Decretos 159 de 2004 y 333 de 2010.

Artículo 12. Alturas. Las siguientes disposiciones sobre alturas rigen para todo tipo de terreno:

Altura máxima de las edificaciones. (ver anexo 4).

En todos los puntos de corte sobre el terreno y sobre cada una de las fachadas, la altura planteada no debe superar la máxima altura permitida resultante de la siguiente fórmula:  
Altura máxima de la edificación = (No de pisos permitidos en la ficha reglamentaria x 4.20 metros) + 1,50 metros, contados desde el nivel del terreno hasta la parte superior de la última placa o de la cumbrera de la cubierta en el último piso, en caso de las cubiertas inclinadas.

La medida encontrada en lo construido supera por más de 30 centímetros la medida mínima establecida.

Por lo anterior, no se establece deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 291 DEL 28 DE FEBRERO DE 2018

Pág. 9 de 14

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

#### 4. VIA DE INGRESO TEMPORAL AL SOBRE ANTEJARDIN

Se muestra en el caso 1584 respecto del proyecto que nos ocupa:

"revisada la Resolución RES No. 14-3-0976 del 22 de septiembre de 2014 se encontró que se otorgó licencia para un acceso señalado como "VIA DE ACCESO TEMPORAL" y "ACCESO VEHICULAR PROVISIONAL" sobre el antejardín propuesto (sic)"

"sobre el mismo asunto, no es claro para este despacho el planteamiento de acceso vehicular al parqueadero propuesto en el proyecto sobre la Calle 185 (sic)" (fol. 10)

Las imágenes asociadas a este punto se encuentran en la página 4 del presente informe. Acceso vehicular – compartido con peatonal Edificio

En respuesta de parte de la Curadora Urbana, referente a este hecho se tiene que: (Fol. 12 anverso)

"en lo que corresponde a la CL 185, según licencia de primera gestión y el plano topográfico U268/I-01 LOTE ALVARÍN, corresponde a una vía de la malla vial local tipo V-5, cuya calzada se proyectó EN LICENCIA DE PRIMERA GESTIÓN, íntegramente sobre el predio colindante y en virtud de esta condición ésta no se encuentra ejecutada.

Debido a esta condición (estar aprobado el acceso por vía sobre predio colindante en licencia de primera gestión) y teniendo en cuenta que el desarrollo urbanístico VILLA VERDE 183, en virtud del artículo 182 del POT debe plantear su acceso vehicular únicamente por la vía local proyectada de la Cl 185 teniendo en cuenta que no se puede acceder directamente por la AK 7, se encontró que el acceso, que por mandato expreso del POT debe generarse por vía local existente o proyectada, debía solucionarse de manera temporal hasta esta no sea ejecutada en el marco de una licencia de urbanización particular para el predio colindante.

La solución provisional planteada, tuvo en cuenta que:

El Artículo 36 del Decreto 1469 de 2010, vigente para la época, dispuso "Efectos de la licencia. De conformidad con lo dispuesto en el literal a) del artículo 5° del Decreto-ley 151 de 1998, el otorgamiento de la licencia determinara la adquisición de los derechos de construcción y desarrollo ya sea parcelado, urbanizado o construyendo en los predios objeto de la misma en los términos y condiciones expresados en la respectiva licencia"

En consecuencia, el titular de la licencia de primera gestión tenía el derecho de desarrollar el proyecto según lo aprobado en dicha licencia y considerando que jurídicamente no es viable el mencionado acceso en las condiciones aprobadas en primera gestión, pues depende de un hecho futuro e incierto como lo es el desarrollo de la



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 291 DEL 28 DE FEBRERO DE 2018

Pág. 10 de 14

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

*urbanización vecina, y que al haberse aprobado conjuntamente la licencia de construcción, debía garantizarse el acceso a las edificaciones aprobadas, estimó necesario este Despacho solucionar de manera provisional la accesibilidad al proyecto, no pudiendo se definitiva la solución, pues el área de antejardín corresponde a una exigencia normativa y sobre el mismo a futuro no se puede predicar derecho adquirido pues hace parte del espacio público, lo que garantizará la provisionalidad."*

*Se indica por parte de la CVCUB:*

*(...)*

*"De acuerdo con lo anterior, no es competencia de la Curadora Urbana modificar los perfiles viales sin una previa autorización de la Secretaría Distrital de Planeación, razón por la cual no es viable la aprobación de un acceso vehicular temporal y más teniendo en cuenta que se hace sobre el área destinada a antejardín"*

*De esta manera, si el acceso no podía solucionarse de acuerdo a la primera condición descrita en el artículo 182 del Decreto 190 de 2004 por vía local o proyectada, debía haberse solucionado de acuerdo al orden establecido que señala que "en caso de no presentarse la condición anterior, el acceso se deberá dar por calzada de servicio paralela, con un ancho mínimo de 5 metros, localizada a continuación de la zona de control ambiental de la vía arteria" (Sublíneas fuera de texto)*

*Por tanto el proyecto NO CUMPLE ya que no es posible determinar si será ejecutada la construcción de la Calle 185 tipo V-6 en el marco de la licencia de urbanización perteneciente al predio colindante."*

*(...)*

*Finalmente, este hecho está surtiendo trámite administrativo bajo el expediente No. SDHT-1-2015-09933, razón por la cual no se califica en el presente informe."*

Que mediante documento con radicado 1-2017-61699 del 3 de agosto de 2017 (folios 40 al 70), la administradora de la copropiedad solicitó respuesta de fondo sobre las peticiones de la queja y allegó al expediente copia de las comunicaciones ante la curaduría urbana, copia de los radicados ante la Secretaría Distrital de Planeación, copia del acta de intermediación surtida ante este Despacho bajo el radicado 1-2015-09933 del 19 de febrero de 2015 entre otro material probatorio que allega al expediente y mediante oficio con radicado No. 2-2017-70044 del 29 de agosto de 2017 (folio 71) se le comunicó a la quejosa que este Despacho acogería la documentación con radicado 3-2016-75217 por tratarse de investigaciones relacionadas.

Que mediante memorando con radicado 3-20187-00215 del 30 de enero de 2018 (folios 78 al 96) la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda envió oficio a este Despacho, informando que el equipo técnico de la Comisión de Veeduría de Curadores



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 291 DEL 28 DE FEBRERO DE 2018

Pág. 11 de 14

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

Urbanos de Bogotá estudió el proyecto Villaverde 183 bajo el caso 1584 estudiado en la sesión 1053 celebrada el 13 de septiembre de 2016 en la que se concluyó que:

1. *En lo referente a al pendiente de la rampa de acceso para personas con movilidad reducida la modificación a la licencia de construcción vigente RES 14-3-0976 en lo respectivo al plano No. CU002 que contiene "PLANTA GENERAL SEMISOTANO" no cumple con la normatividad aplicable.*
2. *Las dimensiones de los baños para personas con movilidad reducida, del proyecto de vivienda no cumple con dimensión establecida en la normatividad aplicable.*
3. *Se encontraron inconsistencias en los niveles descritos en el plano No. CU002 que contiene "PLANTA GENERAL SEMISOTANO" y el Plano No. CU003 que contiene "PLANTA GENERAL PISO TIPO"*
4. *Respecto a la construcción de una vía de acceso temporal sobre el antejardín, no resulta clara la competencia del curador para aprobarla pero no hay incumplimiento de la normatividad*
5. *Se remite a la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, copia de la solicitud que originó la queja."*

Los hechos mencionados, probablemente constituyen una violación a lo dispuesto en el numeral 7° del artículo 2 del Decreto Ley 078 de 1987; en concordancia con los artículos 23, 114 numeral 12, 201, Título II capítulo 8 artículo 23, título IX capítulo 3 artículo 114, del Acuerdo 079 de 2003 (Código Distrital De Policía), K.3.2.7., K.3.2.7.2., de la NSR-10, numerales 3.3.3.1, 3.2.2., de la NTC 4143, artículos 6 y 50 de la Resolución 14681 de 1985, artículo 1, numeral 7 literal c del artículo 9 del Decreto 1538 de 2005, artículos 3.1, 3.3, 3.3.1, 3.3.1.1., de la NTC 5017, artículo 56 del Decreto Nacional 1469 de 2010, párrafo 2 del artículo 4 del Decreto Distrital 333 de 2010, artículo 7 de la ley 400 de 1997, 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 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.



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

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 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.*

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.





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

*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 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 inmueble objeto de queja, motivo por el cual una vez verificada la queja, y practicada la visita técnica por este Despacho, sumado a los antecedentes obrantes en el expediente, considera procedente esta Subdirección ordenar la apertura de investigación correspondiente. (Art. 6º 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 INVERCONSA S.A.S identificada con Nit. 900.128.496-5 y representada legalmente (o quién haga sus veces) por el señor FERNANDO ARTURO GUARNIZO GUTIÉRREZ, en virtud de lo expuesto en el presente auto.

<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. 291 DEL 28 DE FEBRERO DE 2018**

**Pág. 14 de 14**

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

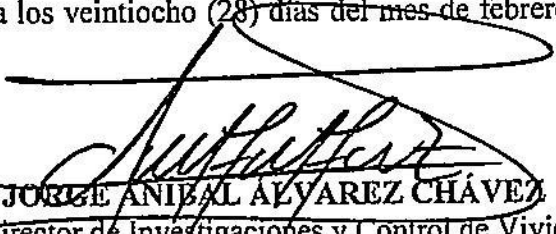
**ARTÍCULO SEGUNDO.** Correr traslado del presente auto de apertura de investigación de la queja e informe de la visita de verificación de conformidad con el artículo 7 del Decreto Distrital 572 de 2015 a la sociedad **INVERCONSA S.A.S** identificada con Nit. 900.128.496-5 y representada legalmente (o quién haga sus veces) por el señor **FERNANDO ARTURO GUARNIZO GUTIÉRREZ**, 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 quince (15) 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 al señor **FERNANDO ARTURO GUARNIZO GUTIÉRREZ** en calidad de representante legal (o quien haga sus veces) de la sociedad enajenadora sociedad **INVERCONSA S.A.S** identificada con Nit. 900.128.496-5, en esta ciudad.

**ARTÍCULO CUARTO.** Comuníquese el contenido de este auto a la señora **CLAUDIA PAOLA BACHILLER** en calidad de Administradora, (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAVERDE 183 - 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 veintiocho (28) días del mes de febrero de dos mil dieciocho (2018).

  
**JORGE ANIBAL ÁLVAREZ CHÁVEZ**

Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Zalda Carolina Sánchez Zaldúa - Contratista - SICV  
Revisó: Robertson Gioncarlo Alvarado Camacho - Contratista - SIVC