

Bogotá D.C.

Señor (a)
MARIA DEL PILAR PARIS CAMACHO
Representante Legal (o quien haga sus veces)
GRUPO EMPRESARIAL SIENA S.A.S
CALLE 146 # 15 - 22 APTO 702
BOGOTA. D.C.

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.
2-2019-57383
FECHA: 2019-10-17 10:58 PRO 617319 FOLIOS: 1
ANEXOS: 8
ASUNTO: Aviso de Notificación
DESTINO: GRUPO EMPRESARIAL SIENA SAS
TIPO: OFICIO SALIDA
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Referencia: Aviso de Notificación
Tipo de acto administrativo: **AUTO No 3168 de 24 de julio de 2019**
Expediente No. **1-2017-77087-1**

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 3168 de 24 de julio de 2019** 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.

Se informa que de conformidad con lo establecido en el artículo 6 y 7 del Decreto Distrital 572 de 2015, cuenta con el término de quince (15) días hábiles, siguientes a la notificación, para allegar las explicaciones que considere necesarias, aportar o solicitar las pruebas que pretenda hacer valer dentro de la investigación, así mismo, se le informa que le asiste el derecho a nombrar apoderado que lo represente, si lo considera pertinente.

Cordialmente,


NATALIA TAMAYO CHAPARRO
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda (E)

Elaboró: Lorena Mora Rodriguez - Contratista SIVCV 
Revisó: Diana Carolina Merchán - Profesional Universitaria 
Anexos: 8 FOLIOS



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 3168 DEL 24 DE JULIO DE 2019 . Página 1 de 15

“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, los Acuerdos Distritales 079 de 2003, 735 de 2019, demás normas concordantes, y,

CONSIDERANDO:

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, asumió el conocimiento de la queja presentada por la señora **MAGALY TALERO MAYORGA**, en condición de Administradora del proyecto de vivienda **EDIFICIO ALTAVISTA 146-P.H.**, de esta ciudad, ubicado en la Calle 146 # 15-22, por las presuntas irregularidades existentes en las zonas comunes del inmueble en mención, en contra de la sociedad enajenadora **GRUPO EMPRESARIAL SIENA S.A.S**, identificada con **Nit. 900.419.734-2**, representada legalmente o quien haga sus veces, por la señora **MARIA DEL PILAR PARIS CAMACHO**, actuación a la que le correspondió el Radicado No. 1-2017-77087 del 15 de septiembre de 2017, Queja No. 1-2017-77087-1 (folios 1 al 7).

Que una vez revisado el Sistema de Información Distrital de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda (SIDIVIC) con el que cuenta la entidad, se constató que la responsable del proyecto es la sociedad enajenadora mencionada, a la que le fue otorgado el registro de enajenación No. 2013190 (folio 7).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4º del Decreto Distrital No. 572 de 2015, se corrió traslado de la queja, mediante comunicación con Radicado No. 2-2017-34955 y 2-2017-34957 del 6 de octubre de 2017, (folios 11 a 14), se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora, para que en el término de diez (10) días hábiles se manifestara sobre los hechos e indicara de manera puntual si daría solución a los mismos, igualmente, se le fue comunicado al **QUEJOSO**.

Que el Administrador provisional del proyecto de vivienda mediante Radicado No. 1-2017-89979 del 24 de octubre de 2017, hace manifestaciones sobre la queja presentada (Folios 15 a 20).

Que mediante Radicado No. 1-2017-90289 del 25 de octubre de 2017 (Folios 21 a 37), la sociedad enajenadora descurre el traslado de la queja, señalando que los hechos denunciados



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

no corresponden con la realidad.

Que mediante Radicados Nos. 1-2018-15643 del 23 de abril de 2018 y 1-2018—35951 del 14 de septiembre de 2018, el quejoso amplía los hechos de la queja (Folios 34 y 35).

Que de conformidad con los antecedentes expuestos y en atención a lo previsto en el artículo 5° del Decreto Distrital No. 572 de 2015, esta Subdirección estimó necesaria la realización de una vista de carácter técnico para verificar los hechos objeto de la queja, por tal razón, mediante oficios con Radicados Nos 2-2019-03341 y 2-2019-03342 del 28 de enero de 2019, el área técnica de la Subdirección señaló que se procedería a realizar visita de verificación de hechos para el día 26 de febrero de 2019, diligencia a la que asistieron el señor **MAURICIO TALERO AMYORGA**, en calidad de Apoderado del quejoso y por la sociedad enajenadora el señor **JUAN MANUEL RAMÍREZ**, Apoderado, en donde se verificó los hechos de la queja, tal como se observa del Acta de Visita Técnica visible a folio 40 del expediente.

Que como consecuencia de la visita técnica realizada se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No.19-583 del 19 de junio de 2019 (folios 49 a 56), en el cual se concluyó:

“En la diligencia las participantes mencionan que las zonas comunes están en trámite de entrega por acta.

HALLAZGOS

1. SOTANO:

a. CAÑUELAS PERIMETRALES (HUMEDADES):

Imagen N.1 Imagen N.2 Imagen N.3

Se dió inicio al recorrido por el sótano de parqueaderos del proyecto en el cual, se observó que los muros de contención mantienen humedad permanente y filtran agua en algunos puntos hacia el interior del sótano, al mismo tiempo se encontraron que los sifones de evacuación se localizan fuera del área de manejo de las canales (Imágenes N. 1 a la N. 5), motivo por el cual, se producen empozamientos y encharcamientos en los estacionamientos del edificio.

Imagen N.4 Imagen N.5

b. HUMEDAD CUARTO DE BOMBAS (HUMEDADES):

Imagen N.6 Imagen N.7 Imagen N.8 Imagen N.9



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

Se continuo el recorrido por el sótano, observando en el interior del cuarto de máquinas, que se presenta el mismo hecho de humedad permanente y filtración de agua hacia el interior del muro (Imágenes N.6 a la N.8), al igual que, empozamiento en la canal perimetral. Revisando la canal se evidencia que no fue construido ni instalado el sifón, ni la pendiente adecuada para la evacuación de agua (Imagen N.9), fomentando encharcamiento y mal olor.

c. EMPOZAMIENTO PARQUEADEROS 69, 70 Y 71 (HUMEDADES):

Teniendo en cuenta lo anteriormente visto, se encuentra evidencia de empozamiento en el área de las estacionamientos y circulación de estos (Imagen N.10), en el recorrido se tomó como referencia los parqueaderos N. 69, N. 70 y N.71.

El empozamiento que se tomó como referencia se encuentra contiguo al tanque de almacenamiento de agua, y a la instalación de un sifón, el cual, no cuenta con la pendiente correspondiente para la evacuación, motivo por el cual se crean encharcamiento en estas zonas.

Imagen N.10

d. HUMEDAD Y/O FILTRACION PANTALLA (REFERENCIA PARQUEADERO 56):

Continuamos con el recorrido por el sótano, en el parqueadero N.56, en el cual, se evidencia otro punto de humedad y/o filtración de agua hacia el interior del proyecto (Imagen N.11), y otro lugar en el que el sifón se encuentra fuera del área de la canal de evacuación de agua, fomentando el empozamiento y encharcamiento en esta zona.

Las inconformidades anteriormente expuestas en los puntos a, b, c y d, configuran deficiencias constructivas GRAVES, ya que afectan el uso y la utilización de los bienes comunes, contraviniendo lo prescrito en:

LA NSR-10:

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



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

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.

H.9.1.6 — MEDIDAS PREVENTIVAS — Con el fin de alterar lo menos posible el equilibrio dinámico del subsuelo y reducir los potenciales cambios de humedad/succión, y por tanto las expansiones/contracciones del subsuelo las siguientes acciones preventivas son útiles:

- (a) Cubrir el terreno sobre el cual se proyectan las edificaciones con membranas impermeables que impidan la filtración de agua hacia el suelo expansivo.*
- (b) Barreras de humedad — Colocadas perimetralmente a la estructura pueden coadyuvar al equilibrio; debe evitarse, sin embargo, que se establezcan canales de humedecimiento como fenómenos termoosmóticos que hagan inútil la precaución.*

- (c) Drenaje de las aguas de escorrentía — Debe proveerse un adecuado drenaje alrededor de las estructuras por medio de pendientes perimetrales (2-10%), cunetas revestidas, áreas pavimentadas y canalizaciones de las aguas lluvias.*
- (d) Sub-drenajes — para interceptar los flujos de aguas subterráneas, así como para disipar las presiones artesianas de los paleocauces existentes.*

EL ACUERDO 20 DE 1995:

ARTÍCULO B.1.5.1. Zonas duras. Cuando las edificaciones provean zonas duras exteriores de uso público, éstas deberán cumplir con las siguientes disposiciones:

PARÁGRAFO B.1.5.1.1. Piso. El material del piso deberá proporcionar una superficie regular y estable en todas las condiciones.

PARÁGRAFO B.1.5.1.2. Deberá estar adecuadamente nivelado y contar con los dispositivos de conducción evacuación de aguas lluvias necesarios para evitar la formación de charcos.

ARTÍCULO B.5.3.7. Impermeabilización de muros de contención y de fundación. Para obtener una buena impermeabilización de muros de contención fundación deben hacerse cumpliendo con los requisitos dados en los artículos B.5.3.2 y B.5.3.3. Además, deben seguirse los requisitos complementarios de este artículo.

e. BICICLETERO:

Imagen N.11 Imagen N.12 Imagen N.13

En cuanto a la inconformidad "(...) No cuenta con los 26 bicicleteros aprobados de acuerdo



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

a la licencia (...)", se verificaron tanto el número de ciclistas como la ubicación de estos, a lo cual, se observó en el sótano la instalación de aproximadamente 10 ciclistas arriba de un tanque subterráneo de agua (Imágenes N.11 y N.12).

Una vez verificada la carpeta de radicación de documentos 400020130324-1 como se evidencia en la fotografía tomada al plano que acompañan la misma (Imágenes N.13 y N.14) y la licencia MLC 12-4-0724 de fecha 12 de octubre de 2012, se observa que esta última no se tiene los cambios realizados al espacio razón por la cual, se configura un desmejoramiento de especificaciones.

Por lo anterior, se establece deficiencia constructiva LEVE y desmejoramiento de especificaciones, por la modificación total o parcial de las especificaciones del proyecto respecto de las ofrecidas legalmente, ya que no afecta el uso y funcionamiento de los bienes comunes, contraviniendo: Imagen N.14

Ley 400 de 1997 "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."

f. TANQUE (AGUA POTABLE):

g. TANQUE LOCALIZADO EN ESTACIONAMIENTO DE DISCAPACITADOS

La inconformidad hecha por la copropiedad se refiere a la ubicación de la instalación y construcción de los tanques de almacenamiento de agua del proyecto, los cuales, se evidenciaron en la visita que se encuentran localizados en:

- 1. En el área de los ciclistas, lo cual, se dificulta el acceso a la tapa del respectivo tanque (Imágenes N.11 y N.12).*
- 2. En la circulación de los vehículos de los estacionamientos en el sótano, cual tomamos como referencia los parqueaderos de número 69, N.70 y N.71 (Imágenes N.15 y N.16).*
- 3. En el estacionamiento designado para las personas con movilidad reducida (Imágenes 17 y N.18)*

Los cuales se observa la instalación de sifones para la evacuación de las aguas provenientes de los muros y/o pantallas del sótano (Imágenes N.15 y N.18), continuos a los tanques, los cuales, producen empozamientos y/o encharcamientos, y al mismo tiempo malos olores.

Imagen N.17 Imagen N.18



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

Así las cosas, los hechos de los puntos e, f, g, configuran deficiencias constructivas GRAVES, ya que afectan el uso y la utilización de los bienes comunes, contraviniendo lo prescrito en el acuerdo 20 de 1995:

Sección D.3.2 SUMINISTRO DE AGUA

ARTÍCULO D.3.2.4. Diseño.

Deben cumplirse los siguientes requisitos en el diseño de estructuras de suministro de agua. PARÁGRAFO D.3.2.4.7. Los tanques de agua deben diseñarse y construirse en forma tal que garanticen la potabilidad del agua en todo tiempo y que no permita la entrada de aguas freáticas o aguas lluvias y el acceso a insectos o roedores.

PARÁGRAFO D.3.2.4.20. Los tanques subterráneos o semienterrados para almacenamiento de agua deben construirse en concreto reforzado revestidos en su interior con pañete impermeabilizado integralmente, o cualquier otro material que resista las cargas adecuadamente, sea totalmente impermeable y no deteriore la calidad del agua potable. La boca de inspección debe levantarse a una distancia mínima de 0.30 m medida sobre el nivel del piso y debe ubicarse dentro de un cuarto o caseta. Este sitio no debe utilizarse para tránsito obligado ni para almacenar basuras. En viviendas unifamiliares y bifamiliares puede omitirse la caseta.

h. TECHO PARQUEADEROS N. 74

Imagen N.19 Imagen N.20 Imagen N.21

Continuando con el recorrido por el sótano y teniendo en cuenta las inconformidades presentadas por la copropiedad, tanto en el escrito como verbales durante la diligencia, se ubicó el parqueadero N.74, en el cual, la copropiedad menciona que en la placa de cubierta de este, se encuentra una humedad y/o filtración que perjudica el techo del vehículo, el cual, al parecer lleva varios días sin moverlo, y palabras de los asistentes de la copropiedad el coche presenta huella de humedad en techo de este; sin embargo, no se observó huella de esta ni en la cubierta y/o placa del estacionamiento ni en el vehículo (Imágenes N.19 a la N.21).

Así las cosas, no se establece por este hecho deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones que afectan el uso y la utilización de los bienes comunes.

2. PASAMANOS:

En la diligencia se evidenció la falta de instalación de pasamanos en ambos costados de las escaleras de evacuación del proyecto (Imágenes N.22 y N.23).



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

Así las cosas, por esta inconformidad se configura deficiencia constructiva GRAVE que afecta el uso y habitabilidad de los bienes comunes contraviniendo la NSR-10 que dispone:

K.3.8.3.6 - Pasamanos - Los pasamanos deben cumplir los requisitos de la NTC 4145 Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios, Escaleras, y NTC 4145 Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios, pasillos.

Imagen N.22 Imagen N.23

Y la NTC 4145 en su numeral 3.3., establece:

PASAMANOS. Las escaleras deben tener pasamanos a ambos lados que cumplan la NTC 4201, continuas en todo su recorrido y con prolongaciones horizontales mayores de 30 cm al comienzo y al final de aquellas".

3. ACCESO A LA ZONA BBQ O ZONA DE JUEGOS:

Luego nos dirigimos a la cubierta del proyecto, área la cual es transitable ya que se encuentra ubicada la zona de BBQ y zona de juegos, donde se evidenció que el acceso por ascensor fue hasta el último piso de apartamentos y deben continuar por las escaleras (Imagen N.24), motivo por el cual, las personas de movilidad reducida no tienen acceso directo a la zona de BBQ y juegos, a lo cual, la copropiedad menciona que estas personas les ha sido imposible usufructuar de estas actividades.

Así las cosas, por esta inconformidad se configura deficiencia constructiva GRAVE que afecta el uso y habitabilidad de los bienes comunes contraviniendo el decreto 1538 de 2005 "por el cual se reglamenta parcialmente la ley 361 de 1997"; que en su artículo 10° señala: Imagen N.24

ARTÍCULO 10. ACCESIBILIDAD A EDIFICACIONES PARA VIVIENDA. Sin perjuicio de lo dispuesto en el parágrafo 2° del artículo 29 de la Ley 546 de 1999, para el diseño y construcción de vivienda nueva, se dará aplicación en lo pertinente, a las normas técnicas previstas en el artículo anterior y cuando se trate de un conjunto residencial de una o varias edificaciones, las rutas peatonales deben cumplir las condiciones de accesibilidad establecidas en el artículo 7° del presente decreto, de manera que se asegure la conexión entre espacios y servicios comunales del conjunto o agrupación y con la vía pública".

4. BARANDAS ACCESO AL EDIFICIO

Imagen N.25 Imagen N.26 Imagen N.27

Con respecto a este punto la copropiedad menciona que la baranda instalada tanto en la



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

rampa como en las escaleras del acceso principal al edificio no cumple con normatividad vigente sobre los requisitos de las barandas para estas áreas, a lo cual, corroborando lo observado y encontrado en la visita, no se establece deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones que afecten el uso y utilización de los bienes comunes, que contravengan;

*NORMA TÉCNICA COLOMBIANA - NTC 4201
ACCESIBILIDAD DE LAS PERSONAS AL MEDIO FÍSICO. EDIFICIOS.
EQUIPAMIENTOS. BORDILLOS, PASAMANOS Y AGARRADERAS*

2. DEFINICIONES

Para los propósitos de esta norma se aplican las definiciones siguientes:

2.3 pasamanos: elemento continuo de apoyo y sujeción que acompaña la dirección de una circulación.

5. PUERTAS PARQUEADERO:

Imagen N.28 Imagen N.29

En el recorrido por el sótano se evidencia la puerta de acceso a los estacionamientos, con dificultad en el funcionamiento de esta, a lo cual, la copropiedad menciona que como se observa escrito en el portón "nivelar, asegurar platina y bajar brazo", este presenta dificultades para abrir y cerrar adecuadamente.

De acuerdo a lo encontrado se configura deficiencia constructiva LEVE que contraviene a lo expresado en el código de policía de Bogotá Acuerdo 79 de 2003 en lo siguiente:

*TITULO II
PARA LA SEGURIDAD
CAPITULO 8º
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;

6. FILTRACION TECHO PARQUEADERO 1 PISO (PROVENIENTE APARTAMENTOS 201 Y 205):

Imagen N.30 Imagen N.31 Imagen N.32

Durante la diligencia la copropiedad menciona humedad en la placa de cubierta de los estacionamientos del primer piso, a consecuencia del suministro e instalación de la tableta



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

de la terraza común de uso exclusivo de los apartamentos 201 y 205, residencias las cuales, pertenecen aún al enajenador. A lo cual, se observó en la visita evidencia de humedad (Imágenes N.30 al N.32).

Por lo anterior, se configura deficiencia constructiva GRAVE, ya que afecta la utilización de los bienes comunes, contraviniendo el acuerdo 20 de 1995;

CAPÍTULO B.5
PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE
Sección B.5.1 GENERAL

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.

7. TERRAZA:

a. EMPOZAMIENTO,

Imagen N.33 Imagen N.34

En el recorrido por la cubierta se observó huella de empozamiento en diferentes puntos de la terraza (Imágenes N.33 y N.34), a lo cual, la copropiedad menciona que el hecho empeora en época de invierno, ya que los encharcamientos se hacen más frecuentes.

De acuerdo a lo encontrado se configura deficiencia constructiva LEVE que contraviene a lo expresado en el acuerdo 20 de 1995, así;

Sección B.1.5 TRATAMIENTO DE ZONAS EXTERIORES

ARTÍCULO B.1.5.1. Zonas duras. Cuando las edificaciones provean zonas duras exteriores de uso público, éstas deberán cumplir con las siguientes disposiciones:

PARÁGRAFO B.1.5.1.1. Piso. El material del piso deberá proporcionar una superficie regular y estable en todas las condiciones.

PARÁGRAFO B.1.5.1.2. Deberá estar adecuadamente nivelado y contar con los dispositivos de conducción evacuación de aguas lluvias necesarios para evitar la formación de charcos.

Y en el código de policía de Bogotá Acuerdo 79 de 2003 en lo siguiente:



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

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;

b. FILTRACION CUBIERTA ACRILICA:

Imagen N.35 Imagen N.36 Imagen N.37

La copropiedad en el recorrido por la terraza menciona que, por la cubierta acrílica instalada, se presenta humedad sobre la pared del vano afectando las paredes del vacío hasta el parqueadero del primer piso (Imágenes N.35 a la N.37).

Por lo anterior, se configura deficiencia constructiva GRAVE que afecta el uso y habitabilidad de los bienes comunes, contraviniendo el 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 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.

Al mismo tiempo, al verificar la carpeta de radicación de documentos 400020130324-1 como se evidencia en las fotografías tomadas a los planos que acompañan la misma (Imágenes



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

N.38 y N.39) y la licencia MLC 12-4-0724 de fecha 12 de octubre de 2012, se observa que esta última no se tiene los cambios realizados en la cubierta razón por la cual, se configura un desmejoramiento de especificaciones.

Por lo anterior, se establece deficiencia constructiva LEVE y desmejoramiento de especificaciones, por la modificación total o parcial de las especificaciones del proyecto respecto de las ofrecidas legalmente, ya que no afecta el uso y funcionamiento de los bienes comunes, contraviniendo: Imagen N.38

Imagen N.39

Ley 400 de 1997 "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."

c. DESFOGUES (ALTURA SALIDA)

En cuanto al hecho "(...) la terraza tiene instalados tubos horizontales según norma para evitar que alguien caiga por esos huecos (...)", se observan en la cubierta transitable y/o terraza, en diferentes puntos de esta, los ductos de ventilación de los apartamentos del proyecto, se encuentran en columnas en ladrillo y vanos protegidos con malla (Imágenes N.40 y N.41), las cuales, no contraviene la normatividad vigente en el acuerdo 20 de 1995, en su "(...) PARÁGRAFO B.4.12.2.2. Conducto con remate en la azotea o techo. Si el conducto remata en la azotea o techo debe cumplir con los requisitos siguientes: B.4.12.2.2.4. El conducto debe rematar a 0.50 m, por lo menos, sobre la azotea o techo. Su boca debe tener la misma sección que la del conducto y debe permanecer constantemente abierta. (...)".

Así las cosas, este hecho no establece deficiencia constructiva que afecte el uso y utilización de los bienes comunes.

Imagen N.40 Imagen N.41 (...)

Por lo anterior en relación con los hechos: "1. SÓTANO-a. CAÑUELAS PERIMETRALES (HUMEDADES), b. HUMEDAD CUARTO DE BOMBAS (HUMEDADES), c. EMPOZAMIENTO PARQUEADEROS 69, 70 Y 71 (HUMEDADES), d. HUMEDAD Y/O FILTRACIÓN PANTALLA REFERENCIA PARQUEADERO 56), e. BICILETEROS, f. TANQUE (AGUA POTABLE), g. TANQUE LOCALIZADO EN ESTACIONAMIENTO DE DISCAPACITADOS, 2. PASAMANOS, 3. ACCESO A LA ZONA BBQ O ZONA DE JUEGOS, 5. PUERTAS PARQUEADERO, 6. FILTRACIÓN TECHO PARQUEADERO



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

1 PISO (PROVENIENTE APARTAMENTOS 201 Y 205), 7. TERRAZA, a. EMPOZAMIENTO, b. FILTRACIÓN CUBIERTA ACRÍLICA", considerados afectaciones graves y leves, constituyendo una vulneración a lo previsto en el Acuerdo No. 79 de 2003, Capítulo 8, artículo 23 Numeral 12, el Decreto Ley 078 de 1987, artículos H.6.5, H.9.1.6, K.3.8.3.6 de la **NSR-10**, numeral 3.3. de la TC 4145, artículos B.1.5.1, párrafos B.1.5.1, B.1.5.1.2, artículos B.5.1.1, B.5.1.2, B.5.1.3, B.5.1.4, B.5.3.7, Capítulo B.5, Sección B.5.1, artículos B.1.5.1, párrafos B.1.5.1.1, B.1.5.1.2, B.5.1.3, Parágrafo B.4.12.2.2, Sección D.3.2, artículo D.3.2.4, párrafos D.3.2.4.7, D.3.2.4.20 del **Acuerdo 20 de 1995**, artículo 10 del Decreto No. 1538 de 2005, artículo 7 de la Ley 400 de 1997, y artículo 2 del Decreto 572 de 2015; por cuanto es una obligación de la persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, dar cumplimiento a todas las normas que rigen dichas labores, en particular, las referentes a las especificaciones de las obras y el cumplimiento de las obligaciones pactadas con los adquirentes de vivienda.

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

Las multas antes descritas se impondrán con base en los criterios establecidos en el artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo¹ y con la indexación de valores correspondiente, toda vez que su inaplicación dejaría sin fuerza y efectividad las multas a través de las cuales, el legislador buscó conminar a las personas dedicadas a la enajenación de inmuebles destinados a vivienda a cumplir con sus obligaciones y a persuadirlos de la comisión de conductas infractoras al régimen aplicable.

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"

Ahora bien, con relación a la indexación de la multa, esta Subdirección la actualiza con fundamento en los criterios auxiliares establecidos en el artículo 230 de la Constitución Política, dentro de los cuales se encuentran el de justicia y equidad, en la protección y tutela del Estado de Derecho, es decir, las normas que regulan la actividad de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, que en este caso específico se traduce en proteger de manera efectiva el derecho constitucional a la vivienda digna, postura que además ha sido avalada y reiterada en diferentes pronunciamientos jurisprudenciales, los cuales fueron recogidos en el concepto No. 1564 del 18 de mayo de 2004, emitido por la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado y expresado por esta entidad mediante la Directiva No. 001 del 12 de enero de 2010 expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat.

El Consejo de Estado al evaluar la legalidad de la Directiva 001 del 11 de octubre de 2004 expedida por el entonces Subdirector de Control de Vivienda del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente de Bogotá D.C. (DAMA), se pronunció mediante sentencia de mayo 30 de 2013, Magistrado Ponente María Elizabeth García González, indicando que la actualización dineraria de las multas impuestas por este Despacho son 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 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



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

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 sub-examine, se encuentra que el enajenador podría estar incurriendo en la vulneración de normas de enajenación de bienes inmuebles destinados a vivienda, las cuales hacen parte de las funciones de vigilancia y control asumidas por este Despacho, en razón a las irregularidades que afectan las zonas comunes del inmueble objeto de investigación. Por tal motivo, una vez verificada la queja y practicada la visita técnica respectiva, aunado a los antecedentes obrantes en el expediente, esta Subdirección considera procedente ordenar la apertura de investigación correspondiente, de conformidad con el artículo 6° del Decreto Distrital No. 572 de 2015.

Ahora bien, en relación con los hechos: “**b. TECHO PARQUEADEROS N 74, 4. BARANDAS ACCESO AL EDIFICIO, -c. DESFOGUES (ALTURA SALIDA)**” y teniendo en cuenta el Informe de Verificación de Hechos No. 19-583 del 19 de junio de 2019, emitido por el área técnica, no constituyen deficiencias constructivas o desmejoramientos de especificaciones técnicas, razón por la cual, no serán objeto de investigación.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Abrir Investigación de carácter administrativo contra la sociedad enajenadora **GRUPO EMPRESARIAL SIENA S.A.S**, identificada con **Nit. 900.419.734-2**, representada legalmente o quien haga sus veces, por la señora **MARIA DEL PILAR PARIS CAMACHO**, en virtud de lo expuesto en el presente auto.

ARTÍCULO SEGUNDO. **Notifíquese** el contenido del presente Auto a la sociedad enajenadora **GRUPO EMPRESARIAL SIENA S.A.S**, identificada con **Nit. 900.419.734-2**, representada legalmente o quien haga sus veces, por la señora **MARIA DEL PILAR PARIS CAMACHO**, y **córrase** traslado del mismo junto con la queja y el informe técnico de la visita de verificación por el término de quince (15) días hábiles a partir de la notificación de este auto, para que presente descargos, solicite audiencia de mediación para llegar a un acuerdo con el quejoso, solicite o aporte las pruebas que pretende hacer valer, rinda las explicaciones que considere necesarias y objete el informe técnico, de conformidad con el artículo 7° del Decreto 572 de 2015.

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.



AUTO No. 3168 DEL 24 DE JULIO DE 2019

Página 15 de 15

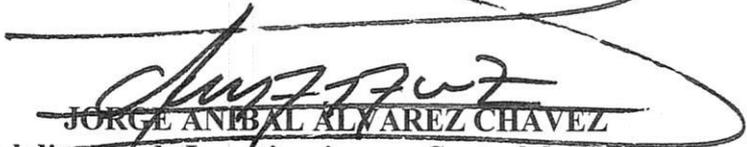
Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

ARTÍCULO TERCERO. Comuníquese el contenido del presente Auto a la señora **MAGALY TALERO MAYORGA**, en condición de Administrador o quien haga sus veces del proyecto de vivienda **EDIFICIO ALTAVISTA 146- P.H** de esta ciudad.

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

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C., a los veinticuatro (24) días del mes de julio de dos mil diecinueve (2019).


JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Luis Alberto Gómez Lozano - Contratista SICV
Revisó: Carlos Andrés Sánchez Huertas- Contratista SIC