



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HABITAT

reiterado

Bogotá D.C.,

Señor(a)  
Representante Legal y/o administrador (o quien haga sus veces)  
**TORRES DE RAMAH II**  
Carrera 50 # 125-30 Oficina administración  
Bogotá D.C

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

**2-2019-55483**

FECHA: 2019-10-08 16:30 PRO 614931 FOLIOS: 1  
ANEXOS: 8  
ASUNTO: COMUNICACION  
DESTINO: TORRES DE RAMAH II  
TIPO: OFICIO SALIDA  
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y  
Control de Vivienda

Asunto: Comunicación Auto. No. 4192 del 27 de septiembre del 2019

Expediente No. 1-2018-20478

Respetado(a) Señor(a):

Dando cumplimiento al artículo tercero del Auto. No. 4192 del 27 de septiembre del 2019, " *Por el cual se abre una investigación administrativa*", atentamente remito copia del mencionado acto administrativo para su comunicación.

Cordialmente,

  
NATALIA TAMAYO CHAPARRO

Subdirectora (E) de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Yamid Oswaldo Perez Sepulveda - Abogado Contratista, SICV  
Anexo: Auto. No. 4192 del 27 de septiembre del 2019 en 08 folios

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



**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 4192 DEL 27 DE SEPTIEMBRE 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 MARILE BELLO, en calidad de representante legal del proyecto de vivienda TORRES DE RAMAH II, ubicado en la Calle carrera 50 #125-30 de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las zonas comunes del citado proyecto, en contra de la sociedad enajenadora CONSTRUCCIONES RAMAH II SAS en LIQUIDACION, identificada con Nit. 900.605.167-3 representada legalmente por su liquidador señora NATALIA PRIETO MORENO (o quien haga sus veces) actuación a la que le correspondió el Radicado No. 1-2018-20478 del 24 de mayo del 2018, Queja No. 1-2018-20478-1 (folio 1 al 4).

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 CONSTRUCCIONES RAMAH II SAS en LIQUIDACION, identificada con Nit. 900.605.167-3 le fue otorgado el registro de enajenación No. 2014186 actualmente cancelado (folio 29).

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. 2-2018-32876 y 2-2018-32878 del 15 de julio del 2018 (folios 7 y 8), se corrió traslado de la queja al enajenador, para que se pronunciara al respecto e indicara si daría o no solución a los hechos motivo de queja y al quejoso para informarle la actuación llevada a cabo.

Que la sociedad enajenadora, mediante Radicado No 1-2018-30795 del 09 de agosto del 2018 (folios 9 al 15), recorrió el traslado de la queja solicitando que *“Se de cierre a la apertura de la investigación administrativa en contra de la CONSTRUCCIONES RAMAH II SAS en LIQUIDACION por carencia de total de objeto.”*



**AUTO No. 4192 DEL 27 DE SEPTIEMBRE DE 2019** Página 2 de 15

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

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 oficio con 2-2019-47993 Y 2-2019-479949 (folios 16 y 17), se le informó a la sociedad enajenadora, y al quejoso, que el día 12 de septiembre del 2019, el área técnica de la Subdirección procedería a realizar visita de verificación de hechos, como consta en el acta de visita (folio 18), con asistencia de la señora LAURA MARCELA MEJIA, en calidad de administradora del proyecto de vivienda, por parte de la sociedad enajenadora se hizo presente la señora ASTRID RIVERA URBANO, en calidad de apoderada (folio 19).

Que como consecuencia de la visita técnica realizada se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No.19-1068 del 27 de septiembre del 2019 (folios 20 al 28), en el cual se concluyó:

*"Se indica por las partes en la visita que la entrega de las áreas comunes del proyecto se dio aproximadamente en el 2016 pero no se ha realizado de manera formal. Además, que las entregas de los apartamentos iniciaron en agosto de 2015, aproximadamente*

**HALLAZGOS**

*1. filtraciones en sótano por placa y muro de contención*

*Expresa la queja que el sótano presenta filtraciones que provenientes de la placa de primer piso, hacia el sótano. Además, que se observan humedades en los muros de contención de este lugar.*

*En la diligencia se observa la placa de primer piso, en esta se evidencia fisuras en la parte posterior de la placa, hacia el aislamiento posterior. Asimismo, estas se observan con tratamiento de fisuras mediante la aplicación de material elastómero*

*Placa Primer Piso*

*Igualmente, se observa el mismo tratamiento en la junta de dilatación en la placa en ese mismo lugar. En el sótano se evidencian trazas de donde se puede inferir que había filtraciones en la placa. Empero no se observan activas.*

*No obstante, en los muros de contención se evidencian filtraciones, que en algunos lugares se advierten tratados, dichas filtraciones se encuentran conducidas mediante una cañuela perimetral, que se observa igualmente colmatada. Es de indicar que, hacia la placa de contrapiso, se observan filtraciones por capilaridad ascendente.*

*Muros de Contención Sótano*



**AUTO No. 4192 DEL 27 DE SEPTIEMBRE DE 2019** Página 3 de 15

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

*Al respecto se debe dar observancia al Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10*

*H.2.2.2 — ESTUDIO GEOTÉCNICO DEFINITIVO — Trabajo realizado para un proyecto específico, en el cual el ingeniero geotecnista debe precisar todo lo relativo a las condiciones físico-mecánicas del subsuelo y las recomendaciones particulares para el diseño y construcción de todas las obras relacionadas, conforme a este Reglamento y en especial los Títulos A y H. Su presentación es obligatoria ya que en este se definen el tipo de suelo, el diseño y las recomendaciones de la cimentación y del proceso constructivo.*

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

*(d) De los análisis geotécnicos — Resumen de los análisis y justificación de los criterios geotécnicos adoptados que incluyan los aspectos contemplados especialmente en el Título H y en el numeral A.2.4. También, el análisis de los problemas constructivos de las alternativas de cimentación y contención, la evaluación de la estabilidad de taludes temporales de corte, la necesidad y planteamiento de alternativas de excavaciones soportadas con sistemas temporales de contención en voladizo, apuntalados o anclados. Se deben incluir los análisis de estabilidad y deformación de las alternativas de excavación y construcción, teniendo en cuenta, además de las características de resistencia y deformabilidad de los suelos, la influencia de los factores hidráulicos.*

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

**H.6.5 — EMPUJES DEBIDOS AL AGUA**

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

X



**AUTO No. 4192 DEL 27 DE SEPTIEMBRE DE 2019** Página 4 de 15

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

*ser significativo.*

*Del mismo modo se debe dar cumplimiento a lo establecido en el código de la construcción de Bogotá, respecto de:*

*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.*

*PARÁGRAFO B.5.3.7.1. Concreto fundido bajo agua. Deben cumplirse los siguientes requisitos para fundir concreto bajo agua:*

- d) El concreto debe tener un contenido mínimo de cemento de 350 kg/m<sup>3</sup>;*
- e) La cantidad de agregado grueso debe ser de 1.5 a 2 veces la cantidad de agregado fino, y preferiblemente bien gradado y forma esférica (canto rodado);*
- f) El asentamiento (slump) debe estar entre 4 y 7 pulgadas (de 10 cm a 17.5 cm);*
- g) El agregado debe estar libre de barro u otros materiales que quedan (sic) disminuir las resistencias. El tamaño máximo del agregado grueso debe ser menor que cuando se usa concreto fuera del agua, para obtener mejores resultados;*
- h) El hormigón no debe colocarse dentro de aguas que tengan una temperatura menor de 2 oC y la temperatura del hormigón no debe ser: menor de 15 oC o mayor de 49 C.*
- i) Ataguías (Cofferdams) o formaletas colocadas dentro de agua con corriente, deben estar suficientemente herméticas o estancas para reducir la velocidad del flujo del agua dentro de ellas por debajo de 3 m por minuto. También deben ser suficientemente compactas para prevenir pérdida de mortero a través de las paredes.*

*PARÁGRAFO B.5.3.7.2. En donde se requiera un alto grado de impermeabilización, las superficies deben ser preparadas antes de la aplicación de cualquier revestimiento impermeable de los descritos en el artículo B.5.3.3. Las filtraciones existentes deben tratarse y repararse adecuadamente mediante el siguiente procedimiento:*

*B.5.3.7.2.1. Todas las películas de compuesto curador así como los residuos de aceites desmoldantes o similares deben removerse.*

*B.5.3.7.2.2. Los pequeños huecos, poros y vacíos deben rellenarse con mortero 1:1 mezclado con algún aditivo que le mejore la adherencia.*

*B.5.3.7.2.3. Si los huecos o vacíos se extienden más allá del acero de refuerzo, el concreto de esta área debe reemplazarse, utilizando un aditivo que asegure adecuada adherencia.*

*B.5.3.7.2.4. Si durante las reparaciones aparecen filtraciones de agua, éstas deben encauzarse.*

*B.5.3.7.2.5. Las grietas sobre el lado interior de la estructura sin filtraciones de agua, deben rellenarse con mortero. En caso de ser grietas estructurales y profundas, debe utilizarse "grouting" presión para su reparación.*

*B.5.3.7.2.6. Si hay agua filtrando a través de las grietas, en la parte interior de los muros, las grietas*



**AUTO No. 4192 DEL 27 DE SEPTIEMBRE DE 2019** Página 5 de 15

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

*deben repararse con taponos fabricados con base en cemento puro mejorados con acelerantes.*  
B.5.3.7.2.7. *Si el piso está muy agrietado, éste debe repararse con un recubrimiento de hormigón como mínimo de 5 cm de espesor.*

*PARÁGRAFO B.5.3.7.3. Los hormigueros que aparezcan al remover las formaletas de los muros, deben tratarse adecuadamente de la siguiente manera:*

*B.5.3.7.3.1. Deben quitarse las partes sueltas hasta encontrar concreto sano.*

*B.5.3.7.3.2. Las zonas para reparar deben cubrirse con una resina epóxica o sustancia análoga que pegue el concreto duro con el concreto fresco.*

*B.5.3.7.3.3. Todo el hormiguero debe rellenarse con concreto impermeabilizado de acuerdo con el artículo B.5.3.2.*

*B.5.3.7.3.4. Después de que haya fraguado el concreto, la zona debe resanarse con pañete impermeabilizado integralmente.*

*PARÁGRAFO B.5.3.7.4. Las juntas deben tratarse cumpliendo los requisitos de la sección B.5.5.*

*Al respecto se debe indicar que la patología encontrada debe ser corregida de manera expedita, en caso de no realizarse las labores de manera urgente se puede constituir en una amenaza de la resistencia y durabilidad de las estructuras de contención dispuestas en el proyecto.*

*Por lo anterior, se establece deficiencia constructiva que afecta la utilización de los bienes comunes y se califica como Afectación Grave*

*2. Parqueaderos de Visitantes (Duplicadores)*

*Se indica en la queja que existe imposibilidad de uso de los parqueaderos de visitantes que tienen duplicadores, pues no cumplen con la altura.*

*En el recorrido realizado se observan los dos lugares dispuestos para los parqueaderos de visitantes que cumplen con los cupos mediante duplicadores. En estos se observa una altura libre de 3,20 m. de esto se puede inferir que al ubicar los dos vehículos en el equipo puede el vehículo en la parte superior golpear con la placa inmediatamente superior.*

*Parqueadero de Visitantes [ubicado en el acceso norte]*

*Al verificar la carpeta de radicación de documentos del proyecto de vivienda se evidencia que en el plano 1/5 {fol. 82} los parqueaderos se ubican contiguos, cerca del acceso vehicular norte del edificio. [Estacionamientos 1, 2, 24 y 25]. Es decir, en este lugar se proyectaba realizar dos duplicadores, sin embargo, en lo construido solo se evidencia un (1) duplicador.*

*Ubicación duplicador Acceso Norte Carpeta Radicación de Documentos 400020140301-1*

3

X



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 4192 DEL 27 DE SEPTIEMBRE DE 2019** Página 6 de 15

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

*Ubicación Duplicador Acceso Sur Carpeta Radicación de Documentos 400020140301-1*

*Parqueadero de Visitantes [ubicado en acceso sur]*

*Ahora bien, hacia el acceso sur del proyecto de vivienda se ubica el otro duplicador, difiriendo de lo proyectado en planos. De esto se entiende que los duplicadores no se instalaron de forma contigua sino alejados, dejando entre ellos el lobby del edificio.*

*En conclusión:*

- *Los cupos de estacionamiento [1, 2, 24 y 25] no están contruidos conforme a lo licenciado.*
- *En planos se plantea de 3,20 m de altura libre, sin embargo, en sitio se evidencia inferior, por las instalaciones (gas y Sanitaria), lo que arroja mediadas entre 3,10 y 3,15 m libre. No permitiendo el uso de los duplicadores.*
- *La distribución de las áreas comunes del primer piso difiere de las proyectadas y aprobadas en la licencia LC 13-3-0592.*
- *Los cupos de estacionamiento, en el equipo, arrojan un ancho inferior a 2.00 m.*

*Al respecto la ley 400 de 1997 indica:*

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

*Al respecto el Decreto 1108 de 2000 , indica:*

*ARTÍCULO 4.- DIMENSIONES DE LOS ESTACIONAMIENTOS SEGÚN DESTINACIÓN.*

*Las dimensiones de las unidades de estacionamientos se aplicarán de la siguiente manera:*

*a. Para uso de vivienda, dotacional, industrial y de comercio y servicios.*

*Las dimensiones son de 4,50 metros por 2,20 metros, salvo la proporción que se destine a cargue y descargue y para minusválidos.*

*b. Estacionamientos para Minusválidos.*

*Se destinará un estacionamiento por cada 30 cupos exigidos con dimensiones mínimas de 4.50 metros por 3.80 metros para todos los usos, con localización preferencial próxima a los ingresos peatonales.*

*Por todo lo anterior, se establecen deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones que afectan la utilización de los bienes comunes, calificado como Afectación Grave.*

*3. Filtraciones en Cubierta*



**AUTO No. 4192 DEL 27 DE SEPTIEMBRE DE 2019** Página 7 de 15

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

*La queja denuncia filtraciones por cubierta, pues se indica que esta fue realizada en superboard con un impermeabilizante que no aísla la humedad.*

*En la diligencia se observa que la cubierta se encuentra dividida en dos partes. La primera, la que se ubica hacia la fachada principal como transitable y la segunda, ubicada hacia el aislamiento posterior, en realizada en placa, en superboard con cubierta en pintura bituminosa.*

*Cubierta hacia la fachada principal*

*Cubierta hacia el aislamiento posterior*

*De la cubierta que se evidencia transitable se observa en acabado con gravilla de 1 ½" y pasos en concreto prefabricado. Y en la parte inferior de esta se observa un material impermeabilizante (manto asfáltico). Este último se observa en alto nivel de deterioro, a lo que la copropiedad indica que han tenido que realizar reparaciones a este pues se filtra el agua y la sociedad enajenadora – a pesar de las notificaciones de esto – no ha realizado ningún tratamiento.*

*En este lugar se denuncia por la copropiedad que carecen de suficientes desagües para la evacuación de agua lluvia. Sin embargo, según indica la delegada del enajenador, la pendiente está dada para que las aguas evacuen hacia una canal que se ubica en la fachada, con sección de 0,90 m x 0,15. Y de este sitio desaguar mediante bajantes.*

*Finalmente, no se pueden acceder a los inmuebles para evidenciar las filtraciones, sin embargo, se observan repacheos de los materiales impermeabilizantes, lo que permite inferir que las afectaciones se están presentado como consecuencia de la deficiente impermeabilización de las placas de cubierta.*

*Se debe dar cumplimiento a lo expresado en el Código de la construcción de Bogotá,*

**CAPÍTULO B.5 PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE**

**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.*

*Por lo anterior, se establece deficiencia constructiva que afecta las condiciones de uso de los bienes comunes calificada como Afectación Grave.*

*Igualmente, al revisar los planos que se encuentran en la carpeta de radicación de documentos {400020140301-1} en el plano 3/5 se observa que la cubierta era planteada como "jardinera no transitable", contrario a lo que se observa en el edificio. Se debe dar cumplimiento al Art. 7 de la Ley 400 de 1997 [Citada previamente]*



**AUTO No. 4192 DEL 27 DE SEPTIEMBRE DE 2019** Página 8 de 15

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

*También, se establece deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones que afectan la utilización de los bienes comunes, calificado como Afectación Grave. Por el cambio de la cubierta respecto de los planos de la licencia de construcción radicados ante esta entidad,*

**4. Ascensor**

*Se indica que el ascensor de pasajeros no cumple con la norma técnica aplicable y se anexa acta de inspección realizada.*

*En la diligencia se emplea el ascensor y este funciona, en aparente normalidad. La copropiedad indica que han tenido que realizar reparaciones al equipo por cuanto las entidades no lo certifican.*

*Al respecto la normativa expresa:*

**ACUERDO 470 DE 2011**

*(Marzo 14)*

**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.*

**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 2°.- Verificación y Cumplimiento.** *El Fondo de Prevención y Atención de Emergencias -*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 4192 DEL 27 DE SEPTIEMBRE DE 2019** Página 9 de 15

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

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.

De lo anterior, en el recorrido se evidencia el equipo en funcionamiento, y como se recalcó la copropiedad ha intentado realizar las reparaciones para obtener la certificación de este ante los entes competentes. Sin embargo, al no establecerse entrega de los manuales y garantías del equipo, tal y como lo indica el Artículo 24 de la Ley 675 de 2001, que a la letra expresa:

**ARTÍCULO 24. ENTREGA DE LOS BIENES COMUNES POR PARTE DEL PROPIETARIO INICIAL.** Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes.

Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el edificio o conjunto, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios. [Énfasis Propio]

Así las cosas, no se puede establecer a la copropiedad como el propietario del equipo como lo establece la normativa indicada. Aunado a esto, en el anexo aportado la entidad certificadora



**AUTO No. 4192 DEL 27 DE SEPTIEMBRE DE 2019** Página 10 de 15

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

*denuncia varios inconvenientes en el equipo atribuibles a su instalación.*

*Así las cosas, se establece deficiencia constructiva que afectan la utilización de los bienes comunes, calificado como Afectación Grave.*

**5. Desagües de Cubierta**

*Este tema se trata en el punto 3 Filtraciones de cubierta del presente informe.*

**6. Terraza BBQ en Cubierta**

*Se expresa en la queja que se había ofertado – en la publicidad del proyecto – la instalación de una terraza BBQ.*

*Respecto de la publicidad del proyecto no es competencia de este despacho dilucidar dicho tema, pues desborda las funciones atribuidas a este. Sin embargo, se revisa la carpeta de radicación documentos del proyecto de vivienda, donde se evalúa el Plano 3/5 y en este no se observa alusión a BBQ, ni se observa en el dibujo.*

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

**7. Falta de Contadores Energía**

*Denuncia la queja que no se han instalado los contadores de energía.*

*En la diligencia se constata el hecho y se evidencia que efectivamente no se han instalado los contadores de energía eléctrica. La representante de la enajenadora indica que se hallan en el trámite ante la empresa prestadora del servicio pero que a la fecha de la visita no se han instalado. Sin embargo, indica que en la actualidad se presta el servicio por medio de la provisional de obra.*

**Armarios medidores de energía**

*A este respecto la ley establece la obligatoriedad de legalizar los servicios públicos y se debe dar cumplimiento a:*

**Ley 66 de 1968:**

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

**Ley 675 de 2001:**



**AUTO No. 4192 DEL 27 DE SEPTIEMBRE DE 2019** Página 11 de 15

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

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

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

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

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

*a. Cancelar los derechos de conexión de cada uno de los predios que conforman el proyecto.*

*b. Construir el sistema integral de gas natural, que incluye la instalación interna, las rejillas de ventilación, los ductos de evacuación y la instalación hidráulica para el agua caliente, de acuerdo con la normatividad vigente al momento de la ejecución de obra.*

*c. Construir las obras civiles necesarias para el tendido de las redes (excavación, tape y compactación).*

*Igualmente, se debe dar cumplimiento a lo que dispone el Código de la Policía de Bogotá*

**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 y garantizar la seguridad y calidad de las construcciones.*

*Por lo anterior, para este hecho se establece deficiencia constructiva que afecta el uso de los bienes comunes que se califica como Afectación Grave.*

**8. Ascensor vehicular**

*Se expresa que el ascensor vehicular presenta inconvenientes por lo que la copropiedad ha tenido que realizar reparaciones para su funcionamiento.*

6



**AUTO No. 4192 DEL 27 DE SEPTIEMBRE DE 2019** Página 12 de 15

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

*En el recorrido, se observa que el equipo de transporte vertical en funcionamiento, con los elementos de protección instalados.*

*Por ello, no se establece deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones.*

**9. Punto Fijo**

*Se expresa que el punto fijo del edificio presenta deficiencias constructivas. En el recorrido se observa la escalera en algunos tramos no cuenta con pasamanos en ambos costados. Así mismo se observan estos en forma discontinua en el recorrido.*

**Escaleras**

*Al respecto NSR-10 en el título k, enuncia que:*

*K.3.8.3.6 — Pasamanos — Los pasamanos deben cumplir los requisitos de la NTC 4145 Accesibilidad de la Personas al Medio Físico. Edificios, escaleras, y NTC 4140 Accesibilidad de las Personas al Medio Físico. Edificios. Pasillos. (Subrayado fuera de texto)*

*Al respecto la NTC 4145, en el numeral 3 Requisitos, enuncia que:*

**3.3 PASAMANOS**

*Las escaleras deben tener pasamanos a ambos lados que cumplan con la NTC 4201, continuos en todo su recorrido y con prolongaciones horizontales mayores de 30 cm al comienzo y al final de aquellas. (...) (Subrayado fuera de texto)*

*Por lo anterior, para este hecho se establece deficiencia constructiva que afecta el uso de los bienes comunes que se califica como Afectación Grave.”*

Por lo anterior estos hechos probablemente constituye una vulneración a lo previsto en el H.2.2.2, H.2.2.2.1, H.6.5, K.3.8.3.6 de la NSR10, Artículo B.5.3.7, Parágrafo B.5.3.7.1, B.5.3.7.2, B.5.3.7.2.1, B.5.3.7.2.2, B.5.3.7.2.3, B.5.3.7.2.4, B.5.3.7.2.5, B.5.3.7.2.6, B.5.3.7.2.7, Parágrafo B.5.3.7.3, B.5.3.7.3.1, B.5.3.7.3.2, B.5.3.7.3.3, B.5.3.7.3.4, Parágrafo B.5.3.7.4, B.5.1.3, del código de construcción de Bogotá, Artículo 7 de la ley 400 de 1997, artículo 4 del decreto 1108 del 2000, Parágrafos 1,2 y 3 del artículo 2 del acuerdo 470 del 2011, artículo 2 del decreto 663 del 2011, Artículo 1 de la resolución 395 del 2012, artículo 24 y 80 de la ley 675 del 2001, artículo 10 de la ley 66 de 1968, Artículo 229 del decreto 190 del 2004, Artículos 23, numeral 12, y 114 del Acuerdo 079 de 2003, artículo 2 del Decreto 572 de 2015 y demás normas concordantes; 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.



**AUTO No. 4192 DEL 27 DE SEPTIEMBRE DE 2019** Página 13 de 15

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

El Decreto 2610 de 1979, en concordancia con el numeral 9 del artículo 2 del Decreto Ley 078 de 1987, faculta a este Despacho para imponer multas sucesivas 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 Administrativo<sup>1</sup> 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.

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

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.



**AUTO No. 4192 DEL 27 DE SEPTIEMBRE DE 2019** Página 14 de 15

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

sentencia de mayo 30 de 2013, Magistrado Ponente María Elizabeth García González, indicando que la actualización dineraria de las multas impuestas por este Despacho son totalmente ajustadas a Derecho, para una mayor ilustración se procede a transcribir unos aportes del mencionado fallo, en el que se expresó:

*"Estima la Sala que el procedimiento de actualización, indexación, indización o, simplemente, corrección monetaria, no implica el reconocimiento de un derecho adicional como un perjuicio o, si se quiere, la imposición de una sanción adicional.*

*Para la Sala resulta absolutamente claro que las sanciones, cualquiera que ellas sean, deben siempre respetar el Principio de Legalidad de la Pena, esto es, deben ser autorizadas por el Legislador y ser impuestas, previo el trámite de un debido proceso en el que se le respete el derecho de defensa y oposición al sancionado.*

*Sin embargo, la sala reitera, 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 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 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 proyecto 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.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

<sup>2</sup> Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo Sección Primera, treinta (30) de mayo de dos mil trece (2013), Exp. Núm. 2006-00986-01.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 4192 DEL 27 DE SEPTIEMBRE DE 2019** Página 15 de 15

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

### RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO.** Abrir Investigación de carácter administrativo contra la sociedad enajenadora CONSTRUCCIONES RAMAH II SAS en LIQUIDACION, identificada con Nit. 900.605.167-3 representada legalmente por su liquidador señora NATALIA PRIETO MORENO, (o quien haga sus veces) en virtud de lo expuesto en el presente auto.

**ARTÍCULO SEGUNDO.** Notifíquese el contenido del presente Auto a la sociedad enajenadora CONSTRUCCIONES RAMAH II SAS en LIQUIDACION, identificada con Nit. 900.605.167-3 representada legalmente por su liquidador señora NATALIA PRIETO MORENO (o quien haga sus veces), 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 7º del Decreto 572 de 2015.

**ARTÍCULO TERCERO.** Comuníquese el contenido del presente Auto al representante legal y/o administrador (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda TORRES DE RAMAH II, de esta ciudad.

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

### NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C., a los veintisiete (27) días del mes de septiembre de dos mil diecinueve (2019).

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

Proyectó: Yamid Oswaldo Pérez Sepúlveda - Abogado Contratista, SICV  
Revisó: Karent Dayhan Ramírez Bernal- Profesional Especializada Grado 2º