



SECRETARÍA DEL  
HÁBITAT

Bogotá D.C.

Señor  
**RAFAEL EDUARDO GUTIERREZ ALFONSO**  
Representante Legal (o quien haga sus veces)  
**ARAMSE S.A.S – EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL**  
Calle 113 No. 58 -08 Oficina 306  
Bogotá D.C.

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ  
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HABITAT  
AL RESPONDER CITAR EL NR.

**2-2020-48496**

FECHA: 2020-12-22 07:04 PRO 722620 FOLIOS: 1  
ANEXOS: 26 FOLIOS  
ASUNTO: AVISO  
DESTINO: ARAMSE SAS  
TIPO: OFICIO SALIDA  
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y  
Control de Vivienda

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**  
Tipo de acto administrativo: **Auto No 414 del 19 de Octubre de 2020**  
Expediente No. **1-2018-24106-1**

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 414 del 19 de Octubre de 2020** 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.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 6 y 7 del Decreto Distrital 572 de 2015, cuenta con 15 quince días hábiles con posterioridad a la notificación del presente, para allegar las explicaciones que considere necesarias y aportar o solicitar las pruebas que pretenda hacer valer dentro de la investigación.

Por último, se informa que Contra el presente Auto no procede recurso alguno de conformidad con lo dispuesto en el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Al notificado se envía en archivo adjunto una (1) copia gratuita del citado acto administrativo, de la queja y del informe técnico.

Cordialmente,

**MILENA GUEVARA TRIANA**  
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Diana Ruano – Contratista SIVCV  
Revisó: Juan Camilo Corredor Pardo- Profesional Universitario Grado Doce SIVCV  
Aprobó: Diana Marcela Quintero Casas – Profesional Especializado SIVCV  
Anexo: 26 Folios

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HABITAT

[Consulta Beneficio a Empresarios \(http://beneficios.rues.org.co/\)](http://beneficios.rues.org.co/)[Guía de Usuario \(http://www.rues.org.co/GuiaUsuarioPublico/index.html\)](http://www.rues.org.co/GuiaUsuarioPublico/index.html)[Cámaras de Comercio \(/Home/DirectorioRenovacion\)](#)[¿Qué es el RUES? \(/Home/About\)](#)[jcorredorca@habitatbogota.gov.co](mailto:jcorredorca@habitatbogota.gov.co) ^[Inicio \(/\)](#)

## ▶ ARAMSE SAS- EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL

[Registros](#)

La siguiente información es reportada por la cámara de comercio y es de tipo informativo

[Estado de su Trámite](#)[\(/RutaNacional\)](#)

Sigla

[Cámaras de Comercio](#)[\(/Home/DirectorioRenovacion\)](#)

Camara de comercio

BOGOTA

[Formatos CAE](#)[\(/Home/FormatosCAE\)](#)

NIT 900430074 - 4

[Recaudo Impuesto de](#)[Registro](#)[\(/Home/CamRecoImpReg\)](#) REGISTRO MERCANTIL REGISTRO ÚNICO DE PROPONENTES[Estadísticas](#)

## Registro Mercantil

Numero de Matricula	2089833
Último Año Renovado	2018
Fecha de Renovacion	20180822
Fecha de Matricula	20110419
Fecha de Vigencia	Indefinida
Estado de la matricula	ACTIVA
Fecha de Cancelación	
Tipo de Sociedad	SOCIEDAD COMERCIAL
Tipo de Organización	SOCIEDADES POR ACCIONES SIMPLIFICADAS SAS
Categoría de la Matricula	SOCIEDAD ó PERSONA JURIDICA PRINCIPAL ó ESAL
Empleados	0
Afiliado	N
Beneficiario Ley 1780?	

## Información de Contacto

Municipio Comercial

Acceso  
Privado

Bienvenido BOGOTA, D.C. / BOGOTA  
[jcorredorca@habitatbogota.gov.co](mailto:jcorredorca@habitatbogota.gov.co) !!!  
[\(/Manage\)](#)

[Cambiar Contraseña](#)  
[\(/Manage/ChangePassword\)](#)

Cerrar  
 Sesión

[Consulta Beneficio a Empresarios \(http://beneficios.rues.org.co/\)](http://beneficios.rues.org.co/)
[Guía de Usuario \(http://www.rues.org.co/GuiaUsuarioPublico/index.html\)](http://www.rues.org.co/GuiaUsuarioPublico/index.html)

[Cámaras de Comercio \(/Home/DirectorioRenovacion\)](#)
[¿Qué es el RUES? \(/Home/About\)](#)
jcorredorca@habitatbogota.gov.co ^



Teléfono Comercial 3173835668  
 Municipio Fiscal BOGOTA, D.C. / BOGOTA

> Inicio Dirección Fiscal CL 113 NO. 58 - 08 OF 306

> Registros Teléfono Fiscal 3173835668

Estado de su Trámite  
 > Ruta Nacional Electrónico Comercial hsanchez@aromse.com.co

Cámaras de Comercio  
 > Ruta Nacional Electrónico Fiscal hsanchez@aromse.com.co

Formatos CAE  
 > Información Financiera

Recaudo Impuesto de Registro  
 > (/Home/CambiosImpReg)

- > Estadísticas
- 2015
  - 2016
  - 2017
  - 2018

[Comprar Certificado \(http://linea.ccb.org.co/certificadoselectronicos/Index.aspx\)](http://linea.ccb.org.co/certificadoselectronicos/Index.aspx)

[Ver Expediente...](#)

[Representantes Legales](#)

**Actividades Económicas**

- 4111** Construcción de edificios residenciales
- 4112** Construcción de edificios no residenciales
- 3312** Mantenimiento y reparación especializado de maquinaria y equipo
- 4663** Comercio al por mayor de materiales de construcción, artículos de ferretería, pinturas, productos de vidrio, equipo y materiales de fontanería y calefacción

**Certificados en Línea**  
 Si la categoría de la matrícula es Sociedad o Persona Jurídica Principal ó Sucursal por favor solicite el Certificado de Existencia y Representación Legal. Para el caso de las Personas Naturales, Establecimientos de Comercio y Agencia (Manage/Change/Aswer)
 

 Bienvenido  
 jcorredorca@habitatbogota.gov.co !!!  
 (/Manage/Change/Aswer)
 

 Cerrar Sesión



**AUTO No. 414 DEL 19 DE OCTUBRE DE 2020** Página 1 de 13

*"Por el cual se abre una investigación administrativa"*

**LA SUBDIRECTORA 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 MIRYAM AMPARO GARCIA MENDEZ, en calidad de Administradora, del proyecto de vivienda EDIFICIO TRESCUARENTA Y CUATRO (344)-PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la Calle 64 No.3-34/22/34/40, de esta ciudad, por las presuntas irregularidades presentadas en las zonas comunes del mencionado proyecto de vivienda, en contra de la sociedad enajenadora ARAMSE SAS-EN LIQUIDACION JUDICIAL Nit: 900.430.074-4 representada legalmente por el señor RAFAEL EDUARDO GUTIERREZ ALFONSO (liquidador), (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2018-24106 del 22 de junio de 2018, Queja No. 1-2018-24106-1 (folios 1 a 32).

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 ARAMSE SAS EN LIQUIDACION JUDICIAL con Número de Nit: 900.430.074-4, es la responsable de dicho proyecto de vivienda con registro de enajenación 2013138 (folio 51).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No 2-2018-28281 del 27 de junio de 2018 (folio 35), se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora ARAMSE SAS EN LIQUIDACION JUDICIAL, 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, dicho traslado fue comunicado mediante radicado No 2-2018-28279 del 27 de junio de 2018 (folio 34), a la señora MIRYAM AMPARO GARCIA MENDEZ, en calidad de Administradora del EDIFICIO TRESCUARENTA Y CUATRO(344)-PROPIEDAD HORIZONTAL, objeto de queja.

Que, conforme a lo establecido en el artículo 5 del Decreto 572 de 2015 mediante radicados No 2-2019-12784 y 2-2019-12786 del 13 de marzo de 2019 (folios 36 y 37) la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, informo al quejoso (administradora) y enajenador la práctica de una visita de carácter técnico al inmueble del asunto, con el objeto de verificar los hechos denunciados, visita fijada para el 21 de marzo de 2019, a las 12:30 pm. *12*



**AUTO No. 414 DEL 19 DE OCTUBRE DE 2020**      Página 2 de 13

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

Que mediante oficios de salida No 2-2019-19094 y 2-2019-19096 del 12 de abril de 2019 (folios 42 y 44), se le comunico a la quejosa (Administradora), mediante correo 472 según guía YG225110974CO, (folio 43), y a la sociedad enajenadora de la visita programada para el día 23 de abril de 2019, a las 12:45 pm, con el fin de verificar los hechos objetos de queja.

Que llegado el día y la hora de la visita técnica programada asistió el señor ANIBAL BERMUDEZ, en calidad de Administrador del proyecto de vivienda EDIFICIO TRESCUARENTA Y CUATRO (344)-PROPIEDAD HORIZONTAL, de esta ciudad y por parte de la sociedad enajenadora NO ASISTIO, NI DELEGO PERSONA ALGUNA, cómo se puede corroborar en Acta de visita técnica (folio 45).

De dicha visita se emitió el informe de verificación de hechos No. 20-137 del 08 de junio de 2020 en el cual se concluyó (folios 46-50):

**"HALLAZGOS:**

1. **"ENTREGA DE ZONAS COMUNES"** El administrador manifiesta que las zonas comunes no han sido entregadas de manera oficial por el enajenador y que no cuentan con los manuales de ascensores ni de maquinaria de bombas y mucho menos de los documentos como planos y memorias que hacen parte del proyecto. Lo anterior, incumple lo establecido en la Ley 625 de 2001, la cual indica:

*"(...) ART. 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. (...) PAR. 2º—Los bienes comunes deberán coincidir con lo señalado en el proyecto aprobado y lo indicado en el reglamento de propiedad horizontal (...)"* Esto corresponde a una deficiencia constructiva grave que afecta el uso de las zonas comunes.

2. **"FISURAS EN COLUMNAS, PLACAS, ASCENSOR, PUNTO FIJO"**

2.1. *Columnas* Dice el administrador que no tiene muy claro cuáles son las columnas que



**AUTO No. 414 DEL 19 DE OCTUBRE DE 2020**      Página 3 de 13

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

*presentan fisuras y que él no se ha percatado.*

**COLUMNAS DEL PROYECTO:**

*Se hace el recorrido y el administrador muestra algunas columnas que tienen fisuras en el acabado, las cuales no tienen implicaciones de tipo estructural. No se observan más afectaciones que sugieran que hay algún tipo de asentamiento diferencial o anormal. Las fisuras se presentan por el asentamiento normal que presenta la edificación. Debido a esto, se debe dar cumplimiento con lo establecido en el Código de la Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003):*

*"(...) TITULO II PARA LA SEGURIDAD CAPITULO 8°.*

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

*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 (...)."*

*Este hecho se constituye como **deficiencia constructiva leve que no afecta el uso de las zonas comunes ni compromete la estructura.***

**2.2. Placas:**

*Manifiesta el administrador que se presentan varias fisuras en la placa de contrapiso en sótano y cubierta del mismo (primer piso), en donde por la última se generan filtraciones de agua.*

**Placa de Sótano y Techo:**

*Se observan fisuras en las placas de sótano y placa de cubierta del mismo (primer piso). Se debe indicar que estas corresponden a fisuras causadas por contracción plástica, las cuales aparecen especialmente al poco tiempo de vaciado, en donde si la velocidad de evaporación excede la velocidad de exudación, el brillo desaparece y la superficie de la placa queda sometida a tracción. Como el concreto en sus primeras etapas no posee resistencia a la*



**AUTO No. 414 DEL 19 DE OCTUBRE DE 2020**      Página 4 de 13

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

*tracción, se forman las fisuras para liberar la tensión. Las fisuras observadas no afectan la estabilidad general de las edificaciones, ni disminuyen su resistencia a soportar cargas.*

*Lo anterior, debe dar cumplimiento a lo establecido en la NSR-10:*

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

*Con respecto a las filtraciones que se presentan a través de las fisuras de la cubierta del primer piso se debe cumplir con lo establecido en Acuerdo 20 de 1995, Código Distrital de Construcción, que dice:*

*"(...) 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.5.3.3. Impermeabilización superficial. La impermeabilización superficial debe hacerse cuando sea imposible impermeabilizar el hormigón, cuando después de realizada ésta haya quedado defectuosa, o cuando sea el tipo de impermeabilización más adecuado. Debe utilizarse impermeabilización superficial también en obras de mampostería o albañilería que así lo requieran. La impermeabilización superficial debe hacerse cumpliendo los requisitos siguientes:*

*(...) PARÁGRAFO B.5.3.3.1. La impermeabilización superficial debe realizarse en forma tal, que evite que el agua penetre en el hormigón o mampostería, pero nunca impidiendo su salida (...)"*

*Lo anterior, se establece como deficiencia constructiva grave que afecta el uso de las zonas comunes.*

**2.3. Ascensor:**

*El administrador dice que el foso del ascensor contaba con diferentes fisuras, pero que fue intervenido por parte de la copropiedad en noviembre de 2018.*

*Por lo anterior, no es posible establecer deficiencia constructiva ni desmejoramiento de especificaciones para este hecho.*



**AUTO No. 414 DEL 19 DE OCTUBRE DE 2020**      Página 5 de 13

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

2.4. Punto Fijo Señala el administrador del proyecto que el punto fijo cuenta con fisuras en diferentes lugares, lo cual les preocupa y además hace que desluzca esta zona común, cosa que hace que se desvaloricen los inmuebles y con lo cual no están a gusto los propietarios.

*Muros Punto Fijo:*

*Las fisuras que presentan son a nivel del acabado y no muestra algún tipo de afectación de tipo estructural. Algunas se encuentran sobre las dilataciones previstas para tal fin.*

*Las fisuras deben dar cumplimiento con lo que dispone el Código de la Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003), el cual se indicó en el hecho 2.1 del presente informe.*

*Este hecho se constituye como deficiencia constructiva leve que no afecta el uso de las zonas comunes ni compromete la estructura.*

**3. "HUMEDADES SÓTANO":**

*El administrador dice que en el sótano se presentan filtraciones y humedades provenientes del terreno colindante al proyecto.*

*Muros de Contención Sótano:*

*A lo largo del sótano se pueden observar que los muros de contención cuentan con filtraciones y en algunas partes con eflorescencias, producidas por la carbonatación del concreto por el paso de agua. Esto debe dar cumplimiento con lo establecido 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 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 (...)"*

*Lo anterior, se establece como deficiencia constructiva grave que afecta el uso de las zonas comunes.*





**AUTO No. 414 DEL 19 DE OCTUBRE DE 2020**      Página 6 de 13

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

**4. "ACCESO EDIFICIO – JARDINERAS":**

*Dice el administrador que las jardineras que dejaron previstas en el acceso tenían humedades y se encontraban deterioradas, y que, debido a esto, fue necesario que la copropiedad interviniera en noviembre de 2018 para que no se deterioraran más y evitar mayores daños por las humedades.*

*Jardineras Se observan manchas de humedades activas al momento de la visita. No obstante, debido a que la copropiedad realizó intervenciones y no es posible establecer el estado de las mismas previa la intervención.*

*Por lo anterior, no es posible establecer deficiencia constructivas ni desmejoramiento de especificaciones para este hecho.*

**5. "CONEXIÓN ENERGÍA":**

*El administrador indica que la conexión eléctrica que hay en el proyecto corresponde a la provisional de obra y que no han recibido respuesta por parte del enajenador de cuando se realizará la conexión e instalación definitiva de energía.*

*Cajas Para Medidores y Conexión Provisional:*

*Se observa que el proyecto aún cuenta con la conexión provisional de obra y adicionalmente se ve que en la caja para la instalación de medidores no se encuentran tales.*

*Por este motivo, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:*

*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 adquirientes 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: "(...) 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.*



**AUTO No. 414 DEL 19 DE OCTUBRE DE 2020**      Página 7 de 13

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

*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) (...).*

*Lo indicado con anterioridad se establece como una **deficiencia constructiva grave que afecta el uso de las zonas comunes del proyecto.***

De acuerdo a lo establecido en el informe técnico, el cual determino que algunos de los hechos expuestos en la queja constituyeron deficiencias constructivas graves y leves, los cuales se mencionan a continuación:

**HECHO 1, ENTREGA DE ZONAS COMUNES:**

Como se menciona en el informe de verificación de hechos la quejosa manifiesta que estas no se han entregado de forma oficial, por parte de la sociedad enajenadora, evidenciando así, esta puede estar infringiendo la norma establecida para este tipo de situaciones, como lo es la ley 625 de 2001, la cual indica que la entrega de los bienes comunes esenciales se debe hacer de forma simultánea junto con la entrega de aquello según las actas correspondientes, (...), caso en el cual no se aplica, así las cosas, se establece como un hecho grave, calificándose como deficiencia constructiva que afecta la habitabilidad y uso de las zonas comunes. (HECHO GRAVE).

**2.2. PLACAS:**

Constituye un hecho grave, que conlleva a una deficiencia constructiva que afecta la habitabilidad de las zonas comunes. (HECHO GRAVE).

**2.3. ASCENSOR:**

Se considera un hecho superado, motivo por el cual no es posible establecer una deficiencia constructiva, ni desmejoramiento de especificaciones.

**3. HUMEDADES SOTANO:**

Se establece como una deficiencia constructiva grave, que afecta el uso de las zonas comunes. (HECHO GRAVE).



AUTO No. 414 DEL 19 DE OCTUBRE DE 2020      Página 8 de 13

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

#### 4. ACCESO EDIFICIO-JARDINERIAS:

En el momento de la visita se evidenciaron manchas de humedades, pero en razón a que la copropiedad realizó intervenciones no se puede establecer deficiencias constructivas, ni desmejoramiento de especificaciones.

#### 5. CONEXION ENERGIA:

Se establece como una deficiencia grave que afecta el uso de las zonas comunes. (HECHO GRAVE).

En razón a lo anteriormente mencionado los hechos por los cuales se procederá a emitir auto de apertura de investigación administrativa versan así:

- Hallazgo 1. Entrega de Zonas Comunes (deficiencia constructiva GRAVE).
- Hallazgo 2. 2.2 Placas (deficiencia constructiva GRAVE).
- Hallazgo 3. Humedades sótano: (deficiencia constructiva GRAVE).
- Hallazgo 5. Conexión-Energía: (deficiencia constructiva GRAVE).

Que, una vez analizada la información suministrada en la diligencia de visita técnica manifiestan que el primer inmueble fue entregado por el enajenador en el 2016 y se evidencia que el momento en que los hechos objeto de la queja fueron puestos en conocimiento de este Despacho, correspondió al día 22 de junio de 2018, se debe tener en cuenta el término de oportunidad que tiene este Despacho para imponer sanciones respecto lo establecido en el artículo 14 del Decreto 572 de 2015, norma que refiere:

*Artículo 14°. Oportunidad para imponer sanciones y órdenes. Los hechos relacionados con la existencia de deficiencias constructivas o el desmejoramiento de especificaciones técnicas deberán sancionarse por la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o por la autoridad que haga sus veces, de conformidad con los siguientes términos:*

*Las afectaciones leves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas cuando se hubieren presentado dentro del año siguiente a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro del año siguiente a las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.*

*Las afectaciones graves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas si se hubieran presentado dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro del año siguiente a la fecha de las reparaciones que hubiera hecho el constructor o enajenador por dichas afectaciones".*

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

En este orden de ideas, se pudo determinar que, dentro de los hechos catalogados como deficiencias constructivas leves, operó el fenómeno de pérdida de oportunidad, toda vez que se encuentran fuera del término establecido para este tipo de deficiencias, ya que la fecha en la que se realizó la entrega del primer apartamento se efectuó en el 2016, y la fecha en la cual se puso en conocimiento de este Despacho la respectiva queja fue el 22 de junio de 2018, por lo que los hechos "2.1- columnas y 2.4 punto fijo" no será objeto de la presente investigación ante el acaecimiento de la pérdida de oportunidad para este Despacho.

Los hechos "1. Entrega de Zonas Comunes (deficiencia constructiva GRAVE), 2.2 Placas (deficiencia constructiva GRAVE), 3. Humedades sótano: (deficiencia constructiva GRAVE) y 5. Conexión Energía: (deficiencia constructiva GRAVE)" posiblemente constituyen una presunta vulneración a lo dispuesto en las siguientes normas: LEY 625 DE 2001, ARTICULO 24, PAR. 2º, ACUERDO 079 DE 2003 artículo 23 y 114, NSR-10, C.5.11.1, Acuerdo 20 de 1995 ARTICULOS B.5.1.3, B.5.3.3, B.5.3.3.1, NSR-10, H.6.5, LEY 66 DE 1968, ARTICULO 10, LEY 675 DE 2001 (ARTICULO 80), DECRETO 190 DE 2004, (POT, ARTICULO 229), DECRETO 469 DE 2003, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 2 del Decreto 572 de 2015 y demás normas descritas en el Informe de Verificación de Hechos No. 20-137 del 08 de junio de 2020 (folios 46-50), 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.

Por su parte 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 <sup>45</sup>

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 descauto 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. 414 DEL 19 DE OCTUBRE DE 2020**      Página 10 de 13

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

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 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*



**AUTO No. 414 DEL 19 DE OCTUBRE DE 2020**      Página 11 de 13

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

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).

Una vez surgió la situación de emergencia producto de la pandemia por Covid 19, y en razón a las medidas decretadas por el Gobierno Nacional mediante Decretos 417 del 17 de marzo, 491 del 28 de marzo, 637 del 6 de mayo de 2020 (Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio Nacional y Decretos 457 del 22 de marzo de 2020, 531 del 8 de abril de 2020, 593 del 24 de abril de 2020, 636 del 6 de mayo de 2020, 689 del 22 de mayo de 2020, 749 del 28 de mayo de 2020, 878 del 25 de junio de 2020, 990 del 12 de julio de 2020 y 1076 del 28 de julio de 2020, con los que ordenó y prorrogó respectivamente la medida de aislamiento obligatorio) y al Estado de Emergencia Sanitaria declarado por el Ministerio de Salud y Protección Social en todo el territorio Nacional mediante Resolución 385 del 12 de marzo del 2020 hasta el 30 de mayo del curso anual, término que fue prorrogado en Resolución 844 del 26 de mayo de 2020 hasta el 31 de agosto de 2020, la Secretaría Distrital de Hábitat expidió los siguientes actos administrativos:

1. Resolución No. 080 del 16 de marzo de 2020 "Por la cual se adopta como medida transitoria por motivos de salubridad pública la suspensión de términos para los procesos sancionatorios adelantados en la secretaría de hábitat",
2. Resolución No. 084 de 20 de marzo de 2020 "Por el cual se aclara el alcance de la suspensión de términos en los procedimientos a cargo de la Secretaría Distrital del Hábitat contemplados en la Resoluciones 077 y 080 de 16 de marzo de 2020"
3. Resolución No. 099 del 31 de marzo de 2020 "Por la cual se prorroga la suspensión de los términos de las actuaciones y procesos administrativos, sancionatorios y disciplinarios de que tratan las Resoluciones 077, 080 y 081 de 2020"
4. Resolución 231 del 27 de julio de 2020 "por la cual se levanta la suspensión de los términos de las actuaciones administrativas, disciplinarias, sancionatorias que se adelantan en la Secretaría Distrital de Hábitat, ordenada por las Resoluciones 077, 080, 081 y 099 de 2020, y se dictan otras disposiciones", la cual dispuso en su artículo segundo levantar la suspensión de términos procedimentales de las actuaciones administrativas y sancionatorias sobre los asuntos de Inspección Vigilancia y Control, a partir de las 0:00 horas del 18 de agosto de 2020.
5. Resolución No. 251 del 16 de agosto de 2020 "Por la cual se modifica el artículo 2 de la Resolución 231 del 27 de julio de 2020 "Por la cual se levanta la suspensión de los términos de las actuaciones administrativas, disciplinarias y sancionatorias que se adelantan en la Secretaría Distrital del Hábitat, ordenada por las Resoluciones 077, 080, 081 y 099 de 2020 y se dictan otras disposiciones", en los siguientes términos: ~~165~~

<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.



**AUTO No. 414 DEL 19 DE OCTUBRE DE 2020**      Página 12 de 13

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

*"Artículo 1°. Modificar el Artículo 2 de la Resolución 231 del 27 de julio de 2020, de la siguiente manera:*

*"Artículo 2°. Levantar la suspensión de los términos procedimentales de las actuaciones administrativas y sancionatorias sobre los asuntos de Inspección, Vigilancia y Control, a partir de las 00:00 del 31 de agosto de 2020 o a partir del día siguiente a la fecha que culminen las medidas especiales de restricción de la circulación para la localidad de Chapinero." (Subraya fuera de texto).*

Finalmente, la Alcaldía Mayor de Bogotá mediante Decreto 193 del 26 de agosto de 2020, "Por medio del cual se adoptan medidas transitorias de policía para garantizar el orden público en el Distrito Capital y mitigar el impacto social y económico causado por la pandemia de Coronavirus SARS-Cov-2 (COVID-19) en el periodo transitorio de nueva realidad", se establecen las normas de la Nueva Realidad en Bogotá y culminó las medidas especiales de restricción de la circulación en todas las localidades de Bogotá, entre las que está Chapinero, a partir del 27 de agosto de 2020.

Conforme a lo anteriormente expuesto, los términos de las investigaciones administrativas de inspección, vigilancia y control respecto de las actividades de construcción de inmuebles que son objeto de enajenación por parte de personas naturales o jurídicas, y de aquellas que realizan actividades de anuncio, enajenación, captación de dineros y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, dentro del territorio del Distrito Capital, se suspendieron desde el 16 de marzo de 2020 hasta el 27 de agosto de 2020 inclusive; por lo tanto, se levanta la suspensión de términos en los procesos administrativos sancionatorios que adelanta la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda a partir del día veintiocho (28) de agosto de 2020.

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 de vivienda en cuestión. 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.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

**AUTO No. 414 DEL 19 DE OCTUBRE DE 2020**      Página 13 de 13

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

- En mérito de lo expuesto, este Despacho,

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO.** Abrir Investigación de carácter administrativo contra la sociedad enajenadora ARAMSE SAS-EN LIQUIDACION JUDICIAL identificada con el Nit. 900.430.074-4, representada legalmente por el señor RAFAEL EDUARDO GUTIERREZ ALFONSO, (o quien haga sus veces), por las presuntas deficiencias constructivas "1. Entrega de Zonas Comunes, 2.2 Placas, 3. Humedades sótano y 5. Conexión Energía." señaladas en el Informe de verificación de hechos 20-137 del 08 de junio de 2020, en virtud de lo expuesto en el presente auto.

**ARTÍCULO SEGUNDO.** Notifíquese el contenido del presente Auto a la sociedad enajenadora ARAMSE SAS-EN LIQUIDACION JUDICIAL identificada con el Nit. 900.430.074-4, representada legalmente por el señor RAFAEL EDUARDO GUTIERREZ ALFONSO, (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 descargo, 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 a la señora MIRYAM AMPARO GARCIA MENDEZ, administrador (a) (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda EDIFICIO TRESCUARENTA Y CUATRO (344)-PROPIEDAD HORIZONTAL, 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 diecinueve (19) días del mes de octubre del año dos mil veinte (2020).

**MILENA GUEVARA TRIANA**  
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda



ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ  
 SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT  
 AL RESPONDER CITAR EL N°  
 1-2018-24106  
 FECHA: 2018-06-22 09:51 PRO 476518 FOLIO  
 ANEXOS: 3  
 ASUNTO: Queja contra la sociedad ARAMSE S.A.S.  
 S.A.S. NIT900430074-4, CONSTRUCTORA EDIFICIO 344 DE BOGOTÁ.  
 EDIFICIO 344 DE BOGOTÁ.  
 DESTINO: Subsecretaría de Inspección Vigilancia:  
 Control de Vivienda  
 TIPO: REMITE INFORMACIÓN  
 ORIGEN: QUALY SERVICES LTDA - ADMINISTRACION  
 SERVICIOS INTEGRADOS



Bogotá D. C., 20 de junio de 2018

Señores  
**SECRETARÍA DISTRITAL DEL HABITAT**  
**SUBDIRECCIÓN DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA**  
 Ciudad

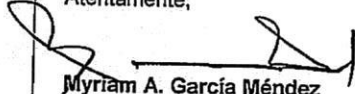
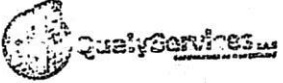
**ASUNTO: QUEJA CONTRA LA SOCIEDAD ARAMSE S.A.S. NIT 900.430.074-4, CONSTRUCTORA EDIFICIO 3 44 DE BOGOTÁ**

Respetados señores:

Myriam Amparo García Méndez, mayores de edad, con domicilio en Bogotá, identificada como aparece al pie de mi firma, en calidad de Representante Legal de QUALYSERVICES SAS, firma administradora del edificio Tres cuarenta y cuatro Propiedad Horizontal, ubicado en la Calle 64 No 3-44, respetuosamente le solicito intervenir de acuerdo con la ley e interponer las sanciones pertinentes a la sociedad ARAMSE S.A.S., a fin de proteger los derechos de los propietarios del edificio que represento con base en los siguientes hechos:

1. La sociedad ARAMSE S.A.S. como constructor responsable construyó el edificio Tres cuarenta y cuatro, ubicado en la calle 64 No 3-44 de Bogotá.
2. Se celebró un contrato de fiducia mercantil mediante documento privado de fecha 22 de febrero de 2013 con FIDUCIARIA COLPATRIA S.A. en calidad de fiduciaria, ARAMSE S.A.S. en calidad de constructor responsable y MARIA MARGARITA JIMENEZ VALLALTA, LILIA ELVIRA CORTES DE OLARTE, LUISA FERNANDA RAMÍREZ BEJARANO, ARAMSE S.A.S., GIOVANNA ALEANDRA ROMERO CRISTANCHO, JULIO CESAR ROMERO CRISTANCHO, CATHERINE ESPERANZA ROMERO CRISTANCHO, MARIA JOSE ROMERO CRISTANCHO Y MARIA ESPERANZA CRISTANCHO DE ROMERO en calidad de fideicomitentes aportantes.
3. Mediante escrituras debidamente otorgadas se realizó la transferencia de dominio a título de beneficio de las unidades privadas que conforman el edificio Tres Cuarenta y Cuatro P.H. a favor de mis representados. Adjunto certificado de tradición y libertad matriz, donde se evidencian las matrículas de cada uno de los apartamentos que componen la copropiedad.
4. Solicitamos de manera urgente su intervención para lograr el cumplimiento de las obligaciones de la sociedad constructora ARAMSE S.A.S. y la imposición de las sanciones a que haya lugar.

Atentamente,

Myriam A. García Méndez  
C.C.51.834.188  
Representante Legal  
Edificio Tres Cuarenta Y cuatro P.H.  
Correo de notificación: [anibalbermudez@qualyservices.com](mailto:anibalbermudez@qualyservices.com)  
Celular: 311 866 7512  
Dirección de notificación: transversal 59B No 128 A – 21 oficina 101

**NOTIFICACIÓN A ARAMSE S.A.S.**

Dirección: calle 113 No 58-08 oficina 306 y/o calle 64 No 3-31  
Teléfonos: 317 383 5668  
Correo electrónico: [hsanchez@aramse.com.co](mailto:hsanchez@aramse.com.co) - [hsanchez@aramse.com.co](mailto:hsanchez@aramse.com.co)

**ANEXOS:**

1. Certificados de tradición y libertad Matriz del edificio Tres Cuarenta Y cuatro No 50C-1908590
2. Certificado de existencia y representación legal de la sociedad ARAMSE S.A.S.
3. Acta de la reunión extraordinaria de la asamblea de copropietarios del edificio 3 44, realizada el día 17 de diciembre de 2017.
4. Documentos que prueban el incumplimiento sistemático de los compromisos adquiridos por la sociedad ARAMSE S.A.S. en cabeza del señor Henry Andrés Olarte Cortés (informe de inspección emitido por Jazmín Angélica Guerrero R. Ingeniera Civil-Especialista en Gerencia de Obra. Con MP. 25202-276577
5. Certificado de personería jurídica expedida por la alcaldía local de chapinero.
6. Certificado de tradición y libertad de Qualyservices SAS



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITAT

INFORME VERIFICACIÓN DE HECHOS No. 20-137 08 de junio de 2020

Radicación No. 1-2018-24106 de 22 de junio de 2018
No. de la queja 1-2018-24106-1
Quejoso Miriam A García Méndez – Administradora
Proyecto Tres Cuarenta y Cuatro – Zonas Comunes
Dirección proyecto Calle 64 #3 – 34 / Calle 64 #3-44 Actual al momento de la visita
Localidad Chapinero
Estrato 06
Radicación de documentos 400020130238 del 09 de julio de 2013 (29 aptos)
Enajenador ARAMSE SAS
Dirección enajenador Calle 113 #58 – 08 Oficina 306
No. de registro 2013138

SINTESIS DE LA QUEJA

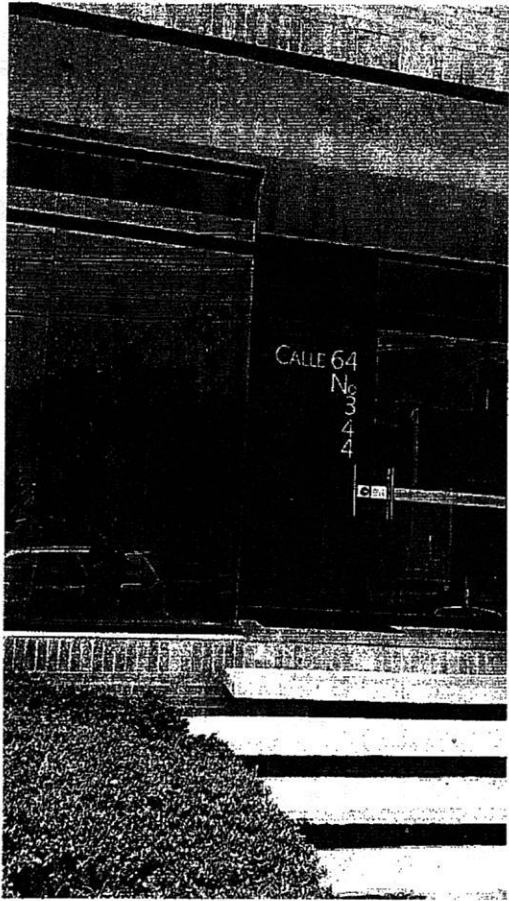
Presuntas deficiencias constructivas en zonas comunes

VISITA

Visita Técnica No 01
Fecha 23 de abril de 2019
Funcionario DIANA MARCELA MENDIETA DUARTE
Atendido Por Quejoso: Anibal Bermúdez (Administrador del Proyecto)
Enajenador: No asiste ni delega persona alguna

La comunicación del enajenador fue devuelta a pesar de enviarse a la dirección registrada en el sistema de información SIDIVIC y en Cámara de Comercio.

Los conceptos emitidos en el presente informe son producto de la experticia y conocimiento del profesional, no contemplan la realización de pruebas destructivas, ensayos de laboratorio o similares y se basan en la observación de las características externas encontradas, acogiéndose a lo establecido en el Decreto 572 del 03 de diciembre de 2015.





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

Continuación informe de visita No. 20-137

Página 2 de 9

***De acuerdo con el administrador, el primer inmueble fue entregado en 2016 y no se ha realizado entrega de las zonas comunes de manera oficial por parte del enajenador.***

## HALLAZGOS

Se hace verificación de los siguientes hechos:

### 1. "ENTREGA DE ZONAS COMUNES"

El administrador manifiesta que las zonas comunes no han sido entregadas de manera oficial por el enajenador y que no cuentan con los manuales de ascensores ni de maquinaria de bombas y mucho menos de los documentos como planos y memorias que hacen parte del proyecto.

Lo anterior, incumple lo establecido en la Ley 625 de 2001, la cual indica:

*"(...) ART. 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.*

*(...)*

*PAR. 2º—Los bienes comunes deberán coincidir con lo señalado en el proyecto aprobado y lo indicado en el reglamento de propiedad horizontal (...)"*

Esto corresponde a una **deficiencia constructiva grave que afecta el uso de las zonas comunes.**

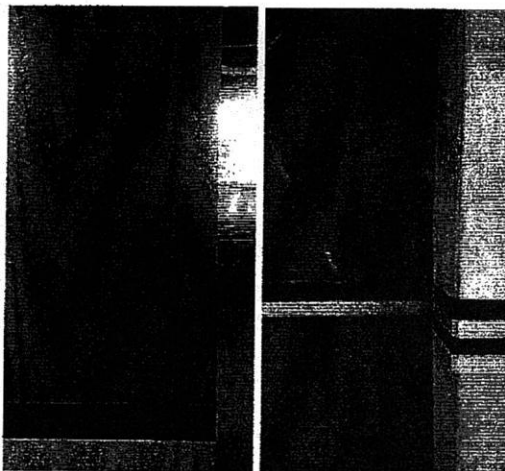
### 2. "FISURAS EN COLUMNAS, PLACAS, ASCENSOR, PUNTO FIJO"

#### 2.1. Columnas

Dice el administrador que no tiene muy claro cuales son las columnas que presentan fisuras y que él no se ha percatado.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT



**Columnas del Proyecto**

Se hace el recorrido y el administrador muestra algunas columnas que tienen fisuras en el acabado, las cuales no tienen implicaciones de tipo estructural. No se observan más afectaciones que sugieran que hay algún tipo de asentamiento diferencial o anormal.

Las fisuras se presentan por el asentamiento normal que presenta la edificación. Debido a esto, se debe dar cumplimiento con lo establecido en el Código de la Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003):

*"(...) TITULO II*

*PARA LA SEGURIDAD*

*CAPITULO 8°*

*EN LAS CONSTRUCCIONES*

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

*(...)*

*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 (...)"*

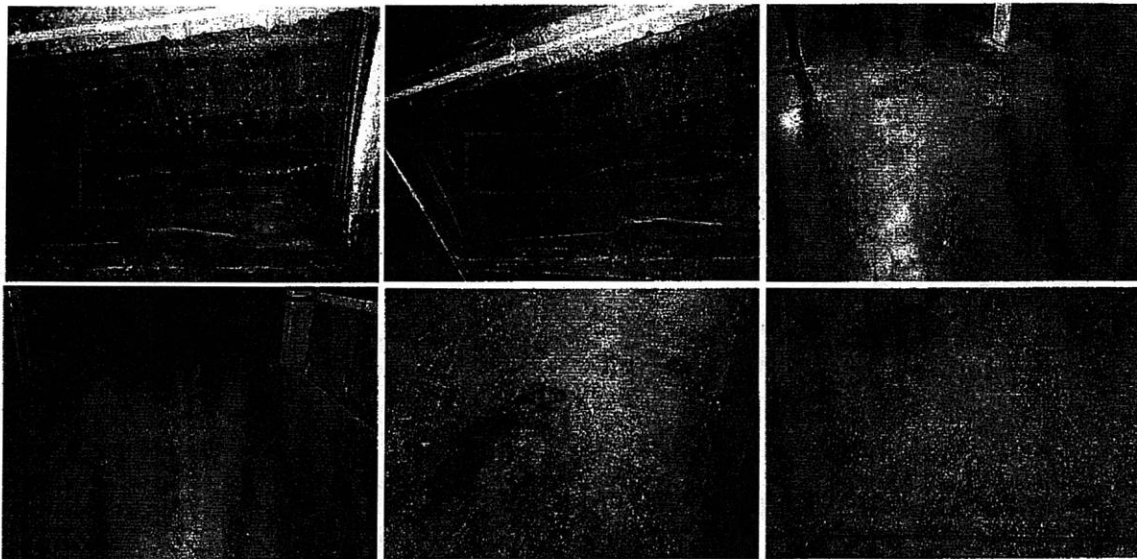
Este hecho se constituye como **deficiencia constructiva leve que no afecta el uso de las zonas comunes ni compromete la estructura.**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

**2.2. Placas**

Manifiesta el administrador que se presentan varias fisuras en la placa de contrapiso en sótano y cubierta del mismo (primer piso), en donde por la última se generan filtraciones de agua.



**Placa de Sótano y Techo**

Se observan fisuras en las placas de sótano y placa de cubierta del mismo (primer piso). Se debe indicar que estas corresponden a fisuras causadas por contracción plástica, las cuales aparecen especialmente al poco tiempo de vaciado, en donde si la velocidad de evaporación excede la velocidad de exudación, el brillo desaparece y la superficie de la placa queda sometida a tracción. Como el concreto en sus primeras etapas no posee resistencia a la tracción, se forman las fisuras para liberar la tensión. Las fisuras observadas no afectan la estabilidad general de las edificaciones, ni disminuyen su resistencia a soportar cargas.

Lo anterior, debe dar cumplimiento a lo establecido en la NSR-10:

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

Con respecto a las filtraciones que se presentan a través de las fisuras de la cubierta del primer piso se debe cumplir con lo establecido en Acuerdo 20 de 1995, Código Distrital de Construcción, que dice:

*"(...) 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"*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

Continuación informe de visita No. 20-137

Página 5 de 9

*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.5.3.3. Impermeabilización superficial.**

*La impermeabilización superficial debe hacerse cuando sea imposible impermeabilizar el hormigón, cuando después de realizada ésta haya quedado defectuosa, o cuando sea el tipo de impermeabilización más adecuado. Debe utilizarse impermeabilización superficial también en obras de mampostería o albañilería que así lo requieran. La impermeabilización superficial debe hacerse cumpliendo los requisitos siguientes: (...)*

**PARÁGRAFO B.5.3.3.1.** *La impermeabilización superficial debe realizarse en forma tal, que evite que el agua penetre en el hormigón o mampostería, pero nunca impidiendo su salida (...)*

Lo anterior, **se establece como deficiencia constructiva grave que afecta el uso de las zonas comunes.**

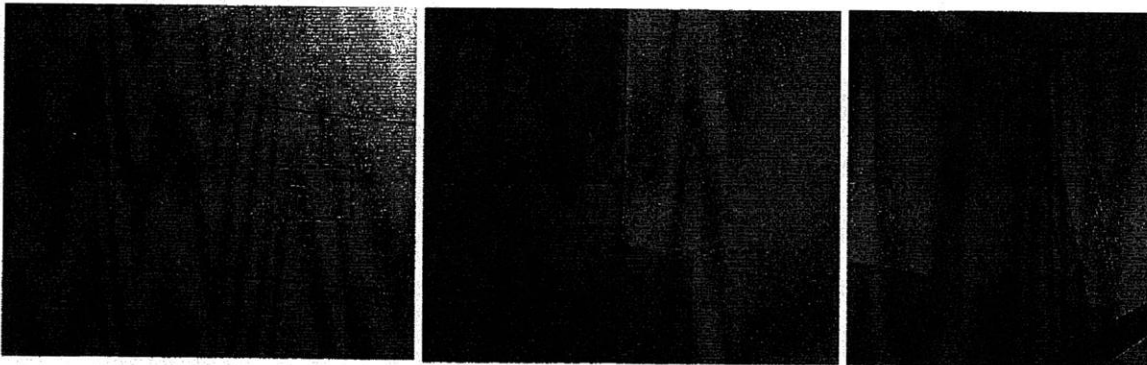
**2.3. Ascensor**

El administrador dice que el foso del ascensor contaba con diferentes fisuras, pero que fue intervenido por parte de la copropiedad en noviembre de 2018.

Por lo anterior, **no es posible establecer deficiencia constructiva ni desmejoramiento de especificaciones** para este hecho.

**2.4. Punto Fijo**

Señala el administrador del proyecto que el punto fijo cuenta con fisuras en diferentes lugares, lo cual les preocupa y además hace que desluzca esta zona común, cosa que hace que se desvaloricen los inmuebles y con lo cual no están a gusto los propietarios.



**Muros Punto Fijo**

Las fisuras que presentan son a nivel del acabado y no muestra algún tipo de afectación de tipo estructural. Algunas se encuentran sobre las dilataciones previstas para tal fin.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

Continuación informe de visita No. 20-137

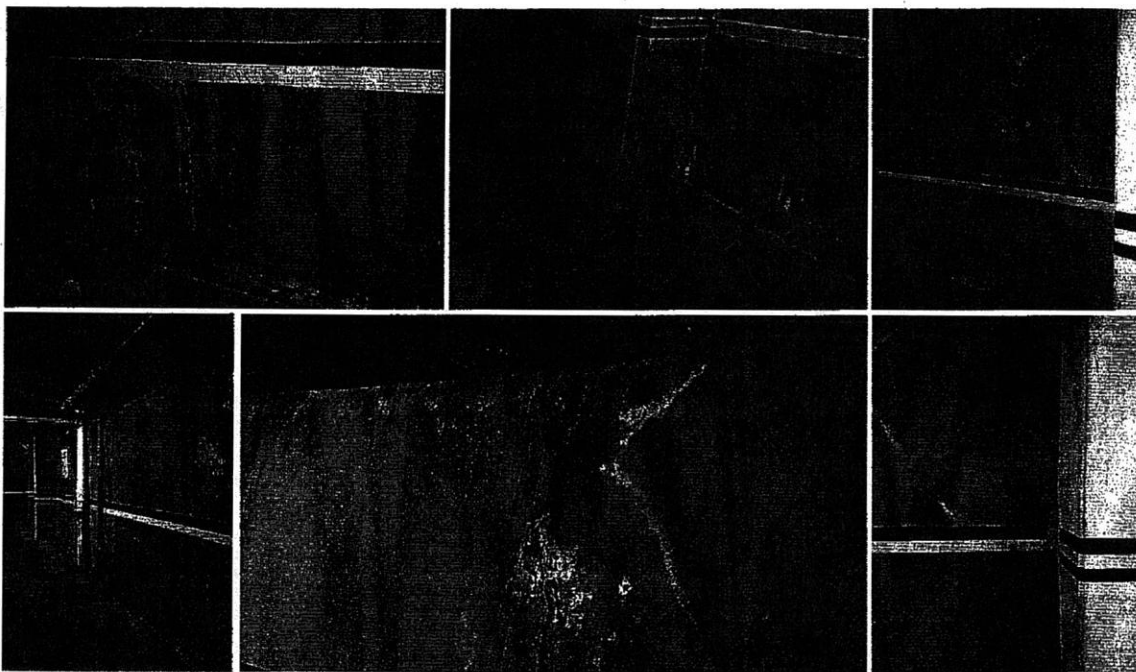
Página 6 de 9

Estas fisuras deben dar cumplimiento con lo que dispone el Código de la Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003), el cual se indicó en el hecho 2.1 del presente informe.

Este hecho se constituye como deficiencia constructiva leve que no afecta el uso de las zonas comunes ni compromete la estructura.

### 3. "HUMEDADES SÓTANO"

El administrador dice que en el sótano se presentan filtraciones y humedades provenientes del terreno colindante al proyecto.



Muros de Contención Sótano

A lo largo del sótano se pueden observar que los muros de contención cuentan con filtraciones y en algunas partes con eflorescencias, producidas por la carbonatación del concreto por el paso de agua.

Esto debe dar cumplimiento con lo establecido 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*

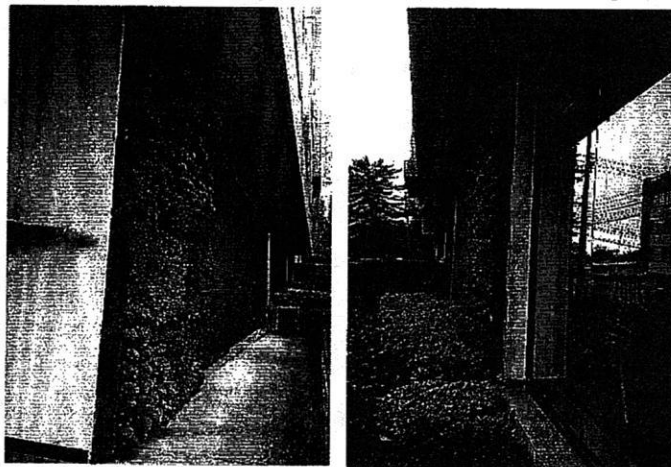


*empujes de tierras. Los muros de contención deberán siempre dotarse de un sistema de filtros y drenajes colocados atrás del muro. Estos dispositivos deberán diseñarse para evitar el arrastre de materiales provenientes del relleno y para buscar una conducción eficiente del agua infiltrada, sin generación 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 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 (...)*

Lo anterior, se establece como deficiencia constructiva grave que afecta el uso de las zonas comunes.

#### 4. "ACCESO EDIFICIO – JARDINERAS"

Dice el administrador que las jardineras que dejaron previstas en el acceso tenían humedades y se encontraban deterioradas, y que debido a esto, fue necesario que la copropiedad interviniera en noviembre de 2018 para que no se deterioraran más y evitar mayores daños por las humedades.



Jardineras

Se observan manchas de humedades activas al momento de la visita. No obstante, debido a que la copropiedad realizó intervenciones y no es posible establecer el estado de las mismas previa la intervención.

Por lo anterior, no es posible establecer deficiencia constructivas ni desmejoramiento de especificaciones para este hecho.

#### 5. "CONEXIÓN ENERGÍA"

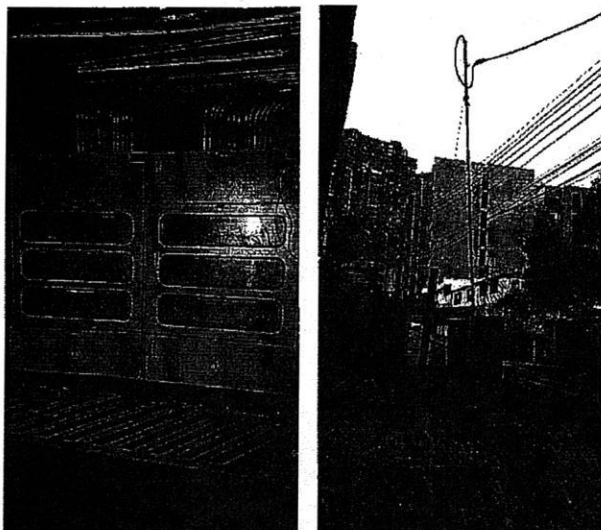




Continuación informe de visita No. 20-137

Página 8 de 9

El administrador indica que la conexión eléctrica que hay en el proyecto corresponde a la provisional de obra y que no han recibido respuesta por parte del enajenador de cuando se realizará la conexión e instalación definitiva de energía.



**Cajas Para Medidores y Conexión Provisional**

Se observa que el proyecto aún cuenta con la conexión provisional de obra y adicionalmente se ve que en la caja para la instalación de medidores no se encuentran tales.

Por este motivo, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

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 adquirientes 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:



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

Continuación informe de visita No. 20-137

Página 9 de 9

"(...) 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) (...)"

Lo indicado con anterioridad se establece como una deficiencia constructiva grave que afecta el uso de las zonas comunes del proyecto.

~~ARQ. DIANA MARCELA~~  
MENDIETA DUARTE  
Contratista

Vo. Bo. ~~ING. IVAN GIL ISAZA~~  
Profesional Especializado