



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá D.C.

Señor (a):

MARIA ALEJANDRA RODRIGUEZ

Administradora y Representante Legal (o quien haga sus veces)

EDIFICIO MULTIFAMILIAR ANKARA

Carrera 72 Bis No. 74 B - 32

Ciudad

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

2-2019-35245

FECHA: 2019-07-09 14:05 PRO 587434 FOLIOS: 1

ANEXOS: 9

ASUNTO: COMUNICACION

DESTINO: EDIFICIO MULTIFAMILIAR ANKARA

TIPO: OFICIO SALIDA

ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Tipo de acto administrativo: Auto No. 2364 de 29 de mayo de 2019

Expediente No. 1-2017-42836-1

Dando cumplimiento al artículo **tercero** del Auto No. 2364 de 29 de mayo de 2019 “*Por el cual se abre una investigación administrativa*”, atentamente remito copia del mencionado acto administrativo para su comunicación.

Cordialmente,


JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ

Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Lo enunciado en nueve (9) folios

Proyectó: Sergio Garcia Cartagena – Profesional 

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



**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 2364 DEL 29 DE MAYO DE 2019

“Por el cual se apertura 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, Acuerdo 735 de 2019, Decreto 572 de 2015 y 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 No. 572 de 2015, asumió el conocimiento de la queja presentada por la señora **MARIA ALEJANDRA RODRIGUEZ** en calidad de Administradora del Proyecto de Vivienda **EDIFICIO MULTIFAMILIAR ANKARA**, ubicado en la Carrera 72 Bis # 74 B – 32 de esta ciudad, por presuntas irregularidades presentadas en las zonas comunes del referido inmueble, contra la sociedad enajenadora **OBCIVIL OBRAS CIVILES S.A.**, identificada con el NIT. **830.109.194-1**, representada legalmente por el señor **NELSON FERNANDO RANGEL PARDO** (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el Radicado No. 1-2017-42836 del 6 de junio de 2017, Queja No. 1-2017-42836-1 (Folio 62-68).

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 **OBCIVIL OBRAS CIVILES S.A.**, identificada con el NIT. **830.109.194-1**, es la responsable del proyecto de vivienda en cuestión y le fue otorgado el Registro de Enajenación No. 2013056 (Folio 69).

Que esta Subdirección en cumplimiento del artículo 4° del Decreto Distrital No. 572 de 2015, mediante Radicados Nos. 2-2017-49279 y 2-2017-49280 del 27 de junio de 2017 (Folios 29-30), corrió traslado de la queja a la Sociedad enajenadora y puso en conocimiento la actuación llevada a cabo al quejoso.

Que la sociedad enajenadora descurre traslado de la queja mediante radicado No.1-2017-55592, del 18 de julio de 2017 (Folios 31-32) en el cual manifestó lo siguiente:

“(…) PRIMERO_ Anexo al presente escrito, copias de los documentos que prueban que contrario a lo manifestado por parte que presenta la queja, La



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

constructora Obcivil S.A. está trabajando para dar cumplimiento con sus compromisos con los Copropietarios del EDIFICIO DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR ANKARA P.H. ubicado en la Carrera 72 Bis No. 74 B 32 de Bogotá D.C. así:

. Copia del Acta de entrega de las zonas comunes y del punto fijo del EDIFICIO DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR ANKARA fechado el 06 de sept de 2016 firmado por la Sra. María Alejandra Rodríguez administradora del edificio mencionado y el arquitecto MARIO MALAGON BALEN arquitecto del proyecto..."

SEGUNDO *A la fecha ya se entregaron los duplicadores, parqueaderos y cerramiento el cual fue intervenido por la comunidad al agregarle rieles y motores, se anexa acta de entrega de los duplicadores firmada por la sra. administradora el 25 de abr. de 2017.*

TERCERO *Se le practico sellamiento a toda la fachada del edificio a costa de la firma constructora Obcivil S.A, con pintura paraguas de Pintuco para protegerlo de la fuerte ola invernal que azota a la ciudad de Bogotá D.C.*

CUARTO *En la actualidad la firma Obcivil S.A. y en virtud de ser un edificio de tan solo 6 pisos mantiene a su costa un trabajador encargado única y exclusivamente del trabajo de postventa el cual se viene realizando en forma continua.*

QUINTA *La firma Obcivil S.A. requiere 5 meses a partir de la fecha de radicación de este documento para terminar el trabajo de posventa en el EDIFICIO DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR ANKARA. (...)"*

Que de conformidad con los anteriores antecedentes y en concordancia con el artículo 5° del citado Decreto Distrital, se señaló mediante radicados Nos. 2-2018-45905 y 2-2018-45906 del 27 de septiembre de 2018 (Folios 47-48) fecha de visita técnica para el 5 de octubre de 2018 diligencia a la que asisten el señor ANDRES PRIMERO en calidad de quejoso, y el señor MIGUEL BOHORQUEZ, en calidad de autorizado de la sociedad enajenadora, tal como se logra corroborar en el acta de visita técnica a folio 49 del expediente.



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

Nuevamente se programó visita técnica para el 29 de marzo de 2019, mediante radicados Nos. 2-2019-12335 y 2-2019-12337 del 11 de marzo de 2019 (Folios 59-60) diligencia a la que asisten el señor ANDRES RICARDO PRIMERA en calidad de quejoso, y el señor MIGUEL BOHORQUEZ, en calidad de enajenador autorizado de la sociedad enajenadora, tal como se logra corroborar en el acta de visita técnica a folio 61 del expediente, de la que se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 19-450 del 20 de mayo de 2019 (Folios 62-68), que concluyó:

"HALLAZGOS

1. Planos faltantes para el recibo de zonas comunes

Se verificó en el expediente (folio 32) que la administración recibió el 9 de agosto de 2016 los planos por el conjunto. La administración en la visita técnica indicó que efectivamente estos ya se encontraban recibidos. Por lo tanto, no se establece deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones

2. Entrega de Portería, puntos fijos, shut basuras

Se verificó en el expediente (folio 36) que la administración recibió el 6 de septiembre de 2016, la portería, puntos fijos y Shut basuras. La administración en la visita técnica indicó que efectivamente estos se encuentran recibidos. Por lo tanto, no se establece deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones dado que el enajenador subsanó el requerimiento de la copropiedad, respecto de la portería, punto fijo y shut de basuras.

De otro lado, respecto al cuarto de basuras:

Se observa que el edificio cuenta con cuarto de basuras que, al momento de la visita, carece de extintor o elemento de control de incendios. El hecho es una deficiencia constructiva grave que afecta la funcionalidad y seguridad del cuarto. Se incumple lo establecido en el Decreto 1140 de 2003, que indica lo siguiente:

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

"Artículo 19. Sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos. Todo Multiusuario del servicio de aseo, deberá tener una unidad de almacenamiento de residuos sólidos que cumpla como mínimo con los siguientes requisitos:

1. Los acabados deberán permitir su fácil limpieza e impedir la formación de ambientes propicios para el desarrollo de microorganismos en general.



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

2. Tendrán sistemas que permitan la ventilación como rejillas o ventanas; y de prevención y control de incendios, como extintores y suministro cercano de agua y drenaje.
 3. Serán construidas de manera que se evite el acceso y proliferación de insectos, roedores y otras clases de vectores e impida el ingreso de animales domésticos.
 4. Deberán tener una adecuada accesibilidad para los usuarios.
 5. La ubicación del sitio no debe causar molestias e impactos a la comunidad.
 6. Deberán contar con cajas de almacenamiento de residuos sólidos para realizar su adecuada presentación. Negrillas y subrayado fuera del texto
- 3. Entrega ascensor y certificación**

Se verificó en el expediente (folio 40) que la administración recibió el 5 de septiembre de 2016 el ascensor marca Gold System. La administración en la visita técnica indicó que no tenía conocimiento que ya se encontraba recibido, sin embargo, informa que este no se encuentra certificado.

Por lo anterior es una obligación de la copropiedad una vez recibido los equipos realizar sus respectivos mantenimientos y certificaciones requeridas en cumplimiento del acuerdo 470 de 2011:

ARTÍCULO 2o. REVISIÓN GENERAL ANUAL DE LOS SISTEMAS DE TRANSPORTE VERTICAL EN EDIFICACIONES Y PUERTAS ELÉCTRICAS. Dentro del año siguiente a la expedición del presente Acuerdo, será obligación de las personas naturales y/o jurídicas propietarias y/o que administren sistemas de transporte vertical en edificaciones y puertas eléctricas que estén al servicio público o privado en el Distrito Capital, realizar la revisión general de los mismos. Para los años siguientes, esta revisión se efectuará en períodos no mayores a un (1) año.

Los administradores y/o propietarios de sistemas de transporte vertical en edificaciones y puertas eléctricas que estén al servicio público o privado en el Distrito Capital, contratarán el diagnóstico y la revisión del funcionamiento de tales aparatos con personas naturales y/o jurídicas calificadas y acreditadas por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia-ONAC o entidad que la reemplace o sustituya, las cuales certificarán su óptima operación de conformidad con la correspondiente Norma Técnica Colombiana.

PARÁGRAFO 1o. De acuerdo con los resultados que arroje la revisión general, las personas naturales y/o jurídicas propietarias y/o que administren sistemas de transporte vertical en edificaciones y puertas eléctricas que estén al servicio público o privado en el Distrito Capital, realizarán el mantenimiento preventivo o correctivo que corresponda.



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

PARÁGRAFO 2o. En ningún caso la revisión general anual reemplaza el mantenimiento preventivo que se debe realizar a los sistemas de transporte vertical en edificaciones y puertas eléctricas, con la periodicidad establecida por las empresas fabricantes y/o instaladoras.

PARÁGRAFO 3o. Será obligación de los administradores y/o propietarios de sistemas de transporte vertical en edificaciones y puertas eléctricas, ubicar a la entrada del aparato, en un lugar visible, la certificación de revisión general anual, una vez ésta se efectúe.

DECRETO 663 DE 2011

(diciembre 28)

Artículo 2º.- Verificación y Cumplimiento. El Fondo de Prevención y Atención de Emergencias - FOPAE, será la entidad encargada de verificar el cumplimiento del Acuerdo Distrital 470 de 2011; para lo cual realizará visitas de verificación a todos los establecimientos que aglomeren público y cuenten con sistemas de transporte vertical en edificaciones y puertas eléctricas, a todas aquellas edificaciones que cuenten con sistemas de transporte vertical y que por mal funcionamiento o no exhibir la respectiva certificación de revisión sean denunciados por los ciudadanos y de forma aleatoria realizará visitas a las demás edificaciones que cuenten con sistemas de transporte vertical en el Distrito Capital.

Parágrafo 1º.-En todo caso, la función de verificar el cumplimiento a que se refiere el presente Decreto no exonera a los responsables de los establecimientos que aglomeren público y cuenten con sistemas de transporte vertical en edificaciones y puertas eléctricas, de cumplir con las obligaciones emanadas de las normas que lo complementen, modifiquen, reemplacen o aclaren.

RESOLUCIÓN 395 DE 2012

(diciembre 12)

ARTÍCULO PRIMERO. -La presente resolución tiene como objetivo adoptar las disposiciones necesarias para dar cumplimiento a lo ordenado en el artículo 2º del Decreto Distrital 663 de 2011, conforme a lo dispuesto en el Acuerdo 470 de 2011, por el cual se establece como obligatoria la revisión general anual de los sistemas de transporte vertical en edificaciones y puertas eléctricas que estén al servicio público y privado en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones.

Por lo anterior, no se establece deficiencia constructiva.



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

4. Entrega bombas y red contra incendios

En la visita técnica realizada no fue posible por ninguna de las partes presentes evidenciar si estas se encontraban recibidas dado que no se encontró acta de estas. De igual forma se evidenció que estas no están conectadas ni operando, se tiene el siguiente registro fotográfico:

El estado de las conexiones y la carencia de pruebas al sistema es una deficiencia constructiva que afecta las condiciones de seguridad. Se califica como afectación grave. Se incumple lo establecido en la Resolución 18-1294 de 2008, en el Acuerdo 20 de 1995 y NSR 2010, que dicen:

ACUERDO 20 de 1995

PARÁGRAFO D.7.4.14.1. Con el objeto de verificar el buen funcionamiento, todo sistema contra incendios debe someterse a una prueba hidrostática a una presión sostenida no inferior a 14 kg/cm², o de 3.5 kg/cm² por encima de la normal de funcionamiento, la que sea mayor, durante dos horas. Este ensayo debe repetirse cada dos años.

PARÁGRAFO D.7.4.10.1. Requisitos generales. Los sistemas de almacenamiento y suministro, de las edificaciones que tengan sistemas de mangueras y tomas fijas de agua, deben cumplir con los requisitos siguientes:

D.7.4.10.1.1. Tanque de reserva instalado bajo el nivel de terreno. Se acepta que el tanque de reserva general de la edificación contenga también la reserva para protección contra incendios, siempre y cuando la toma de agua del servicio de consumo se localice a una altura tal, del fondo del tanque, que la cantidad de agua que quede por debajo de este nivel corresponda a la reserva de agua exigido por los requisitos de este capítulo o la recomendada por el cuerpo de bomberos del Distrito Especial de Bogotá.

D.7.4.10.1.2. Tanque elevado cuyo fondo debe situarse a una altura tal, con respecto al solado del último piso, que asegure la presión hidráulica suficiente para que el chorro de agua de una manguera del gabinete de incendio de esta planta pueda cubrir el techo de la misma y el área de cada piso en su totalidad.

D.7.4.10.1.3. No debe aceptarse un tanque elevado con una altura menor de 5 m, entre el solado del último piso y la base de éste.

D.7.4.10.1.4. En caso de no existir tanque elevado debe instalarse uno hidroneumático que asegure descarga y presión hidráulica similar a las exigidas para el elevado.

D.7.4.10.1.5. El agua debe subir del tanque de reserva al tanque elevado o del



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

hidroneumático en forma automática cuando se abra cualquier salida del sistema. El agua debe fluir impulsada por medio de bombas eléctricas.

D.7.4.10.1.6. Las bombas deben estar conectadas a la corriente eléctrica del sector y a una planta de emergencia.

NSR 2010 la cual, en su literal J.4.3

J.4.2 — SISTEMAS Y EQUIPOS PARA DETECCIÓN Y ALARMA DE INCENDIOS

Las edificaciones deben contar con sistemas de alarma de incendio, que se puedan activar de forma manual, por medio de detectores, o por medio del sistema de extinción automática, de acuerdo con el grupo de ocupación en que se clasifiquen. Estos sistemas deben contar con programas de mantenimiento periódicos para garantizar su adecuado funcionamiento.

(...)

Código de Policía.

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;

TITULO IX

PARA LA LIBERTAD DE INDUSTRIA Y COMERCIO Y LA PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES

CAPITULO 3°

LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO

(1130) ARTÍCULO 114.- Enajenación y construcción de vivienda. Toda persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda debe cumplir con lo dispuesto en las normas especiales sobre la materia garantizar la seguridad y calidad de las construcciones.

X



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

5. Entrega duplicadores parqueaderos

Se verificó en el expediente (folio 33) que la administración recibió el 9 de agosto de 2016, los planos por el conjunto. La administración en la visita técnica indicó que efectivamente estos ya se encontraban recibidos. Por lo tanto, no se establece deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones

6. Entrega de antejardines

En la visita técnica se evidenció que estos fueron intervenidos por la administración antes era prado natural, indican que con las obras realizadas subsanaron sus inconvenientes de encharcamientos, no precisan fecha de dicha intervención. No se establece deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones

7. Entrega de Fachadas

En la visita técnica realizada no fue posible por ninguna de las partes presentes evidenciar si estas se encontraban recibidas dado que no se encontró acta de estas. Las partes indican, que éstas han sido atendidas por el constructor. No precisan fechas de las intervenciones, se tiene el siguiente registro fotográfico:

Al observar las zonas indicadas, se observó presencia de humedad, por lo cual se considera una deficiencia constructiva GRAVE basados en las siguientes normas:

ACUERDO 20 DE 1995

CAPÍTULO B.5

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



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

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.

8. Entrega paneles solares

En la visita técnica realizada no fue posible por ninguna de las partes presentes evidenciar si estas se encontraban recibidas dado que no se encontró acta de estas. Las partes indican, que estas se encuentran instaladas y operando, Por lo tanto, no se establece deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones, se tiene el siguiente registro fotográfico:

9. Entrega salón comunal, BBQ y terraza

Salón comunal: En la visita técnica realizada no fue posible por ninguna de las partes presentes evidenciar si este se encontraba recibido, dado que no se encontró acta de entrega. Se evidenció que el salón comunal no está terminado y se encuentra ubicado en la terraza del edificio:

Al revisar la carpeta de radicación del proyecto No. 400020140021, se encontró el oficio 1-2015-71222 y como anexo al mismo el siguiente plano del primer piso, producto de la última modificación a la licencia de construcción que reposa en esta Secretaría:

Salon Comunal

En este se observa que el salón comunal debería estar ubicado en el primer piso y no en la terraza como se observó en la visita técnica. La modificación de la obra construida respecto a los planos con licencia representa una deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones que se cataloga como afectación grave. Se incumple lo establecido en la Ley 400 de 1997:

*ARTÍCULO 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.
(...)*

BBQ: En la visita técnica realizada no fue posible por ninguna de las partes presentes evidenciar si este se encontraba recibido, dado que no se encontró acta

X



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

de entrega. Se evidenció en esta visita que el BBQ solicitado por la copropiedad no está construido. Al revisar la carpeta de radicación del proyecto No. 400020140021 no se encontró información sobre el particular, por lo tanto, no es posible un pronunciamiento sobre el mismo, por lo que no se puede establecer deficiencia y/o desmejoramiento de especificaciones.

Terraza: En la visita técnica realizada no fue posible por ninguna de las partes presentes evidenciar si esta se encontraba recibida dado que no se encontró acta de entrega. Esta no se encontró terminada como se observa en el siguiente registro fotográfico:

Al revisar la carpeta de radicación del proyecto No. 400020140021, se encontró la siguiente distribución de la terraza:

Al no estar esta culminada la terraza, y a la modificación de la misma respecto del plano indicado, se configura una deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones que cataloga como afectación grave,

Se debe dar cumplimiento a lo establecido en:

Código de Policía.

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;

TITULO IX

PARA LA LIBERTAD DE INDUSTRIA Y COMERCIO Y LA PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES

CAPITULO 3°

LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO

(1130) ARTÍCULO 114.- Enajenación y construcción de vivienda. Toda persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda debe cumplir con lo dispuesto en las normas



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

especiales sobre la materia garantizar la seguridad y calidad de las construcciones.

Ley 400 de 1997

ARTÍCULO 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.
(...)

10. Rampla eléctrica para personas con movilidad reducida para acceso terraza

En la visita técnica realizada se evidencia que en el conjunto no se encuentra instalada, el enajenador indica que está ya la tienen comprada que faltaría instalarla. Al revisar la carpeta de radicación del proyecto No. 400020140021, no se observa información sobre esta:

Esta terraza, como se observó en el numeral 11 es transitable. Por lo anterior se clasifica como una deficiencia constructiva grave, porque no se cumple lo indicado en la NSR -10, para garantizar el ingreso y egreso a la terraza comunal para las personas con movilidad reducida, así:

K.3.2.7 — SISTEMAS DE INGRESO Y EGRESO PARA DISCAPACITADOS —
Toda obra se deberá proyectar y construir de tal forma que facilite el ingreso y egreso de las personas con movilidad reducida, sea ésta temporal o permanente. Así mismo, se debe procurar evitar toda clase de barrera física en el diseño y ejecución de las vías en la construcción o restauración de edificios de propiedad pública o privada. Las normas que se deberán tener en cuenta son: Las Normas Técnicas, NTC 4349, Accesibilidad de las Personas al Medio Físico. Edificios, Ascensores, NTC 4143 Accesibilidad de las Personas al Medio Físico. Edificios, Rampas Fijas, NTC 4145 Accesibilidad de la Personas al Medio Físico. Edificios, escaleras, y NTC 4140 Accesibilidad de las Personas al Medio Físico. Edificios, pasillos, corredores."

Ahora bien, en relación con los hechos: "1. Planos faltantes para el recibo de zonas comunes., 2. Entrega de Portería, puntos fijos, shut basuras., 3. Entrega ascensor y certificación., 5. Entrega duplicadores parqueaderos., 6. Entrega de antejardines., 8. Entrega paneles solares, BBQ." y teniendo en cuenta el Informe de Verificación de Hechos, emitido por el Área Técnica No. 19-450 de 20 de mayo de 2019 (Folios 62-68), se estableció que no existen deficiencias constructivas y/o desmejoramientos de



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

especificaciones a cargo de la sociedad enajenadora, respecto de los hechos denunciados por el **Quejoso**, razones por las cuales, este Despacho debe abstenerse de iniciar investigación administrativa en cuanto a estos hechos, en concordancia con lo contenido en artículo sexto el Decreto Distrital 572 de 2015.

Teniendo en cuenta el informe objeto de la presente, al momento de la visita se observó el hecho de **“cuarto de basuras”** mencionado en el numeral 2 (Folio 63), calificado como una deficiencia constructiva grave que afecta la funcionalidad y seguridad del cuarto. El cual está incumpliendo lo establecido en el Decreto 1140 de 2003, en el Artículo 1º, por el cual se modificó el artículo 19 del Decreto 1713 de 2002, quedará así: *“Artículo 19. Sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos. Todo Multiusuario del servicio de aseo, deberá tener una unidad de almacenamiento de residuos sólidos que cumpla como mínimo con los siguientes requisitos: 1. Los acabados deberán permitir su fácil limpieza e impedir la formación de ambientes propicios para el desarrollo de microorganismos en general. 2. Tendrán sistemas que permitan la ventilación como rejillas o ventanas; y de prevención y control de incendios, como extintores y suministro cercano de agua y drenaje. 3. Serán construidas de manera que se evite el acceso y proliferación de insectos, roedores y otras clases de vectores e impida el ingreso de animales domésticos. 4. Deberán tener una adecuada accesibilidad para los usuarios. 5. La ubicación del sitio no debe causar molestias e impactos a la comunidad. 6. Deberán contar con cajas de almacenamiento de residuos sólidos para realizar su adecuada presentación”,* y demás normas concomitantes, por cuanto es obligación de la persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, dar cumplimiento a todas las normas que rigen su actividad, en particular, las referentes a las especificaciones de las obras y el cumplimiento de las obligaciones pactadas con los adquirentes de vivienda.

En cuanto los hechos número **“4. Entrega bombas y red contraincendios”** establecidos en el informe técnico anteriormente mencionado, como una deficiencia constructiva grave que afecta las condiciones de seguridad, constituyen una presunta violación a lo dispuesto en la Resolución 18-1294 de 2008, en el PARÁGRAFO D.7.4.14.1, PARÁGRAFO D.7.4.10.1 al D.7.4.10.1.6 del Acuerdo 20 de 1995 y NSR 2010 en su literal J.4.3 y J.4.2 — SISTEMAS Y EQUIPOS PARA DETECCIÓN Y ALARMA DE INCENDIOS y a lo establecido en el Código de Policía en el TITULO II, CAPITULO 8º, Numeral “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”; así como también el TITULO IX PARA LA LIBERTAD DE INDUSTRIA Y COMERCIO Y LA PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES, CAPITULO 3º, ARTÍCULO 114.- *“Enajenación y construcción de vivienda. Toda persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda debe*



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

cumplir con lo dispuesto en las normas especiales sobre la materia garantizar la seguridad y calidad de las construcciones", y demás normas concomitantes, por cuanto es obligación de la persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, dar cumplimiento a todas las normas que rigen su actividad, en particular, las referentes a las especificaciones de las obras y el cumplimiento de las obligaciones pactadas con los adquirentes de vivienda

Conforme al hecho número "**7. Entrega de Fachadas**" establecidos en el informe técnico No. 19-450 de 20 de mayo de 2019, como una deficiencia constructiva grave, constituyen una presunta falta a lo establecido en el ACUERDO 20 DE 1995, **CAPÍTULO B.5**, Sección B.5.1 GENERAL en el 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*, y demás normas concomitantes, por cuanto es obligación de la persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, dar cumplimiento a todas las normas que rigen su actividad, en particular, las referentes a las especificaciones de las obras y el cumplimiento de las obligaciones pactadas con los adquirentes de vivienda

Al hecho número "**9. Salón comunal, y terraza**" calificadas como una deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones graves, establecidos en el informe técnico anteriormente mencionado, constituyen una presunta falta a lo establecido Se incumple lo establecido en la Ley 400 de 1997 en el ARTÍCULO 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.* Y debe dar acatar a cabalidad lo estipulado en el Código de Policía, en el TITULO II del CAPITULO 8°. Numeral 12. Así como en el TITULO IX, CAPITULO 3°, ARTÍCULO 114.- *Enajenación y construcción de vivienda. Toda persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda debe cumplir con lo dispuesto en las normas especiales sobre la materia garantizar la seguridad y calidad de las construcciones.*, y demás normas concomitantes, por cuanto es obligación de la persona natural o jurídica que desarrolle

X



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

actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, dar cumplimiento a todas las normas que rigen su actividad, en particular, las referentes a las especificaciones de las obras y el cumplimiento de las obligaciones pactadas con los adquirentes de vivienda.

Por último, en cuanto al hecho número “**10. Rampla eléctrica para personas con movilidad reducida para acceso terraza**” Por tratarse de una deficiencia constructiva Grave establecidos en el informe técnico que nos acoge en la presente actuación, constituyen una presunta contravención lo indicado en la NSR -10, numeral K.3.2.7 — SISTEMAS DE INGRESO Y EGRESO PARA DISCAPACITADOS, “*Toda obra se deberá proyectar y construir de tal forma que facilite el ingreso y egreso de las personas con movilidad reducida, sea ésta temporal o permanente. Así mismo, se debe procurar evitar toda clase de barrera física en el diseño y ejecución de las vías en la construcción o restauración de edificios de propiedad pública o privada. Las normas que se deberán tener en cuenta son: Las Normas Técnicas, NTC 4349, Accesibilidad de las Personas al Medio Físico. Edificios, Ascensores, NTC 4143 Accesibilidad de las Personas al Medio Físico. Edificios, Rampas Fijas, NTC 4145 Accesibilidad de la Personas al Medio Físico. Edificios, escaleras, y NTC 4140 Accesibilidad de las Personas al Medio Físico. Edificios, pasillos, corredores*”, y demás normas concomitantes, por cuanto es obligación de la persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, dar cumplimiento a todas las normas que rigen su actividad, en particular, las referentes a las especificaciones de las obras y el cumplimiento de las obligaciones pactadas con los adquirentes de vivienda.

El Decreto 2610 de 1979 en concordancia con el Numeral 9° del Artículo 2° del Decreto Ley 078 de 1987, faculta a este Despacho para imponer multas sucesivas entre Diez Mil (\$10.000.00) y Quinientos Mil Pesos (\$500.000.00) moneda legal, a las personas naturales o jurídicas sujetas al control y vigilancia de esta Subsecretaría, cuando se cerciore que se ha violado una norma o reglamento a que debe estar sometido con relación a la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, o se incumplan las ordenes o requerimientos que se expidan, para que se sujeten a las normas exigidas por las autoridades nacionales, departamentales, metropolitanas, municipales y distritales y/o para que se ajusten a las prescripciones de la Ley 66 de 1968 y sus normas complementarias.

Las multas antes descritas se impondrán con base en los criterios establecidos en el artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo¹, 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.
5. Utilización de medios fraudulentos o utilización de persona interpuesta para ocultar la infracción u ocultar sus efectos.



Continuación del Auto "Por el cual se apertura 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, quo 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***

-
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.

8

X



Continuación del Auto "Por el cual se apertura 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."²(Negrillas y subrayas fuera de texto).

En el caso bajo estudio, 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 encontradas, que afectan las zonas comunes y que fueron catalogadas como deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones graves del proyecto de vivienda EDIFICIO MULTIFAMILIAR ANKARA 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. (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 **OBCIVIL OBRAS CIVILES S.A.**, identificada con el NIT. **830.109.194-1**, representada legalmente por el señor **NELSON FERNANDO RANGEL PARDO** (o quien haga sus veces), en virtud de lo expuesto en el presente auto.

ARTÍCULO SEGUNDO. **Notificar** el contenido de la presente decisión a la sociedad enajenadora **OBCIVIL OBRAS CIVILES S.A.**, identificada con el NIT. **830.109.194-1**, representada legalmente por el señor **NELSON FERNANDO RANGEL PARDO** (o quien haga sus veces), y 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 No. 572 de 2015), 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

² 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. 2364 DEL 29 DE MAYO DE 2019

Pág. 17 de 17

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

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. Comuníquese el contenido de este auto a la señora **MARIA ALEJANDRA RODRIGUEZ**, en calidad de Administradora y Representante Legal (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda EDIFICIO MULTIFAMILIAR ANKARA.

ARTÍCULO CUARTO El presente Acto Administrativo rige a partir de la fecha de su expedición, y contra el mismo no procede recurso alguno.

Dada en Bogotá D.C., a los veintinueve (29) días del mes de mayo de dos mil diecinueve (2019).

NOTIFIQUESE, COMUNIQUESE Y CÚMPLASE


JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ

Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Sergio Garcia Cartagena- Contratista SICV
Revisó: Carlos Andrés Sánchez- Contratista SICV

