

CONTRATO DE OBRA CIVIL entre T.S. INGENIERIA & CIA. S. en C. y PROESAC LTDA.

Entre nosotros los suscritos, de una parte, **LUIS EDUARDO TORRES SEPÚLVEDA**, identificado con la cédula de ciudadanía número 91.231.733, quien obra en nombre y representación de la sociedad **TORRES SEPÚLVEDA INGENIERIA & CIA S. en C.**, con NIT 900.186.312-6 y domicilio en el municipio de Ricaurte (Cundinamarca), y quien para los efectos de este contrato se denominará **EL CONTRATANTE**; y de la otra parte, **ISMAEL ZIPA PATIÑO**, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.284.618, quien obra en nombre y representación de la sociedad **PROYECTOS ESTRUCTURAS Y ACABADOS LTDA.**, con NIT. 900.320.013-3 y domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., quien para los efectos del presente contrato se denominará **EL CONTRATISTA**; hemos celebrado el presente Contrato de Obra Civil, el cual se regirá en adelante por las declaraciones, definiciones y cláusulas expresadas a continuación:

DECLARACIONES:

- Los señores **LUIS EDUARDO TORRES SEPÚLVEDA** e **ISMAEL ZIPA PATIÑO**, declaran que están cada uno debidamente facultados por las sociedades que aquí representan, sin limitaciones y con conocimiento pleno de los alcances implícitos, para celebrar y comprometerse en el presente contrato.
- **EL CONTRATANTE** posee el 100% de los derechos sobre el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO CASAS NUEVA AUTOPISTA - FIDUBOGOTA S.A.** derivado del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN 3.4.2468** celebrado con la **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**
- **EL FIDEICOMISO CASAS NUEVA AUTOPISTA - FIDUBOGOTA S.A.** tiene establecido un patrimonio autónomo sobre los cuatro (4) predios ubicados en Bogotá D.C., descritos a continuación:

DIRECCIÓN	MAT. INMO	REG. CATASTRAL
Carrera 20 No 137-37	50N-20236353	UQ D 139A T32 21.
Carrera 20 No 137-43	50N-221371	UQ D 139A T32 4
Carrera 21 No 137-38	50N-104713	UQ D 139A T32 31.
Carrera 21 No 137-42	50N-104707	UQ 139 T32 15.

Que sobre el área de terreno resultante del englobe de los cuatro predios identificados en el numeral anterior, **EL CONTRATANTE** construirá un edificio de apartamentos para vivienda que se denominará **EDIFICIO FLORESTA DE ALCALÁ**, en adelante **EL EDIFICIO**.

- **EL EDIFICIO** se construirá mediante el sistema estructural tradicional (estructura aporticada y placas aligeradas), soportada sobre una cimentación que descansa sobre sus respectivos pilotes. Tendrá dos fachadas: la principal sobre la Carrera 21, y la posterior sobre la Carrera 20. Se trata de la construcción de cuarenta apartamentos distribuidos equitativamente en dos torres cada una de cinco niveles. En general, tendrá un sótano de parqueaderos para vehículos, y un primer piso en donde se ubicarán las

Vo Bo

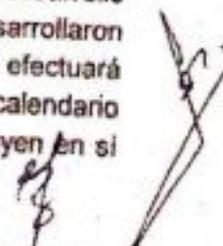
CONTRATO DE OBRA CIVIL entre T.S. INGENIERIA & CIA. S. en C. y PROESAC LTDA.

zonas sociales y otros parqueaderos. Dentro del EDIFICIO habrá un salón de eventos, un teatrino, un salón infantil de juegos, un parque infantil, una terraza BBQ por torre, un ascensor por torre, diez unidades de parqueadero para visitantes, setenta y ocho unidades de parqueaderos privados, cuarenta depósitos, y tanque subterráneo para almacenamiento de agua potable.

- Tanto los planos de construcción y sus posteriores modificaciones radicadas en la Curaduría Urbana No. 3 de Bogotá D.C. hasta la obtención de la correspondiente Licencia de Construcción, como la información integral del Proyecto que el CONTRATISTA declara conocida y recibida en su totalidad respecto de las especificaciones, dimensiones, redes e infraestructura de todo tipo, acabados, y en general todos los detalles de construcción, harán parte integral del presente contrato, y obligan al CONTRATISTA a su cabal ejecución. En todo caso, las partes efectuarán el día 28 de Enero de 2011, un acta escrita en donde se den por recibidos y entregados las especificaciones definitivas del Proyecto.
- Las actividades de construcción que EL CONTRATISTA deberá ejecutar en la construcción del EDIFICIO, están descritas de manera general y resumida en el anexo a este contrato: CUADRO DE ACTIVIDADES Y CANTIDADES MÍNIMAS DE OBRA, en adelante: EL ANEXO, el cual hace parte integrante de este contrato.
- EL CONTRATANTE declara tener acceso oportuno a los recursos económicos que requiere EL CONTRATISTA para la ejecución de las labores aquí encargadas.
- EL CONTRATISTA declara que tiene la experiencia y capacidad económica para ejecutar lo aquí contratado, bajo la modalidad de pago que este contrato estipula.

DEFINICIONES:

- **CRONOGRAMA:** Con este término se definirá en adelante al CRONOGRAMA CONTRACTUAL DE EJECUCION DE LAS OBRAS, el cual gráfica y determina los tiempos y plazos de ejecución a que se compromete EL CONTRATISTA para la ejecución de todas las diferentes actividades de construcción indicadas en el ANEXO. Este documento, parte integrante del Contrato, será entregado por EL CONTRATISTA antes del día 18 de Enero de 2011.
- **AMEO:** Con este término se definirá en adelante a cada ACTA MENSUAL DE EJECUCIÓN DE OBRA recibida a satisfacción por EL CONTRATANTE. En el desarrollo del Contrato se identificará cada AMEO con la indicación del mes en que desarrollaron las correspondientes actividades y sus cantidades de obra. Cada AMEO se efectuará una vez finalizado el mes calendario de trabajo, y dentro de los cinco (5) días calendario siguientes. Una vez aceptadas y firmadas por LA INTERVENTORIA, constituyen en sí cada una la base para la respectiva facturación por parte del CONTRATISTA.


Vo. Bo.

CONTRATO DE OBRA CIVIL entre T.S. INGENIERIA & CIA. S. en C. y PROESAC LTDA.

- **ACTA DE INICIO:** Con este término se definirá en adelante al ACTA DE INICIO DE LAS OBRAS. En éste documento, parte integrante del Contrato, se indicarán: la fecha de inicio de labores, las observaciones a que haya lugar, el recibo de los planos, detalles, cantidades, modificaciones y especificaciones de construcción.

CLÁUSULA PRIMERA. OBJETO: EL CONTRATISTA obrando por su cuenta y riesgo, se compromete para con EL CONTRATANTE, a ejecutar por el **Sistema de Precio Global Fijo y Plazo de Ejecución Fijo**, LA EJECUCIÓN INTEGRAL DE LAS ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN DESCRITAS Y RELACIONADAS EN EL ANEXO, y que harán parte fundamental del EDIFICIO, de acuerdo en un todo a los planos, modificaciones y especificaciones del Proyecto a la fecha.

Para la ejecución de estas actividades EL CONTRATISTA asumirá por su cuenta todos los costos directos e indirectos inherentes a su correcta ejecución. Dentro de estos costos se destacan: los materiales de construcción, la mano de obra y sus prestaciones sociales legales, la Dirección y administración de los trabajos, pagos a sus sub-contratistas, las pólizas de seguros correspondientes, los equipos y herramientas, la celaduría, y las indemnizaciones derivadas de sus acciones.

Como quiera que EL CONTRATISTA conoce todas las dimensiones, especificaciones y alcances del EDIFICIO, no habrá lugar ni a reclamación, ni a solicitud de reajuste de éste por ejecución de mayores cantidades de obra, ni por alzas en los materiales de construcción.

EL CONTRATANTE suministrará en obra el acero figurado de refuerzo y el concreto que solicite EL CONTRATISTA, a manera de abono en dinero a este último por las obras a ejecutar. Las cantidades que de estos materiales se entreguen y reciban en obra, serán liquidadas a los precios establecidos en las notas del ANEXO.

Como única excepción, EL CONTRATANTE asumirá para el acero y el concreto, las diferencias entre los precios estipulados en las notas del ANEXO, y los nuevos precios que se pudieran presentar por alzas en el mercado.

EL CONTRATISTA asumirá a su cargo los desperdicios y mayores cantidades de concreto y acero que se presenten en la ejecución de las obras.

En caso de que aparecieran nuevas actividades constructivas no contempladas a la fecha, estas deberán ser pagadas como adicionales al CONTRATISTA, al precio que las partes acuerden con antelación a su ejecución.

CLÁUSULA SEGUNDA. DE LA INTERVENTORIA: EL CONTRATANTE comunicará por escrito al CONTRATISTA, la designación del profesional idóneo que ejercerá su representación en Obra en calidad de interventor, en adelante LA INTERVENTORIA.

A continuación se enuncian las principales funciones de la INTERVENTORIA: 1) Resolver en su momento y con agilidad, las inquietudes técnicas y administrativas que tenga EL CONTRATISTA sobre la ejecución de las labores contratadas. 2) Coordinar con los otros contratistas la ejecución oportuna de las actividades a éstos encomendadas, evitando retrasos en el CRONOGRAMA. 3) Ejecutar mensualmente junto al CONTRATISTA cada AMEO. 4) Dar o no por recibidas las diferentes actividades constructivas. Cuando alguna obra ejecutada por EL

Vo.Bo.

CONTRATO DE OBRA CIVIL entre T.S. INGENIERIA & CIA. S. en C. y PROESAC LTDA.

CONTRATISTA no cumpliera con los planos, cantidades de obra y especificaciones inicialmente contratadas, entonces LA INTERVENTORIA le notificará por escrito, la ubicación física de la inconformidad y los motivos por los cuales no se recibe a satisfacción dicha actividad. 5) Incluir en el AMEO solo aquellas actividades que hayan sido recibidas a plena satisfacción. 6) Gestionar permanente ante los proveedores del ACERO DE REFUERZO y CONCRETO, el suministro oportuno que de estos materiales pida EL CONTRATISTA con su debida antelación. 7) Aprobar o desaprobado los materiales de construcción que utilice EL CONTRATISTA en la ejecución de las actividades constructivas. 8) Seguir y exigir el cumplimiento del CRONOGRAMA.

CLÁUSULA TERCERA. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA. Además de las obligaciones lógicas derivadas del espíritu del Contrato, del conocimiento previo que tiene del Proyecto y de su experiencia, EL CONTRATISTA se obliga a: 1) Ejecutar los trabajos de acuerdo con los planos del Proyecto, modificaciones, cantidades, especificaciones y detalles técnicos recibidos de mano del CONTRATANTE a la firma del presente contrato. No obstante lo anterior, EL CONTRATISTA deberá ejecutar la obra con criterio experiente, técnico y profesional, indicando por escrito en forma oportuna a EL CONTRATANTE, cualquier inconsistencia en el Proyecto, y/o las mejoras que a su criterio se puedan ejecutar durante la ejecución. 2) Desarrollar a su cargo con su propio personal y los sub-contratistas a su conveniencia, la dirección, administración, desarrollo, vigilancia y entrega a satisfacción de los trabajos a él encargados mediante este contrato. 3) Iniciar los trabajos el día 07 de Enero de 2011, fecha desde la cual correrá el plazo contractual para la ejecución de las obras. 4) Entregar antes del 18 de Enero de 2011 el CRONOGRAMA, el cual usarán las partes como una de las medidas principales de cumplimiento del Contrato. 5) Adquirir con suficiencia y debida antelación, los materiales de construcción, las herramientas, elementos, y equipos requeridos en la ejecución de los trabajos con la debida oportunidad, garantizando así el cumplimiento fiel del CRONOGRAMA. 6) Contratar a su costa y bajo su responsabilidad, la cantidad de personal que a su juicio sea necesario para la buena marcha de los trabajos. 7) Realizar a su cargo los pagos que por ocupación de personal requiera la ejecución del Contrato, y que por Ley le correspondan al SENA, Cajas de Compensación Familiar, ICBF y FIC. 8) Presentar mensualmente a LA INTERVENTORIA, los comprobantes que acrediten el pago de: a) Salarios y Prestaciones Sociales, b) pagos al Sistema de Seguridad Social (Salud, Pensiones y Riesgos Profesionales) y c) Indemnizaciones a que haya lugar en el transcurso del desarrollo del contrato. La no presentación de estas constancias, faculta a EL CONTRATANTE a retener las sumas de dinero correspondiente a los pagos pendientes hasta que EL CONTRATISTA se aliene a cumplir con esta obligación. 9) Acatar las disposiciones legales de las autoridades Distritales, en cuanto a aseo y mantenimiento de la obra y sus periferias. 10) Asumir a su cargo todos los sobrecostos causados por errores técnicos, constructivos, administrativos o cualquier otra falla que provenga de la culpa o dolo de EL CONTRATISTA y/o de su personal. 11) Responder ante terceros u otros contratistas, por los daños que se les ocasionen a estos, cuando ellos sean generados por causas imputables a EL CONTRATISTA y/o su personal. 12) Efectuar el pago de todas las cuentas y obligaciones que contraiga y/o genere en el transcurso de la obra por ocasión de su ejecución. 13) Ubicar en botaderos debidamente licenciados los residuos sólidos que resulten de la obra. 14) Cumplir con todas las normas de seguridad industrial en la obra, y suministrar a todo su personal la adecuada dotación, señalizaciones y avisos que se requieran. 15) Trabajar coordinadamente con otros contratistas de la obra, acordando con la INTERVENTORIA la interacción con los programas de trabajo de cada uno de estos, permitiendo así el desarrollo armónico y ágil del Proyecto. 16) Cuando surjan modificaciones constructivas no contempladas al inicio del Contrato, deberá obtener de la INTERVENTORIA en el menor tiempo posible, y antes de su ejecución, la aprobación escrita, en donde se precise el tipo de modificación, su

W/o Bo

CONTRATO DE OBRA CIVIL entre T.S. INGENIERIA & CIA. S. en C. y PROESAC LTDA.

cantidad, especificación, detalles y precio. 17) Acatar todas las instrucciones escritas y verbales de la INTERVENTORIA. No obstante, cuando por consideración del CONTRATISTA, dichas instrucciones sean no acordes con las necesidades del Proyecto, este podrá acudir al CONTRATANTE buscando dentro del mejor ánimo encontrar la más conveniente solución. 18) Invertir los dineros recibidos como anticipo, exclusivamente en el adelantamiento de los trabajos. El recibo de los bienes raíces de que habla la Cláusula Sexta del Contrato, no exoneran al CONTRATISTA del cumplimiento del CRONOGRAMA en caso de que aduzca falta de recursos para la ejecución de lo contratado, siempre y cuando EL CONTRATANTE cumpla con los otros pagos pactados.

CLÁUSULA CUARTA. OBLIGACIONES DEL CONTRATANTE: Adicional a las lógicas obligaciones derivadas del espíritu del Contrato, se precisan a continuación: 1) Efectuar en forma oportuna al CONTRATISTA, los pagos en dinero y bienes raíces de que habla abajo la CLÁUSULA SEXTA. 2) Asegurar que los otros contratistas del EDIFICIO, ejecuten a tiempo las actividades a éstos encomendadas, a objeto de no afectar EL CRONOGRAMA. 3) Coordinar por intermedio de la INTERVENTORIA la ejecución oportuna de las actividades constructivas encomendadas a los otros contratistas del EDIFICIO. 4) Avisar en forma oportuna al CONTRATISTA, los cambios que surjan en ocasión de la construcción del EDIFICIO, entregando los respectivos planos, detalles, especificaciones y cantidades de obra que se requieran en la posible modificación. 5) Pagar al CONTRATISTA, las sumas correspondientes a la ejecución de las obras ejecutadas como adicionales y/o modificaciones. 6) Mantener en vigencia todos los permisos legales y licencias que requiera el EDIFICIO durante su construcción. 7) Suministrar oportunamente en Obra, y a cargo del CONTRATISTA, el ACERO DE REFUERZO FIGURADO y el CONCRETO que se requiera de acuerdo a: a) las cantidades especificadas en el ANEXO, y b) la programación de suministro entregada por EL CONTRATISTA a la INTERVENTORIA. 8) Adelantar los trámites correspondientes a la consecución del suministro de los servicios públicos provisionales que requiere la obra. 9) Asumir los sobrecostos que se produzcan por vicios que se presenten en el terreno y que produzcan un cambio en el diseño del pilotaje y la cimentación.

CLÁUSULA QUINTA. VALOR DEL CONTRATO: EL CONTRATANTE pagará al CONTRATISTA como único pago, y en la forma descrita en la cláusula siguiente, la suma de CUATRO MIL OCHOCIENTOS SETENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$4.870'000.000), la cual incluye el IVA, por la ejecución total e integral de las actividades constructivas precisadas en el OBJETO DEL CONTRATO y conforme al ANEXO.

PÁRAGRAFO PRIMERO: Adicionalmente le deberán ser pagadas al CONTRATISTA, todas las sumas correspondientes a las obras adicionales ejecutadas por éste en debida forma, las cuales deberán haber sido previamente ordenadas en forma escrita por la INTERVENTORIA. EL CONTRATISTA no podrá ejecutar obra adicional alguna, sin la previa autorización escrita de la INTERVENTORIA, en donde se le hayan precisado el tipo de obra, su cantidad, sus especificaciones, detalles y el pago que recibirá por la misma.

CLÁUSULA SEXTA. FORMA DE PAGO DEL CONTRATO: EL CONTRATANTE deberá cancelar el valor del contrato al CONTRATISTA de la siguiente forma:

1. Un primer anticipo por valor de UN MIL DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$1.200'000.000) para ser entregados antes del día 24 de Enero de 2011.


Vo Bo

CONTRATO DE OBRA CIVIL entre T.S. INGENIERIA & CIA. S. en C. y PROESAC LTDA.

Este anticipo será legalizado por EL CONTRATISTA a favor del CONTRATANTE, reconociendo a favor de este último la suma de CIENTO ONCE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$111'000.000) en cada una de las siguientes diez (10) facturas mensuales que se generen por cada AMEO, a partir del AMEO DE FEBRERO/2011.

2. Un abono por valor de **TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$ 300'000.000)** para ser entregados antes del día 29 de marzo de 2011.
3. Un abono por valor de **CUATROCIENTOS TREINTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$430'000.000)**, representados en el suministro de acero para refuerzo, figurado y puesto en obra. Este suministro será liquidado a los precios estipulados en la notas del ANEXO, y sus entregas parciales se efectuarán de acuerdo al requerimiento de la programación determinada por EL CONTRATISTA.
4. Un abono por valor de **SEISCIENTOS SESENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$660'000.000)**, representados en el suministro programado de los varios concretos requeridos y puestos en obra. Este suministro será liquidado a los precios estipulados en las notas del ANEXO, y sus entregas parciales se efectuarán de acuerdo a la programación de determinada por EL CONTRATISTA.
5. Un abono por valor total de **NOVECIENTOS CUARENTA Y NUEVE MILLONES VEINTICUATRO MIL PESOS M/CTE (\$949'024.000)**, representados en la entrega futura de dos apartamentos de habitación, identificados de acuerdo al Reglamento de Propiedad Horizontal como los No. 310 y No. 410 del EDIFICIO. Cada uno de los inmuebles tendrá un área habitable de 130,90 m². El Apartamento No. 310 contará con dos parqueaderos (el No. 30 y No. 31) junto al depósito No. 32. El Apartamento No. 410 contará con los parqueadero Nos. 18 y 19, junto al depósito No. 18. Los inmuebles recién identificados los entregará EL CONTRATANTE al CONTRATISTA, debidamente terminados y dotados de acuerdo a las especificaciones del Proyecto, y libres de toda limitación a la propiedad.

El valor de este abono (\$949'024.000) será legalizado al favor del CONTRATANTE, aplicando como amortización al valor del contrato, mediante la aplicación a favor del CONTRATANTE de doce (12) cuotas mensuales, cada una por valor de **SETENTA Y NUEVE MILLONES OCHENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS CON TREINTA Y TRES CENTAVOS M/CTE (\$79'085.333,33)** a las facturas mensuales presentadas por el CONTRATISTA. En otras palabras, EL CONTRATISTA dará mensualmente por recibida y abonada a su favor la suma equivalente a la cuota (\$79'085.333,33), las cuales en su conjunto se aplicarán a su facturación correspondiente.

EL CONTRATISTA queda libremente facultado desde la firma de este contrato a vender, ceder la propiedad y/o a enajenar a cualquier título los derechos que tiene desde ya sobre los futuros Apartamentos. Los gastos notariales de escrituración lo pagarán las partes a mitades. El resto de gastos por traspaso de los bienes inmuebles, se repartirá entre las partes de acuerdo a la usanza comercial.

6. Nueve abonos, cada uno por valor de **CIENTO CUARENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$145'000.000)**, los cuales entregará EL CONTRATANTE


Vo Bo

CONTRATO DE OBRA CIVIL entre T.S. INGENIERIA & CIA. S. en C. y PROESAC LTDA.

sucesivamente al CONTRATISTA todos los días quince (15) calendario de cada mes, a partir del día veintinueve (15) de Mayo de 2011.

7. El saldo que resulten, los pagará el CONTRATANTE al CONTRATISTA una vez se hayan recibido la totalidad de las obras a cabalidad, se haya efectuado el ACTA DE LIQUIDACIÓN DE OBRA, y la INTERVENTORIA haya recibido los comprobantes que demuestren el pago de todo lo correspondiente a la debida liquidación de todo el personal utilizado.
8. Como quiera que las sumas abonadas al CONTRATISTA en razón de los suministros de acero y/o concreto, se pueden disminuir o aumentar, las partes calcularán al finalizar las obras el valor total de este abono, ajustando así la suma del numeral anterior que determinará el saldo real adeudado al CONTRATISTA.
9. Al finalizar los trabajos, EL CONTRATANTE también entregará al CONTRATISTA los saldos faltantes por pago, correspondientes al valor de las obras ejecutadas como **obras adicionales**.

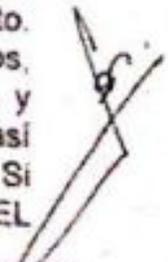
CLÁUSULA SÉPTIMA. PLAZO DE EJECUCIÓN. EL CONTRATISTA se obliga a ejecutar las obras dentro de un término máximo de **TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO (365) DIAS CALENDARIO** contados a partir del día 07 de Enero de 2011, día en que se firmará el ACTA DE INICIO. Este plazo podrá ser ampliado a juicio de las partes, siempre y cuando los motivos que así lo ameritan sean por causas ajenas al CONTRATISTA. Pero en ningún caso por razones climatológicas, falta de personal, atraso por corrección de malos trabajos ejecutados y/o incumplimiento de sus sub-contratistas.

CLÁUSULA OCTAVA. LOGÍSTICA EN OBRA: Para el mejor desarrollo de la obra se estipula que únicamente EL CONTRATISTA impartirá órdenes a su personal en obra. Cualquier aclaración o recomendación la hará EL CONTRATANTE mediante LA INTERVENTORIA a EL CONTRATISTA o a su representante. De igual manera actuará EL CONTRATISTA.

En la medida en que las necesidades de la obra lo requieran, se celebrarán reuniones en el sitio de la obra con asistencia de EL CONTRATANTE y EL CONTRATISTA, y/o sus representantes, además de las personas que las partes consideren convenientes con el fin de tratar asuntos que lleven a un mejor desarrollo del Contrato. Tales reuniones o comités podrán ser convocadas por EL CONTRATANTE en cualquier tiempo, y sobre lo tratado en ellas, se dejará constancia escrita mediante la elaboración de ACTAS DE COMITÉ DE OBRA que obligará a las partes al cumplimiento de lo allí acordado.

CLÁUSULA NOVENA. IMPUESTOS Y RETENCIONES: A cada pago efectuado al CONTRATISTA, se aplicarán las retenciones que por Ley están establecidas por las normas tributarias y fiscales para este tipo de contratos.

CLÁUSULA DÉCIMA. PERSONAL DE LA OBRA: Las partes contratantes dejan expresa constancia de que EL CONTRATISTA es totalmente autónomo e independiente para contratar el personal directo, indirecto y sub-contratistas que requiera para la ejecución de este contrato. Por consiguiente, EL CONTRATISTA como empleador es el único responsable por los salarios, prestaciones sociales, aportes de todo tipo, seguros laborales, honorarios, indemnizaciones, y demás obligaciones legales, convencionales y extralegales en favor de sus trabajadores; así como el pago de todas las obligaciones derivadas por la ocupación de sus subcontratistas. Si por causa de obligaciones laborales insolutas, sobrevinieren perjuicios para EL


Vo.Bo

CONTRATO DE OBRA CIVIL entre T.S. INGENIERIA & CIA. S. en C. y PROESAC LTDA.

CONTRATANTE, éste podrá repetir contra EL CONTRATISTA, por las sumas pagadas más los costos, gastos y perjuicios que por tal circunstancia se presentaren.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. GARANTÍAS: EL CONTRATISTA para la ejecución del presente contrato deberá presentar a su costa y a través de una compañía de seguros legalmente autorizada para operar los ramos correspondientes, y con la necesaria aclaración de todos los digitos que precisan el lapso de la vigencia establecida para cada caso, las siguientes pólizas a favor de EL CONTRATANTE: a) Póliza de cumplimiento por un valor del **diez por ciento (10%)** del valor total del contrato, y una vigencia igual a la duración del mismo y cuatro meses más. b) Póliza de responsabilidad civil frente a terceros por un valor equivalente al **diez por ciento (10%)** del valor del contrato, por un término de la duración del contrato, y seis (6) meses más. c) Póliza de estabilidad y calidad de obra por un valor equivalente al **veinticinco por ciento (20%)** del valor del contrato y cubriendo dos (2) años a partir de la fecha del acta de entrega del objeto del contrato. d) Póliza de manejo y buena inversión del anticipo por un valor del **cient por ciento (100%)** del anticipo entregado con una vigencia de cinco meses a partir de la entrega de éste. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Las pólizas pactadas en los numerales anteriores serán presentadas máximo dentro de los siete (7) días siguientes a la firma del Contrato, salvo la garantía descrita en el literal c), y serán modificadas al momento de finalizar el contrato, ajustándose su valor final y su vigencia. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Sobre el valor total del Contrato incluido el IVA, se calculan las diferentes pólizas.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO: Las partes acuerdan como causales para la terminación del Contrato las siguientes:

1. La extinción física da alguna de las partes.
2. Los desastres naturales que se conviertan en razón de fuerza mayor.
3. El no pago por parte del CONTRATANTE de las sumas estipuladas en la Cláusula Sexta del Contrato.
4. El no cumplimiento del CRONOGRAMA por parte del CONTRATISTA.
5. La ejecución de los trabajos de manera deficiente por parte del CONTRATISTA.
6. La cancelación de las Licencias y permisos legales por parte de la autoridades Distritales.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA. DEL INCUMPLIMIENTO Y SU CONSECUENTE MULTA: Las partes acuerdan que, existirá una multa de obligatorio pago a la parte afectada por el incumplimiento de la otra parte a alguno de los apartes del presente contrato. Cuando una de las partes persista en el incumplimiento del contrato, y producto de su comportamiento cauce demostrables perjuicios a la otra, la parte incumplida pagará a la parte afectada a manera de multa la suma de **TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$300'000.000)**. Desde ya las partes renuncian a la ejecución de cualesquier acción legal y de todo tipo que intente evitar el pago de la multa. Igualmente la parte afectada tendrá derecho a las indemnizaciones, reparaciones y reconocimientos a que haya lugar como producto del incumplimiento

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA. CESIÓN DEL CONTRATO: EL CONTRATISTA no podrá ceder este contrato, ni en todo ni en parte, sin la autorización previa y escrita de EL CONTRATANTE. EL CONTRATISTA no podrá hacerse sustituir, ni en todo ni en parte por terceros en el cumplimiento de sus obligaciones.



Vo.Bo

CONTRATO DE OBRA CIVIL entre T.S. INGENIERIA & CIA. S. en C. y PROESAC LTDA.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. CLÁUSULA COMPROMISORIA: Toda controversia o diferencia que surja entre EL CONTRATANTE y EL CONTRATISTA, relativa a este contrato, por la interpretación, su ejecución, cumplimiento, terminación o las consecuencias futuras del mismo, no pudiendo arreglarse amigablemente entre las partes, se resolverá por un Tribunal de Arbitramento, que se sujetará al reglamento del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, de acuerdo a las siguientes reglas: **a).** El tribunal estará integrado por TRES (03) árbitros designados por las partes de común acuerdo. En caso de que no fuere posible, los árbitros serán designados por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, a solicitud de cualquiera de las partes. **b).** El Tribunal decidirá en derecho. Los arbitramentos que ocurrieren se regirán por lo dispuesto en el Decreto 2279 de 1.991, ley 23 de 1.991, y en las demás normas que los modifiquen o adicionen. Los gastos que ocasionare el juicio arbitral serán por cuenta de la parte vencida.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA. DOCUMENTOS DEL CONTRATO: Hacen parte integral del presente contrato los siguientes documentos: EL ANEXO, EL CRONOGRAMA, EL ACTA DE INICIO, LAS ACTAS DE COMITÉ DE OBRA, las comunicaciones dirigidas desde las partes por sus representantes reconocidos, y las ordenes de ejecución de obras adicionales.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA. IMPUESTO AL VALOR AGREGADO: EL CONTRATISTA deja constancia en forma expresa que su utilidad es del tres por ciento (3%), y por lo tanto sobre ese valor se aplicará el IVA a las tarifas vigentes.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA. LEGALIZACIÓN: El presente contrato se entenderá legalizado una vez se encuentre firmado por las partes.

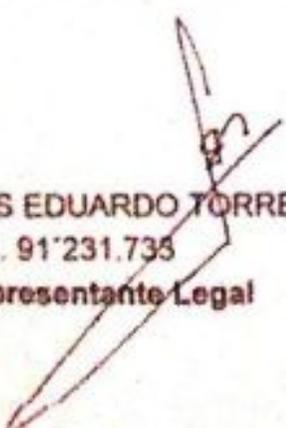
CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA. DOMICILIOS CONTRACTUALES: Para los efectos legales judiciales y extralegales se señala como domicilios: Para EL CONTRATISTA, las oficinas ubicadas en la Carrera 29 No. 40A-29 de la ciudad de Bogotá D.C.; y para EL CONTRATANTE, las oficinas ubicadas en la Carrera 15 No. 9-70 del municipio de Ricaurte (Cundinamarca).

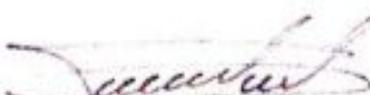
CLÁUSULA VIGÉSIMA. LIQUIDACIÓN: Una vez se encuentre finalizada la labor contratada, EL CONTRATISTA tendrá un término de treinta (30) días calendario para la suscripción del ACTA DE LIQUIDACIÓN DE OBRA, junto a la presentación de los documentos ya indicados.

En señal de aceptación, acuerdo y compromiso, las partes firman para constancia el presente contrato en la ciudad de Bogotá D.C. a los siete (07) días del mes de Enero del año dos mil once (2011), en dos (2) ejemplares de igual contenido, así:

EL CONTRATANTE:
T.S. INGENIERIA & CIA S. en C.

EL CONTRATISTA:
PROESAC LTDA.


LUIS EDUARDO TORRES SEPÚLVEDA
C.C. 91'231.735
Representante Legal


ISMAEL ZIPA PATIÑO
C.C. 19'284.618
Representante Legal

Vo Bo

CONTRATO DE OBRA CIVIL entre T.S. INGENIERIA & CIA. S. en C. y PROESAC LTDA.

ACTA DE INICIO DE OBRA

Entre nosotros, de una parte, **LUIS EDUARDO TORRES SEPÚLVEDA**, quien obra en nombre y representación de la sociedad **TORRES SEPÚLVEDA INGENIERIA & CIA S. en C.**, con NIT 900.186.312-6, quien es EL CONTRATANTE; y de la otra parte, **ISMAEL ZIPA PATIÑO**, quien obra en nombre y representación de la sociedad **PROYECTOS ESTRUCTURALES Y ACABADOS LTDA.**, con NIT. 900.320.013-3, quien es EL CONTRATISTA; nos hemos reunido para efectuar la presenta ACTA DE INICIO DE OBRA, en cumplimiento de lo establecido en el CONTRATO DE OBRA CIVIL celebrado entre nuestras empresas, y que trata de la ejecución de determinadas actividades de construcción correspondientes a la edificación del proyecto **EDIFICIO FLORESTA DE ALCALÁ**.

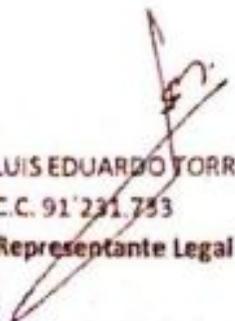
Por tal motivo se hacen las siguientes declaraciones:

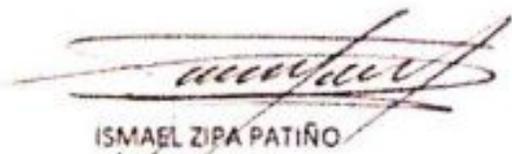
1. Las partes manifiestan en su orden, entregar y recibir, el lote en donde se construirá EL EDIFICIO en las condiciones previamente acordadas.
2. EL CONTRATISTA declara haber recibido la totalidad de la información atinente al EDIFICIO, llámense: Diseños, planos, especificaciones, detalles constructivos, cantidades de obra y modificaciones a la fecha.
3. Se fija al día de hoy, como la fecha de inicio del plazo contractual de ejecución de las obras.
4. EL CONTRATANTE nombra al Arquitecto DARIO ALEJANDRO AGUILAR CADAVID a cargo de LA INTERVENTORÍA.
5. EL CONTRATISTA nombra al Ingeniero NELSON ZIPA PIMIENTO como Director de las obras.

Manifiesto lo anterior, las partes dan inicio formal a las obras. Se firma para constancia por las partes, el día de hoy, siete (7) de Enero de 2011, en dos ejemplares de igual contenido, así:

EL CONTRATANTE:
T.S. INGENIERIA & CIA S. en C.

EL CONTRATISTA:
PROESAC LTDA.


LUIS EDUARDO TORRES SEPÚLVEDA
C.C. 91'231.753
Representante Legal


ISMAEL ZIPA PATIÑO
C.C. 19'284.618
Representante Legal

ANEXO: EL ANEXO al Contrato de Obra Civil entre T.S. INGENIERIA & CIA y PROESAC LTDA.

CUADRO DE ACTIVIDADES Y CANTIDADES MÍNIMAS DE OBRA

PROYECTO: EDIFICIO FLORESTA DE ALCALA

ITEM	ACTIVIDAD	UND	CANT	VR. UNIT	VR. PARCIAL
1.00	PRELIMINARES				\$ 127.064.448
1.01	CERRAMIENTO PROVISIONAL, LAMINA DE ZINC #42 20	ML	59.63	\$ 108.468	\$ 6.471.482
1.02	LOCALIZACION Y REPLANTEO CON EQUIPO	M2	15.99	\$ 823	\$ 1.298.974
1.03	CARRAVANTO DE OBRA	M2	100.00	\$ 84.405	\$ 8.440.478
1.04	BAÑO PROVISIONAL OBRA	UN	8.00	\$ 928.070	\$ 7.424.560
1.05	DEMOLICION Y RETIRO DE ESCOMBROS	GLB	1.00	\$ 8.000.000	\$ 8.000.000
1.06	REPARACION MECANICA	M3	3917.42	\$ 21.577	\$ 84.525.780
1.07	PERFILAJE DE TERRENO	M2	2680.28	\$ 8.124	\$ 21.800.529
1.08	PAQUETE DE TALUDES	M2	711.31	\$ 14.424	\$ 10.259.997
2.00	CIIMENTACION				\$ 864.071.835
2.01	EXCAVACION MANUAL Y TRASIEGO CON RETIRO	M3	520.35	\$ 44.672	\$ 23.239.475
2.02	EXCAVACION MANUAL TRINCHERAS CON RETIRO	M3	1147.78	\$ 63.584	\$ 72.980.343
2.03	CONCRETO DE LIMPIEZA	M3	1198.41	\$ 18.161	\$ 21.764.807
2.04	PILOTES PRECIVILADOS Y FUNDIDOS IN SITU DICADH, INC. SUMINISTRO E INST DEL CONCRETO Y ELABORO	ML	4901.20	\$ 81.964	\$ 401.723.375
2.05	DESCARBE DE PILOTES	M3	25.21	\$ 330.000	\$ 8.340.300
2.06	PLACA MAJAZA DE CIMENTACION E + 0.20M (INCLUYE VIGAS DESCOLGADAS EN UNO DE CADA LADO (CABEZALIS DE PILOTES))	M2	1302.56	\$ 162.845	\$ 211.907.511
2.07	POZO ASCENSORES Y POZO EYECTOR	M3	7.04	\$ 672.788	\$ 4.736.756
2.08	CADOS DE PILOTES	M3	194.18	\$ 670.574	\$ 130.222.899
2.10	CINTA DE CONSTRUCCION	ML	27.00	\$ 95.850	\$ 2.587.950
2.11	CARLAMO EN CONCRETO	M3	5.28	\$ 80.633	\$ 427.137
2.12	RECIPO COMPACTADO: Ø 200 E + 0.20 M	M3	264.94	\$ 48.000	\$ 12.717.120
3.00	ESTRUCTURA				\$ 1.305.475.421
3.01	TRINCHERO DE ALMACENAMIENTO Y CASA DE BOMBAS	M3	63.30	\$ 942.000	\$ 59.628.780
3.02	COLUMNAS EN CONCRETO REFORZADO	M3	158.11	\$ 497.883	\$ 78.726.684
3.03	MURDO PANTALLA EN CONCRETO REFORZADO	M3	99.17	\$ 806.108	\$ 79.941.277
3.04	MURDO DE CONTENCIÓN	M3	57.21	\$ 789.987	\$ 45.194.840
3.05	PLACA DE ENTERRIO H+0.40 PRIMER PISO	M2	1465.61	\$ 158.874	\$ 232.554.201
3.06	PLACA DE ENTERRIO Y DE CUBIERTA H+0.40 PISO TIPO	M2	4478.81	\$ 144.356	\$ 645.544.540
3.07	ESCALERAS EN CONCRETO	M3	16.10	\$ 1.002.621	\$ 16.142.230
3.08	AFINADO DE PISO CON ENLACEADOR	M2	1880.74	\$ 8.534	\$ 16.115.435
3.10	SANJA EN CONCRETO	M2	82.30	\$ 113.904	\$ 9.380.979
3.11	PIAS EN CONCRETO DE CUBIERTA	M3	77.95	\$ 197.703	\$ 15.411.544
3.12	PLACA MAJAZA CUARTO DE MACHINARIAS H+0.15	M2	55.10	\$ 94.826	\$ 5.224.802
3.13	FORRADO EN CIRCULACIONES EN PISO H+0.15M	M2	472.71	\$ 81.578	\$ 38.570.840
3.14	SOBRREPISO EN CIRCULACIONES SOTANO H+0.15M	M2	294.84	\$ 83.978	\$ 24.743.278
3.14	ENSAYO DE RESISTENCIA POR COMPRESION	UND	80.00	\$ 80.212	\$ 6.416.960
4.00	MAMPONERIA Y FACIADAS				\$ 957.865.851
4.01	MAMPONERIA DE MURDO DIVISORIOS (BLOQUE M)	M2	4117.42	\$ 27.995	\$ 114.875.287
4.02	CURTAINOS MAMPONERIA	ML	4214.00	\$ 5.260	\$ 22.151.260
4.03	MAMPONERIA EN LADRILLO FACIADAS	M3	940.80	\$ 61.080	\$ 57.452.536
4.04	ENCUASTE DE ESTRUCTURA EN LADRILLO	M2	248.83	\$ 54.855	\$ 13.590.640
4.05	BORDEADO EN CONCRETO H+0.10	M3	414.10	\$ 15.708	\$ 6.506.704
4.06	PLACUETAS PREFABRICADAS TRATANDO H+0.10	UND	8.00	\$ 88.440	\$ 707.520
4.06	PLACUETAS PREFABRICADAS LADRILLOS	M2	62.80	\$ 36.338	\$ 2.277.066
4.10	MURDO INTERIO DE FACIADA	M3	111.44	\$ 52.110	\$ 5.808.458
4.11	COLUMNETAS DE CONFINAMIENTO DE MAMPONERIA	M3	49.23	\$ 48.198	\$ 2.372.836
4.11	VIGA CONTRA MAMPONERIA CUBIERTA	ML	281.32	\$ 19.962	\$ 5.618.918
4.12	COLUMNETAS DE CONFINAMIENTO EN MAMPONERIA SOTANO Y PRIMER PISO	ML	279.69	\$ 47.871	\$ 13.388.541

[Handwritten signature and initials]

ANEXO: EL ANEXO al Contrato de Obra Civil entre T.S. INGENIERIA & CIA y PROESAC LTDA.

CUADRO DE ACTIVIDADES Y CANTIDADES MÍNIMAS DE OBRA

PROYECTO: EDIFICIO FLORESTA DE ALCALA

ITEM	ACTIVIDAD	UND	CANT	VR. UNIT	VR. PARCIAL
4.00	PAÑETES				\$ 605.496.335
4.01	PAÑETE INTERNO (CUBIERTA ALICATA)	M2	8214,54	\$ 4.023	\$ 33.054.540
4.02	PAÑETE INTERNO (CUBIERTA ALICATA)	M2	1877,30	\$ 9.177	\$ 17.197.828
4.03	PAÑETE EXTERNO (CUBIERTA ALICATA) INDEPENDIEMENTE	M2	750,00	\$ 6.935	\$ 5.201.525
4.04	PAÑETE EXTERNO (CUBIERTA ALICATA)	M2	287,37	\$ 17.440	\$ 4.999.256
4.05	PAÑETE SUPERFACIAL (ZALCO) (CUBIERTA)	M2	800,00	\$ 12.119	\$ 9.695.200
4.06	PAÑETE (CUBIERTA ALICATA)	M2	1.084,00	\$ 18.973	\$ 20.537.804
4.07	PAÑETE (CUBIERTA ALICATA)	M2	3046,20	\$ 4.595	\$ 13.996.244
4.08	PAÑETE (CUBIERTA ALICATA)	M2	12,75	\$ 267.125	\$ 3.404.963
4.09	ALICATA DE PISO (CUBIERTA ALICATA) INDEPENDIEMENTE	M2	4008,00	\$ 23.962	\$ 96.208.376
4.10	PAÑETE DE PISO (CUBIERTA ALICATA) INDEPENDIEMENTE	M2	82,15	\$ 80.458	\$ 6.612.188
5.00	ACABADO DE PISOS				\$ 383.870.968
5.01	PISO EN PORCELANATO BAÑOS APARTAMENTOS	M2	854,72	\$ 96.707	\$ 82.658.880
5.02	PISO EN PORCELANATO COCINAS Y NOCHAS APARTAMENTOS	M2	387,12	\$ 94.782	\$ 36.577.724
5.03	PISO EN CERAMICA ALICATA Y BAÑO DE SERVIDOR	M2	84,80	\$ 44.361	\$ 3.746.515
5.04	PISO EN GRES TERRAZAS APARTAMENTOS	M2	142,00	\$ 45.836	\$ 6.478.808
5.05	PISO DE LOBBY EN PISO ALICATA	M2	73,28	\$ 125.728	\$ 9.212.840
5.06	PISO EN PORCELANATO SALON COMUNAL, BAÑOS, ADMINISTRATIVOS Y BAÑOS	M2	74,36	\$ 109.622	\$ 8.147.261
5.07	PISO EN GRES CIRCULACIONES PISO 1, SOBRANOS Y DEPÓSITOS	M2	344,93	\$ 45.478	\$ 15.677.934
5.08	PISO EN PORCELANATO HALL DE PISOS TIPO	M2	1.907,08	\$ 54.782	\$ 104.238.178
5.09	PISO EN VINILO ZONA INFANTES	M2	23,92	\$ 40.785	\$ 975.432
5.10	PISO EN CERAMICA BAÑOS ADMINISTRACION Y PORTERIA Y COCINETA PORTERIA	M2	3,19	\$ 63.113	\$ 201.731
5.11	ACABADO CERAMICA BAÑO DE SERVIDOR	M2	15,34	\$ 47.925	\$ 734.820
5.12	ENCHAPE DE ESALERAS COMUNALES	TR	12,00	\$ 1.208.667	\$ 14.504.004
5.13	PISO EN CERAMICA CUARTO DE MAQUINARIA	M2	14,55	\$ 31.143	\$ 453.440
5.14	GUARDAFRESCO EN PORCELANATO COCINAS APARTAMENTOS	ML	418,54	\$ 25.811	\$ 10.792.852
5.15	GUARDAFRESCO EN GRES TERRAZAS APARTAMENTOS	ML	158,06	\$ 9.636	\$ 1.522.943
5.16	GUARDAFRESCO EN CERAMICA ALICATA Y BAÑO DE SERVIDOR	ML	54,32	\$ 23.119	\$ 1.255.824
5.17	GUARDAFRESCO EN LOBBY EN PORCELANATO	ML	72,80	\$ 23.114	\$ 1.682.845
5.18	GUARDAFRESCO EN PORCELANATO SALON COMUNAL, BAÑOS COMUNALES Y	ML	495,60	\$ 10.150	\$ 5.028.940
5.19	GUARDAFRESCO EN GRES CIRCULACIONES PISO 1, SOBRANOS Y DEPÓSITOS	ML	819,56	\$ 10.150	\$ 8.318.564
5.20	GUARDAFRESCO EN GRES TERRAZAS APARTAMENTOS	ML	320,80	\$ 20.811	\$ 6.675.360
5.21	GUARDAFRESCO EN CERAMICA BAÑO ADMINISTRACION, BAÑO Y COCINETA	ML	14,75	\$ 27.085	\$ 399.209
5.22	COCINETA				
6.00	ENCHAPE DE MUROS				\$ 63.987.133
6.01	ENCHAPE CARINA DUCHA BAÑO PISCINA APARTAMENTOS	M2	222,05	\$ 65.105	\$ 14.461.517
6.02	ENCHAPE CARINA DUCHA BAÑO ALCOBAS	M2	194,80	\$ 60.182	\$ 11.709.382
6.03	ENCHAPE MUROS ZONA DE NOCHAS	M2	387,22	\$ 38.137	\$ 14.767.257
6.04	ENCHAPE FRONTAL CHUMBREAS	M2	36,32	\$ 505.243	\$ 18.251.524
6.05	ENCHAPE MUROS CUARTO DE BAÑOS	M2	61,34	\$ 38.137	\$ 2.339.470
7.00	CIELOS RASOS				\$ 384.779.841
7.01	CONSTRUCCION DE CIELO RASO SUSPENDIDO JUNTA INVISIBLE CON LAMINAS DE DRY WALL DE ESPESOR 1/2" Y ESTRUCTURA METALICA DE SOPORTE INCLUYE MASILLA Y PRIMERA MANO DE PINTURA TIPO 2	M2	3.079,72	\$ 29.902	\$ 92.102.470
7.02	CONSTRUCCION DE CIELO RASO SUSPENDIDO JUNTA INVISIBLE CON LAMINAS DE DRY WALL DE ESPESOR 1/2" Y ESTRUCTURA METALICA DE SOPORTE INCLUYE MASILLA Y PRIMERA MANO DE PINTURA TIPO 2 ANCHOS MENORES E IGUALES A 3000	ML	57,82	\$ 20.401	\$ 1.180.804
7.03	CONSTRUCCION DE CIELO RASO SUSPENDIDO JUNTA INVISIBLE CON LAMINAS DE DRY WALL DE ESPESOR 1/2" Y ESTRUCTURA METALICA DE SOPORTE INCLUYE MASILLA Y PRIMERA MANO DE PINTURA TIPO 2 INCLUYE FRESCADA SIN PAPEL B * 3.00 x 2.00"	M2	751,08	\$ 38.728	\$ 28.984.574
7.04	CONSTRUCCION DE CIELO RASO SUSPENDIDO JUNTA INVISIBLE CON LAMINAS DE DRY WALL RESISTENTE A LA HUMEDAD (RHM) DE ESPESOR 1/2" Y ESTRUCTURA METALICA DE SOPORTE INCLUYE MASILLA Y PRIMERA MANO DE PINTURA TIPO 2	M2	889,81	\$ 35.239	\$ 31.350.940
7.05	CONSTRUCCION DE DIXTEL (3 CARAS) DE COCINA CON LAMINAS DE DRY WALL RESISTENTE A LA HUMEDAD (RHM) DE ESPESOR 1/2" Y ESTRUCTURA METALICA DE SOPORTE INCLUYE MASILLA Y PRIMERA MANO DE PINTURA TIPO 2	ML	4.000,00	\$ 30.111	\$ 120.444.000

ANEXO: EL ANEXO al Contrato de Obra Civil entre T.S. INGENIERIA & CIA y PROESAC LTDA.

CUADRO DE ACTIVIDADES Y CANTIDADES MÍNIMAS DE OBRA

PROYECTO: EDIFICIO FLORESTA DE ALCALA

ITEM	ACTIVIDAD	UND	CANT	VR. UNIT	VR. PARCIAL
					\$ 208.798.689
9.00	ESTUCO Y PINTURA				
	VANILOS				
9.01	ESTUCO Y PINTURA CON VINILO TIPO VINILTEX O SIMILAR, A TRES MANOS EN PAREDES, EN LAS SEÑAS	M2	280.851	\$ 9.188	\$ 2.585.897
9.02	ALISOS Y OLATAIONES	M2	800.000	\$ 7.680	\$ 6.240.000
9.03	ESTUCO Y PINTURA CON ACRILEX O SIMILAR, A TRES MANOS EN PAREDES DE PASILLOS Y COMUNICACIONES HORIZONTALES	M2	2543.83	\$ 10.628	\$ 27.274.859
9.04	ESTUCO Y PINTURA CON ACRILEX O SIMILAR, A TRES MANOS EN PAREDES DE PASILLOS Y COMUNICACIONES VERTICALES, ALTURA > 20 CM	M2	1490.90	\$ 8.574	\$ 12.807.364
9.05	ESTUCO VENEZOLANO / TONO BEIGE / RECEPCION	M2	90.00	\$ 23.400	\$ 2.106.000
9.06	ESTUCO VENEZOLANO / TONO BEIGE / RECEPCION / H= 30 CM	M2	30.00	\$ 18.638	\$ 559.158
9.07	ESTUCO Y PINTURA CON VINILO TIPO VINILTEX O SIMILAR, A DOS MANOS, DE TECHOS CON DRY WALL EN PASILLOS Y COMUNICACIONES	M2	418.90	\$ 5.794	\$ 2.428.514
9.08	ESTUCO Y PINTURA CON ACRILEX O SIMILAR, A DOS MANOS, DE TECHOS CON DRY WALL EN PASILLOS Y COMUNICACIONES	M2	898.41	\$ 8.425	\$ 7.580.808
	EXTERIORES				
9.09	PINTURA DE RAZA EN MUROS	M2	521.90	\$ 8.218	\$ 4.298.418
	PINTURA PARQUEADEROS				
9.10	PINTURA CON VINILO TIPO 2, A TRES MANOS EN MUROS, SIN ESTUCO	M2	2.500.00	\$ 6.125	\$ 15.312.500
9.11	PINTURA CON VINILO TIPO 2, A DOS MANOS EN CERVO RASO SIN ESTUCO	M2	1.342.47	\$ 5.804	\$ 7.812.110
9.12	PINTURA TIPO TRAFICO, A TRES MANOS, PARA DELIMITAR PARQUEOS	M2	890.50	\$ 8.930	\$ 7.952.278
9.13	PINTURA TIPO TRAFICO, A TRES MANOS, PARA VENTILAR PARQUEOS	UND	78.00	\$ 11.925	\$ 929.750
9.14	PINTURA TRAFICO, A TRES MANOS, PARA COLUMNAS PARQUEOS	UND	86.00	\$ 42.685	\$ 3.670.810
9.15	PINTURA TRAFICO, A DOS MANOS DE LINEA DE DEMARCACION MUROS PARQUEADEROS	M2	148.70	\$ 6.240	\$ 928.812
9.16	PINTURA EN VINILO TIPO 2 SOBRE CONCRETO DE PLACAS ALIGERADAS PARQUEOS Y DEPOSITOS, A 2 MANOS	M2	2.817.17	\$ 5.815	\$ 16.384.844
					\$ 25.281.800
10.00	IMPERMEABILIZACION				
10.01	IMPERMEABILIZACION DE PISOS CON FOLIA ASFALTICA	M2	243.00	\$ 23.100	\$ 5.613.300
10.02	IMPERMEABILIZACION DE CUBIERTAS CON MANTO EOL 3mm Y PINTURA BITUMINOSA	M2	100.00	\$ 28.000	\$ 2.800.000
10.03	IMPERMEABILIZACION VIGAS CANALES EN CONCRETO, LOS DESARROLLO 1.00 M CON MANTO EOL 3mm Y PINTURA BITUMINOSA	M2	212.80	\$ 40.000	\$ 8.512.000
10.04	IMPERMEABILIZACION DEL TANQUE DE AGUA CON MORTERO IMPERMEABLE TIPO T-11	M2	180.00	\$ 40.000	\$ 7.200.000
10.05	IMPERMEABILIZACION DE DUCHAS CON BRONCOALDO SIMILAR	M2	583.00	\$ 4.000	\$ 2.332.000
					\$ 289.087.764
11.00	INSTALACIONES HIDROSANITARIAS				
11.01	ACQUEDUCTO	GLB	1.00	\$ 2.371.040	\$ 2.371.040
11.02	RED GENERAL AGUA FRIA PRESION (TUB. DESDE BOMBAS HASTA MEDIDORES)	GLB	1.00	\$ 85.000.000	\$ 85.000.000
11.03	DESAGUES EXTERNOS AGUAS LUVIAS	GLB	1.00	\$ 3.447.831	\$ 3.447.831
11.04	DESAGUES EXTERNOS AGUAS RESIDUALES	GLB	1.00	\$ 4.188.726	\$ 4.188.726
11.05	DESAGUES INTERIORES	GLB	1.00	\$ 5.914.205	\$ 5.914.205
11.06	RENDIDO AGUAS RESIDUALES EN 4"	GLB	1.00	\$ 6.148.275	\$ 6.148.275
11.07	RED DE DRENADO EN TUB. FILTRO-FRANCO	GLB	1.00	\$ 20.500.000	\$ 20.500.000
11.08	MONTAJE DE EQUIPOS CUARTO DE MAQUINAS	GLB	1.00	\$ 480.793	\$ 480.793
11.09	CONEXION A TANQUE DE AGUA POTABLE	GLB	1.00	\$ 1.902.740	\$ 1.902.740
11.10	CONEXION CUARTO DE BOMBAS AGUA POTABLE	GLB	1.00	\$ 11.000.000	\$ 11.000.000
11.11	RENDIMIENTO Y MONTAJE CAJILLA PARA MEDIDORES	GLB	1.00	\$ 6.743.382	\$ 6.743.382
11.12	PLANTAS DE DRENADO AGUA FRIA	GLB	1.00	\$ 18.500.000	\$ 18.500.000
11.13	PLANTAS DE AGUA CALIENTE	GLB	1.00	\$ 6.450.212	\$ 6.450.212
11.14	PLANTAS DE DRENADO AGUA CALIENTE	GLB	1.00	\$ 4.407.711	\$ 4.407.711
11.15	TALONARIOS SANITARIOS	GLB	1.00	\$ 22.500.000	\$ 22.500.000
11.16	RENALES Y SALIENTE AGUAS LUVIAS	GLB	1.00	\$ 27.324.567	\$ 27.324.567
11.17	RENALES Y SALIENTE AGUAS RESIDUALES	GLB	1.00	\$ 35.885.729	\$ 35.885.729
11.18	INSTALACIONES AGUAS RESIDUALES	GLB	1.00	\$ 10.715.341	\$ 10.715.341
11.19	MONTAJE DE ARRANQUE SANITARIOS E INSTALACIONES	GLB	1.00	\$ 18.000.000	\$ 18.000.000
11.20	INSTALACIONES PISOS LAVADOS TANQUE AGUA PRESION SEGUN NORMAS	GLB	1.00	\$ 679.268	\$ 679.268
11.21	INSTALACIONES AGUA POTABLE	GLB	41.00	\$ 151.584	\$ 6.231.545

ANEXO: EL ANEXO al Contrato de Obra Civil entre T.S. INGENIERIA & CIA y PROESAC LTDA.

CUADRO DE ACTIVIDADES Y CANTIDADES MÍNIMAS DE OBRA

PROYECTO: EDIFICIO FLORESTA DE ALCALA

ITEM	ACTIVIDAD	UND	CANT	VR. UNIT	VR. PARCIAL
17.00	RED CONTRA INCENDIO				\$ 97.526.909
17.01	RED GENERAL AGUA FRA INCENDIO	GLB	1.00	\$ 55.000.000	\$ 55.000.000
17.02	MAQUIN ECUPO RED CONTRA INCENDIO	GLB	1.00	\$ 1.507.935	\$ 1.507.935
17.03	CONEXION A TANQUE DE AGUA	GLB	1.00	\$ 4.855.343	\$ 4.855.343
17.04	CUANTO DE BOMBAS	GLB	1.00	\$ 85.000.000	\$ 85.000.000
17.05	VARIOS/PLANDS RECORD, PRUEBAS SEGUN NORMAS, MANUAL DE MANTENIMIENTO	GLB	1.00	\$ 1.153.225	\$ 1.153.225
18.00	RED DE GAS NATURAL				\$ 66.121.328
18.01	RED SUMINISTRO GAS A CENTROS DE MEDICION	GLB	1.00	\$ 4.008.192	\$ 4.008.192
18.02	RED SUMINISTRO GAS A APARTAMENTOS Y ZONAS COMUNES	GLB	1.00	\$ 50.000.000	\$ 50.000.000
18.03	PROLONGACIONES GAS	GLB	1.00	\$ 6.012.775	\$ 6.012.775
18.04	MONTAJE DE APARATOS GAS	GLB	1.00	\$ 5.778.249	\$ 5.778.249
18.05	PRUEBAS DE HERMETICIDAD SEGUN NORMAS	GLB	1.00	\$ 922.112	\$ 922.112
18.06	VARIOS	GLB	1.00	\$ 1.236.671	\$ 1.236.671
20.00	SHUT DE BASURAS				\$ 6.516.052
20.01	DERIVACIONES CON PROYECCION ESTANDAR #0.20 CM CON BOCA DE ENTRADA DE 42X45 CON RETARDANTE AL FUEGO GRADO 1 NORMA ASTM 635-81 Y SUPERFICIE INTERNA DEL COAT	UND	8.00	\$ 98.095	\$ 784.436
20.02	TUBO DUCTO EN POLIESTER ACRILICO REFORZADO CON FIBRA DE VIDRIO DIAMETROS 20" CON RETARDANTE AL FUEGO GRADO 1 NORMA ASTM 635-81 Y SUPERFICIE INTERNA DEL COAT	ML	32.00	\$ 94.132	\$ 3.012.236
20.03	TAPA FINAL CON ASPERSOR DE LAVADO Y TUBO DE VENTILACION DE 4"	UND	2.00	\$ 91.518	\$ 183.035
20.04	CAPSULAS PROVISTAS DE SPRINKER CONTRA INCENDIOS (NORMA DE SEGURIDAD ASTM 635-81) EN SOLITANO PISOS 3 Y 6	UND	6.00	\$ 91.518	\$ 549.105
20.05	INSTALACION INCLUYE ABRAZADERAS EN PLATINA DE 1"X1/8", MATERIAL PARA PEGUOS, ACABADOS Y SELLAMIENTOS	ML	32.00	\$ 13.074	\$ 418.366
20.06	"PAPA" SHUT BASCULANTE ESPECIAL EN ACERO INOXIDABLE	UND	8.00	\$ 196.109	\$ 1.568.872
21.00	CHIMENEAS				\$ 53.468.000
21.01	CAMPANA CENTRAL PEQUEÑA TIPO LOFT DE ANCHO 85CM FONDO 80CM Y ALTO DE BOCA 85CM CON SALIDA DE DUCTO D#8" EN LAMINA COLD ROLLED CAL 16 APARTAMENTOS TIPO I	UND	16.00	\$ 350.000	\$ 5.600.000
21.02	HOGAR REFRACTARIO PARA CHIMENEA CENTRAL PEQUEÑA	UND	16.00	\$ 495.000	\$ 7.920.000
21.03	DUCTO DE 1.20" D#8" EN LAMINA GALVANIZADA CAL 24	UND	104.00	\$ 54.000	\$ 5.616.000
21.04	CAMPANA ESQUINERA GRANDE ANCHO 140CM FONDO 85CM Y ALTO DE BOCA 85CM CON SALIDA DE DUCTO D#9" EN LAMINA COLD ROLLED CAL 16 APARTAMENTOS TIPO 2,3 Y 6	UND	24.00	\$ 500.000	\$ 12.000.000
21.05	HOGAR REFRACTARIO PARA CHIMENEA CENTRAL PEQUEÑA	UND	24.00	\$ 495.000	\$ 11.880.000
21.06	DUCTO DE 1.20" D#9" EN LAMINA GALVANIZADA CAL 24	UND	196.00	\$ 67.000	\$ 13.132.000
COSTO DIRECTO TOTAL				\$	4.291.505.111
ADMINISTRACION				8.00%	\$ 343.320.409
IMPREVISTOS				2.00%	\$ 85.830.102
UTILIDAD				3.00%	\$ 128.745.153
IVA/UTILIDAD					\$ 20.599.225
COSTO TOTAL DE CONSTRUCCION				\$	4.870.000.000

EL CONTRATANTE:
T.S. INGENIERIA & CIA S. en C.

LUIS EDUARDO TORRES SEPULVEDA
Representante Legal

EL CONTRATISTA:
PROESAC LTDA.

ISMAEL ZIPA PATIÑO
Representante Legal

ANEXO: EL ANEXO al Contrato de Obra Civil entre T.S. INGENIERIA & CIA. y PROESAC LTDA.

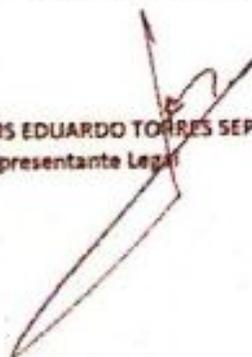
PROYECTO: EDIFICIO FLORESTA DE ALCALA

NOTAS: LOS SIGUIENTES SON LOS PRECIOS UNITARIOS A LOS QUE EL CONTRATANTE SUMINISTRARÁ AL CONTRATISTA EL ACERO DE REFUERZO Y LOS VARIOS CONCRETOS

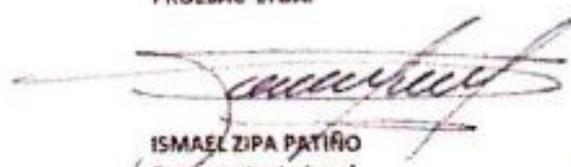
DESCRIPCION MATERIAL	UND	PRECIO UNITARIO
ACERO DE REFUERZO / FIGURADO	Kg	\$ 1.750
ALAMBRE NEGRO PARA AMARRE / Calib. 18	Kg	\$ 2.718
MALCA ELECTROSOLDADA	Kg	\$ 2.100
CONCRETO 2000 Psi / Grava 1"	m3	\$ 237.000
CONCRETO 3010 Psi / Tremie / Tornillo Continuo	m3	\$ 268.500
CONCRETO 3000 Psi / Común / Grava 1"	m3	\$ 240.000
CONCRETO 3500 Psi / Común / Grava 1" / Impermeablizado	m3	\$ 265.000
CONCRETO 4000 Psi / Común / Grava 1/2"	m3	\$ 265.000
BOMBA CONCRETO	m3	\$ 30.000

OBSERVACION: : Todos los materiales incluyen el IVA, y serán entregados en obra.

EL CONTRATANTE:
T.S. INGENIERIA & CIA S. en C.


LUIS EDUARDO TORRES SEPÚLVEDA
Representante Legal

EL CONTRATISTA:
PROESAC LTDA.


ISMAEL ZIPA PATIÑO
Representante Legal

PAGINA 5 DE 5



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HÁBITAT

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HÁBITAT. List of names and signatures including: Alberto Muñoz de Burgos, Secretario de Hábitat, Víctor Manuel Rodríguez, and others.

RESOLUCIÓN No. 775 DE 22 DE MAYO DE 2015

"Por la cual se impone una sanción"

LA SUBDIRECTORA DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SUBSECRETARÍA DE INSPECCION, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT

En ejercicio de las atribuciones conferidas por los Decretos Ley 2610 de 1979, 078 de 1987, Decretos Distritales 121 de 2008, 419 de 2008, Acuerdo 079 de 2003, demás normas concordantes, y,

CONSIDERANDO:

Que la Subdirección de Investigaciones de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat asumió conocimiento de la queja presentada por el señor CÉSAR AUGUSTO GÓMEZ SAN JUÁN en su calidad de Propietario del apartamento 502 de la torre A del PROYECTO RESIDENCIAL FLORESTA DE ALCALA ubicado en la carrera 21 No. 137-38, por las irregularidades presentadas en los parqueaderos 61 y 62 en contra de la Sociedad enajenadora CONSTRUCTORA TORRES SEPÚLVEDA INGENIERÍA & CIA S.EN.C con NIT. 900.186.312-6 representada legalmente por el señor LUIS EDUARDO TORRES SEPÚLVEDA (o quien haga sus veces) a la cual le correspondió el radicado No. 1-2012-75636 de 4 de Diciembre de 2012. (Folios 1-3)

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 enajenadora CONSTRUCTORA TORRES SEPÚLVEDA INGENIERÍA & CIA S.EN.C con NIT. 900.186.312-6 representada legalmente por el señor LUIS EDUARDO TORRES SEPÚLVEDA (o quien haga sus veces) a la que le fue otorgado el Registro de Enajenación No. 2011003 (fol. 11).

Que este despacho de acuerdo a lo preceptuado en el artículo 4 del decreto 419 de 2008, procedió a correr traslado de la queja a la Sociedad enajenadora, mediante escrito con radicado No. 2-2012-78349 de 17 de diciembre de 2012 (fol. 13). La sociedad no se pronunció al respecto.-

Que en cumplimiento del artículo Quinto del decreto 419 de 2008 se procede a convocar al quejoso a través de radicado 2-2013-18480 de 10 de abril de 2013 (fol.20) y a la enajenadora por radicado No.2-2013-18481 de la misma fecha (fol.21), a la práctica de visita de verificación de hechos para el día 8 de mayo de 2013 a las 10.00 a.m. a la cual asiste el señor CÉSAR AUGUSTO GOMEZ SAN JUÁN en su calidad de propietario y por la Sociedad enajenadora el señor MAURICIO RODRÍGUEZ, en calidad de Delegado, como quedo constatado en acta que obra a (fol. 22), la cual dio lugar a que se expidiera el informe de verificación de hechos No. 377 de 14 de mayo 2013, (fol. 23) que concluyó:



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN N° 775 DE 22 DE MAYO DE 2015

Hoja No. 2 de 14

Continuación de la resolución "Por la cual se impone una sanción"

HECHOS VERIFICADOS

El quejoso denuncia en su queja escrita filtraciones desde cubierta y problemas con los parqueaderos 61 y 62, adquiridos con su apartamento. En la visita el quejoso afirma que las filtraciones fueron corregidas y centra su queja en dos hechos sobre los parqueaderos. Se dejó constancia en el acta.

1 – Distancia entre columnas de parqueaderos 61 y 62

Quejoso reclama que la medida de los parqueaderos en plano es de 2.30 x 4.50, pero que en la realidad tienen 1.93 x 4.50. Adjunta plano con licencia de propiedad horizontal (folio 10). En dicho plano se ve que los estos tienen 2.30 m. de ancho, pero ambos cuentan con columnas que se adentran 30 centímetros, lo que deja una distancia efectiva de 2.00 m. medida al borde de columna. Se recuerda que el Decreto 321 de 1992, en su Artículo 8 dice:

Parágrafo 2º.- Cuando el cupo de estacionamiento esté limitado por uno de sus lados por columnas, las dimensiones citadas se pueden tomar al eje de las mismas. En ningún caso el ancho mínimo del cupo tomado al borde de las columnas puede ser inferior a 2.00 metros. (subrayado fuera de texto)

Al medirse la distancia entre caras se obtuvo 3.98 metros a nivel de piso y 3.99 metros a nivel medio de altura, donde como mínimo —según plano y norma— debería medirse 4 metros (ver imagen). Se constata que en ambos parqueaderos no se cumple la medida mínima. El hecho es una deficiencia constructiva que afecta las condiciones de uso de ambos parqueaderos, razón por la que se cataloga como afectación grave.

2 – Tamaño de columnas diferente a la de los planos

El quejoso alega que de acuerdo al plano con licencia aportado (folio 10), las columnas son de 30 x 40, pero que se hicieron de 40 x 40 perjudicando su área de parqueadero.

El plano en cuestión es de propiedad horizontal, las medidas en él establecidas indican el perímetro de la propiedad y no el tamaño de las columnas. De allí se toma que las columnas se adentran 30 centímetros en el parqueadero —medida que se corroboró en sitio—, pero no que este sea su tamaño total. El plano de sótano de la radicación del enajenador ante esta Secretaría (carpeta 31228) no tiene acotación en columnas. No se establece deficiencia constructiva ni desmejoramiento por este hecho.

Que en cumplimiento del Artículo 6 del Decreto Distrital 419 de 2009 se ordena Apertura de investigación Mediante Auto No. 102 de 5 de Febrero de 2014 (folios 25-27), acto del que se corrió traslado a la sociedad enajenadora mediante escrito con radicado No. 2-2014-07743 de 6 de febrero de 2014 (fol. 28) para que dentro de los diez (10) días siguientes al recibo de dicha comunicación aportara las pruebas que pretendieran hacer valer y del que se comunico al quejoso con oficio de radicación No. 2-2014-07745 de la misma fecha (fol.29).

Que la Sociedad enajenadora se pronuncia al traslado a través de escrito con radicado No. 1-2014-12638 de fecha 27 de febrero de 2014 (fol.30-32) centrando sus argumentos de defensa en hechos que no fueron objeto del auto de apertura de investigación por cuanto no fueron hallazgos del informe.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT
Alcalde Mayor de Bogotá
Secretario de Habitación
Viceministro de Vivienda
Subsecretario de
Ingeniería y Control de
Vivienda
Por el presente se
decreta lo siguiente en la
Bogotá, D.C., a los 22 de mayo de 2015.

RESOLUCIÓN No 775 DE 22 DE MAYO DE 2015

Hoja No. 3 de 14

Continuación de la resolución "Por la cual se impone una sanción"
Técnico No. 377 de 14 de mayo de 2013.

Que una vez se percata del error en la respuesta al traslado de apertura de investigación, mediante escrito con radicado No.1-2014-13134 de 28 de febrero de 2014, (fol. 33-34) la Sociedad enajenadora nuevamente radica respuesta al auto de apertura manifestando:

Atendiendo lo dispuesto en el Auto mencionado del asunto de esta comunicación, me permito de manera respetuosa manifestarle que:

1. Nuestra empresa se encuentra en disposición inmediata de dar una solución satisfactoria a favor del querellante dentro del marco técnico viable.

2. Constatado en el INFORME DE VERIFICACIÓN DE HECHOS No. 377, que lo que respecta de las humedades denunciadas por el querellante ya ha sido corregidas; queda tan solo por resolver el hecho de que en el parqueadero asignado al querellante, específicamente en la cabida horizontal entre las dos columnas no se tiene el ancho mínimo requerido.

3. En el día de ayer, a las 6:00 PM, se reunieron en el Edificio dos de nuestros funcionarios —uno técnico y el otro administrativo— con el querellante, con objeto de verificar dimensiones y distancias.

Sucedió que la formaleta usada para la construcción de las columnas fue traída de USA y por ende sus dimensiones vienen en pulgadas. Por tanto quitaron a lado y lado, los uno y/o tres centímetros faltantes ahora en la cabida horizontal del parqueadero solamente en la luz entre columnas.

4. Con previa autorización del calculista del Edificio, se procederá a pulir estos elementos, quitando el exceso de material a cada columna enfrentada: 1,5 cm en su parte inferior, y 0,6 cm en su parte media.

5. Realizado el procedimiento, procederemos a verificar con el querellante las nuevas medidas, que deberán ajustarse a la norma.

Agradezco su atención, cordialmente" (fol. 33-34)

Que la Sociedad enajenadora radica escrito con No. 1-2014-15906 de 12 de marzo de 2014 (fol. 36-38) en el que aduce:

"De acuerdo con el comunicado enviado por nosotros el día 27 de febrero de 2014 bajo el radicado No. 1-2014-13134, en respuesta al asunto arriba citado, le informamos que en el día de hoy iniciamos el retiro del material sobrante de las caras de las columnas situadas en los parqueaderos 61-62 del edificio, los cuales son propiedad del Sr. Cesar Augusto Gómez San Juan.

Como se lo manifestamos, éste procedimiento se iniciaría con el previo aval del ingeniero Estructural, aval del cual adjuntamos copia, en donde nos indica picar la superficie de las columnas de manera manual (cincel o hachuela), eliminando sólo un centímetro en la cara de columnas que competen a la luz en mención. Y luego proceder al resane de la



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No 775 DE 22 DE MAYO DE 2015

Hoja No. 4 de 14

Continuación de la resolución "Por la cual se impone una sanción"

misma por medio de un mortero, reparación, asentándolo con llana metálica para assimilar apariencia de concreto vaciado, Este procedimiento de manera manual no afecta la estabilidad de la estructura. El día de hoy la administración del Edificio nos impidió efectuar las labores correctivas mencionadas, hasta tanto no exista un comunicado oficial de autorización por parte de la Secretaría. De manera comedidamente pedimos su colaboración en esta dirección, con objeto de dar pronto término al asunto denunciado."

El quejoso a través de escrito con No. de radicado 1-2014-16344 de 13 de marzo de 2014 (fol. 39-40) se pronuncia al auto de apertura de investigación así: *"En respuesta al comunicado recibido el 6 de febrero de 2014, la constructora TS ingeniera se presentó en el apartamento del día martes 11 de marzo sin ninguna autorización con el fin de efectuar una desmejora en las columnas 2 cm, afortunadamente los vigilantes nos permitieron el ingreso. Yo he dado la orden de que las columnas no se deben tocar, primero porque es de área comunal, no es propiedad mía. Y segundo lo que intentan hacer es debilitar su estructura. Que al golpear generaría grietas microscópicas que nos e detectaría inmediato si no con el tiempo.*

Por norma las estructuras se hacen con un revestimiento mínimo para evitar que el acero entre en contacto con el aire y lo que pretende hacer la constructora es ir contra la norma, independiente que el ingeniero calculista les de su aval, a fin de cuentas es su cliente a lo que yo llamaría es una respuesta inducida y de conveniencia no voy a permitir que las columnas se toquen.

Quiero dejar a ustedes este precedente debido al malestar y falta de seriedad con la constructora, por que de forma abusiva estaba haciendo algo sin la debida autorización." (fol. 19).

Frente a lo manifestado por el quejoso, el despacho por oficio con rad. 2-201419733 de 27 de marzo de 2014 (fol. 41) le hace saber:

"Atendiendo su solicitud, a través del radicado de la referencia, me permito darle respuesta en los siguientes términos:

2. Frente al Hecho 1 denominado Distancia entre columnas de parqueadero 61 y 62 dentro de la actuación iniciada, se estableció a través del informe de verificación de hechos del área técnica No. 377 de 14 de mayo de 2013, la existencia de una deficiencia constructiva con afectación grave.

4. Por radicado 1-2014-15906 de 12 de marzo de 2014, la Sociedad enajenadora informa que no se le permite la realización de las obras, a lo que se le hace saber que previamente a la intervención a realizar deberá contar con el concepto de curaduría urbana, así como el de Ingeniero Estructural que certifique que las estructura de las columnas no se verán afectadas por las obras de corrección.

Así las cosas se deberá tener en cuenta que si la Sociedad enajenadora cumple con las condiciones que se le exigen para poder intervenir las áreas objeto de investigación, no se le podrá impedir, su intervención por cuanto como ya se le indico a sí lo ordena el Artículo 23 numeral 12 del Acuerdo 79 de 2003 y al tratarse de intervención de muro común la Administración deberá permitir las obras que sean autorizadas por curaduría y /o avaladas por el Ingeniero estructural (Fol. 41)



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RECEIVED
SECRETARÍA DE HABITAT
BOGOTÁ D.C.
14 de Mayo de 2015
15:30
Ing. Andrés B. Gómez

RESOLUCIÓN No 775 DE 22 DE MAYO DE 2015

Hoja No. 5 de 14

Continuación de la resolución "Por la cual se impone una sanción"

A la anterior respuesta, nuevamente el quejoso replica por escrito con radicado No. 1-2014-21530 de 3 de abril de 2014 (fol. 42) en el que aduce: "En referencia al comunicado enviado por ustedes y por el cual hago referencia al numeral 4 de su documento, doy respuesta a lo siguiente:

1. Es correcto que la curaduría urbana del (sic) concepto y aprobación para que al sociedad enajenadora efectúe los arreglos si fuesen necesarios; no obstante en cuanto a que el ingeniero estructural de la sociedad enajenadora certifique que las columnas no se vean afectadas por las obras, se entiende de por sí, que la respuesta va a ser favorable por parte del ingeniero estructural.

Efectuando el supuesto de una respuesta positiva del ingeniero estructural, no puedo comprender entonces como un ingeniero que efectúa sus cálculos después tenga que retractarse y es ahí cuando la curaduría entra a velar por la seguridad, integridad y calidad de las viviendas construidas. La sociedad enajenadora debió prever y cumplir con las normas, al fin y al cabo para eso se elaboraron y ustedes como entes controladores velar que se cumplan.

2. Independiente si la sociedad enajenadora, cumple, me permito manifestarles que en la asamblea efectuada el día 27 de marzo de propietarios y que la rige la propiedad horizontal la cual reglamenta la ley 675, por unanimidad no aprobaron que dichas columnas se toquen, ya que ven un riesgo latente de daños en un futuro a sus unidades de vivienda.

Por lo anterior quedare atento sobre la culminación de este proceso."

Que el despacho a lo anteriormente manifestado por el señor quejoso, por escrito con radicado No. 2-2014-23566 de 10 de abril de 2014 (fol. 43), le informa:

- 1- Por radicado 1-201275636 de 04 de diciembre de 2012, presentó Usted queja por deficiencias constructivas, siendo la segunda petición del escrito: "Se ordene a la constructora corregir las medidas de los parqueaderos o en su defecto se realice el cambio de los parqueaderos que compre por dos parqueaderos de visitantes."
- 2- Ante su solicitud se inició la actuación por Decreto 419 de 2008 y fue así como se expidió el Auto 102 de 5 de febrero de 2014, con el que se inicia la respectiva investigación, cuyo objeto es que se cumpla norma que rige en estos casos.
- 3- Ha manifestado que se impedirá al señor Constructor la corrección del hecho ante el temor de afectación estructural, por lo que éste despacho le indico que requisitos debe cumplir la Sociedad enajenadora para la intervención.
- 4- No obstante haber recibido usted la información, aduce nuevamente que por decisión de la asamblea de copropietarios, se impedirá aún cumpliendo con los requisitos la intervención de la enajenadora.
- 5- Así las cosas le informó que de todas formas por ser las normas de construcción de orden público y de obligatorio cumplimiento dados los requisitos de ley, se deberá proceder a la corrección de los hechos por Usted denunciado, toda vez que el cumplimiento de la ley NO es de libre albedrío cumplirla y es precisamente el objeto que encierra nuestras facultades.
- 6- De persistir la negativa de la intervención por parte de la comunidad, el despacho decidirá de fondo la controversia.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 775 DE 22 DE MAYO DE 2015

Hoja No. 6 de 14

Continuación de la resolución "Por la cual se impone una sanción"

Que continuando con el trámite del Decreto Distrital 419 de 2008, se citó a la sociedad enajenadora mediante radicado No. 2-2014-30997 de 9 de mayo de 2014 (44), al quejoso por rad. No. 2-2014-30998 de la misma fecha (fol. 45) y al administrador de la copropiedad a través de radicado No. 2-2014-30999 del mismo mes y anualidad (fol. 46); con el fin de realizar Audiencia de Intermediación el día 3 de junio de 2014 a las 8.00 am, diligencia a la que asistió solamente la señora Administradora, atendiendo que la citación a la sociedad fue devuelta y el señor quejoso no se hizo presente.

Por tal razón se convocó a nueva audiencia, lo cual se hizo a la Sociedad enajenadora mediante radicados No 2-2014-36083 de 04 de mayo de 2014 (fol. 48-49); rad. 2-2014-36088 de 04 de mayo de 2014 (fol. 50-51) y a la Administradora de la Copropiedad con radicado No. 2-2014-36092 de la misma fecha (fol. 52-53), haciéndoles saber que se celebrara el día 25 de junio de 2014; fecha en la que se expide la constancia de audiencia (fol. 54) en la que se consignó:

(...)

Por la parte Querellante: NO ASISTE EL QUEJOSO

Asiste la señora Representante de la Copropiedad MARIA INES GONZALEZ GANTIVA; Identificada con .C. No. 52.031.204 Bogotá

Por la parte querellada: El señor JORGE LUIS GARCIA ARANGO, identificado con C. C. 78.694.369 de Montería, quien acredita ser representante legal suplente de la Sociedad enajenadora

HECHOS

Son motivo de la queja, los hechos contenidos en la radicación No. Expediente N° 1-201276536 de 4 de Diciembre de 2012, en el informe técnico No. 377 de 14 de Mayo de 2013, (fol. 23-24) que concluyó:

1--Distancia entre columnas de parqueaderos 61 y 62

Ante la inasistencia del quejoso y teniendo en cuenta que el hecho afecta zonas privadas y la columna que constituye zona común de la copropiedad; se concede el uso de la palabra a la señora administradora, quien fue citada previamente por el despacho:

ADMINISTRADORA: Frente al parqueadero por el que fuimos citados de propiedad del señor Gómez; en asamblea ordinaria realizada el 27 de marzo de 2014, en el punto 10 del acta denominado proposiciones y varios, la Asamblea por Unidad prohíbe a la firma constructora realizar cualquier obra para alterar las columnas (ZONAS COMUNES) y demás en consecuencia y como prueba de lo manifestado anexo siete (7) folios del Acta No. 5.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AL SEÑOR CESAR AUGUSTO GÓMEZ SAN JUAN
CALLE DEL REPOSICIONAMIENTO
SANTO ANTONIO DE LOS BAÑOS
MIZQUELETA DE BOGOTÁ
BOGOTÁ D.C. - COLOMBIA
TEL: 311 234 5678
CORREO: cesar.gomez@bogota.gov.co
Firma: Cesar Augusto Gómez San Juan

RESOLUCIÓN No 775 DE 22 DE MAYO DE 2015

Hoja No. 7 de 14

Continuación de la resolución "Por la cual se impone una sanción"

QUERELLADA: Nuestro ánimo es arreglar las columnas dado que tenemos el concepto de estructuralista en el que nos asegura que no hay afectación estructural con la intervención que se haga, por lo que no compartimos lo expresado por la señora Administradora en el sentido de que vayan a quedar micro fisuras, puesto que hay una técnica de construcción que se llama abusar dado que no crea micro fisuras.

CONSTANCIA: El despacho deja constancia, que frente a la intervención a realizarse en las columnas, tratándose de zonas comunes no existe acuerdo alguno y teniendo en cuenta que es la segunda vez que no asiste el quejoso, se **DECLARA TERMINADA LA ETAPA DE INTERMEDIACION** y se continuara con la etapa siguiente del Decreto 419 de 2008.

En constancia firman quienes asistieron." (fol. 49)

El señor César Augusto Gómez San Juan radica escrito con No 1-2014-49079 de 31 de julio de 2014 (fol. 55-56) en el que aduce:

"REF: Respuesta a su Comunicado por Radicado No 2-2014-30998 - 1era Citación de Audiencia.
Expediente No: 1-2012-75636 de 4 de diciembre de 2012

Respetado Señor,

En referencia al comunicado enviado por ustedes a la primera citación del 3 de junio de 2014, el cual no pude asistir por problemas ajenos a mi voluntad y que a su vez por parte de la constructora Torres Sepúlveda no se presentó porque se constató que el correo les fue devuelto, razón por la cual se programaría otra citación formal. (sic)

La sorpresa fue mía el día de hoy cuando la administradora me manifestó que ya se había efectuado la reunión hace un mes y yo no recibí por parte de ustedes notificación alguna. Por tal razón dejo constancia de que no fui notificado para esta segunda citación. Por otra parte solicito a ustedes Si tienen copia del recibido de la carta que por favor me faciliten dicho documento para efectuar una trazabilidad del documento y verificar si en verdad fue recibida por algunos de los celadores del edificio.

Dado lo anterior procedí a hablar con la doctora Dora Castillo que a pesar de estar en vacaciones, muy gentilmente atendió mi llamada y me explico que como ya habíamos expuesto nuestro punto sobre no dejar intervenir los muros y que la constructora tenía la intención de hacerlo, situación que no tiene sentido ya que estamos hablando de la estructura del edificio y que las consecuencias de tal atropello se verían en un futuro. Adicionalmente, hay que tener en cuenta que es un área común y no de mi uso privativo y que se rigen por las normas de una propiedad horizontal. Solo los parqueaderos en cuestión son de mi uso privativo. Por lo anterior veo con preocupación cual sería el paso a seguir teniendo de presente que la constructora no cumplió con los diseños estructurales en los planos presentados a la curaduría en el diseño de las columnas, cuando ofreció construir en dichos planos columnas de 40 x30 cm y lo que terminé construyendo fueron columnas de 40x40 cms, además que no cumplió con la norma en las dimensiones de los parqueadero. De otra parte la doctora manifestó que los ingenieros habían dicho que no había problema en devastar las columnas y yo les respondo tres cosas; i) primero, es el dinero que yo invertí en dicho bien; ii) segundo, que se pongan en mi lugar como



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No 775 DE 22 DE MAYO DE 2015

Hoja No. 8 de 14

Continuación de la resolución "Por la cual se impone una sanción" propietario, iii) tercero, no entiendo que calculista estructural diseñe unas columnas para luego tener que rebanarles un pedazo.

Deseo saber de parte de ustedes que va pasar, cual es el procedimiento a seguir con la compra que de dos parqueaderos cuando en verdad sólo puedo usar uno, en otras palabras fui asaltado en mi buena fe por la constructora."

En respuesta al escrito anterior por escrito con radicado No. 2-2014-53724 de 22 de agosto de 2014 (fol. 57), se le informa al quejoso.

Respetado Señor,

Atendiendo sus inquietudes a través de escrito de la referencia; Me permito precisarle:

1. Efectivamente ante la devolución de correo de la citación a la Sociedad enajenadora a audiencia de intermediación para el día tres (3) de junio de 2014 a las 8.am, contando con la presencia de la señora administradora de la copropiedad, debió ser suspendida para citar nuevamente.
2. Tal como lo soportan las constancias de correo que se adjuntan; se le convoca a audiencia de intermediación para el día 25 de junio de 2014 a las 8.a.m y así mismo a la señora Administradora éstas citaciones fueron recibidas el 07 de junio de 2014 en la copropiedad.
3. A la audiencia comparecieron tanto la señora Administradora MARIA INES GONZALES GANTIVA, como el Representante legal de la Sociedad enajenadora señor JORGE LUIS GARCIA ARANGO.
4. Dentro de la audiencia y a pesar de que el señor Representante de la Sociedad enajenadora aduce la intención de reparar la deficiencia, la señora Administradora hace manifestación expresa de que fue decidido por Asamblea General que no se permitirá la realización de obras sobre las columnas por parte de la constructora, hecho éste igualmente manifestado en su escrito de fecha 1-201421530 de 3 de abril de 2014.
5. Ante lo manifestado por las partes se declara terminada la etapa de intermediación y se deja constancia de que se procederá con la etapa siguiente del Decreto 419 de 2008, esto es la decisión de fondo, la cual se producirá de acuerdo al orden de llegada de la queja. En conclusión una vez se produzca la decisión de fondo dentro del marco del Decreto 419 de 2008, se le estará comunicando.....(fol. 57)

El Decreto 419 de 2008 establece en su artículo 8 Parágrafo Primero, ante la inasistencia de alguno de los interesados a la audiencia de intermediación establece "En los casos en que alguno de los interesados no pudiere acudir a la audiencia de intermediación deberá justificar su inasistencia por escrito dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha programada para la realización de la diligencia. En éste caso se procederá a fijar por una sola vez, una nueva fecha y hora para llevar a cabo la audiencia dentro del mes siguiente a la fecha de radicación de la respectiva justificación."



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Hoja No. 9 de 14

RESOLUCIÓN No 775 DE 22 DE MAYO DE 2015

Continuación de la resolución "Por la cual se impone una sanción"
Que de acuerdo al anterior precepto normativo, para el presente caso al no haber presentado el quejoso excusa dentro del término, por la inasistencia a la audiencia de intermediación previamente convocada, no se fija nueva fecha, considerando concluida esta etapa del procedimiento.

Que en razón a lo manifestado en la diligencia de intermediación por parte de la administradora del proyecto Floresta de Alcalá, en el sentido que no se permitiría a la sociedad enajenadora, la intervención del hecho, denominado- *Distancia entre columnas de parqueaderos 61 y 62*, se concluye que no habrá lugar a práctica de pruebas encaminadas a determinar el estado (fol. actual, considerando así reunido el acervo probatorio necesario para decidir de fondo, previo el siguiente:

ANÁLISIS DEL DESPACHO

La Subdirección precisa que dio inicio a la presente investigación, en razón a que en la visita de verificación de hechos practicada por el equipo técnico el día 8 de mayo de 2013 en los parqueaderos 61 y 62 del proyecto de vivienda **FLORESTA DE ALCALÁ**, enajenado por **TORRES DE SEPÚLVEDA INGENIERÍA Y CIA**, identificada con NIT. 900.186.312-6 representada legalmente por el señor **LUIS EDUARDO TORRES SEPÚLVEDA** (o quien haga sus veces) constató que los hechos motivo de queja presuntamente constituían deficiencias constructivas catalogadas en la modalidad de afectaciones Graves, como quedó plasmado en el informe técnico No. 377 de 14 de mayo de 2013 (folio 23).

En este orden de ideas y una vez revisado el acervo probatorio contenido en el expediente, constituido por la queja, el informe de verificación de hechos No. 377 de 14 de mayo de 2013, (Folio. 23) que concluyó la existencia del Hecho 1. - *Distancia entre columnas de parqueaderos 61 y 62, calificado como afectación grave* constatado en visita tanto por los quejoso así como por la Sociedad enajenadora de ello da prueba el acta de visita; (fol. 22), e igualmente la constancia de inasistencia a audiencia de intermediación que obra a (fol. 54) en la que se dejó consignada la manifestación expresa de la Administradora de la copropiedad, la decisión de la asamblea de copropietarios, así como del propietario de los parqueaderos, de no permitir la intervención de las columnas, lo que se ratifica por el señor **CÉSAR GÓMEZ SAN JUÁN**; considera el despacho, que no hay lugar a decretar práctica de pruebas, en el entendido de que la condición de deficiencia constructiva grave se mantiene; por lo que debe procederse a tomar decisión de fondo, toda vez que el debate procesal se ha surtido conforme a las etapas del Decreto 419 de 2008. Así las cosas, y siendo como es, que la Sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA TORRES SEPÚLVEDA INGENIERÍA & CIA S.EN.C** con NIT. 900.186.312-6 representada legalmente por el señor **LUIS EDUARDO TORRES SEPÚLVEDA** (o quien haga sus veces), incurrió en infracción a lo normado en el artículo 8 del Decreto 321 de 1992, y Decreto 1108 de 28 de diciembre de 2000 reglamentario del POT, lo cual tendrá como consecuencia la imposición de sanción.

No obstante lo anterior, para efectos de la decisión de sancionar se tendrá en cuenta la advertencia tanto de la Administradora de la Copropiedad, así como del quejoso de no permitir la intervención de las columnas, por considerar a su parecer que se pone en riesgo la estructura de las mismas, hecho este al que no puede oponerse la entidad, al estar los copropietarios y el quejoso, en pleno ejercicio de sus derechos.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN N° 775 DE 22 DE MAYO DE 2015

Hoja No. 10 de 14

Continuación de la resolución "Por la cual se impone una sanción"

El ánimo de corrección manifestado por la Sociedad enajenadora será tenido en cuenta, pues es claro para la subdirección que estamos frente al principio de derecho de que "nadie está obligado a lo imposible", por lo que no se impondrá la orden de hacer a la Sociedad enajenadora CONSTRUCTORA TORRES SEPÚLVEDA INGENIERÍA & CIA S.EN.C con NIT. 900.186.312-6 representada legalmente por el señor LUIS EDUARDO TORRES SEPÚLVEDA (o quien haga sus veces).

Ha de precisarse que acorde con nuestras disposiciones legales 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.

Esta Subdirección en ejercicio de las funciones y competencias legales para investigar y sancionar el incumplimiento de las normas que rigen la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, ha otorgado todas las garantías del debido proceso que permitirán imponer una sanción administrativa a la sociedad enajenadora investigada CONSTRUCTORA TORRES SEPÚLVEDA INGENIERÍA & CIA S.EN.C con NIT. 900.186.312-6 representada legalmente por el señor LUIS EDUARDO TORRES SEPÚLVEDA (o quien haga sus veces) dado que los compradores de un inmueble, presuponen y parten del principio de buena fe que la constructora cumplió todas las normas y requisitos técnicos referentes a la construcción y desarrollo del proyecto ofrecido, por lo que en ningún caso podrá trasladarse a los Adquirentes, la obligación que tiene la sociedad de responder por el cumplimiento de sus deberes que como enajenador le corresponden.

Por lo tanto, teniendo en cuenta el estudio realizado, las pruebas, acta de visita, informe técnico, acta de audiencia de intermediación, defensa del enajenador y demás documentos que obran en el proceso; se considera procedente imponer sanción administrativa en aplicación a lo estipulado en el Decreto Distrital 419 de 2008, así como al Acuerdo 20 de 1995 Código Distrital de Construcción y demás normas concordantes, a la sociedad enajenadora investigada CONSTRUCTORA TORRES SEPÚLVEDA INGENIERÍA & CIA S.EN.C con NIT. 900.186.312-6 representada legalmente por el señor LUIS EDUARDO TORRES SEPÚLVEDA (o quien haga sus veces) al haber infringido el numeral 12 del artículo 23 y el artículo 114 del Acuerdo 079 de 2003 Código de Policía Distrital,, Decreto Distrital 419 de 2008; Decreto 321 de 1992 artículo 8 Parágrafo 2 y demás normas concordantes, motivo por el cual se reitera que será objeto de sanción consistente en multa la cual se tazara de acuerdo con la gravedad e importancia que el hecho representa para los propietarios.

La multa que por este acto administrativo se impondrá, está encaminada a sancionar la inobservancia de las normas señaladas a cuyo cumplimiento está obligado quien desarrolle actividades de enajenación, lo que ha generado en el propietario de los parqueaderos, la imposibilidad de su debido uso y funcionalidad para el cual han sido diseñados.

Ahora bien, respecto de la indexación de la multa, este Despacho la actualiza con fundamento en los criterios auxiliares de justicia y equidad establecidos en el artículo 230 de la Constitución Política, consignados allí para la protección y tutela del Estado de Derecho, lo que para este caso, es la vigia de la debida aplicación de las normas que regulan la actividad de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda y así proteger de manera efectiva el derecho constitucional a la vivienda digna. No aplicar la actualización de las multas



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT
CALLE DE BOGOTÁ 100-100
BOGOTÁ D.C. - COLOMBIA
TEL: (57) 1 234 5678
FAX: (57) 1 234 5678
CORREO: secretaria@alcaldia.gov.co
ALCALDE: [Firma]
SECRETARIO: [Firma]

RESOLUCIÓN No 775 DE 22 DE MAYO DE 2015

Hoja No. 11 de 14

Continuación de la resolución "Por la cual se impone una sanción"

implica que por ser tan irrisorias, el ente de control vería disminuida su facultad coercitiva para conminar a los Administrados a cumplir con sus obligaciones impidiendo así la comisión de conductas que infringen la normatividad de la actividad de enajenación.

Adicionalmente en este caso concreto la multa se indexa teniendo en cuenta los incrementos del índice de precios al consumidor certificados por el DANE, desde el 26 de octubre de 1979, momento en que se fijaron los valores de las multas por el Decreto Ley 2610 de 1979, hasta la fecha en que se impone la sanción sin que ello signifique el pago de un mayor valor al establecido en la ley, sino que se aplica el mismo valor, pero pasado a términos presentes, 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 acogidos por esta entidad mediante la Directiva No. 001 del 12 de enero de 2010 expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat.

Cabe advertir que con relación a la facultad de indexación, 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 a través de sentencia de 30 de mayo de 2013, 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, que este no es el caso en el que se procede a realizar la corrección monetaria de sumas impagadas. En este evento, lo que se está haciendo es simplemente traer a valor presente las sumas de dinero que, por el paso del tiempo, han perdido poder de adquisición o de compra. Nada más que eso. Está lejos de constituirse en una sanción económica a favor de quien se reconozca.

Revisada, estudiada y analizada la Directiva acusada (anverso y reverso del folio 121 el cuaderno principal), encuentra la Sala que, en efecto, ella se ajusta a los principios y reglas propios de la Actualización Monetaria, ya que en ella no se prevén multas adicionales ni sanciones diferentes a las previstas en el Decreto Ley 2610 de 1979. Lo único que hace la Directiva cuestionada es ajustar, actualizar, corregir a valor presente unos valores que por el paso del tiempo se encuentran depreciados.



RESOLUCIÓN No 775 DE 22 DE MAYO DE 2015

Continuación de la resolución "Por la cual se impone una sanción" lo que obedece a la aplicación de los principios de justicia y equidad. (Negrillas y subrayas fuera de texto).

Para la actualización de la sanción se da aplicación a la siguiente fórmula:

VP = V H x [IPCf / IPCi]

Siendo (VP) el valor presente de la sanción y (VH) el valor establecido en la ley 66 de 1968 y los decretos 2160 de 1979 y 78 de 1987. Los índices, según la aplicación jurisprudencial - recogida parcialmente por el Consejo de Estado en el concepto 1564 de 2004- corresponderían al Índice de Precios al consumidor del mes en que se fijó el monto de la sanción por la ley y en el que ésta es aplicada, siendo entonces el IPCi (Índice Inicial) el correspondiente al mes de octubre de 1979 (fecha de entrada en vigencia del Decreto 78 de 1979) y el IPCf (Índice Final) y el certificado por el DANE para el momento en que se expide el acto administrativo sancionatorio, conforme a la tabla que se incorpora a continuación:

Table with columns for years (1980-2015) and corresponding index values. Includes a small table at the bottom for inflation rates.

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No 775 DE 22 DE MAYO DE 2015

Hoja No. 14 de 14

Continuación de la resolución "Por la cual se impone una sanción"

De conformidad con lo dispuesto en el inciso 4 del artículo 56 de la Ley 9 de 1989. Su cancelación deberá acreditarse mediante presentación ante este despacho del recibo de caja que expida la Tesorería Distrital.

ARTÍCULO TERCERO: Notificar el contenido de esta Resolución a la sociedad enajenadora CONSTRUCTORA TORRES SEPÚLVEDA INGENIERÍA & CIA S.E.N.C con NIT. 900.186.312-6 representada legalmente por el señor LUIS EDUARDO TORRES SEPÚLVEDA (o quien haga sus veces).

ARTÍCULO CUARTO: Notificar el contenido de esta Resolución al señor CESAR AUGUSTO GÓMEZ SAN JUAN, propietario de los parqueaderos 61 y 62 y a la señora MARÍA INÉS GONZÁLEZ GANTIVA en su calidad de Administradora (o a quien haga sus veces) del Proyecto FLORESTA DE ALCALÁ ubicado en la Carrera 21 No. 137- 38.

ARTÍCULO QUINTO: Contra la presente resolución procede el recurso de reposición ante este Despacho y el de apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, los cuales podrán interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella o a la notificación por aviso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 76 y siguientes de la ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y en literal i artículo 20 del Decreto Distrital 121 de 2008.

ARTÍCULO SEXTO: La presente resolución rige a partir de su ejecutoria.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Bogotá D.C., a los veintidós (22) días del mes de mayo del año dos mil quince (2015).

FÉLIDA DEL C. RODRÍGUEZ FERNÁNDEZ
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyecto: Doris Castilla Valderrama - Profesional Universitaria SICV
Revisó y Aprobó: Onaira Castellanos M. - Contratista SICV



ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Secretaría Distrital
Hacienda

DIRECCIÓN DISTRICTAL DE TESORERÍA
NIT 899.999.061-9
CONCEPTOS VARIOS

SAE TESORERÍA LOCAL BOGOTÁ
13/07/2015 **RECIBO DE GAJAS No 516898**
#11 899.999.061-9
182066-5168981247 **FECHA: 13/07/2015**
01-RECIBOS TESORERÍA (2555564810)
EFECTIVO 1,264,154
VALOR TOTAL: 1,264,154.00
- COPIA 2 -

1 - Multa subdirección control de vivienda - otras multas

Concepto

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: TORRES SEPULVEDA INGENIERIA & CIA S. EN C.
NIT O CC. NIT 900188312
DIRECCIÓN: KR 14B 109 30
TELÉFONO: 6377659

EFFECTIVO: X
No. CHEQUE:
BANCO:

Observaciones: RESOLUCION-775-22/05/2015-MULTA SUBDIRECCION CONTROL DE VIVIENDA SRIA DE HABITAT

Entidad(es) Origen	Tercero(s) Destino	Valor	Forma de Pago
Secretaría distrital del habitat	Secretaría distrital del habitat	\$1,264,154.00	Efectivo \$1,264,154.00

SON: UN MILLON DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL CIENTO CINCUENTA Y CUATRO PESOS

TOTAL A PAGAR: \$1,264,154.00

<<56092-49625>>
AL PAGAR EXIJA TIMBRE DE CANCELADO LIQUIDADOR: GAORTIZ



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

INFORME DE VERIFICACION DE HECHOS No. 377
14 de mayo de 2013

Radicación No: 1-2012-75636 de 04 de diciembre de 2012
Queja: 1-2012-75636-1
Proyecto: FLORESTA DE ALCALÁ
Dirección Proyecto: Carrera 21 # 137 – 38
Inmueble: Apartamento 502, Torre A
Localidad: USAQUEN
Estrato: 5
Quejoso: CESAR AUGUSTO GOMEZ SANJUAN
Dirección del quejoso: Carrera 21 # 137 – 38, apto. A-502
Enajenador: TORRES SEPÚLVEDA INGENIERÍA & CIA
Dirección del Enajenador: Carrera 14 B # 109 – 30
Registro enajenador: 2011003
Radicación documentos: 400020110007-1 de 07 de enero de 2011, 40 apartamentos

VISITA

Fecha: 08 de mayo de 2013
Funcionario: ARMANDO BLANCO V.
Asistentes: Sr. CESAR AUGUSTO GOMEZ, quejoso
Sr. MAURICIO RODRÍGUEZ, delegado del enajenador



Este informe técnico es un procedimiento previo para establecer la procedencia de investigación en términos del Decreto 419 de 2008. Es el resultado de una inspección visual, por lo tanto, los conceptos emitidos están basados en características externas encontradas y acogiéndose a lo señalado en dicho Decreto.

La queja hace relación a áreas privadas. El apartamento se entregó en junio de 2012 según el quejoso.

HECHOS VERIFICADOS

El quejoso denuncia en su queja escrita filtraciones desde cubierta y problemas con los parqueaderos 61 y 62, adquiridos con su apartamento. En la visita el quejoso afirma que las filtraciones fueron corregidas y centra su queja en dos hechos sobre los parqueaderos. Se dejó constancia en el acta.

Bogotá D. C., calle 52 # 13-64, PBX. 3581600, www.habitatbogota.gov.co
PM05-FO264-VI

Copropietaria Apartamento 201

Representante Legal
T. S. INGENIERÍA & Cía. S. en C.

Scanned by CamScanner

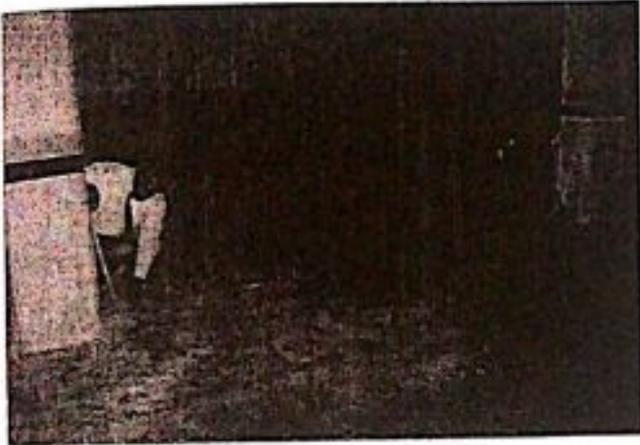
ESCANEADO CON CAMSCANNER



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Página 2 de 2

1 – Distancia entre columnas de parqueaderos 61 y 62



Quejoso reclama que la medida de los parqueaderos en plano es de 2.30 x 4.50, pero que en la realidad tienen 1.93 x 4.50. Adjunta plano con licencia de propiedad horizontal (folio 10). En dicho plano se ve que los estos tienen 2.30 m. de ancho, pero ambos cuentan con columnas que se adentran 30 centímetros, lo que deja una distancia efectiva de 2.00 m. medida al borde de columna. Se recuerda que el Decreto 321 de 1992, en su Artículo 8 dice:

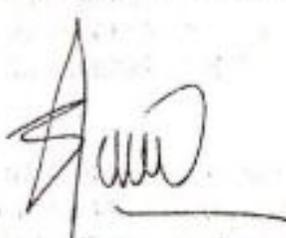
Parágrafo 2º.- Cuando el cupo de estacionamiento esté limitado por uno de sus lados por columnas, las dimensiones citadas se pueden tomar al eje de las mismas. En ningún caso el ancho mínimo del cupo tomado al borde de las columnas puede ser inferior a 2.00 metros. (subrayado fuera de texto)

Al medirse la distancia entre caras se obtuvo 3.98 metros a nivel de piso y 3.99 metros a nivel medio de altura, donde como mínimo —según plano y norma— debería medirse 4 metros (ver imagen). Se constata que en ambos parqueaderos no se cumple la medida mínima. El hecho es una deficiencia constructiva que afecta las condiciones de uso de ambos parqueaderos, razón por la que se cataloga como **afectación grave**.

2 – Tamaño de columnas diferente a la de los planos

El quejoso alega que de acuerdo al plano con licencia aportado (folio 10), las columnas son de 30 x 40, pero que se hicieron de 40 x 40 perjudicando su área de parqueadero.

El plano en cuestión es de propiedad horizontal, las medidas en él establecidas indican el perímetro de la propiedad y no el tamaño de las columnas. De allí se toma que las columnas se adentran 30 centímetros en el parqueadero —medida que se corroboró en sitio—, pero no que este sea su tamaño total. El plano de sótano de la radicación del enajenador ante esta Secretaría (carpeta 31228) no tiene acotación en columnas. No se establece deficiencia constructiva ni desmejoramiento por este hecho.


Arq. ARMANDO BLANCO V.
SDH - SIVCV



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Diario Cero

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT



RESOLUCIÓN No. 1249 DEL 31 DE JULIO DE 2017 Pág. 1 de 11

"Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo"

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 419, 121 de 2008, el Acuerdo 079 de 2003, demás normas concordantes, y,

CONSIDERANDO

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat asumió conocimiento de la queja interpuesta por los señores **NORMA MÓNICA DÍAZ TALERO, LEONARDO DÍAZ TALERO** y **CARLOS ENRIQUE DIAZ TALERO** en su condición de propietarios del apartamento 201 del proyecto de vivienda **EDIFICIO FLORESTA DE ALCALÁ – PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la Carrera 21 No. 137-38 de esta ciudad, por las presuntas deficiencias existentes en las áreas privadas del citado inmueble, contra la sociedad enajenadora **TORRES SEPÚLVEDA INGENIERÍA & CIA S EN C**, identificada con NIT. 900.186.312-6, representada legalmente por el señor **LUIS EDUARDO TORRES SEPÚLVEDA** o quien haga sus veces, a la que le correspondió el radicado No. 1-2015-38932 de 19 de junio de 2015, Queja 1-2015-38932-1) (Folios 1-10).

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 en cuestión es la sociedad enajenadora **TORRES SEPÚLVEDA INGENIERÍA & CIA S EN C**, identificada con NIT. 900.186.312-6, a la que le fue otorgado el registro de enajenación No. 2011003 (Folio 23).

Que en cumplimiento del Artículo 4º del Decreto Distrital 419 de 2008, a través de oficio con radicado No. 2-2015-41488 del 1 de julio de 2015 (Folio 11), se procedió a correr traslado de la queja a la sociedad enajenadora, para que se pronunciara al respecto e indicara si daría o no solución a los hechos motivo de queja.

Que la enajenadora en atención al traslado de los antecedentes, mediante escrito al que le correspondió el radicado No. 1-2015-50811 del 14 de agosto de 2015 (Folio 13), se pronunció frente a los hechos contentivos de la queja, anexando copia del acta de acuerdo y conciliación celebrada el día 30 de julio del 2015, con los señores **NORMA MÓNICA DÍAZ TALERO, LEONARDO DIAZ TALERO** y **CARLOS ENRIQUE DIAZ TALERO**, en la cual los

cl



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE ASISTENTE

Alcaldía Mayor de Bogotá
Secretaría de Asistente
Subdirección de Asistencia
Técnica y Control de
Calidad



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE ASISTENTE

RESOLUCIÓN No. 1249 DEL 31 DE JULIO DE 2017

Pág. 2 de 11

Continuación de la Resolución: *"Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo"*

quejosos reciben una suma dineraria, y a cambio asumen bajo su responsabilidad las reparaciones de todas las anomalías que denunciaron en la queja. Eximiéndolos de cualquier responsabilidad sobre cualquier evento que a futuro se presente sobre los elementos averiados del inmueble que se relacionaron en la queja.

Que de conformidad con los anteriores antecedentes y en concordancia con el Parágrafo 1° del Artículo 5° del Decreto Distrital 419 de 2008, esta Subdirección estimó necesaria la realización de una visita de carácter técnico, diligencia que se realizó el día 25 de febrero de 2016 y se contó con la asistencia de la señora **NORMA MÓNICA DÍAZ TALERO**, en calidad de propietaria del apartamento 201 del **EDIFICIO FLORESTA DE ALCALÁ - PROPIEDAD HORIZONTAL** y del señor **JORGE LUIS GARCÍA**, en representación de la sociedad enajenadora, situación que se plasmó en el acta de visita obrante a folio 20 del expediente, de la mencionada visita se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 16-235 de 7 de marzo de 2016 (Folios 21-22), en el que se concluyó:

"(...) HALLAZGOS

Dentro del requerimiento previo estipulado en el Artículo Cuarto del Decreto 419 de 2008, se solicitó a la sociedad enajenadora TORRES SEPULVEDA INGENIERÍA & CIA S EN C., rendir los descargos pertinentes respecto a los hechos denunciados por la señora NORMA MÓNICA DÍAZ TALERO.

Mediante radicado 1-2015-50811 de 14 de agosto de 2015, el enajenador expuso entre otras cosas lo siguiente:

"(...) anexo copia del ACTA DE ACUERDO Y CONCILIACIÓN celebrada el día 30 de julio de 2015, entre nuestra Empresa y la señora NORMA MÓNICA DÍAZ TALERO Y OTROS.

En ella, los quejosos reciben una suma dineraria, y a cambio asumen bajo su única responsabilidad y autonomía las reparaciones de todas las anomalías que denunciaron en la queja, (...)"

Con base en lo anterior, en la visita de verificación se pudo establecer, que la propietaria del inmueble, con la suma dineraria aportada por el enajenador, intervino y subsanó las inconformidades denunciadas y que a continuación de enuncian:

-GRIETAS EN EL HALL DE ACCESO Y EN DIFERENTES SITIOS DEL APARTAMENTO.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN
BOGOTÁ, D.C. 11 de Julio de 2017
CARTA DE RESPUESTA
A LA SOLICITUD DE INFORMACIÓN
N.º 1249 DEL 31 DE JULIO DE 2017
En respuesta a la solicitud de información
presentada por usted en el día 11 de julio
de 2017, se informa que el contenido de
la información solicitada se encuentra
descargado en el link que se encuentra
en el correo electrónico que se adjunta
a esta respuesta.

RESOLUCIÓN No. 1249 DEL 31 DE JULIO DE 2017

Continuación de la Resolución "Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo"

-PUERTA DE DIVISIÓN DEL BAÑO PRINCIPAL DESCUADRADA Y DESNIVELADA.

-ENCHAPES DEL BAÑO PRINCIPAL AGRIETANDOS.

-PISO DEL BAÑO PRINCIPAL SUELTO Y DESNIVELADO.

-LAVAMANOS DEL BAÑO PRINCIPAL Y EL DEL BAÑO SOCIAL MAL INSTALADOS Y CON GOTERAS.

-PUERTAS QUE NO CIERRAN.

En cuanto al hecho denunciado como *HUMEDAD EN EL TECHO Y LA PARED DE LOS DOS GARAJES (63 Y 64)*, se verificó que la sociedad enajenadora adelantó intervenciones de carácter técnico, relacionado con tratamiento de fisuras en la cara externa de la placa de entrepiso, con el fin de contrarrestar el efecto de filtraciones que provenían de esta superficie.

No obstante, al momento de la inspección se identificaron patologías en la cara interna de la placa de entrepiso, asociadas con filtraciones.

Con base en lo anterior, se cataloga este hecho como una deficiencia constructiva, que afecta las condiciones de habitabilidad contraviniendo las disposiciones contenidas en Capítulo B.5 del Acuerdo 20 de 1995, que a letra dice:

CAPÍTULO B.5

PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE

Sección B.5.1 GENERAL

ARTÍCULO B.5.1.1. Los requisitos de este capítulo establecen las normas y recomendaciones mínimas necesarias para lograr una protección adecuada contra la intemperie en edificaciones.

ARTÍCULO B.5.1.2. Deben utilizarse materiales, procesos y métodos adecuados para lograr edificaciones o partes de ellas resistentes a la intemperie tal como se exige en este capítulo y deben cumplirse además los requisitos aplicables de este código.

cl

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITAT



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 1249 DEL 31 DE JULIO DE 2017

Pág. 4 de 11

Continuación de la Resolución "Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo"

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 (...)"

Que éste Despacho en cumplimiento del artículo 6º del Decreto Distrital 419 de 2008, ordenó mediante el Auto No. 1130 de 29 de abril de 2016 (Folios 24 a 28), abrir investigación administrativa en contra de la sociedad enajenadora TORRES SEPÚLVEDA INGENIERÍA & CIA S EN C, identificada con NIT 900.186.312-6, representada legalmente por el señor LUIS EDUARDO TORRES SEPÚLVEDA o quien haga sus veces, acto que se le comunicó al quejoso y del que se corrió traslado a la sociedad enajenadora, de conformidad con la norma citada (Folios 29 a 37).

Que la sociedad enajenadora investigada mediante documento 1-2017-43178 del 06 de junio de 2017 (Folios 44 a 45) describió el traslado del Auto de Apertura No. 1130 del 29 de abril de 2016, indicando que ya habían llegado a un acuerdo transaccional con los propietarios del inmueble afectado y "sus compromisos ya se habían cumplido". Por otra parte la sociedad enajenadora expone que el hecho versa sobre "UNA NUEVA ANOMALÍA, que nada tiene que ver con las anomalías que había motivado la conciliación" y que "se cumple en Agosto/2017, ya cinco años de haber entregado el apartamento".

Que esta Subdirección en atención al Artículo 8º del Decreto Distrital 419 de 2008, programó audiencia de intermediación para el día 25 de mayo de 2017 (folios 38 a 40), la cual no se celebra por la ausencia de las partes convocadas como se documenta con el acta No. 2017-SDH-1-2015-38932-1, obrante a folio 41 del expediente.

Que mediante documento con radicado 1-2017-39549 del 26 de mayo de 2017, los señores NORMA MÓNICA DÍAZ TALERO, LEONARDO DIAZ TALERO y CARLOS ENRIQUE DIAZ TALERO, en calidad de propietarios del apartamento 201 del proyecto de vivienda EDIFICIO FLORESTA DE ALCALÁ – PROPIEDAD HORIZONTAL, remiten a esta Subdirección un oficio firmado en el cual manifiestan que la afectación correspondientes al hecho "HUMEDAD EN EL TECHO Y LA PARED DEL DE LOS DOS GARAJES (63 Y 64)" había sido atendida de manera satisfactoria por parte de la sociedad enajenadora TORRES SEPÚLVEDA INGENIERÍA & CIA S EN C, en la misma misiva también dan cuenta del acuerdo económico alcanzado entre las partes para solucionar los demás hechos denunciados, por lo que aseguran que la enajenadora "ha corregido los problemas mencionados en la queja elevada".



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Alcaldía Mayor de Bogotá
Secretaría de Hábitat,
Urbanismo y Control de Vivienda
Inspección, Vigilancia y Control de
Vivienda, ha de constatar que la
presente Inspección concierne
en su contenedor con el
documento que reposa en los
archivos de esta Entidad.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 1249 DEL 31 DE JULIO DE 2017

Pág. 5 de 11

Continuación de la Resolución "Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo"

Que teniendo en cuenta que la etapa de intermediación quedó agotada; que el término probatorio es potestativo de la administración y que las pruebas que existen dentro del proceso son suficientes para su resolución, esta Subdirección procederá a decidir de fondo la presente actuación, previo el siguiente:

ANÁLISIS DEL DESPACHO

1. Competencia

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda cumple las funciones de inspección, vigilancia y control exclusivamente sobre las personas naturales o jurídicas que realicen actividades de enajenación de cinco o más inmuebles destinados a vivienda. Lo anterior de conformidad con el numeral 12 del Artículo 12 del Decreto Ley 1421 de 1993, el Acuerdo Distrital 16 de 1997, Ley 66 de 1968, Decreto Ley 2610 de 1979 Decreto Ley 078 de 1987, Decreto Nacional 405 de 1994, Decreto Distrital 419 de 2008 y Decreto Distrital 121 de 2008.

Dentro de las competencias asignadas a la autoridad encargada de la inspección, vigilancia y control de la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, se encuentra la consagrada en el numeral 7º de artículo 2 del Decreto 078 de 1987, en virtud del citado artículo 2 y competencias asignadas al Distrito Capital y en particular a la Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda se encuentra la de controlar la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, función que desarrolla mediante la facultad de tomar los correctivos necesarios para contrarrestar las situaciones de incumplimiento de las normas que rigen dicha actividad, a través de la imposición de órdenes y requerimientos, facultades que se encuentran también consagradas en la Ley 66 de 1968 y Decreto 2610 de 1979, que establecen la posibilidad de imponer multas sucesivas a las personas que no cumplan con las órdenes o requerimientos que se expidan.

En este sentido, el artículo 201 del Acuerdo 79 de 2003, señala: "iniciar las actuaciones administrativas pertinentes, cuando haya comprobado la enajenación ilegal de inmuebles destinados a vivienda o fallas en la calidad de los mismos, que atenten contra la estabilidad de la obra e impartir órdenes y requerimientos como medidas preventivas e imponer las correspondientes sanciones"

En atención a lo expuesto resulta claro que esta Subdirección es competente para adelantar la presente investigación en contra de la sociedad enajenadora **TORRES SEPÚLVEDA INGENIERÍA & CIA S EN C.**, identificada con NIT 900.186.312-6, representada

CP

ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 1249 DEL 31 DE JULIO DE 2017

Pág. 6 de 11

Continuación de la Resolución "Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo"

legalmente por el señor **LUIS EDUARDO TORRES SEPÚLVEDA** o quien haga sus veces, por el hecho correspondiente a: "**HUMEDAD EN EL TECHO Y LA PARED DEL DE LOS DOS GARAJES (63 Y 64)**", especificado en el Informe de Verificación de Hechos No. 16-235 del 07 de marzo de 2016 (Folios 21 y 22).

2. Desarrollo de la actuación

La presente investigación se adelantó respetando el debido proceso que se debe observar en todo tipo de actuaciones administrativas, al respecto la Corte Constitucional ha expuesto en numerosas jurisprudencias el alcance del derecho constitucional del debido proceso en lo que a procedimientos de tipo administrativo se refiere, así:

"Es a este último aspecto a donde remite el artículo 29 de la Constitución: "El debido proceso se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas." La Corte, en, numerosas sentencias, ha explicado el alcance de este principio, especialmente cuando se refiere al debido proceso administrativo. Ha señalado que excluir al administrado del conocimiento previo de la sanción a aplicar y negar, por ende, la posibilidad de controvertirla antes de su imposición, vulnera el derecho fundamental al debido proceso, pues puede convertirse en un acto arbitrario, contrario al Estado de derecho. También ha manifestado esta Corporación, que lo que la norma constitucional pretende es que la aplicación de una sanción sea el resultado de un proceso, por breve que éste sea, aún en el caso de que la norma concreta no lo prevea."¹ (Subrayas y negrillas fuera de texto)

"Por otra parte, cuando la administración aplica una norma legal, que al mismo tiempo limita un derecho, la decisión correspondiente debe ser no sólo producto de un procedimiento, por sumario que éste sea, sino que la persona afectada, sea informada de la determinación, pues se trata de un acto administrativo. De lo contrario, estaríamos frente a un poder absoluto por parte de la administración y, probablemente, dentro del campo de la arbitrariedad. Asuntos que en numerosas oportunidades ha señalado la Corte no corresponden al Estado de derecho."²

Cabe precisar que la garantía del debido proceso, no consiste solamente en las posibilidades de defensa o en la oportunidad para interponer recursos, sino que exige además, como lo expresa el artículo 29 de la Carta, el ajuste a las normas preexistentes al acto que se imputa; la competencia de la autoridad judicial o administrativa que orienta el proceso; el derecho a

¹ Sentencia T-020 del 10 de febrero de 1998, Iv1.P. DF, Jorge Arango Mejía.

² Sentencia T-359 del 5 de agosto de 1997, M.P. Dr. Jorge Arango Mejía



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Alcalde Mayor de Bogotá
Secretaría Distrital del Hábitat
Secretaría de Inspección,
Ingeniería y Control de Vivienda

La suscrita Subdirectora de
Investigaciones y Control de
Vivienda, hace constar que la
presente notificación contenida
en su contenido con el
procedimiento que reposa en los
actos de esta Entidad.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 1249 DEL 31 DE JULIO DE 2017

Pág. 7 de 11

Continuación de la Resolución *"Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo"*

una resolución que defina las cuestiones jurídicas planteadas sin dilaciones injustificadas; la ocasión de presentar pruebas y de controvertir las que se alleguen en contra y, desde luego, la plena observancia de las formas propias de cada proceso según sus características.

Esta situación efectivamente se evidencia en el caso que se analiza, por cuanto la actuación administrativa dio cumplimiento a los decretos distritales y demás normas sobre la materia, así como al procedimiento que los mismos establecen, en cuanto a legitimación, notificaciones, pruebas, competencias y recursos.

Con fundamento en ello, este Despacho ha actuado conforme a la ley, dentro de la órbita de sus funciones y en congruencia con el principio de legalidad, pues la actuación administrativa se adelantó de conformidad con el procedimiento correspondiente (Decreto Distrital 419 de 2008).

3. Análisis probatorio

Esta Subdirección precisa que dio inicio a la presente investigación, en concordancia con lo establecido en el Informe de Verificación de Hechos No. 16-235 del 07 de marzo de 2016 (folios 21 y 22) por la deficiencia constructiva correspondiente a **"HUMEDAD EN EL TECHO Y LA PARED DEL DE LOS DOS GARAJES (63 Y 64)"**, hallada en los parqueaderos 63 y 64 del apartamento 506 del proyecto **EDIFICIO FLORESTA DE ALCALÁ – PROPIEDAD HORIZONTAL**, enajenado por la sociedad **TORRES SEPÚLVEDA INGENIERÍA & CIA S EN C**, identificada con NIT 900.186.312-6, representada legalmente por el señor **LUIS EDUARDO TORRES SEPÚLVEDA** o quien haga sus veces, constatando que el hecho objeto de queja corresponde a una afectación en las áreas privadas del citado inmueble y que fue catalogada como una deficiencia constructiva calificada como grave.

Aunado a lo anterior es menester para este Despacho observar lo manifestado por los propietarios y quejosos en la comunicación remitida con radicado 1-2017-39549 del 2 de mayo de 2017 (Folios 42 y 43), en la cual los señores **NORMA MÓNICA DÍAZ TALERO**, **LEONARDO DÍAZ TALERO** y **CARLOS ENRIQUE DÍAZ TALERO**, manifiestan que la sociedad enajenadora **TORRES SEPÚLVEDA INGENIERÍA & CIA S EN C**, intervino satisfactoriamente la afectación presentada en los parqueaderos 63 y 64 del **EDIFICIO FLORESTA DE ALCALÁ – PROPIEDAD HORIZONTAL** y ratifican que los hechos denunciados en la queja 1-2015-38932 de 19 de junio de 2015, habían sido subsanados en su totalidad.

En conclusión, este Despacho logró establecer que la deficiencia constructiva calificada

d



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 1249 DEL 31 DE JULIO DE 2017

Pág. 8 de 11

Continuación de la Resolución *"Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo"*

como grave referente a **"HUMEDAD EN EL TECHO Y LA PARED DEL DE LOS DOS GARAJES (63 Y 64)"**, especificados en el Informe de Verificación de Hechos No. 16-235 de 7 de marzo de 2016 (Folio 21 y 22), fue subsanado por la sociedad enajenadora investigada en coherencia con lo manifestado y firmado por parte de los quejosos y propietarios de los parqueaderos 63 y 34 del apartamento 201 del **EDIFICIO FLORESTA DE ALCALÁ – PROPIEDAD HORIZONTAL** (Folio 42).

4. Análisis de descargos

En atención a lo expresado por la sociedad enajenadora en el documento con radicado No. 1-2017-43178 de 6 de junio de 2017 (44 y 45), este Despacho no hará pronunciamiento alguno por considerar que no lo allegado no aporta nada nuevo a la investigación administrativa adelantada.

5. Fundamento normativo de la decisión

De todo lo anterior se colige, que el hecho materia de investigación pendiente por atender fue intervenido a satisfacción, por parte de la sociedad enajenadora en el tema concerniente a **"HUMEDAD EN EL TECHO Y LA PARED DEL DE LOS DOS GARAJES (63 Y 64)"**, especificado en el Informe de Verificación de Hechos No. 16-235 del 07 de marzo de 2016 (Folios 21 y 22), en observancia de lo establecido en los artículos 23 (Numeral 12), 114 y 121 del Acuerdo Distrital 079 del 2003 y el numeral 4º del Artículo 49 de la Ley 1437 de 2011 que señalan:

" (...) ARTÍCULO 23.- Quienes adelanten obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación o reparación, demolición de edificaciones o de urbanización, parcelación para construcción de inmuebles o de terrenos en las áreas rurales o urbanas, además de observar todas las normas sobre construcción de obras y urbanismo, deberán obtener los conceptos previos y las licencias a que haya lugar y tienen además la obligación de adoptar las precauciones para que los peatones o los vecinos de la construcción no corran peligro.

Se deben observar los siguientes comportamientos que favorecen la seguridad 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.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE HABITAT

Alcaldía Mayor de Bogotá
Secretaría Distrital del Hábitat,
Subsecretaría de Inspección,
Vigilancia y Control de Vivienda

Despacho



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 1249 DEL 31 DE JULIO DE 2017

Pág. 9 de 11

Continuación de la Resolución "Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo"

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. (...)

(2000)ARTÍCULO 201.- Subsecretario de Control de Vivienda. Compete al Subsecretario de Control de Vivienda, con el objeto de promover, prevenir, mantener, preservar o restaurar el derecho a la vivienda digna, al patrimonio y al orden público, de conformidad con lo dispuesto por la ley 66 de 1968, los Decretos leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987, la Ley 56 de 1985, en concordancia con las leyes 9 de 1989 y 388 y 400 de 1997, el Acuerdo Distrital 6 de 1990, el Decreto 619 de 2000 y las disposiciones que los modifiquen, complementen o adicionen, ejercer las funciones de inspección, vigilancia y control de las personas naturales y jurídicas dedicadas a la enajenación y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda o a planes y programas de vivienda realizados por el sistema de auto construcción y de las actividades de enajenación de las soluciones de vivienda resultantes de los mismos.

Deberá iniciar las actuaciones administrativas pertinentes, cuando haya comprobado la enajenación ilegal de inmuebles destinados a vivienda o fallas en la calidad de los mismos, que atenten contra la estabilidad de la obra e impartir órdenes y requerimientos como medidas preventivas e imponer las correspondientes sanciones.

Ley 1437 de 2011

Artículo 49. Contenido de la decisión. El funcionario competente proferirá el acto administrativo definitivo dentro de los treinta (30) días siguientes a la presentación de los alegatos.

El acto administrativo que ponga fin al procedimiento administrativo de carácter sancionatorio deberá contener (negrilla fuera de texto):

(...)

4. **La decisión final de archivo o sanción y la correspondiente fundamentación (...)**"

En conclusión, este Despacho logró establecer que la deficiencia constructiva calificada como grave referente a "**HUMEDAD EN EL TECHO Y LA PARED DEL DE LOS DOS GARAJES (63 Y 64)**", y especificada en el Informe de Verificación de Hechos No. 16-235 del 07 de marzo de 2016 (folios 21 y 22), fue subsanada por parte de la sociedad enajenadora.

Así las cosas, teniendo en cuenta que desaparece para la Administración el hecho referente a

CP



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 1249 DEL 31 DE JULIO DE 2017

Pág. 10 de 11

Continuación de la Resolución "Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo"

"HUMEDAD EN EL TECHO Y LA PARED DEL DE LOS DOS GARAJES (63 Y 64)", especificado en el Informe de Verificación de Hechos No. 16-235 del 07 de marzo de 2016 (Folios 21 y 22), violatorios a las normas que rigen su competencia, habiéndose probado la imposibilidad de endilgar responsabilidad en contra de la sociedad investigada, en razón a que corrigió el hecho mencionado anteriormente, este Despacho procederá a ordenar el cierre de la investigación administrativa y su correspondiente archivo, sin perjuicio de la responsabilidad que le atañe por la reaparición de los hechos dentro de los términos dispuestos por el artículo 14º del Decreto Distrital 419 de 2008.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Cerrar y archivar la investigación administrativa adelantada en contra la sociedad enajenadora **TORRES SEPÚLVEDA INGENIERÍA & CIA S EN C**, identificada con NIT 900.186.312-6, representada legalmente por el señor **LUIS EDUARDO TORRES SEPÚLVEDA** o quien haga sus veces, actuación a la cual correspondió el radicado No. 1-2015-38932 del 19 de junio de 2015, de conformidad con lo expuesto en los numerales 3. *Análisis probatorio* y 5. *Fundamento Normativo de la decisión* de la parte motiva del presente acto.

ARTÍCULO SEGUNDO: Notificar el contenido de esta Resolución al señor **LUIS EDUARDO TORRES SEPÚLVEDA** o quien haga sus veces, en su calidad de representante legal de la sociedad enajenadora **TORRES SEPÚLVEDA INGENIERÍA & CIA S EN C**.

ARTÍCULO TERCERO: Notificar el contenido de la presente Resolución a los señores **NORMA MÓNICA DÍAZ TALERO, LEONARDO DÍAZ TALERO** y **CARLOS ENRIQUE DÍAZ TALERO**, en calidad de quejosos y propietarios de los parqueaderos 63 y 64 del apartamento 201 del proyecto de vivienda **EDIFICIO FLORESTA DE ALCALÁ - PROPIEDAD HORIZONTAL** de esta ciudad.

ARTÍCULO CUARTO: Contra la presente resolución procede el recurso de reposición ante este Despacho y el de apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, los cuales podrán interponer en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación según el caso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 74 y siguientes de la ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Alcaldía Mayor de Bogotá
Secretaría Distrital del Hábitat,
Subsecretaría de Inspección,
Atención y Control de Vivienda

La suscrita Subdirectora de
Investigaciones y Control de
Vivienda, hace constar que la
presente fotocopia calificada
en su contenido con el
documento que reposa en los
archivos de esta Entidad.

Diana C. Pinzón



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 1249 DEL 31 DE JULIO DE 2017

Pág. 11 de 11

Continuación de la Resolución "Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo"

Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y en literal i artículo 20 del Decreto Distrital 121 de 2008.

ARTÍCULO QUINTO: La presente resolución rige a partir de su ejecutoria y ordena el archivo del expediente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Bogotá D.C., a los treinta y un (31) días del mes de julio del año dos mil diecisiete (2017).

Diana C. Pinzón

DIANA CAROLINA PINZÓN VELÁSQUEZ
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Cesar Augusto Gayón Villabón - Contratista SICV
Revisó: Diego Andrés Huertas Barbosa - Contratista-SICV



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

21

INFORME VERIFICACION DE HECHOS No. 16-235
07 de marzo de 2016

Radicación N°	SDHT- 1-2015-38932 del 19 de junio de 2015
Queja	1-2015-38932-1
Quejoso	NORMA MÓNICA DÍAZ TALERO
Dirección Quejoso	Carrera 21 N° 137-38; Apartamento 201
Proyecto	FLORESTA DE ALCALÁ
Dirección Proyecto	Carrera 21 N° 137-38
Localidad	Usaquén
Estrato	2
Radicación documentos	
enajenación proyecto	400020110007 del 07 de enero de 2011
Enajenador	TORRES SEPULVEDA INGENIERÍA & CIA S EN C.
Dirección enajenador	Carrera 15 N° 9-70 – Ricaurte (Cundinamarca)
Fecha entrega inmueble	29 de julio de 2012

SINTESIS DE LA SOLICITUD

La queja hace alusión a irregularidades al interior del inmueble relacionadas con grietas en el hall de acceso y en diferentes sitios del apartamento, la puerta de división del baño principal esta descuadrada y desnivelada, los enchapes del mismo baño se están agrietando, el piso del baño principal esta suelto y desnivelado, los dos lavamanos del baño principal y el del baño social están mal instalados y tienen goteras, las puertas que no cierran porque quedaron con medida menor a la necesaria y humedad en el techo y la pared de los dos garajes (63 y 64)

VISITA

Visita N°:	1
Fecha:	25 de febrero de 2016
Funcionario:	Mauricio Cepeda A.
Atendido por:	Quejoso: Norma Díaz
	Enajenador: Jorge Luis García – Representante Legal suplente.

Los conceptos técnicos 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 419 del 3 de diciembre de 2008.

HALLAZGOS

Dentro del requerimiento previo estipulado en el Artículo Cuarto del Decreto 419 de 2008, se solicitó a la sociedad enajenadora TORRES SEPULVEDA INGENIERÍA & CIA S EN C., rendir los descargos pertinentes respecto a los hechos denunciados por la señora NORMA MÓNICA DÍAZ TALERO.

Mediante radicado 1-2015-50811 de 14 de agosto de 2015, el enajenador expuso entre otras cosas lo siguiente:

"(...) anexo copia del ACTA DE ACUERDO Y CONCILIACIÓN celebrada el día 30 de julio de 2015, entre nuestra Empresa y la señora NORMA MÓNICA DÍAZ TALERO Y OTROS.

En ella, los quejosos reciben una suma dineraria, y a cambio asumen bajo su única responsabilidad y autonomía las reparaciones de todas las anomalías que denunciaron en la queja, (...)"

Con base en lo anterior, en la visita de verificación se pudo establecer, que la propietaria del inmueble, con la suma dineraria aportada por el enajenador, intervino y subsanó las inconformidades denunciadas y que a continuación de enuncian:

-GRIETAS EN EL HALL DE ACCESO Y EN DIFERENTES SITIOS DEL APARTAMENTO.

-PUERTA DE DIVISIÓN DEL BAÑO PRINCIPAL DESCUADRADA Y DESNIVELADA.

-ENCHAPES DEL BAÑO PRINCIPAL AGRIETANDOS.

-PISO DEL BAÑO PRINCIPAL SUELTO Y DESNIVELADO.

-LAVAMANOS DEL BAÑO PRINCIPAL Y EL DEL BAÑO SOCIAL MAL INSTALADOS Y CON GOTERAS.

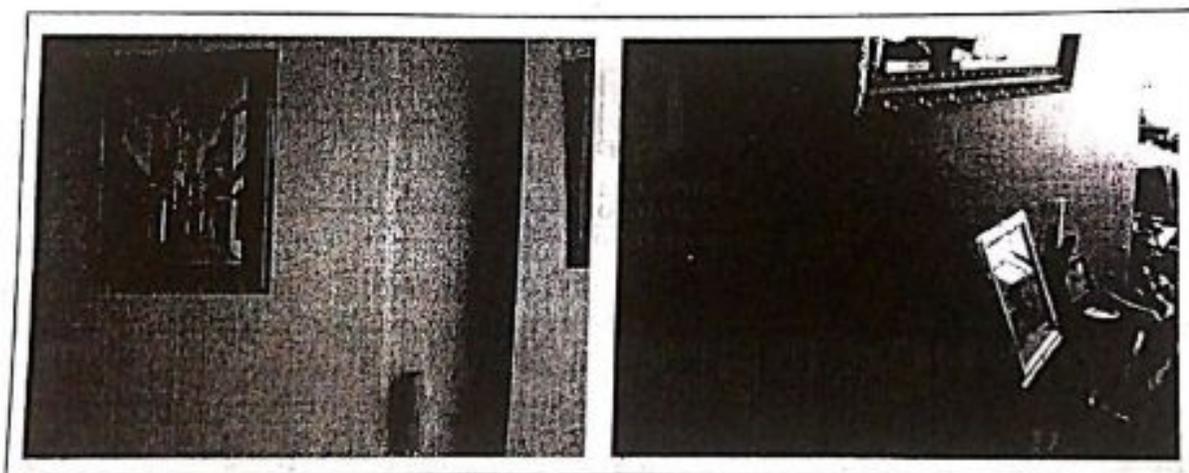
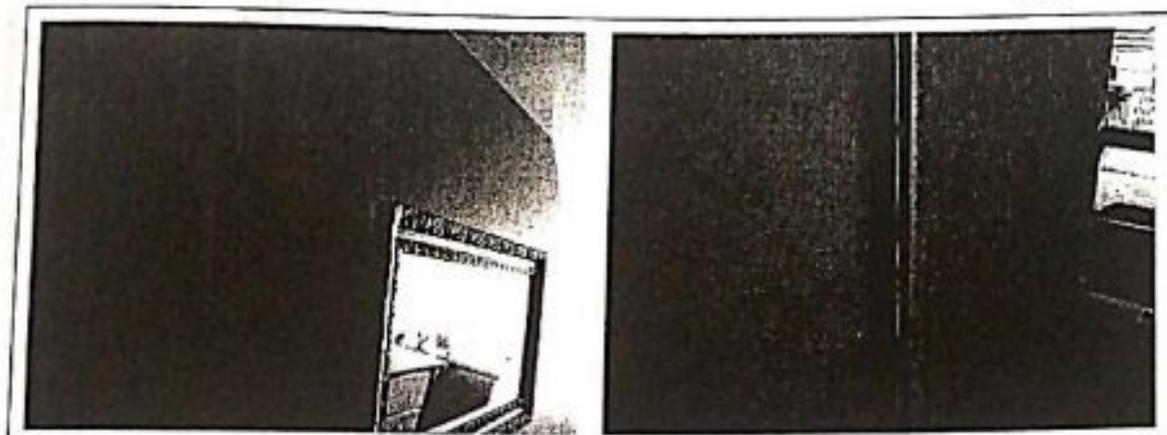
-PUERTAS QUE NO CIERRAN.



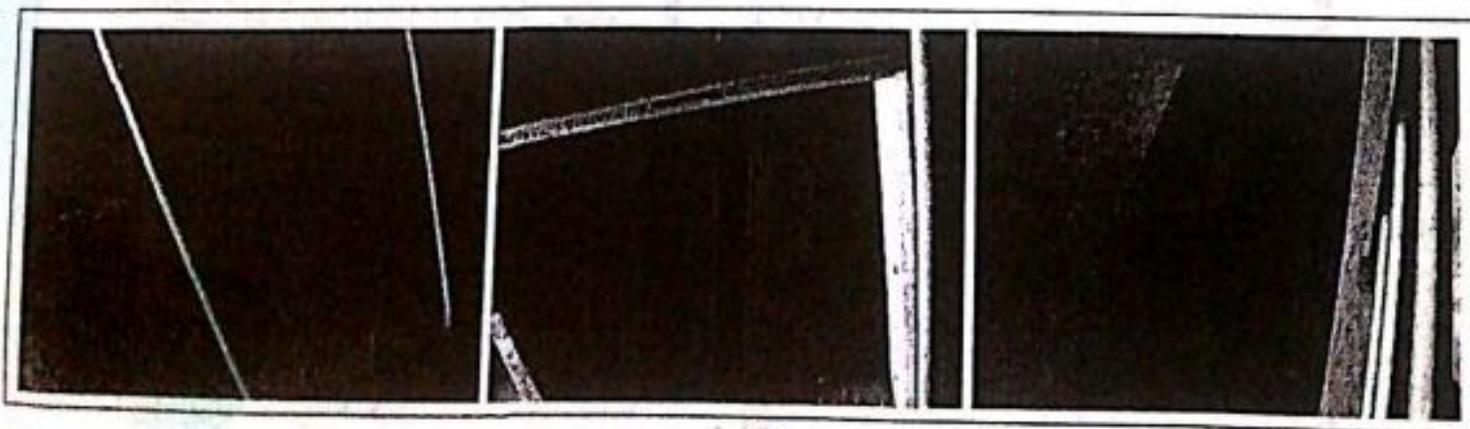
ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Continuación informe de visita No. 16-235

Página 3 de 4



En cuanto al hecho denunciado como: HUMEDAD EN EL TECHO Y LA PARED DE LOS DOS GARAJES (63 Y 64), se verificó que la sociedad enajenadora adelantó intervenciones de carácter técnico, relacionado con tratamiento de fisuras en la cara externa de la placa de entrepiso, con el fin de contrarrestar el efecto de filtraciones que provenían de esta superficie.



Bogotá D. C., calle 52 # 13-64, PBX. 3581600, www.habitatbogota.gov.co
PM05-FO264-V2



No obstante, al momento de la inspección se identificaron patologías en la cara interna de la placa de entrepiso, asociadas con filtraciones.

Con base en lo anterior, se cataloga este hecho como una deficiencia constructiva, que afecta las condiciones de habitabilidad contraviniendo las disposiciones contenidas en Capítulo B.5 del Acuerdo 20 de 1995, que a letra dice:

CAPÍTULO B.5

PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE

Sección B.5.1 GENERAL

ARTÍCULO B.5.1.1. Los requisitos de este capítulo establecen las normas y recomendaciones mínimas necesarias para lograr una protección adecuada contra la intemperie en edificaciones.

ARTÍCULO B.5.1.2. Deben utilizarse materiales, procesos y métodos adecuados para lograr edificaciones o partes de ellas resistentes a la intemperie tal como se exige en este capítulo y deben cumplirse además los requisitos aplicables de este código.

ARTÍCULO B.5.1.3. Todos los elementos de una edificación, estructurales o no, que estén en contacto con el exterior deben protegerse adecuadamente contra la humedad, la temperatura o cualquier otro agente externo que pueda afectar tanto la apariencia y características físicas del elemento, como las condiciones mínimas de higiene, salubridad y comodidad internas.

Mauricio Cepeda A.
Arquitecto Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda
SDH - SIVCV

V.B.
ICM

ACTA DE ACUERDO Y CONCILIACIÓN

La presente Acta es el acuerdo de voluntades de las partes, y la aceptación de los términos aquí contenidos, entre la Señora NORMA MÓNICA DIAZ TALERO y OTROS, y la empresa TORRES SEPÚLVEDA INGENIERÍA & Cia. S. en C.

ANTECEDENTES:

1. La empresa TORRES SEPÚLVEDA INGENIERÍA & Cia. S. en C., representada legalmente por el Sr. Luis Eduardo Torres Sepúlveda, construyó el Edificio Floresta de Alcalá, ubicado en la Carrera 21 No. 137-38 de la ciudad de Bogotá D. C.
2. La Sra. Norma Mónica Díaz Talero, junto a sus hermanos Carlos Enrique y Leonardo Díaz Talero, a manera de copropietarios negociaron con la Constructora a título de compra, el apartamento 201 del mencionado Edificio. Los copropietarios declaran que la Sra. Norma Mónica Díaz Talero está plenamente autorizada para comprometerse, adelantar, transar y aceptar plenamente lo que se acuerda en esta Acta.
3. Los copropietarios del Apto. 201, los señores Díaz Talero, presentaron una queja con radicado SDHT 1-2015-38932 del 19-06-2015, en donde señalan las anomalías que por defecto constructivo se presentan en el inmueble en referencia.
4. Como consecuencia de la queja, la SECRETARIA DEL HABITAT bajo la radicación 2-2015-41488 corrió traslado de la misma a la empresa TORRES SEPÚLVEDA INGENIERÍA & Cia. S. en C.
5. En atención de la queja, la empresa TORRES SEPÚLVEDA INGENIERÍA & Cia. S. en C. mediante dos de sus funcionarios, realizó el día 21-07-2015 de manera conjunta con la Sra. Díaz Talero, la verificación directa en el inmueble de las anomalías denunciadas en la queja.
6. En desarrollo del asunto la Constructora presentó a los Sres. Díaz talero, la cotización correspondiente de una tercera empresa especializada en el tipo de reparaciones que la queja involucraba.

EL ACUERDO:

1. Los señores Díaz talero, manifiestan que ellos tienen de su parte el personal idóneo para ejecutar las reparaciones de que habla la queja; y que por tanto quedarán más satisfechos si son ellos mismos, quienes contraten y dirijan su ejecución.
2. Por tanto, y con base en la cotización previamente presentada, las partes acuerdan que la Constructora entregue la suma de CUATRO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/Cte (COL \$4.500.000) a los copropietarios del inmueble, como única suma dineraria para que ellos bajo su absoluta responsabilidad y autonomía, adelanten las reparaciones requeridas para sanear de manera definitiva lo denunciado en la queja.
3. Así las cosas, entregada y recibida la suma de dinero de que habla el numeral anterior, queda en adelante eximida la Constructora de cualquier responsabilidad que se pudiese derivar, sobre el estado de los elementos integrantes del inmueble que se expusieron en la queja en referencia.

En señal de acuerdo y aceptación, se firma por las partes en Bogotá D. C. a los 30 días del mes de julio de 2015, así:


NORMA MÓNICA DIAZ TALERO
C.C. 51 566 725
Copropietaria Apartamento 201


LUIS EDUARDO TORRES SEPÚLVEDA
C.C. 91 231 733
Representante Legal
T. S. INGENIERÍA & Cia. S. en C.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 102 DEL 10 DE FEBRERO DE 2015

“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”

LA SUBDIRECTORA DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SUBSECRETARÍA DE INSPECCION, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT

En ejercicio de las facultades conferidas por los Decretos Ley 2610 de 1979, 078 de 1987, Decretos Distritales 121 de 2008, 419 de 2008, Acuerdo 079 de 2003, demás normas concordantes, y,

CONSIDERANDO:

Que la Subdirección de Investigaciones de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat asumió conocimiento de la queja, presentada por el señor **HUGO BAQUERO ESCOBAR**, en su condición de propietario del Apartamento 508 del proyecto de vivienda **FLORESTA DE ALCALA**, ubicado en la Carrera 21 No. 137 - 38 Localidad Usaquén de esta ciudad, por las presuntas anomalías presentadas en las áreas privadas del mencionado inmueble contra la sociedad **TORRES SEPULVEDA INGENIERÍA & CIA S EN C**, con NIT. 900.186.312-6, representada legalmente por el señor **LUIS EDUARDO TORRES SEPULVEDA** o quien haga sus veces, a la cual le correspondió el radicado No. 1-2012-62101 del 4 de Octubre de 2012, Queja 1-2012-62101-1(folio 1).

Que una vez revisada la base de datos de registros y proyectos con la que cuenta esta entidad, se determinó que la sociedad **TORRES SEPULVEDA INGENIERÍA & CIA S EN C**, con NIT. 900.186.312-6, representada legalmente por el señor **LUIS EDUARDO TORRES SEPULVEDA** o quien haga sus veces, es la responsable del proyecto de vivienda **FLORESTA DE ALCALÁ** y le fue otorgado el Registro de Enajenación N° 2011003.

Que esta Subdirección en cumplimiento del artículo 4 del Decreto Distrital 419 de 2008 corrió traslado de la queja inicial a la constructora para que se manifieste respecto de cada uno de los hechos e indique si corregiría los mismos (folio 5).

Que la sociedad enajenadora mediante escrito con radicado No. 1-2012-66770 del 23 de octubre de 2012 (folios 6 y 7) describió el traslado de la queja inicial y expuso que el apartamento fue entregado a su propietario el día 11 de julio de 2012 y que se atendieron todas las quejas presentadas, así mismo indicó que el propietario realizó varias adecuaciones en el inmueble.

Que posteriormente se fijó fecha y hora para la práctica de la visita de verificación de hechos, diligencia que se realizó el día 12 de diciembre de 2012 y que contó con la asistencia de ambas partes



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Hoja No. 2 de 14

RESOLUCIÓN No. 102 DEL 10 DE FEBRERO DE 2015

Continuación de la resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden" como consta en el acta que aparece a folio 10 y de la cual, se rindió el informe técnico No. 1263 del 17 de diciembre de 2012 (folios 12 y 13) que concluyó:

"HECHOS VERIFICADOS

El quejoso manifestó que los hechos relacionados de su puño y letra en el acta de entrega (folio 7) ya estaban solucionados. Durante la visita se registraron ocho hechos por él presentados y relacionados en el acta de visita.

1. Rotura de vidrio ducha

El quejoso denunció que el cuerpo fijo de vidrio de la ducha en el baño de la alcoba principal "explotó solo", el pasado 23 de octubre, después de la radicación de la queja. El delegado del enajenador precisó que los vidrios de las duchas son de seguridad y solicitó anotar en el acta que el hecho responde al inadecuado uso. Al momento de la visita no se observan hechos o elementos que permitan establecer deficiencia constructiva o responsabilidad del enajenador por el hecho (imagen 1).

2. Daño piso laminado vestier

En este hecho el quejoso señaló dos puntos de daño en piso laminado de madera, en el vestier de la alcoba principal. Los puntos evidencian deterioro por caída o golpe con objeto; no son imperfecciones del material (imagen 2). Como en el punto anterior, el delegado del enajenador reclama la relación del hecho con factores de uso y pide que se deje constancia en el acta de visita. No se encuentran elementos para establecer deficiencia constructiva a cargo del enajenador.

3. Manchas en puertas de baños

Se constató que las puertas del baño de la alcoba principal y del baño de alcobas presentan manchas, ambas en la cara que da al interior de los baños. Las manchas no remueven; evidencian rociado con agente químico que afectó la capa de pintura (imagen 3). El hecho es una deficiencia constructiva corriente en el proceso constructivo, y en los términos de garantía, que no afecta el uso de los baños. Se califica como afectación leve.

4. Agua caliente en lavamanos

Se denuncia que el lavamanos del baño 2 no cuenta con agua caliente. El quejoso no aportó documento que avalara su queja. El delegado del enajenador afirma que es una condición inherente a la entrega de todos los apartamentos y de la cual se dio conocimiento previo.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 102 DEL 10 DE FEBRERO DE 2015

Hoja No. 3 de 14

Continuación de la resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

Al confrontarse los documentos de radicación del enajenador en esta Secretaría (Expediente 31228) no se encuentran elementos que permitan definir desmejoramiento de especificaciones a cargo de enajenador. No se establece afectación por este punto.

5. Resane guardaescobas

El quejoso informó que en el proceso de ajuste a los guardaescobas que le hicieron como posventa requerida, quedó una imperfección en el muro; indicó un sitio en la alcoba auxiliar donde es apenas perceptible el levantamiento de la capa de pintura del muro, en el borde con el guardaescobas. No se observa deficiencia en el guardaescoba ni en la aplicación de la capa de pintura. El hecho indica responder a acciones externas al proceso constructivo (posible golpe en el guardaescoba). No se establece afectación por el hecho (imagen 4).

6. Humedad de techo

El quejoso acusa humedad en el techo, frente a la puerta de la alcoba principal. En el sitio no se aprecia —ni a la vista, ni al tacto— humedad activa o inactiva. Se observa irregularidad en la pintura que evidencia falencias en la dosificación de agua del acabado y/o su aplicación (imagen 5). El hecho es una deficiencia constructiva que no afecta las condiciones de habitabilidad del apartamento. Se califica como afectación leve.

7. Irregularidad de techo

En este punto el quejoso denuncia que el acabado del techo es defectuoso, especialmente en la zona social. En visita se observa que el techo en cuestión, tipo "Drywall", no muestra junta de los paneles, fisuras, desniveles, ni daño en la pintura. El acabado es el normal y esperado para el material y mano de obra que lo caracteriza. La zona social, por ser un espacio más amplio, evidencia tenues sombras según el ángulo de observación, las que este informe no considera como deficiencia constructiva (imagen 6).

8. Filtración en ventana de alcoba 2

En visita se constató leve deterioro de la capa de pintura en la base de la ventana de la alcoba 2; esto por posible falla del sello entre el cuerpo de la ventana y el vano del muro. El hecho es una deficiencia constructiva que no afecta las condiciones de habitabilidad de la habitación; se califica como afectación leve. Se incumple lo prescrito en el 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*



Continuación de la resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

características físicas del elemento, como las condiciones mínimas de higiene, salubridad y comodidad internas." (Subrayado y negrita fuera de texto).

Que continuando con el trámite correspondiente, en virtud de lo dispuesto por el artículo 6 del Decreto Distrital 419 de 2008 y existiendo mérito para ello, se ordenó abrir investigación administrativa contra la sociedad **TORRES SEPÚLVEDA INGENIERÍA & CIA S EN C, con NIT. 900.186.312-6**, representada legalmente por el señor **LUIS EDUARDO TORRES SEPÚLVEDA** o quien haga sus veces, mediante Auto No. 1094 del 4 de julio de 2013 (folios 15 a 17), acto administrativo del que se le comunicó a la quejosa y del que se le corrió traslado a la investigada de conformidad con la norma en cita (folios 18 y 19).

Que el querellante mediante escrito con radicado No. 1-2013-33002 del 11 de junio de 2013 (folio 21) solicitó información acerca del estado de su queja, petición que fue resuelta por el Despacho el día 4 de julio de 2013, mediante escrito radicado bajo el número 2-2013-38559 (folio 22).

Que el representante legal de la enajenadora con el escrito radicado bajo el número 1-2013-43252 del 19 de julio de 2013 (folio 24), recorrió el traslado del auto de apertura de investigación expedido en contra de su representada e indicó que los hechos pendientes fueron corregidos.

Que acto seguido, la Subdirección citó a las partes con el fin de realizar audiencia de intermediación para el día 26 de septiembre de 2013 (folios 25 y 26), diligencia que no pudo realizarse por la inasistencia de la parte querellante como aparece en el acta a folio 27.

Que el querellante vía mail (folio 32), el día 28 de octubre de 2013 informó que la enajenadora no corrigió los hechos pendientes, solicitó la práctica de una visita de verificación para corroborar su afirmación, se excusó por su inasistencia a la audiencia de intermediación, alegando que no recibió la citación porque cambio de domicilio y solicitó su reprogramación.

Que en vista de la excusa presentada por el querellante, el Despacho reprogramó la audiencia de intermediación para el día 19 de diciembre de 2013 (folios 33 y 34), diligencia que no pudo llevarse a cabo por la inasistencia de la sociedad enajenadora, pese a que tuvo conocimiento de la realización de la misma, puesto que la citación fue recibida en su dirección de notificación el día 13 de diciembre de 2013 como aparece en la copia de la constancia de entrega (reverso folio 33).

Que teniendo en cuenta que la etapa de intermediación quedó agotada, la Subdirección mediante Auto No. 02 del 6 de enero de 2015 (folios 38 a 40), negó la práctica de una prueba solicitada por el querellante consistente en practicar una visita de verificación en el inmueble afectado, para establecer



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 102 DEL 10 DE FEBRERO DE 2015

Hoja No. 5 de 14

Continuación de la resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

que la enajenadora no realizó ninguna labor correctiva, toda vez que este Despacho consideró que la misma resultaba inútil, en razón a que en el expediente se encuentra probado que la enajenadora no ejecutó ningún tipo de obra correctiva para acogerse a las normas que presuntamente infringió, primero, debido a que el querellante el día 20 de diciembre de 2013 envió un mail que aparece en el expediente a folios 36 y 37 en el que nuevamente afirma que la enajenadora no realizó ninguna intervención en el apartamento afectado y allegó un registro fotográfico del estado deteriorado del inmueble y segundo, porque la investigada no aportó prueba alguna de las supuestas obras correctivas que aseguró haber ejecutado.

De igual manera, la Subdirección consideró que la prueba en comento era contraria al principio de economía procesal, puesto que si un hecho está debidamente probado en el expediente, resulta inoficioso y dilatorio practicar otra prueba dirigida a demostrar nuevamente tal situación, toda vez que este principio lo que persigue es que la administración agilice las actuaciones, solucione las investigaciones en el menor tiempo posible y consiga un mayor resultado con el mínimo de actividad de la autoridad administrativa.

El citado acto administrativo fue comunicado a las partes en sus direcciones de notificación judicial (folios 41 a 43) y fueron recibidas entre los días 16 y 19 de enero de 2015 como consta en las copias de las constancias de entrega descargadas de la página web de la empresa de mensajería COLDELIVERY vistas a folios 44 a 46.

Que siendo que la totalidad del procedimiento contemplado en el Decreto Distrital 419 de 2008 fue agotado en debida forma, la Subdirección procederá a decidir de fondo la actuación, previo el siguiente:

ANÁLISIS DEL DESPACHO

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda cumple las funciones de inspección, vigilancia y control exclusivamente sobre las personas naturales o jurídicas que realicen actividades de enajenación de cinco o más inmuebles destinados a vivienda. Lo anterior de conformidad con el numeral 12 del Decreto Ley 1421 de 1993, el Acuerdo Distrital 16 de 1997, Ley 66 de 1968, Decreto Ley 2610 de 1979 Decreto Ley 078 de 1987, Decreto Nacional 405 de 1994, Decreto Distrital 419 de 2008 y Decreto Distrital 121 de 2008.

Dentro de las competencias asignadas a la autoridad encargada de la inspección, vigilancia y control de la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, se encuentra la consagrada en el numeral 7º de artículo 2 del Decreto 78 de 1987, en virtud del citado artículo 2 y



Continuación de la resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

competencias asignadas al Distrito Capital y en particular a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda se encuentra la de controlar la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, función que desarrolla mediante la facultad de tomar los correctivos necesarios para contrarrestar las situaciones de incumplimiento de las normas que rigen dicha actividad, a través de la imposición de órdenes y requerimientos, facultades que se encuentran también consagradas en la Ley 66 de 1968 y Decreto 2610 de 1979, que establecen la posibilidad de imponer multas sucesivas a las personas que no cumplan con las órdenes o requerimientos que se expidan.

En este sentido, el Art. 201 del Acuerdo 79 de 2003, señala: "iniciar las actuaciones administrativas pertinentes, cuando haya comprobado la enajenación ilegal de inmuebles destinados a vivienda o fallas en la calidad de los mismos, que atenten contra la estabilidad de la obra e impartir órdenes y requerimientos como medidas preventivas e imponer las correspondientes sanciones"

Por lo anterior, esta Subdirección adelantó la presente investigación respetando el debido proceso que se debe observar en todo tipo de actuaciones administrativas, se ajustó a las normas preexistentes al acto que se imputa; la competencia de la autoridad judicial o administrativa que orienta el proceso; el derecho a una resolución que defina las cuestiones jurídicas planteadas sin dilaciones injustificadas; la ocasión de presentar pruebas y de controvertir las que se alleguen en contra y, desde luego, la plena observancia de las formas propias de cada proceso según sus características.

Con fundamento en ello, este Despacho ha actuado conforme a la ley, dentro de la órbita de sus funciones y en congruencia con el principio de legalidad, pues la actuación administrativa se adelantó de conformidad con el procedimiento correspondiente (Decreto Distrital 419 de 2008).

Aclarado lo anterior y concluido el trámite dispuesto por la norma en cita, este Despacho precisa que dio inicio a la presente investigación, debido a que en la visita de verificación de hechos practicada por el equipo técnico el día 12 de diciembre de 2012 en las áreas privadas del apartamento 508 del proyecto de vivienda FLORESTA DE ALCALA enajenado por la sociedad TORRES SEPULVEDA INGENIERIA & CIA S EN C, con NIT. 900.186.312-6, representada legalmente por el señor LUIS EDUARDO TORRES SEPULVEDA o quien haga sus veces, constató que los hechos "3. Manchas en puertas de baños", "6. Humedad de techo" y "8. Filtración en ventana de alcoba 2", presuntamente constituían Deficiencias Constructivas calificadas como Afectaciones Leves, como quedo plasmado en el informe técnico No. 1263 del 17 de diciembre de 2012 (folios 12 y 13).



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 102 DEL 10 DE FEBRERO DE 2015

Hoja No. 7 de 14

Continuación de la resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

Ahora bien, revisado el acervo probatorio contenido en el expediente, la Subdirección debe precisar que pese a que la enajenadora en su escrito de descargos afirmó haber corregido la totalidad de los hechos denunciados, no existe prueba que confirme tal aseveración, en tanto que, el querellante desde el inicio de la actuación se quejó de la falta de atención de la enajenadora a sus quejas y que la investigada no ejecutó ninguna labor correctiva, afirmaciones que probó con registros fotográficos que hacen parte del expediente y que muestran el estado deteriorado del inmueble afectado.

En este orden de ideas, este Despacho decidirá la viabilidad de imponer sanción a la sociedad enajenadora sociedad **TORRES SEPÚLVEDA INGENIERÍA & CIA S EN C**, con NIT. 900.186.312-6, representada legalmente por el señor **LUIS EDUARDO TORRES SEPÚLVEDA** o quien haga sus veces, para tomar esta decisión se debe tener en cuenta las pruebas y los argumentos relacionados a lo largo del proceso, puesto que todas las pruebas documentales aportadas y realizadas en el mismo, permiten deducir sin lugar a ninguna duda que el responsable tanto del proyecto de vivienda como de la enajenación del mismo, el cual es objeto de la queja, es el mencionado anteriormente, y este es precisamente el tema de competencia de esta Subdirección (artículo 2º numeral 6º del decreto Distrital 078 de 1987), la cual se encarga de recibir y tramitar las quejas que se presenten con ocasión de la actividad enajenadora y las deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones técnicas que se predicen o pueden constituirse en ejercicio de esta actividad, por otra parte la sociedad enajenadora investigada no desvirtuó la tipificación de los hechos objeto de investigación.

En el informe técnico emitido por este Despacho, el cual condensa las conclusiones de la visita de carácter técnico realizada por esta Subdirección el día 12 de diciembre de 2012, de la que se elaboró el informe No. 1263 del 17 de diciembre de 2012 (folios 12 y 13), las manifestaciones emitidas por la parte querellante, sumado a que los hechos por los cuales se le puede endilgar responsabilidad al constructor en esta investigación, fueron tipificados como Deficiencias Constructivas calificadas como Afectaciones Leves, esta Subdirección realizara un estudio más profundo de los mismos, con el fin de establecer si es viable imponer una sanción administrativa al enajenador investigado en aplicación de las funciones y competencias asignadas a esta entidad, por el incumplimiento de las normas, que son el objeto de nuestras funciones de vigilancia y control, el cual se ejerce sobre las personas naturales o jurídicas que desarrollen la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

La Subdirección logro constatar que los hechos "3. *Manchas en puertas de baños*", "6. *Humedad de techo*" y "8. *Filtración en ventana de alcoba 2*", que fueron tipificados como Deficiencias Constructivas calificadas como Afectaciones Leves, violan además del artículo B.5.1.3 del Acuerdo 20 de 1995 - Código de la Construcción de Bogotá, así como el numeral 12 del artículo 23 y el artículo 114 del Acuerdo Distrital 079 de 2003 -Código de Policía de Bogotá que exponen:



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 102 DEL 10 DE FEBRERO DE 2015

Hoja No. 8 de 14

Continuación de la resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

- Acuerdo 20 de 1995 - Código de la Construcción de Bogotá

"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."

- Acuerdo Distrital 079 de 2003 -Código de Policía de Bogotá

"ARTÍCULO 23.- Comportamientos que favorecen la seguridad en las construcciones.

(...)

2. 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.

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."

Lo anterior, por cuanto 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 tanto, teniendo en cuenta el estudio, realizado, las pruebas, el informe técnico y demás documentos que obran en el proceso, y en consideración a que ya ha transcurrido un tiempo más que suficiente para haber dado cabal cumplimiento a estos puntos que a la fecha se encuentran pendientes en su elaboración, pues la enajenadora no ha allegado pruebas para demostrar la corrección de los mismos, lo procedente es imponer sanción administrativa al investigado en aplicación a lo estipulado en el Decreto Distrital 419 de 2008 y demás normas concordantes, así como por el incumplimiento al artículo B.5.1.3 del Acuerdo 20 de 1995 - Código de la Construcción de Bogotá, así como el numeral 12 del artículo 23 y el artículo 114 del Acuerdo Distrital 079 de 2003 -Código de Policía de Bogotá.

La conducta asumida por la sociedad enajenadora investigada, con respecto a los hechos constatados como Deficiencias Constructivas calificadas como Afectaciones Leves, en este caso los referentes a "3. Manchas en puertas de baños", "6. Humedad de techo" y "8. Filtración en ventana de alcoba 2",



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITACIÓN

RESOLUCIÓN No. 102 DEL 10 DE FEBRERO DE 2015

Hoja No. 9 de 14

Continuación de la resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

especificados en el informe técnico número 1263 del 17 de diciembre de 2012 (folios 12 y 13), quebrantan lo estipulado en el artículo B.5.1.3 del Acuerdo 20 de 1995 - Código de la Construcción de Bogotá, en el numeral 12 del artículo 23 y el artículo 114 del Acuerdo Distrital 079 de 2003 -Código de Policía de Bogotá, el Decreto Distrital 419 de 2008 y demás normas concordantes, motivo por el cual se reitera que serán objeto de sanción, la cual se tazara de acuerdo con la gravedad e importancia que estos representan.

El inciso segundo, numeral 9º del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987, faculta a este Despacho para imponer multas sucesivas entre Diez Mil (\$10.000) y Quinientos Mil pesos (\$500.000) moneda legal, a las personas naturales o jurídicas sujetas al control y vigilancia de esta Subsecretaría, cuando se cerciore que se ha violado una norma o reglamento a que debe estar sometido con relación a la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, que serán indexados en el tiempo en que se verifique el incumplimiento, por cada seis (6) meses (calendario) de retardo al vencimiento de la fecha establecida para el efecto, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 9º del Decreto Ley 078 de 1987.

Las multas antes descritas se actualizarán, toda vez que la inaplicación de la indexación dejaría sin fuerza y efectividad las multas a través de las cuales, el legislador buscó conminar a las personas dedicadas a la enajenación de inmuebles destinados a vivienda a cumplir con sus obligaciones, y a persuadirlos de la comisión de conductas infractoras al régimen aplicable.

Ahora bien, respecto a la indexación de la multa, este Despacho la actualiza con fundamento en los criterios auxiliares establecidos en el artículo 230 de la Constitución Política dentro de los cuales se encuentran los criterios de justicia y equidad, en la protección y tutela 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, se traduce en proteger de manera efectiva el derecho constitucional a la vivienda digna. No aplicar la actualización de las multas implica que por ser tan irrisorias, el ente de control vería disminuida su facultad coercitiva para conminar a los administrados a cumplir con sus obligaciones y a persuadirlos de la comisión de conductas que infringen la normatividad bajo su control.

Adicionalmente en este caso concreto la multa se indexa teniendo en cuenta los incrementos del índice de precios al consumidor certificados por el DANE, desde el 26 de octubre de 1979, momento en que se fijaron los valores de las multas por el Decreto Ley 2610 de 1979, hasta la fecha en que se impone la sanción sin que ello signifique el pago de un mayor valor al establecido en la ley, sino que se aplica el mismo valor, pero pasado a términos presentes, postura que además ha sido avalada y reiterada en diferentes pronunciamientos jurisprudenciales, los cuales fueron recogidos en el concepto No. 1564 del



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 102 DEL 10 DE FEBRERO DE 2015

Hoja No. 10 de 14

Continuación de la resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

18 de mayo de 2004, emitido por la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado y acogidos por esta entidad mediante la Directiva No. 001 del 12 de enero de 2010 expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat.

En este sentido, 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 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 apartes 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, que este no es el caso en el que se procede a realizar la corrección monetaria de sumas impagadas. En este evento, lo que se está haciendo es simplemente traer a valor presente las sumas de dinero que, por el paso del tiempo, han perdido poder de adquisición o de compra. Nada más que eso. Está lejos de constituirse en una sanción económica a favor de quien se reconozca.

Revisada, estudiada y analizada la Directiva acusada (anverso y reverso del folio 121 el cuaderno principal), encuentra la Sala que, en efecto, ella se ajusta a los principios y reglas propios de la Actualización Monetaria, ya que en ella no se prevén multas adicionales ni sanciones diferentes a las previstas en el Decreto Ley 2610 de 1979. Lo único que hace la Directiva cuestionada es ajustar, actualizar, corregir a valor presente unos valores que por el paso del tiempo se encuentran depreciados, lo que obedece a la aplicación de los principios de justicia y equidad." (Negrillas y subrayas fuera de texto).

Para la actualización de la sanción se da aplicación a la siguiente fórmula:

¹ Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo Sección Primera, treinta (30) de mayo de dos mil trece (2013), Exp. Núm. 2006-00986-01.



Continuación de la resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

VP = VII x [IPCf / IPCi]

Siendo (VP) el valor presente de la sanción, y (VII) al valor de la multa establecida en el Decreto Ley 2610 de 1979. Los índices son los acumulados de los Índices de Precios al Consumidor, siendo entonces el IPCi (índice inicial) el correspondiente al mes de octubre de 1979 (fecha de entrada en vigencia el Decreto 2610 de 1979, que es igual a "1") y el IPCf (índice final) que corresponde al último acumulado, certificado mensualmente por el DANE, para aplicar en el momento en que se expide el acto administrativo sancionatorio, conforme a la tabla que se incorpora a continuación:

Table with 12 columns representing cumulative indices from 10,000 to 500,000. The table lists various index values and their corresponding cumulative totals.

Por lo tanto, de acuerdo con la formula enunciada anteriormente, el valor correspondiente a los DIEZ MIL PESOS (\$10.000.00) M/CTE, que indexados a la fecha corresponden a UN MILLÓN DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL SETECIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS (\$1.235.778) M/CTE, y los QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000.00) M/CTE, corresponden a SESENTA Y UN MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS PESOS (\$61.788.900.00) M/CTE.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITEN

RESOLUCIÓN No. 102 DEL 10 DE FEBRERO DE 2015

Hoja No. 12 de 14

Continuación de la resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

En razón a los valores descritos en el inciso anterior y luego de evaluar el hecho contenido en la investigación, la irregularidad encontrada y probada que afecta las áreas comunes del inmueble que nos ocupa, así como la incidencia y afectación que representa el mismo, procederá esta Subdirección a imponer sanción administrativa a la sociedad enajenadora, aclarando que la sanción de tipo administrativo - multa - tiene como fin imponer al infractor de una norma, la obligación de pagar una suma de dinero, tasada en aplicación de criterios de razonabilidad, proporcionalidad y aquellos orientadores de las actuaciones administrativas, se valoran los puntos no atendidos, su calificación (*leve, grave o gravísima, así como la importancia de la afectación - Intensidad, extensión, persistencia, reversibilidad, recuperabilidad*), así como el beneficio que reporta para el investigado el incumplimiento de la norma y la afectación que soporta el querellante, capacidad socioeconómica del infractor, a fin esta (multa) tenga una función disuasiva, aclarando que dicha multa no corresponde al pago de daños y/o perjuicios cuya competencia corresponde a la justicia ordinaria, ni tampoco abarca competencias que pueda tener la Alcaldía Local respecto del control urbanístico.

Adicionalmente para determinar la imposición de la orden de hacer, se dispondrá requerir a la sociedad enajenadora sociedad **TORRES SEPULVEDA INGENIERIA & CIA S EN C**, con NIT. **900.186.312-6**, representada legalmente por el señor **LUIS EDUARDO TORRES SEPULVEDA** o quien haga sus veces, para que dentro de los tres meses (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto, se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva los hechos "**3. Manchas en puertas de baños**", "**6. Humedad de techo**" y "**8. Filtración en ventana de alcoba 2**", especificados en el informe técnico número 1263 del 17 de diciembre de 2012 (folios 12 y 13). Ello en el evento que dicho hecho no se haya intervenido al momento de la notificación del presente acto administrativo.

De no atender el urbanizador el requerimiento aquí formulado, salvo que los querellantes impidan o no permitan la realización de las obras ordenadas, situación que deberá poner en conocimiento inmediato de esta Subdirección, el Despacho procederá a imponer multas sucesivas, consistente en multa que oscilara entre 10.000 a 500.000 pesos, que serán indexados en el tiempo en que se verifique el incumplimiento, por cada seis (6) meses (calendario) de retardo al vencimiento de la fecha establecida para el efecto, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 9° del Decreto Ley 078 de 1987.

Por lo anterior y siendo que la enajenadora no corrigió uno de los hechos motivo de queja inicial, el Despacho impondrá sanción por valor de **TREINTA Y TRES MIL PESOS (\$33.000.00) M/CTE**, que indexados a la fecha corresponden a **CUATRO MILLONES SETENTA Y OCHO MIL SESENTA Y SIETE PESOS (\$4.078.067) M/CTE**, a la sociedad **TORRES SEPULVEDA**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE MANEJO

RESOLUCIÓN No. 102 DEL 10 DE FEBRERO DE 2015

Hoja No. 13 de 14

Continuación de la resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

INGENIERIA & CIA S EN C, con NIT. 900.186.312-6, representada legalmente por el señor LUIS EDUARDO TORRES SEPULVEDA o quien haga sus veces.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Imponer a la sociedad TORRES SEPULVEDA INGENIERÍA & CIA S EN C, con NIT. 900.186.312-6, representada legalmente por el señor LUIS EDUARDO TORRES SEPULVEDA o quien haga sus veces, multa por valor de TREINTA Y TRES MIL PESOS (\$33.000.00) M/CTE, que indexados a la fecha corresponden a CUATRO MILLONES SETENTA Y OCHO MIL SESENTA Y SIETE PESOS (\$4.078.067) M/CTE, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO: Requerir la sociedad TORRES SEPULVEDA INGENIERÍA & CIA S EN C, con NIT. 900.186.312-6, representada legalmente por el señor LUIS EDUARDO TORRES SEPULVEDA o quien haga sus veces, para que dentro de los tres meses (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto, se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva los hechos "3. Manchas en puertas de baños", "6. Humedad de techo" y "8. Filtración en ventana de alcoba 2", especificados en el informe técnico número 1263 del 17 de diciembre de 2012 (folios 12 y 13), así como las consecuencias que se hayan generado por el transcurso del tiempo por la negligencia de la investigada.

ARTÍCULO TERCERO: Ordenar a la sociedad TORRES SEPULVEDA INGENIERÍA & CIA S EN C, con NIT. 900.186.312-6, representada legalmente por el señor LUIS EDUARDO TORRES SEPULVEDA o quien haga sus veces, que dentro de los diez (10) días (hábiles) siguientes al cumplimiento del término dado en el artículo anterior, acredite ante este despacho la realización de las labores de corrección sobre los citados hechos.

ARTÍCULO CUARTO: El incumplimiento al requerimiento formulado en el artículo segundo, salvo que los querellantes impidan la realización de las obras ordenadas, situación que deberá poner en conocimiento inmediato a la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, dará lugar a la imposición de sanción, consistente en multa de entre 10.000 a 500.000 pesos, que serán indexados en el tiempo en que se verifique el incumplimiento, por cada seis (6) meses (calendario) de retardo al vencimiento de la fecha establecida para el efecto, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 9º del Decreto Ley 078 de 1987.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 102 DEL 10 DE FEBRERO DE 2015

Hoja No. 14 de 14

Continuación de la resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

ARTÍCULO QUINTO: El pago de la multa impuesta deberá efectuarse a favor de la **DIRECCIÓN DISTRITAL DE TESORERÍA**, con NIT 899999061-9 dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la presente resolución, PAGO QUE ÚNICAMENTE DEBERÁ REALIZARSE EN LA VENTANILLA DE CONCEPTOS VARIOS DE LA DIRECCIÓN DISTRITAL DE TESORERÍA UBICADA EN EL SUPERCADÉ, con destino a financiar los programas de reubicación de los habitantes de zonas de alto riesgo, de conformidad con lo dispuesto en el inciso 4 del artículo 56 de la Ley 9 de 1989. Su cancelación deberá acreditarse mediante presentación ante este despacho del recibo de caja que expida la Tesorería Distrital.

ARTÍCULO SEXTO: Notificar el contenido de esta Resolución, a la sociedad enajenadora **TORRES SEPÚLVEDA INGENIERÍA & CIA S EN C**, con NIT. 900.186.312-6, representada legalmente por el señor **LUIS EDUARDO TORRES SEPÚLVEDA** o quien haga sus veces.

ARTÍCULO SÉPTIMO: Notificar el contenido de esta Resolución al señor **HUGO BAQUERO ESCOBAR**, en su condición de querellante.

ARTÍCULO OCTAVO: Contra la presente resolución procede el recurso de reposición ante este Despacho y el de apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, los cuales podrán interponer en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella o la notificación por aviso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 74 y siguientes de la Ley 1437 de 2011- Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso y en el Decreto Distrital 121 de 2008.

ARTÍCULO NOVENO: La presente resolución rige a partir de su ejecutoria.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C., a los diez (10) días del mes de febrero del año dos mil quince (2015).

FÉLIDA RODRÍGUEZ FERNÁNDEZ
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Angie Lorena Suñacha Bastidas - Profesional Universitaria - SICV
Revisó: Omaira Castellanos M. - Abogada Contratista - SICV
26/01/2015

DIRRECCIÓN DISTRITAL DE TESORERÍA
NIT 899.999.061-9
CONCEPTOS VARIOS

SAE TESORERÍA - DEST. BOGOTÁ
20/08/2015 DE CAJA No 519772
#12 RR - 5197721250995
192064-5197721250995 FECHA: 20/08/2015
01-RECIBOS TESORERÍA (290884810)
EFFECTIVO: 4,078,067
VALOR TOTAL: 4,078,067,00
- COPIA 2 -



ALCALDE MAYOR
BOGOTÁ D.C.
Secretaría Distrital
Hacienda

Concepto: 1 - Multa subdirección control de vivienda - otras multas

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: TORRES SEPULVEDA INGENIERIA & CIA S. EN C.
TELÉFONO: 6377659
NIT O.C.C. NIT 900186312
DIRECCIÓN: KR 14B 109 30

EFFECTIVO: X
No. CHEQUE:
BANCO:

CHEQUE:

Observaciones: RESOLUCION-102-10/02/2015-MULTA SUBDIRECCION CONTROL DE VIVIENDA SRIA DE HABITAT

Entidad(es) Origen	Tercero(s) Destino	Valor	Forma de Pago
Secretaría distrital del habitat	Secretaría distrital del habitat	\$4,078,067.00	Efectivo \$4,078,067.00

SON: CUATRO MILLONES SETENTA Y OCHO MIL SESENTA Y SIETE PESOS

TOTAL A PAGAR: \$4,078,067.00

<<56092-49882>>
AL PAGAR EXIJA TIMBRE DE CANCELADO

LIQUIDADOR: GAORTIZ

Forma de Pago	Valor
Efectivo	\$4,078,067.00
TOTAL A PAGAR	\$4,078,067.00



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 1390 DEL 31 DE MAYO DE 2016

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

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 419, 121 de 2008, el Acuerdo 079 de 2003, demás normas concordantes, y,

CONSIDERANDO

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat asumió conocimiento de la queja abierta de oficio por la por las presuntas deficiencias constructivas en el Apartamento 502 Torre A del proyecto de vivienda FLORESTA DE ALCALA, ubicado en la Carrera 14B No. 137-38 de esta ciudad, por las presuntas afectaciones presentadas en el citado inmueble, contra la sociedad TORRES SEPULVEDA INGENIERIA & CIA S. EN C., con Nit. 900.186.312-6 y representada legalmente por el señor LUIS EDUARDO TORRES SEPULVEDA o quien haga sus veces, a la cual le correspondió el radicado No. 1-2013-43817 del 22 de julio de 2013 (folio 1).

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 TORRES SEPULVEDA INGENIERIA & CIA S. EN C., con Nit. 900.186.312-6, es la responsable del proyecto de vivienda FLORESTA DE ALCALA y le fue otorgado el registro de enajenación N° 2011003 (folio 5)

Que esta Subdirección en cumplimiento del artículo 4° del Decreto Distrital 419 de 2008 corrió traslado de la queja inicial a la constructora, para que se manifieste respecto de cada uno de los hechos e indique si corregiría los mismos (folio 7).

Que posteriormente esta Subdirección practicó visita de verificación de hechos el día 2 de Octubre de 2013 a la que asistieron ambas partes como consta en el acta que figura a folio 12 del expediente, diligencia de la que se elaboró el informe técnico No. 1025 del 7 de octubre de 2013 (folio 14) que concluyó:

"HECHOS VERIFICADOS

La queja escrita denuncia que el enajenador no ha atendido las garantías a daños tras haberse cumplido un año de ocupación. Al momento de la visita la delegada del quejoso



RESOLUCIÓN No. 1390 DEL 31 DE MAYO DE 2016

Pág. 2 de 16

Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

presentó el hecho sobre el que se reclama atención: fisuras en alcobas. Se dejó constancia en el acta.

Se observaron fisuras en alcoba principal: en muro de ventana, en muro del citófono, en encuentro de muros y en cielo raso (imágenes 1 a 4).

En la alcoba 2 se constató fisura en el antepecho de la ventana (imagen 5). En la alcoba 3 se observa fisura en muro aledaño a la ventana (imagen 4). Todas las fisuras están a nivel del acabado, no presentan rastro de humedad y responden al asentamiento de la edificación. Ninguna representa daño o compromiso en la capacidad portante de la estructura. Las fisuras se producen en el marco de la garantía y no afectan las condiciones de habitabilidad. Se califican como afectación leve.

Se notificó a las partes que, dado que ya se adelanta una queja sobre el mismo inmueble con visita de verificación del pasado 08 de mayo de 2013, lo relacionado en este informe se anexará a dicho expediente, de radicación 1-2012-75636."

Que este Despacho en cumplimiento del artículo 6° del citado Decreto Distrital y existiendo mérito para ello, mediante Auto No. 008 del 7 de enero de 2015 (folios 18 a 20) ordenó abrir investigación administrativa contra la sociedad TORRES SEPULVEDA INGENIERIA & CIA S. EN C., con Nit. 900.186.312-6, acto administrativo del que se comunicó a la quejosa y del que se corrió traslado a la investigada de conformidad con la norma en cita (folios 21 a 23).

Que mediante documento No. 1-2015-11686 del 7 de febrero de 2015 obrante a 26 y 27 la sociedad enajenadora, presento descargos al auto de apertura en los siguientes términos:

"Consideramos que en aras de dar satisfacción al Sr. GOMEZ SANJUAN, reparando de manera inmediata y debida las fisuras de que habla; y evitando a su despacho -La Secretaría- el desgaste de funcionarios y el gasto inoficioso de recursos públicos, nos comprometemos a radicar en la semana en curso en el Edificio, una solicitud escrita para que el quejoso nos conceda una cita con el objeto de que personal idóneo de nuestra empresa realice las reparaciones correspondientes en su apartamento."



RESOLUCIÓN No. 1390 DEL 31 DE MAYO DE 2016

Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

Que continuando con el trámite dispuesto por el Decreto Distrital 419 de 2008, la Subdirección citó a las partes para el día 6 de octubre de 2015, con el fin de llevar a cabo la audiencia de intermediación (folios 28 a 31), diligencia a la que asistieron las partes como consta a folio 32 en la que se consignaron los siguientes:

"MANIFESTACIONES

DESPACHO: Dado que ninguna de la parte QUERELLADA no se hace presente en esta diligencia no es posible realizar la audiencia. Sin embargo, el señor Gómez manifiesta al despacho que los hechos "En la alcoba 2 se encontró fisura en el antepecho de la ventana (Imagen 5) En la alcoba 3 se observa fisura en muro aledaño a la ventana (imagen 4)...", no han sido subsanados por parte de la sociedad enajenadora."

Que la audiencia fue reprogramada para el día 24 de noviembre de 2015 (folios 23 y 34) en ella se consignaron las siguientes:

"MANIFESTACIONES

La investigada se compromete a subsanar los hechos "En la alcoba 2 se encontró fisura en el antepecho de la ventana (Imagen 5) En la alcoba 3 se observa fisura en muro aledaño a la ventana (imagen 4)...", el día 2 de diciembre del presente ario y a allegar al despacho las actas de recibido a satisfacción de los trabajos realizados a más tardar el día 9 de diciembre del ario en curso."

Que teniendo en cuenta que la etapa de intermediación quedo agotada, que el término probatorio es potestativo de la administración y que las pruebas que existen dentro del proceso son suficientes para su resolución, esta Subdirección procederá a decidir de fondo la presente actuación, previo el siguiente:

ANÁLISIS DEL DESPACHO

1. Competencia

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda cumple las funciones de inspección, vigilancia y control exclusivamente sobre las personas naturales o jurídicas que



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 1390 DEL 31 DE MAYO DE 2016

Pág. 4 de 16

Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

realicen actividades de enajenación de cinco o más inmuebles destinados a vivienda. Lo anterior de conformidad con el numeral 12 del Decreto Ley 1421 de 1993, el Acuerdo Distrital 16 de 1997, Ley 66 de 1968, Decreto Ley 2610 de 1979 Decreto Ley 078 de 1987, Decreto Nacional 405 de 1994, Decreto Distrital 419 de 2008 y Decreto Distrital 121 de 2008.

Dentro de las competencias asignadas a la autoridad encargada de la inspección, vigilancia y control de la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, se encuentra la consagrada en el numeral 7° de artículo 2 del Decreto 78 de 1987, en virtud del citado artículo 2 y competencias asignadas al Distrito Capital y en particular a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda se encuentra la de controlar la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, función que desarrolla mediante la facultad de tomar los correctivos necesarios para contrarrestar las situaciones de incumplimiento de las normas que rigen dicha actividad, a través de la imposición de órdenes y requerimientos, facultades que se encuentran también consagradas en la Ley 66 de 1968 y Decreto 2610 de 1979, que establecen la posibilidad de imponer multas sucesivas a las personas que no cumplan con las órdenes o requerimientos que se expidan.

En este sentido, el artículo 201 del Acuerdo 79 de 2003, señala: "iniciar las actuaciones administrativas pertinentes, cuando haya comprobado la enajenación ilegal de inmuebles destinados a vivienda o fallas en la calidad de los mismos, que atenten contra la estabilidad de la obra e impartir órdenes y requerimientos como medidas preventivas e imponer las correspondientes sanciones"

En atención a lo expuesto resulta claro que esta Subdirección es competente para adelantar la presente investigación contra la sociedad TORRES SEPULVEDA INGENIERIA & CIA S. EN C., con Nit. 900.186.312-6 y representada legalmente por el señor LUIS EDUARDO TORRES SEPULVEDA o quien haga sus veces, responsable de la construcción y/o enajenación del proyecto de vivienda FLORESTA DE ALCALA.

2. Desarrollo de la actuación

La presente investigación se adelantó respetando el debido proceso que se debe observar en todo tipo de actuaciones administrativas, al respecto la Corte Constitucional ha expuesto en numerosas jurisprudencias el alcance del principio constitucional del debido proceso en lo que a procedimientos de tipo administrativo se refiere, así:



RESOLUCIÓN No. 1390 DEL 31 DE MAYO DE 2016

Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

"Es a este último aspecto a donde remite el artículo 29 de la Constitución: "El debido proceso se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas. " La Corte, en numerosas sentencias, ha explicado el alcance de este principio, especialmente cuando se refiere al debido proceso administrativo. Ha señalado que excluir al administrado del conocimiento previo de la sanción a aplicar y negar, por ende, la posibilidad de controvertirla antes de su imposición, vulnera el derecho fundamental al debido proceso, pues puede convertirse en un acto arbitrario, contrario al Estado de derecho. También ha manifestado esta Corporación, que la norma constitucional pretende es que la aplicación de una sanción sea el resultado de un proceso, por breve que éste sea, aún en el caso de que la norma concreta no lo prevea."¹ (Subrayas y negrillas fuera de texto)

"Por otra parte, cuando la administración aplica una norma legal, que al mismo tiempo limita un derecho, la decisión correspondiente debe ser no sólo producto de un procedimiento, por sumario que éste sea, sino que la persona afectada, sea informada de la determinación, pues se trata de un acto administrativo. De lo contrario, estaríamos frente a un poder absoluto por parte de la administración y, probablemente, dentro del campo de la arbitrariedad. Asuntos que en numerosas oportunidades ha señalado la Corte no corresponden al Estado de derecho."²

Cabe precisar que la garantía del debido proceso, no consiste solamente en las posibilidades de defensa o en la oportunidad para interponer recursos, sino que exige además, como lo expresa el artículo 29 de la Carta, el ajuste a las normas preexistentes al acto que se imputa; la competencia de la autoridad judicial o administrativa que orienta el proceso; el derecho a una resolución que defina las cuestiones jurídicas planteadas sin dilaciones injustificadas; la ocasión de presentar pruebas y de controvertir las que se alleguen en contra y, desde luego, la plena observancia de las formas propias de cada proceso según sus características.

Esta situación efectivamente se evidencia en el caso que se analiza, por cuanto la actuación administrativa dio cumplimiento a los decretos distritales y demás normas sobre la materia, así como al procedimiento que los mismos establecen, en cuanto a legitimación, notificaciones, pruebas, competencias y recursos.

Con fundamento en ello, este Despacho ha actuado conforme a la ley, dentro de la órbita de sus funciones y en congruencia con el principio de legalidad, pues la actuación

¹ Sentencia T-020 del 10 de febrero de 1998, IvI.P. DJ. Jorge Arango Mejía.

² Sentencia T-359 del 5 de agosto de 1997. M.P. Dr. Jorge Arango Mejía.



RESOLUCIÓN No. 1390 DEL 31 DE MAYO DE 2016

Pág. 6 de 16

Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una

administrativa se adelantó de conformidad con el procedimiento correspondiente (Decreto Distrital 419 de 2008).

3. Análisis probatorio

Es del caso precisar, que este Despacho dio inicio a la presente investigación, por cuanto en la visita de verificación de hechos practicada por el equipo técnico el día 2 de octubre de 2013 (folio 12), en las áreas privadas del apartamento 502 de la Torre A del proyecto de vivienda FLORESTA DE ALCALA enajenado por la sociedad TORRES SEPULVEDA INGENIERIA & CIA S. EN C., con NIT. 900.186.312-6, se constató que los hechos del informe técnico No. 1025 del 7 de octubre de 2013 (folio 14), constituye deficiencias constructivas catalogada como afectación leve.

4. Análisis de descargos

La constructora no presento descargos al auto de apertura.

5. Fundamento Normativo de la decisión.

Para tomar esta decisión deben tenerse en cuenta las pruebas y los argumentos relacionados a lo largo del proceso, como quiera que el material probatorio que obra en el expediente, permite deducir sin lugar a ninguna duda que el responsable tanto del proyecto de vivienda como de la enajenación del mismo, objeto de la presente investigación, es TORRES SEPULVEDA INGENIERIA Y CIA S. EN C., y este es precisamente el tema de competencia de esta Subdirección (artículo 2º numeral 6º del decreto Distrital 078 de 1987), que se encarga de recibir y tramitar las quejas que se presenten con ocasión de la actividad enajenadora y las deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones técnicas que se predicen o pueden constituirse en ejercicio de esta actividad, por otra parte la sociedad enajenadora investigada no logró desvirtuar la tipificación de los hechos objeto de investigación.

Con base en el informe técnico No. 1025 del 7 de octubre de 2013 (folios 24), , las manifestaciones emitidas por la parte querellante y la parte querellada, sumado a que los hechos por los cuales se le puede endilgar responsabilidad al constructor en esta investigación, fueron tipificados como deficiencias constructivas calificadas como afectaciones graves y leves, esta Subdirección realizará un análisis de los mismos, con el fin de establecer si es viable imponer una sanción administrativa al enajenador investigado en aplicación de las funciones y competencias asignadas a esta entidad, por el



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Pág. 7 de 16

RESOLUCIÓN No. 1390 DEL 31 DE MAYO DE 2016

Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

incumplimiento de las normas, que son el objeto de nuestras funciones de vigilancia y control, ejercidas sobre las personas naturales o jurídicas que desarrollen la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

Es así como, a través de la visita de verificación, la Subdirección de Prevención y seguimiento logró constatar que los hechos que afectan el inmueble que nos ocupa referentes a: "En la alcoba 2 se constató fisura en el antepecho de la ventana (imagen 5). En la alcoba 3 se observa fisura en muro aledaño a la ventana", tipificados como deficiencias constructivas calificadas como afectaciones leves vulneran lo dispuesto en el artículo 2º del Decreto 419 de 2008, así como el numeral 12 del artículo 23 en concordancia con el artículo 114 del Acuerdo 079 de 2003 que disponen:

- Acuerdo 79 de 2003 - Código de Policía de Bogotá D.C.:

"ARTÍCULO 23.- Comportamientos que favorecen la seguridad en las construcciones. Quienes adelanten obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación o reparación, demolición de edificaciones o de urbanización, parcelación para construcción de inmuebles o de terrenos en las áreas rurales o urbanas, además de observar todas las normas sobre construcción de obras y urbanismo, deberán obtener los conceptos previos y las licencias a que haya lugar y tienen además la obligación de adoptar las precauciones para que los peatones o los vecinos de la construcción no corran peligro."

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;

(...)

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."

- Decreto Distrital 419 del 2008, artículo segundo:

"Afectaciones leves: Son las deficiencias constructivas o el desmejoramiento de las especificaciones técnicas que se presentan dentro del término de garantía por aquellos defectos que ocurren como resultado del proceso constructivo y no afectan la habitabilidad de la construcción."



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE URBANISMO

RESOLUCIÓN No. 1390 DEL 31 DE MAYO DE 2016

Pág. 8 de 16

Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

(...) Deficiencia constructiva: Es una afectación presentada en los bienes privados o de dominio particular o en los bienes comunes por incumplimiento de las normas o reglamentos a los que debe estar sometida la persona natural o jurídica que desarrolle las actividades de construcción o enajenación de inmuebles destinados a vivienda." (Subraya y negrilla fuera de texto).

- Decreto Ley 078 de 1987

"Artículo 2º.- Por virtud de lo dispuesto en el presente Decreto, el Distrito Especial de Bogotá y los municipios ejercerán las siguientes funciones:

(...)

7. Ejercer el control necesario para lograr que en las relaciones contractuales con los adquirentes, las personas que desarrollen las actividades a que se refieren la Ley 66 de 1968 y el Decreto Ley 2610 de 1979, no desmejoren las especificaciones contempladas en los planos arquitectónicos, den cumplimiento a los reglamentos de propiedad horizontal y se ajusten a los modelos de contratos aprobados por esas mismas entidades territoriales."

Lo anterior, por cuanto 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.

En este orden de ideas, teniendo en cuenta el estudio realizado, las pruebas, el informe técnico y demás documentos que obran en el proceso y en consideración a que ya ha transcurrido un tiempo más que suficiente para que la sociedad se acogiera a la normatividad que infringió, lo procedente es imponer sanción administrativa al investigado en aplicación a lo estipulado en el Decreto Distrital 419 de 2008 y demás normas concordantes, así como, por el incumplimiento de las normas antes transcritas.

6. Graduación de la sanción.

El parámetro fundamental para la graduación de las multas es el carácter leve, grave o gravísimo que se le asigna a las afectaciones dentro del trámite de la actuación, conforme a las definiciones del artículo 2º del Decreto 419 de 2008. Estas tres categorías modulan la infracción al derecho a la vivienda digna como máximo bien jurídico tutelado dentro de las



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT
Subdirección de Planeación y Control de Vivienda y Urbanización
Bogotá, D.C. - Colombia
Hág. 9 de 16
Cada vez que se genera un documento en esta Subdirección se debe registrar en el sistema de control de documentos.
Diana González

RESOLUCIÓN No. 1390 DEL 31 DE MAYO DE 2016

Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

actuaciones por deficiencias constructivas y/o desmejoramientos de especificaciones técnicas que adelanta esta Subdirección.

Dicha categorización apunta a diferenciar si se vulneran las condiciones de habitabilidad o de uso de la vivienda o sus condiciones estructurales, por tanto constituyen el marco para la aplicación de los principios de razonabilidad y proporcionalidad en la motivación de la multa.

Es por ello que esta Subdirección gradúa las multas que impone, cuando hay lugar a ello, atendiendo los criterios establecidos en el artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo que se logren establecer en la actuación administrativa, que para el caso en concreto son:

"A. Daño o peligro generado a los intereses jurídicos tutelados":

Esta Subdirección se permite aclarar que el bien jurídico que protege no es el patrimonio del querellante, sino el orden legal que impone que el vigilado debe desarrollar su actividad conforme a la normatividad que regula la materia, es decir, no es la vulneración de los derechos del comprador en un negocio de compraventa, lo que el Despacho debe proteger, por el contrario, el bien jurídico tutelado es el respeto que deben tener las enajenadoras por el orden jurídico vigente en cuanto a su actividad se refiere, estando obligados a construir vivienda de calidad respetando las exigencias y las formas que la normatividad específica requiere y cumpliendo con lo ofrecido y lo aprobado por la Curaduría Urbana que corresponda.

Así las cosas, resulta claro que el acuerdo de las partes, no puede ir en contra del ordenamiento legal, específicamente en contra de todas aquellas normas relacionadas con la enajenación de vivienda, pues es claro que los hechos "En la alcoba 2 se constató fisura en el antepecho de la ventana (imagen 5). En la alcoba 3 se observa fisura en muro aledaño a la ventana", tipificados como deficiencias constructivas calificadas como afectaciones leves en el informe de verificación de hechos No. 1025 del 7 de octubre de 2013 (folio 14), vulneran lo dispuesto en el artículo 2º del Decreto 419 de 2008, así como el numeral 12 del artículo 23 en concordancia con el artículo 114 del Acuerdo 079 de 2003-Código de Policía de Bogotá.

Esta Subdirección le recuerda a la enajenadora investigada que la voluntad privada está subordinada al orden público, es decir, está sujeta al imperio de la ley y que en este caso en particular, por tratarse de un acuerdo en el que se producen recíprocas concesiones, es



RESOLUCIÓN No. 1390 DEL 31 DE MAYO DE 2016

Pág. 10 de 16

Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

necesario que las partes posean la facultad de disponer de los derechos que se pretendan transigir, cosa que no ocurre en el caso en concreto, puesto que las normas de orden legal específicamente las relativas a la actividad de construcción y enajenación de vivienda no son susceptibles de negociación alguna.

Aunado a lo anterior y en consideración a que el bien jurídico tutelado por parte de esta entidad son las normas de orden público que regulan la actividad de enajenación y construcción de vivienda y por ende el derecho a una vivienda digna, esta Subdirección debe proteger y garantizar el mismo, como lo ordena el artículo 51 de la Constitución Política.³

Así mismo, el numeral 1 del artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, señala: "Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento" (négrilla fuera del texto).

Al respecto, la Corte Constitucional en sentencia T-530/11, señaló las siete condiciones que configuran el derecho a la vivienda adecuada, esto es: a) seguridad jurídica de la tenencia; b) **disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura**; c) gastos soportables; d) habitabilidad; e) asequibilidad; f) lugar y g) adecuación cultural, condiciones que fueron pasadas por alto por parte de la sociedad enajenadora, pues es claro que los hechos referentes a: "En la alcoba 2 se constató fisura en el antepecho de la ventana (imagen 5). En la alcoba 3 se observa fisura en muro aldaño a la ventana", tipificados como deficiencias constructivas calificadas como afectaciones leves en el informe de verificación de hechos No. 1025 del 7 de octubre de 2013 (folio 14), atentan directamente contra el derecho constitucional que tiene el propietario de acceder a una vivienda en condiciones dignas y seguras.

B. Grado de diligencia con que se hayan atendido los deberes o se hayan aplicado las normas legales pertinentes.

Dentro de la actuación administrativa, se logró corroborar que a pesar de que los hechos

³Artículo 51. "Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda."



RESOLUCIÓN No. 1390 DEL 31 DE MAYO DE 2016

Pág. 11 de 16

Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

del informe son fáciles de solucionar la constructora no hizo ningún esfuerzo por subsanarlos.

7. Tasación e indexación de la multa a imponer

El inciso segundo, numeral 9º del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987, faculta a este Despacho para imponer multas sucesivas entre Diez Mil (\$10.000) y Quinientos Mil pesos (\$500.000) moneda legal, a las personas naturales o jurídicas sujetas al control y vigilancia de esta Subsecretaría, cuando se cerciore que se ha violado una norma o reglamento a que debe estar sometido con relación a la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, que serán indexados en el tiempo en que se verifique el incumplimiento, por cada seis (6) meses (calendario) de retardo al vencimiento de la fecha establecida para el efecto, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo numeral 9º del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987.

Las multas antes descritas se actualizarán, toda vez que la inaplicación de la indexación dejaría sin fuerza y efectividad las multas a través de las cuales, el legislador buscó conminar a las personas dedicadas a la enajenación de inmuebles destinados a vivienda a cumplir con sus obligaciones, y a persuadirlos de la comisión de conductas infractoras al régimen aplicable.

Ahora bien, respecto a la indexación de la multa, este Despacho la actualiza con fundamento en los criterios auxiliares establecidos en el artículo 230 de la Constitución Política dentro de los cuales se encuentran los criterios de justicia y equidad, en la protección y tutela 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, se traduce en proteger de manera efectiva el derecho constitucional a la vivienda digna. No aplicar la actualización de las multas implica que por ser tan irrisorias, el ente de control vería disminuida su facultad coercitiva para conminar a los administrados a cumplir con sus obligaciones y a persuadirlos de la comisión de conductas que infringen la normatividad bajo su control.

Adicionalmente, en este caso concreto la multa se indexa teniendo en cuenta los incrementos del índice de precios al consumidor certificados por el DANE, desde el 26 de octubre de 1979, momento en que se fijaron los valores de las multas por el Decreto Ley 2610 de 1979, hasta la fecha en que se impone la sanción sin que ello signifique el pago de un mayor valor al establecido en la ley, sino que se aplica el mismo valor, pero pasado a términos presentes, postura que además ha sido avalada y reiterada en diferentes



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Diario Oficial

RESOLUCIÓN No. 1390 DEL 31 DE MAYO DE 2016

Pág. 12 de 16

Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

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 acogidos por esta entidad mediante la Directiva No. 001 del 12 de enero de 2010 expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat.

En este sentido, el Consejo de Estado - Sala de lo Contencioso Administrativo - Sección Primera, 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 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 apartes del fallo contenido en el expediente No. 2006-00986-01 del treinta (30) de mayo de dos mil trece (2013), 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, que este no es el caso en el que se procede a realizar la corrección monetaria de sumas impagadas. En este evento, lo que se está haciendo es simplemente traer a valor presente las sumas de dinero que, por el paso del tiempo, han perdido poder de adquisición o de compra. Nada más que eso. Está lejos de constituirse en una sanción económica a favor de quien se reconozca.

Revisada, estudiada y analizada la Directiva acusada (anverso y reverso del folio 121 el cuaderno principal), encuentra la Sala que, en efecto, ella se ajusta a los principios y reglas propios de la Actualización Monetaria, ya que en ella no se prevén multas adicionales ni sanciones diferentes a las previstas en el Decreto Ley 2610 de 1979. Lo único que hace la Directiva cuestionada es ajustar, actualizar, corregir a valor presente unos valores que por el paso del tiempo se encuentran depreciados, lo que obedece a la aplicación de los principios de justicia y equidad. (Negrillas y subrayas fuera de texto).



RESOLUCIÓN No. 1390 DEL 31 DE MAYO DE 2016

Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

Para la actualización de la sanción se da aplicación a la siguiente fórmula:

$$VP = VH \times \left[\frac{IPCf}{IPCi} \right]$$

Siendo (VP) el valor presente de la sanción, y (VH) al valor de la multa establecida en el Decreto Ley 2610 de 1979. Los índices son los acumulados de los Índices de Precios al Consumidor, siendo entonces el IPCi (índice inicial) el correspondiente al mes de octubre de 1979 (fecha de entrada en vigencia el Decreto 2610 de 1979, que es igual a "1") y el IPCf (índice final) que corresponde al último acumulado, certificado mensualmente por el DANE, para aplicar en el momento en que se expide el acto administrativo sancionatorio. Por lo tanto, de acuerdo con la fórmula enunciada anteriormente, el valor correspondiente a los DIEZ MIL PESOS (\$10.000.00) M/CTE, que indexados a la fecha corresponden a UN MILLÓN TRESCIENTOS CUATRO CUARENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y NUEVE PESOS (\$1.341.869.00) M/CTE, y los QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000.00) M/CTE, corresponden a SESENTA Y SIETE MILLONES NOVENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA PESOS (\$67.093.450.00) M/CTE.

En razón a los valores descritos en el inciso anterior y luego de evaluar los hechos contenidos en la investigación, las irregularidades encontradas y probadas que afectan el inmueble que nos ocupa, así como la incidencia y afectación que representan los mismos, procederá esta Subdirección a imponer sanción administrativa a la sociedad enajenadora, aclarando que la sanción de tipo administrativo - multa - tiene como fin imponer al infractor de una norma, la obligación de pagar una suma de dinero, tasada en aplicación de criterios de razonabilidad, proporcionalidad; así como, los criterios señalados en el artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo⁴ y aquellos orientadores de las actuaciones administrativas, se valoran los puntos no atendidos, su calificación (*leve, grave o gravísima, así como la importancia de la afectación - Intensidad, extensión, persistencia, reversibilidad, recuperabilidad*), así como

⁴ Artículo 50. *Graduación de las sanciones.* Salvo lo dispuesto en leyes especiales, la gravedad de las faltas y el rigor de las sanciones por infracciones administrativas se graduarán atendiendo a los siguientes criterios, en cuanto resultaren aplicables:

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. Remuencia 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.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 1390 DEL 31 DE MAYO DE 2016

Pág. 14 de 16

Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

el beneficio que reporta para el investigado el incumplimiento de la norma y la afectación que soporta el querellante, capacidad socioeconómica del infractor, a fin que esta (multa) tenga una función disuasiva, aclarando que dicha multa no corresponde al pago de daños y/o perjuicios cuya competencia corresponde a la justicia ordinaria, ni tampoco abarca competencias que pueda tener la Alcaldía Local respecto del control urbanístico.

Así las cosas y siendo que la enajenadora se acogió parcialmente a la normatividad que infringió y no corrigió los hechos "En la alcoba 2 se constató fisura en el antepecho de la ventana (imagen 5). En la alcoba 3 se observa fisura en muro aledaño a la ventana", tipificados como deficiencias constructivas calificadas como afectaciones leves en el informe de verificación de hechos No. 1025 del 7 de octubre de 2013 (folio 14), este Despacho impondrá sanción por valor de TREINTA Y CINCO MIL PESOS (\$35.000.00) M/CTE, que indexados a la fecha corresponden a CUATRO MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS CUARENTA Y UN PESOS (\$4.696.541.00) M/CTE, a la sociedad TORRES SEPULVEDA INGENIERA Y CIA, con Nit. 900.186.312-6 y representada legalmente por el señor LUIS EDUARDO TORRES SEPULVEDA o quien haga sus veces.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Imponer a la sociedad TORRES SEPULVEDA INGENIERIA & CIA S. EN C., con Nit. 900.186.312-6 y representada legalmente por el señor LUIS EDUARDO TORRES SEPULVEDA o quien haga sus veces, multa por valor de CUATRO MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS CUARENTA Y UN PESOS (\$4.696.541.00), por las razones expuestas en los literales "5. Fundamento Normativo de la decisión", "6. Graduación de la sanción" y "7. Tasación e indexación de la multa a imponer" de la parte motiva de la presente resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO: Requerir a la sociedad TORRES SEPULVEDA INGENIERIA & CIA S. EN C., con Nit. 900.186.312-6 y representada legalmente por el señor LUIS EDUARDO TORRES SEPULVEDA, (o quien haga sus veces), para que dentro de los seis (6) meses (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto, se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva los hechos que afectan zonas comunes referentes a: "En la alcoba 2 se constató fisura en el antepecho de la ventana (imagen 5). En la alcoba 3 se observa fisura en muro aledaño a la ventana", tipificados como deficiencias constructivas calificadas



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 1390 DEL 31 DE MAYO DE 2016

Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

Pág. 15 de 16

como afectaciones leves en el informe de verificación de hechos No. 1025 del 7 de octubre de 2013 (folio 14).

ARTÍCULO TERCERO: Ordenar a la sociedad TORRES SEPULVEDA INGENIERIA & CIA S. EN C., con Nit. 900.186.312-6 y representada legalmente por el señor LUIS EDUARDO TORRES SEPULVEDA, (o quien haga sus veces), para que dentro de los diez (10) días (hábiles) siguientes al cumplimiento del término dado en el artículo anterior, acredite ante este Despacho la realización de las labores de corrección sobre el citado hecho.

ARTÍCULO CUARTO: El incumplimiento al requerimiento formulado en el artículo segundo, salvo que los querellantes o interesados impidan la realización de las obras ordenadas, situación que deberá poner en conocimiento inmediato a la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, dará lugar a la imposición de sanción, consistente en multa de entre 10.000 a 500.000 pesos, que serán indexados en el tiempo en que se verifique el incumplimiento, por cada seis (6) meses (calendario) de retardo al vencimiento de la fecha establecida para el efecto, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo numeral 9 del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987.

ARTÍCULO QUINTO: El pago de la multa impuesta deberá efectuarse a favor de la DIRECCIÓN DISTRITAL DE TESORERÍA, con NIT 899999061-9 dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la presente resolución, PAGO QUE ÚNICAMENTE DEBERÁ REALIZARSE EN LA VENTANILLA DE CONCEPTOS VARIOS DE LA DIRECCIÓN DISTRITAL DE TESORERÍA UBICADA EN EL SUPERCADÉ, con destino a financiar los programas de reubicación de los habitantes de zonas de alto riesgo, de conformidad con lo dispuesto en el inciso 4 del artículo 56 de la Ley 9 de 1989. Su cancelación deberá acreditarse mediante presentación ante este despacho del recibo de caja que expida la Tesorería Distrital.

ARTÍCULO SEXTO: Notificar el contenido de esta resolución a la sociedad enajenadora TORRES SEPULVEDA INGENIERIA & CIA S. EN C., con Nit. 900.186.312-6 y representada legalmente por el señor LUIS EDUARDO TORRES SEPULVEDA o quien haga sus veces.

ARTÍCULO SEPTIMO: Notificar el contenido de la presente resolución al señor CESAR AUGUSTO GÓMEZ SANJUAN, en calidad de quejoso del apartamento 502 de la Torre A del Proyecto de Vivienda FLORESTA DE ALCALA.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 1390 DEL 31 DE MAYO DE 2016

Pág. 16 de 16

Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

ARTÍCULO OCTAVO: Contra la presente resolución procede el recurso de reposición ante este Despacho y el de apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, los cuales podrán interponer en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación según el caso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO NOVENO: La presente resolución rige a partir de la fecha de su ejecutoria.

Diana Pinzón

DIANA CAROLINA PINZÓN VELÁSQUEZ
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: John Maximino Muñoz Telles, Profesional Universitaria 219-15 SICV
Aprobó: Juan Francisco Calderón H.- Contratista SICV

Diana Pinzón

DIANA CAROLINA PINZÓN VELÁSQUEZ
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda



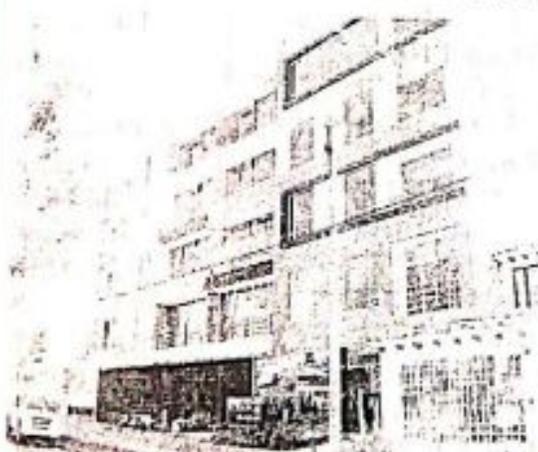
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITAT

INFORME DE VERIFICACION DE HECHOS No. 1025 07 de octubre de 2013

Radicación No: 1-2013-43817 de 22 de julio de 2013
Queja: 1-2013-43817-1
Proyecto: FLORESTA DE ALCALÁ
Dirección Proyecto: Carrera 21 # 137 - 38
Inmueble: Apartamento 502, Torre A
Localidad: USAQUEN
Estrato: 5
Quejoso: CESAR AUGUSTO GOMEZ SANJUAN
Dirección del quejoso: Carrera 21 # 137 - 38, apto. A-502
Enajenador: TORRES SEPÚLVEDA INGENIERÍA & CIA
Dirección del Enajenador: Carrera 14 B # 109 - 30
Registro enajenador: 2011003
Radicación documentos: 400020110007-1 de 07 de enero de 2011, 40 apartamentos

VISITA

Fecha: 02 de octubre de 2013
Funcionario: ARMANDO BLANCO V.
Asistentes: Sra. DIANA ROCÍO CASTRO, delegada del quejoso
Sr. MAURICIO RODRÍGUEZ, delegado del enajenador



Este informe técnico es un procedimiento previo para establecer la procedencia de investigación en términos del Decreto 419 de 2008. Es el resultado de una inspección visual, por lo tanto, los conceptos emitidos están basados en características externas encontradas y acogiéndose a lo señalado en dicho Decreto.

La queja hace relación a áreas privadas. El apartamento se entregó en junio de 2012 según el quejoso.

HECHOS VERIFICADOS

La queja escrita denuncia que el enajenador no ha atendido las garantías a daños tras haberse cumplido un año de ocupación. Al momento de la visita la delegada del quejoso presentó el hecho sobre el que se reclama atención: fisuras en alcobas. Se dejó constancia en el acta.

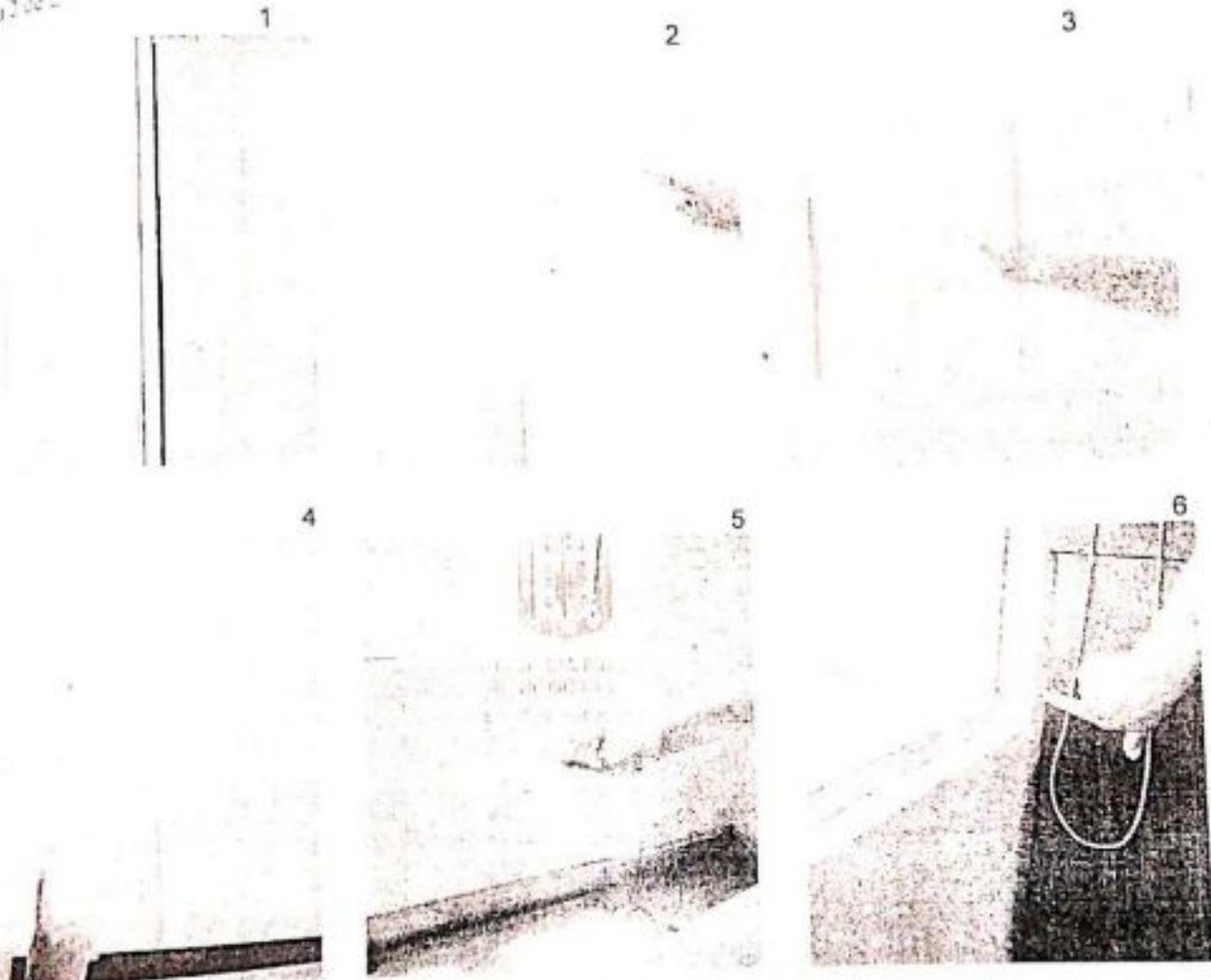
Se observaron fisuras en alcoba principal: en muro de ventana, en muro del citófono, en encuentro de muros y en cielo raso (imágenes 1 a 4).

Bogotá D. C., calle 52 # 13-64, PBX: 3581600, www.habitatbogota.gov.co
PM05-FO264-V1



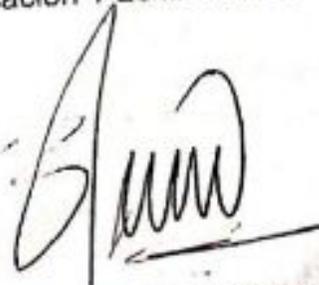
ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Página 2 de 2



En la alcoba 2 se constató fisura en el antepecho de la ventana (imagen 5). En la alcoba 3 se observa fisura en muro aledaño a la ventana (imagen 4). Todas las fisuras están a nivel del acabado, no presentan rastro de humedad y responden al asentamiento de la edificación. Ninguna representa daño o compromiso en la capacidad portante de la estructura. Las fisuras se producen en el marco de la garantía y no afectan las condiciones de habitabilidad. Se califican como **afectación leve**.

Se notificó a las partes que, dado que ya se adelanta una queja sobre el mismo inmueble con visita de verificación del pasado 08 de mayo de 2013, lo relacionado en este informe se anexará a dicho expediente, de radicación 1-2012-75636.


Arq. ARMANDO BLANCO V.
SDH - SIVCV



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 27 DEL 12 DE ENERO DE 2016

"Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo"

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 facultades conferidas por la Ley 66 de 1968, los Decretos Ley 2610 de 1979, 078 de 1987, Decretos Distritales 121 de 2008, 419 de 2008, Acuerdo 079 de 2003, demás normas concordantes, y,

CONSIDERANDO:

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat asumió conocimiento de la queja presentada por la señora MARIA INES GONZALES GANTIVA, en calidad de representante legal del proyecto FLORESTA DE ALCALA, por las presuntas irregularidades presentadas en las zonas comunes de la citada copropiedad ubicada en la Carrera 21 No. 137-38 de esta ciudad, contra la sociedad enajenadora TORRES SEPULVEDA INGENIERIA Y CIA S EN C con NIT 900.186.312.- 6 representada Legalmente por el señor LUIS EDUARDO TORRES (o quien haga sus veces), a la cual le correspondió el radicado No. 1-2013-15096 de 19 de marzo de 2013 (Folio 1-3).

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 TORRES SEPULVEDA INGENIERIA Y CIA S EN C con NIT 900.186.312.- 6 y representada Legalmente por el señor LUIS EDUARDO TORRES (o quien haga sus veces), es la responsable del proyecto de vivienda FLORESTA DE ALCALA y le fue otorgado el registro de enajenación No. 2011003 (fol. 62)

Que esta Subdirección en cumplimiento del artículo 4° del Decreto Distrital 419 de 2008 corrió traslado de la queja inicial a la constructora para que se manifieste respecto de cada uno de los hechos e indique si corregiría los mismos (Folio 64).

Que la sociedad enajenadora a través de su representante legal describió el traslado de la queja inicial mediante escrito con radicado No. 1-2013-25809 de 8 de mayo de 2013 (Folios 65 a 66) en el que explicó que:

"...1.La queja es desmedida y carece en mucho de veracidad; 2.Absolutamente todo lo expresado en los numerales a, b, y c de la queja está resuelto de manera satisfactoria, una simple visita conjunta así lo demostrará. Por favor fije fecha."



Continuación de la resolución "Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo"

3. Los planos fueron entregados de manera completa a la primera administración que tuvo el edificio al momento de la entrega y recibo del mismo (ver copia anexa del acta) 4. Las garantías de los equipos de dotación del Edificio, el manual de operación de éstos, las descripciones requeridas, y la relación de proveedores junto a sus ubicaciones, le fueron entregadas a la primera administración en un completísimo manual ilustrado. 5. Como usted conoce, los originales del REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL reposan en la Curaduría y en la Notaria en donde se efectuaron las correspondientes escrituras de propiedad. Nosotros entregamos a la administración que nos recibió el Edificio, una copia debidamente sellada por las autoridades. 6. Respecto de las pérgolas en terrazas, tenemos: En la Asamblea de entrega del edificio a propietarios, se explicaron las razones técnicas por las que era mejor no instalar tales elementos. Así lo aceptó la Asamblea. También motivados por el hecho de que nuestra constructora, había instalado en el Edificio una serie larga de elementos adicionales que mejoraban el confort de la construcción. La valoración económica de estos adicionales que ha modo propio habíamos entregado, superaban de manera superlativa el pequeño monto que representaban las pérgolas (Ver relación de adicionales). 7. Los ascensores se entregaron en perfecto estado como consta en el acta de recibo. La

Administración conoce de hace rato, que este elemento fue golpeado en una mudanza de propietario. 8. Igual sucede con otros elementos del edificio. Verbigracia: si golpea una puerta de vidrio y aluminio que da a una terraza, y de contera dañan la chapa ¿Qué responsabilidad nos cabe? Le hemos manifestado en varias ocasiones a la señora María Inés González, que no podemos responder por el tipo y modo en que se efectuó la sucesión de la primera Administración a ésta segunda que ahora ella ejerce.

También respuesta a su requerimiento, el manifiesto que seguiremos atentos a resolver las anomalías que obligue a nuestra intervención, y que por ahora continuará como desde la entrega, de manera permanente un funcionario nuestro en el Edificio atento al asunto." (fol. 65-66)

Que este Despacho fijó fecha y hora para la práctica de la visita de verificación de hechos para el día el día 30 de julio de 2013 (Folios 76-77), diligencia que contó con la asistencia de ambas partes como consta en el acta que figura en el expediente a folio 78 y de la que el funcionario de conocimiento elaboró el informe técnico No. 13-957 de 23 de septiembre de 2013 (folios 80 y 81) que concluyó:

"HALLAZGOS

Se constataron los hechos de la queja:

a. Humedades de cubiertas, recepción, depósitos y parqueaderos.

Se hace referencia en la reclamación a varios tipos de humedades.



RESOLUCIÓN No. 27 DEL 12 DE ENERO DE 2016

Continuación de la resolución "Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo"

• Por filtración de aguas lluvias a través de los espacios laterales de la cubierta del vacío del punto fijo, que sirven para la ventilación del mismo.

Verificados los planos aportados en el expediente de radicación de documentos para enajenación, no se detalla el área libre lateral para ventilación del punto fijo, por lo que no es posible establecer la existencia de un desmejoramiento de especificación.

En cuanto al ingreso de aguas lluvias, hay evidencia de humedades ocasionadas por este hecho, lo que constituye una deficiencia constructiva que se califica como afectación leve, dado que el grado de humedad no afecta las condiciones de habitabilidad.

Al respecto se debe dar cumplimiento al Código de la Construcción de Bogotá:

PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE.

Sección B.5.1 GENERAL.

ARTÍCULO B.5.1.1. Los requisitos de este capítulo establecen las normas y recomendaciones mínimas necesarias para lograr una protección adecuada contra la intemperie en edificaciones.

ARTÍCULO B.5.1.2. Deben utilizarse materiales, procesos y métodos adecuados para lograr edificaciones o partes de ellas resistentes a la intemperie tal como se exige en este capítulo y deben cumplirse además los requisitos aplicables de este código.

ARTÍCULO B.5.1.3. Todos los elementos de una edificación, estructurales o no, que estén en contacto con el exterior deben protegerse adecuadamente contra la humedad, la temperatura o cualquier otro agente externo que pueda afectar tanto la apariencia y características físicas del elemento, como las condiciones mínimas de higiene, salubridad y comodidad internas.

• Denuncia la queja presencia de humedades en los apartamentos de los últimos pisos, por filtraciones a través de la placa de cubierta. Indica la copropiedad que el acabado de la placa en tapete verde, propicia el encharcamiento y las consecuentes filtraciones.

No obstante, durante la visita, informan las partes que las humedades que se venían presentando fueron intervenidas hace aproximadamente 3 meses y que a la fecha no se han vuelto a presentar. En estas condiciones y teniendo en cuenta que en las especificaciones técnicas que reposan en el expediente de radicación de documentos no se detalla el acabado de la parte plana de la cubierta, no se establece la existencia de deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificación.

• Presuntas inundaciones por filtraciones a través de la marquesina en primer piso en el lobby, que no fue posible constatar al momento de la visita. No hay evidencia de humedades que se presenten por esta situación.

No se establece la existencia de deficiencia constructiva al momento de la diligencia.

9
55



Continuación de la resolución "Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo"

- **Humedad en muro adjunto a cuarto de basuras de la torre A, cuyo origen no se determina con la simple inspección visual, aunque es claro que obedece a una filtración proveniente de este recinto. De cualquier forma no se trata de una situación atribuible a mal uso o falta de mantenimiento por parte de la copropiedad.**

Por encontrarse dentro del término de garantía, se califica el hecho como **afectación leve**.

- **Humedad por cañuela parqueadero 27, que se presenta por el inadecuado tratamiento de su acabado interno que propicia la filtración de las aguas conducidas.**

Por encontrarse dentro del término de garantía, se califica el hecho como **afectación leve**.

b. Acabados en zonas comunes:

Por encontrarse dentro del término de garantía, se califican como **afectación leve** los siguientes hechos:

- **Detalles de pintura de gabinetes y redes contra incendio, que ya habían sido intervenidos por el enajenador.**
 - **La chapa de la puerta de acceso a la cubierta se encuentra instalada en forma invertida, con el seguro hacia adentro.**
 - **Los portones de las entradas vehiculares funcionan manualmente toda vez que los brazos hidráulicos han venido presentando fallas en su funcionamiento a pesar de las reparaciones efectuadas por el constructor.**
 - **Fisuras por asentamiento normal de la edificación.**
 - **Revisión del funcionamiento del ascensor con la planta de emergencia, pues según la administración presenta inconvenientes.**
 - **Oxidación del elemento metálico de pérgola frente a teatrino, por inadecuado tratamiento anticorrosivo.**
- En cuanto a la abolladura que presenta la puerta del ascensor de la torre B, no es posible calificarla como una **afectación**, toda vez que no se conocen las condiciones iniciales de entrega.

c. Entrega de documentación.



RESOLUCIÓN No. 27 DEL 12 DE ENERO DE 2016

Hoja No. 5 de 14

Continuación de la resolución "Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo"

Informan las partes que se entregaron por parte del constructor los planos record de obra y las garantías de los equipos.

d. Pérgola en BBQ.

Reclama la copropiedad que le fue ofrecida una pérgola en el área de BBQ, sin embargo, no fue implementada.

Verificados los planos aprobados y las especificaciones técnicas aportados en el expediente de radicación de documentos, se establece que la misma no se encuentra diseñada y ofrecida, por lo que no se configura desmejoramiento de especificación."

Que acto seguido, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 6° del Decreto Distrital 419 de 2008 y encontrando merito para ello, la Subdirección por Auto No. 66 de 31 de enero de 2014, ordenó abrir investigación administrativa contra la sociedad TORRES SEPULVEDA INGENIERIA Y CIA S EN C con NIT 900.186.312.- 6 y representada Legalmente por el señor LUIS EDUARDO TORRES (o quien haga sus veces), acto administrativo del que se comunicó a la quejosa y del que se corrió traslado a la investigada de conformidad con la norma en cita (folios 97 y 100), del que no se recibió pronunciamiento alguno por parte de la sociedad enajenadora.

Que continuando con el trámite correspondiente, esta Subdirección citó a las partes a audiencia de intermediación el día 3 de junio de 2014 (Folios 105 a 107), diligencia que no fue posible realizar por la inasistencia de la parte querellada, como figura en el acta que aparece en el expediente a folios (110-111), pese a que tenía pleno conocimiento de la realización de misma.

Que en atención a lo anterior, se convocó por segunda vez a audiencia de intermediación para el día 25 de junio de 2014 (fol. 112-117), contando con la presencia de ambas partes como consta en el acta que aparece en el expediente a folios 129 y 130 en la que manifestaron:

"HALLAZGOS

a. Humedades de cubiertas, recepción, depósitos y parqueaderos.

Se hace referencia en la reclamación a varios tipos de humedades.

- Por filtración de aguas lluvias a través de los espacios laterales de la cubierta del vacío del punto fijo, que sirven para la ventilación del mismo.*



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 27 DEL 12 DE ENERO DE 2016

Hoja No. 6 de 14

Continuación de la resolución "Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo"

QUERELLANTE: A la fecha persiste y ocurre por que cuando llueve, se anega el pasillo del quinto piso, yo considero que la solución sería ampliar el domo que cubre la zona.

QUERELLADA: Esto se no sale de las manos por cuanto se hizo con las disposiciones de gas natural que así lo exigió; sin embargo revisaremos este hecho.

• Denuncia la queja presencia de humedades en los apartamentos de los últimos pisos, por filtraciones a través de la placa de cubierta. Al momento de la visita no pude constatarse por que fue en época de verano pero luego cuando empezó la lluvia se empezaron a presentar, por lo que se enviaron correos a la sociedad enajenadora los cuales voy a anexar. Este hecho persiste para los apartamentos de los últimos pisos 503, 504, 508, a pesar de que hubo intervenciones a la fecha persisten.

QUERELLADA: Si efectivamente nos enteramos por los correos estamos dispuestos a subsanar el hecho, solicitamos se nos otorgue un plazo para hacerlo.

• Presuntas inundaciones por filtraciones a través de la marquesina en primer piso en el lobby, que no fue posible constatar al momento de la visita.

QUERELLANTE: No estoy de acuerdo con el informe, pues si bien la visita se hizo en tiempos seco, también es cierto que se hacen apozamientos en la zona de lobby de los cuales se ha informado a la Sociedad enajenadora por correos de los que aportare prueba.

QUERELLADA: En el informe no se establece deficiencia constructiva; Nos acogemos al informe técnico, pero sin embargo lo revisaremos.

• Humedad en muro adjunto a cuarto de basuras de la torre A, cuyo origen no se determina con la simple inspección visual, aunque es claro que obedece a una filtración proveniente de este recinto.

QUERELLANTE: Persiste a la fecha.

QUERELLADA: Estamos dispuestos a corregir pero solicitamos un plazo.

• Humedad por cañuela parqueadero 27, se califica el hecho como afectación leve.

QUERELLANTE: Aún persiste

QUERELLADA: Estamos dispuestos a corregir pero solicitamos un plazo.

b. Acabados en zonas comunes:

Por encontrarse dentro del término de garantía, se califican como afectación leve los siguientes



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 27 DEL 12 DE ENERO DE 2016

Hoja No. 7 de 14

Continuación de la resolución "Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo"

hechos:

• La chapa de la puerta de acceso a la cubierta se encuentra instalada en forma invertida, con el seguro hacia adentro. **SUBSANADO**

• Los portones de las entradas vehiculares funcionan manualmente toda vez que los brazos hidráulicos han venido presentando fallas en su funcionamiento a pesar de las reparaciones efectuadas por el constructor.

QUERELLANTE: Persiste a pesar de las intervenciones realizadas, las correcciones no han sido efectivas.

QUERELLADA: La señora Administradora sabe que hemos intentado una solución efectiva y no ha sido posible, solicitaremos la garantía a las empresas contratadas para corregir el hecho, pero de todas formas daremos una solución definitiva solicitamos un plazo. Estamos dispuestos a corregir pero solicitamos un plazo.

• Fisuras por asentamiento normal de la edificación.

QUERELLANTE: Aun persisten en algunos puntos.

QUERELLADA: Hemos realizado intervenciones, pero de igual forma procederemos a corregir lo que haga falta solicitamos un plazo.

• Revisión del funcionamiento del ascensor con la planta de emergencia, pues según la administración presenta inconvenientes.

QUERELLANTE: A la fecha persiste.

QUERELLADA: Procederemos a revisar y subsanar

• Oxidación del elemento metálico de pérgola frente a teatrino, por inadecuado tratamiento anticorrosivo.

QUERELLANTE: A la fecha persiste

QUERELLADA: Procederemos a revisar y subsanar

c. Entrega de documentación.

SUBSANADO

CONSTANCIA Se hace constar que las partes acuerdan que se realizaran las correcciones en el término de dos meses (2) contados a partir de la fecha de esta acta, comprometiéndose a radicar ante el despacho



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 27 DEL 12 DE ENERO DE 2016

Hoja No. 8 de 14

Continuación de la resolución "Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo"

el acta de recibido a satisfacción de obras el día 25 de agosto de 2014. Término al cabo del cual si no se presenta acta de recibido de obras, se entenderá que no se cumplió el acuerdo aquí consignado por lo que se entenderá **AGOTADA LA ETAPA DE INTERMEDIACION** y se procederá con la etapa siguiente del Decreto 419 de 2008, es decir con la decisión de fondo.

Que ante la falta de información del cumplimiento de las obligaciones, tanto de la sociedad enajenadora como de la administración de la copropiedad, se procedió a través de correo electrónico a requerir al representante legal de la investigada para que cumpla con el deber de informar a la entidad si averiguaron o no las deficiencias constructivas constatadas.

Que la administración de la copropiedad, a través de documento con radicado No. 1-2014-64314 de 2 de octubre de 2014 informó sobre la cotización de obras que puso en consideración de la enajenadora, e indicó que no recibió una respuesta aceptable por parte de la investigada, en razón al menor valor en la cifra ofrecida por la esta (fol. 132-133).

Que a su vez, la sociedad enajenadora presentó escrito con radicado No. 1-2014-67027 de 14 de octubre de 2014, a través del cual informó que la copropiedad le presentó cotizaciones de montos excesivos e igualmente que realizó algunas reparaciones de las que no han recibido respuesta de la querellante, así mismo expuso que la copropiedad menospreció su criterio técnico (fol. 144-145).

Que la querellada mediante escrito con radicado No. 1-2014-67033 de 14 de octubre de 2013, presentó ante este Despacho el presupuesto de obras que puso en consideración de la copropiedad, solicitándole su intervención (fol. 150-154).

Que siendo evidente el desacuerdo entre las partes y ante la falta de competencia de la entidad para intervenir en relación con las transacciones económicas que se pretendan, se solicitó al área técnica practicar una visita de verificación al inmueble, a fin de constatar las correcciones que se hayan ejecutado (fol. 105).

Que en atención a lo anterior, el equipo técnico convocó a las partes para la realización de la visita al inmueble (fol. 156-157) para el día 27 de abril de 2015, diligencia que contó con la asistencia de la representante de la copropiedad así como de un representante de la sociedad enajenadora, tal como aparece en acta que obra (fol. 156) y que dio lugar a la expedición del informe de verificación No. 15-097 de 30 de enero de 2015 (fol. 159-160) que concluyó:



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE URBANISMO

RESOLUCIÓN No. 27 DEL 12 DE ENERO DE 2016

Continuación de la resolución "Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo"

Hoja No. 9 de 14

"HALLAZGOS

Se constataron los siguientes hechos, de acuerdo a solicitud:

a. Humedades de cubiertas, recepción, depósitos y parqueaderos

Se hace referencia en la reclamación a varios tipos de humedades

• **Por filtración de aguas lluvias a través de los espacios laterales de la cubierta del vacío del punto fijo, que sirven para la ventilación del mismo.**
Este hecho no ha sido objeto de intervención.

• **Denuncia la queja presencia de humedades en los apartamentos de los últimos pisos.**
Aunque no se constató su existencia en la visita inicial, la administración informa que, por cuenta de la copropiedad, se realizaron trabajos de corrección y el hecho, a la fecha, se encuentra subsanado.

• **Presuntas inundaciones por filtraciones a través de la marquesina en primer piso en el lobby.**
Aunque no se constató su existencia en la visita inicial, por haberse realizado durante la época de verano, actualmente hay evidencia de humedad tanto por la marquesina como en el techo del lobby. Estas humedades afectan las condiciones de uso de las áreas comunes por lo que se califican como **afectaciones graves** que contravienen el Código de la Construcción de Bogotá:
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.

• **Humedad en muro adjunto a cuarto de basuras de la torre A.**
Se observa que esta humedad se encuentra inactiva. Explica la administración que esto se debe a que fue necesario suspender la llave manguera ubicada dentro del cuarto, condición que se verificó. En estas condiciones, se establece que el hecho no ha sido subsanado.

• **Humedad por cañuela parqueadero 27.**
Esta humedad no ha sido intervenida. El hecho persiste.

b. Acabados en zonas comunes:

• **Fisuras por asentamiento normal de la edificación.**
No han sido intervenidas las fisuras por asentamiento normal de la edificación. El hecho persiste.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 27 DEL 12 DE ENERO DE 2016

Hoja No. 10 de 14

Continuación de la resolución "Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo"

•Oxidación del elemento metálico de pérgola frente a teatrino, por inadecuado tratamiento anticorrosivo.

Persiste la evidencia de oxidación. No se ha dado intervención al respecto."

Que la sociedad enajenadora mediante escrito con radicado No. 1-2015-59829 de 24 de septiembre de 2015, radicó acta de obras en la que consta como hechos corregidos y recibidos a satisfacción por la administradora de la copropiedad, los referentes a: "a. **Humedades en cubiertas**"; "b. **Acabados en zonas comunes- chapa de acceso a la cubierta, portones de entrada vehicular, fisuras por asentamientos en zonas comunes, funcionamientos de los ascensores con la planta eléctrica) oxidación del elemento metálico frente a teatrino y " c. **Entrega de documentación**".**

Que en virtud del principio de economía procesal y existiendo en el expediente las pruebas suficientes que permiten a la entidad dar por superados los hechos objeto de investigación, este Despacho procederá a decidir de fondo la actuación, previo el siguiente:

ANÁLISIS DEL DESPACHO

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda cumple las funciones de inspección, vigilancia y control exclusivamente sobre las personas naturales o jurídicas que realicen actividades de enajenación de cinco o más inmuebles destinados a vivienda. Lo anterior de conformidad con el numeral 12 del Decreto Ley 1421 de 1993, el Acuerdo Distrital 16 de 1997, Ley 66 de 1968, Decreto Ley 2610 de 1979 Decreto Ley 078 de 1987, Decreto Nacional 405 de 1994, Decreto Distrital 419 de 2008 y Decreto Distrital 121 de 2008.

Dentro de las competencias asignadas a la autoridad encargada de la inspección, vigilancia y control de la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, se encuentra la consagrada en el numeral 7º de artículo 2 del Decreto 78 de 1987, en virtud del citado artículo 2 y competencias asignadas al Distrito Capital y en particular a la Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda se encuentra la de **controlar** la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, función que desarrolla mediante la facultad de tomar los correctivos necesarios para contrarrestar las situaciones de incumplimiento de las normas que rigen dicha actividad, a través de la imposición de órdenes y requerimientos, facultades que se encuentran también consagradas en la Ley 66 de 1968 y Decreto 2610 de 1979, que establecen la posibilidad de imponer multas sucesivas a las personas que no cumplan con las órdenes o requerimientos que se expidan.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 27 DEL 12 DE ENERO DE 2016

Hoja No. 11 de 14

Continuación de la resolución "Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo"

En este sentido, el Art. 201 del Acuerdo 79 de 2003, señala: "iniciar las actuaciones administrativas pertinentes, cuando haya comprobado la enajenación ilegal de inmuebles destinados a vivienda o fallas en la calidad de los mismos, que atenten contra la estabilidad de la obra e impartir órdenes y requerimientos como medidas preventivas e imponer las correspondientes sanciones"

Por lo anterior, esta Subdirección adelantó la presente investigación respetando el debido proceso que se debe observar en todo tipo de actuaciones administrativas, al respecto la Corte Constitucional ha expuesto en numerosas jurisprudencias el alcance del principio constitucional del debido proceso en lo que a procedimientos de tipo administrativo se refiere:

*"Es a este último aspecto a donde remite el artículo 29 de la Constitución: "El debido proceso se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas. " La Corte, en, numerosas sentencias, ha explicado el alcance de este principio, especialmente cuando se refiere al debido proceso administrativo. Ha señalado que excluir al administrado del conocimiento previo de la sanción a aplicar y negar, por ende, la posibilidad de controvertirla antes de su imposición, vulnera el derecho fundamental al debido proceso, pues puede convertirse en un acto arbitrario, contrario al Estado de derecho. También ha manifestado esta Corporación, que lo que la norma constitucional pretende es que la aplicación de una sanción sea el resultado de un proceso, por breve que éste sea, aún en el caso de que la norma concreta no lo prevea."¹
(Subrayas y negrillas fuera de texto)*

"Por otra parte, cuando la administración aplica una norma legal, que al mismo tiempo limita un derecho, la decisión correspondiente debe ser no sólo producto de un procedimiento, por sumario que éste sea, sino que la persona afectada, sea informada de la determinación, pues se trata de un acto administrativo. De lo contrario, estaríamos frente a un poder absoluto por parte de la administración y, probablemente, dentro del campo de la arbitrariedad. Asuntos que en numerosas oportunidades ha señalado la Corte no corresponden al Estado de derecho."²

Cabe precisar que la garantía del debido proceso, no consiste solamente en las posibilidades de defensa o en la oportunidad para interponer recursos, sino que exige además, como lo expresa el artículo 29 de la Carta, el ajuste a las normas preexistentes al acto que se imputa; la competencia de la autoridad judicial o administrativa que orienta el proceso; el derecho a una resolución que defina las cuestiones jurídicas planteadas sin dilaciones injustificadas; la ocasión de presentar pruebas y de controvertir las

¹ Sentencia T-020 del 10 de febrero de 1998, Jvl.P. Dr. Jorge Arango Mejía.

² Sentencia T-359 del 5 de agosto de 1997, M.P. Dr. Jorge Arango Mejía



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 27 DEL 12 DE ENERO DE 2016

Hoja No. 12 de 14

Continuación de la resolución "Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo"

que se alleguen en contra y, desde luego, la plena observancia de las formas propias de cada proceso según sus características.

En ese orden de ideas, es claro que esta Subdirección ha llevado a cabo las actuaciones administrativas correspondientes, de conformidad con sus competencias, sujetas a los procedimientos contemplados en los Decretos Distritales expedidos para tal efecto, así como las visitas y las pruebas técnicas que con ellas se acompañan.

Esta situación efectivamente se evidencia en el caso que se analiza, por cuanto la actuación administrativa, se desarrolló dentro del contexto de garantizar la correcta producción de los actos administrativos. En garantía de este principio constitucional, se dio cumplimiento a reglas que él mismo establece en cuanto a legitimación, notificaciones, pruebas, competencias, recursos etc., etapas que se llevaron a cabo dentro de la presente investigación.

Con fundamento en ello, este Despacho ha actuado conforme a la ley, dentro de la órbita de sus funciones y en congruencia con el principio de legalidad, pues la actuación administrativa se adelantó de conformidad con el procedimiento correspondiente (Decreto Distrital 419 de 2008).

Aclarado lo anterior, es del caso precisar que este Despacho dio inicio a la presente investigación, por cuanto en la visita de verificación de hechos practicada por el equipo técnico el día 30 de julio de 2013 en las zonas comunes del proyecto de vivienda FLORESTA DE ALCALA enajenado por la sociedad TORRES SEPULVEDA INGENIERIA Y CIA S EN C con NIT 900.186.312.- 6 y representada legalmente por el señor LUIS EDUARDO TORRES (o quien haga sus veces) constató que los hechos relacionados en los literales "a. Humedades de cubiertas, recepción, depósitos y parqueaderos" y "b. Acabados en zonas comunes", presuntamente constituían deficiencias constructivas calificadas como afectaciones leves, como quedó plasmado en el informe técnico No. 13-957 del 23 de septiembre de 2013 (folios 80 a 81).

A su vez, luego de revisar el acervo probatorio obrante en el expediente, la Subdirección encontró que la enajenadora aportó copia del acta de entrega de la obras correctiva dirigidas a subsanar las deficiencias constructivas relacionadas en lo literales "a. Humedades en cubiertas", "b. Acabados en zonas comunes- chapa de acceso a la cubierta, portones de entrada vehicular, fisuras por asentamientos en zonas comunes, funcionamientos de los ascensores con la planta eléctrica, oxidación del elemento metálico frente a teatrino y "c. Entrega de documentación", suscrita a satisfacción por la administradora de la copropiedad (folio 166) y en la que dan cuenta que dichas intervenciones se llevaron a cabo entre los días 2 y 16 de septiembre de 2015.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 27 DEL 12 DE ENERO DE 2016

Hoja No. 13 de 14

Continuación de la resolución "Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo"

Así las cosas, este Despacho logró establecer que los hechos "a. **Humedades en cubiertas**, "b. **Acabados en zonas comunes**"- chapa de acceso a la cubierta, portones de entrada vehicular, fisuras por asentamientos en zonas comunes, funcionamientos de los ascensores con la planta eléctrica, oxidación del elemento metálico frente a teatrino y "c. **Entrega de documentación**", fueron subsanados por la investigada, dando cumplimiento a sus obligaciones que como enajenador le corresponden, tal como lo dispone el Acuerdo Distrital 079 de 2003, que expone:

"Artículo 23.- (...) Se deben observar los siguientes comportamientos que favorecen la seguridad 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."

En conclusión, este Despacho logró establecer que los hechos motivo de la presente actuación administrativa fueron subsanados por la investigada, motivo por el cual, resulta claro que los incumplimientos normativos en los que incurrió la enajenadora cesaron, por lo que procederá a cerrar la presente actuación administrativa.

En este sentido, este Despacho se abstiene de sancionar a la investigada y por consiguiente considera procedente cerrar la investigación administrativa ordenada mediante Auto No. 66 del 31 de enero de 2014 (folios 91 a 95) contra la sociedad TORRES SEPULVEDA INGENIERIA Y CIA S EN C con NIT 900.186.312.- 6 y representada Legalmente por el señor LUIS EDUARDO TORRES (o quien haga sus veces), sin perjuicio de la responsabilidad que le atañe por la reaparición de los hechos dentro de los términos dispuestos por el artículo 14 del Decreto Distrital 419 de 2008.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Cerrar la investigación administrativa con radicado No. 1-2013-15096 de 19 de marzo de 2013 adelantada contra la sociedad TORRES SEPULVEDA INGENIERIA Y CIA S EN C con NIT 900.186.312.- 6 y representada legalmente por el señor LUIS EDUARDO TORRES (o quien haga sus veces), de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente acto.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 27 DEL 12 DE ENERO DE 2016

Hoja No. 14 de 14

Continuación de la resolución "Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo"

ARTÍCULO SEGUNDO: Notificar el contenido de esta resolución a la sociedad TORRES SEPULVEDA INGENIERIA Y CIA S EN C con NIT 900.186.312.- 6 y representada legalmente por el señor LUIS EDUARDO TORRES (o quien haga sus veces).

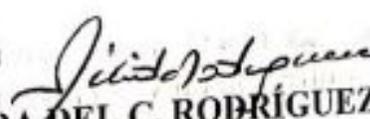
ARTÍCULO TERCERO: Notificar el contenido de esta resolución a la señora MARIA INES GONZALEZ GANTIVA en su condición Administradora del Conjunto residencial FLORESTA DE ALCALA.

ARTÍCULO CUARTO: Contra la presente resolución procede el recurso de reposición ante este Despacho y el de apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, los cuales podrán interponer en la diligencia de notificación personal, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación según el caso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 76 y siguientes de la ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y en literal i artículo 20 del Decreto Distrital 121 de 2008.

ARTÍCULO QUINTO: La presente resolución rige a partir de su ejecutoria y ordena el archivo del expediente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C., a los doce (12) días del mes de enero del año dos mil dieciséis (2016).


FÉLIDA DEL C. RODRÍGUEZ FERNÁNDEZ
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Dora Castillo Valderrama - Profesional Universitaria - SICV
Revisó: Angie Suancha Bastidas - Profesional Universitaria - SICV



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

INFORME VERIFICACION DE HECHOS No. 13-957
23 de septiembre de 2013

Radicación No. 1-2013-15096 del 19 de marzo de 2013
No. de la queja 1-2013-15096
Quejoso MARÍA INÉS GONZÁLEZ GANTIVA
Dirección quejoso Carrera 21 No. 137- 38
Proyecto Floresta de Alcalá
Dirección proyecto Carrera 21 No. 137- 38
Localidad Usaquén
Estrato 5
Radicación documentos enajenación proyecto
400020110007 del 7 de enero de 2011 (40 apartamentos)
Enajenador TORRES SEPULVEDA INGENIERIA & CIA S EN C
Dirección enajenador Carrera 15 No. 9 - 70, Ricaurte (Cundinamarca)
No. de registro 2011003

SINTESIS DE LA QUEJA

Humedades, entrega de documentación y pérgolas pendientes.

VISITA

Visita Técnica No 1
Fecha 30 de julio de 2013
Funcionario IVÁN GIL ISAZA
Atendido Por MARÍA INÉS GONZÁLEZ GANTIVA
(Administradora)
FRANCISCO MAURICIO RODRIGUEZ T.
(Representante de la sociedad enajenadora)

Este informe es el resultado de una inspección ocular, por lo tanto los conceptos son emitidos con base en las características externas encontradas y acogiéndose a lo establecido en el Decreto 419 del 3 de diciembre de 2008.

Las áreas comunes del edificio fueron entregadas en julio de 2012.

Bogotá D. C., calle 52 # 13-64, PBX. 3581600, www.habitatbogota.gov.co
PM05-FO264-V1



HALLAZGOS

Se constataron los hechos de la queja:

a. Humedades de cubiertas, recepción, depósitos y parqueaderos

Se hace referencia en la reclamación a varios tipos de humedades

- Por filtración de aguas lluvias a través de los espacios laterales de la cubierta del vacío del punto fijo, que sirven para la ventilación del mismo.

Verificados los planos aportados en el expediente de radicación de documentos para enajenación, no se detalla el área libre lateral para ventilación del punto fijo, por lo que no es posible establecer la existencia de un desmejoramiento de especificación.

En cuanto al ingreso de aguas lluvias, hay evidencia de humedades ocasionadas por este hecho, lo que constituye una deficiencia constructiva que se califica como afectación leve, dado que el grado de humedad no afecta las condiciones de habitabilidad.

Al respecto se debe dar cumplimiento al Código de la Construcción de Bogotá:

PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE

Sección B.5.1 GENERAL

ARTÍCULO B.5.1.1. Los requisitos de este capítulo establecen las normas y recomendaciones mínimas necesarias para lograr una protección adecuada contra la intemperie en edificaciones.

ARTÍCULO B.5.1.2. Deben utilizarse materiales, procesos y métodos adecuados para lograr edificaciones o partes de ellas resistentes a la intemperie tal como se exige en este capítulo y deben cumplirse además los requisitos aplicables de este código.

ARTÍCULO B.5.1.3. Todos los elementos de una edificación, estructurales o no, que estén en contacto con el exterior deben protegerse adecuadamente contra la humedad, la temperatura o cualquier otro agente externo que pueda afectar tanto la apariencia y características físicas del elemento, como las condiciones mínimas de higiene, salubridad y comodidad internas.

- Denuncia la queja presencia de humedades en los apartamentos de los últimos pisos, por filtraciones a través de la placa de cubierta. Indica la copropiedad que el acabado de la placa en tapete verde, propicia el encharcamiento y las consecuentes filtraciones. No obstante, durante la visita, informan las partes que las humedades que se venían presentando fueron intervenidas hace aproximadamente 3 meses y que a la fecha no se han vuelto a presentar.

En estas condiciones y teniendo en cuenta que en las especificaciones técnicas que reposan en el expediente de radicación de documentos no se detalla el acabado de la parte plana de la cubierta, no se establece la existencia de deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificación.



- Presuntas inundaciones por filtraciones a través de la marquesina en primer piso en el lobby, que no fue posible constatar al momento de la visita. No hay evidencia de humedades que se presenten por esta situación.
No se estable la existencia de deficiencia constructiva al momento de la diligencia.
- Humedad en muro adjunto a cuarto de basuras de la torre A, cuyo origen no se determina con la simple inspección visual, aunque es claro que obedece a una filtración proveniente de este recinto. De cualquier forma no se trata de una situación atribuible a mal uso o falta de mantenimiento por parte de la copropiedad.
Por encontrarse dentro del término de garantía, se califica el hecho como afectación leve.
- Humedad por cañuela parqueadero 27, que se presenta por el inadecuado tratamiento de su acabado interno que propicia la filtración de las aguas conducidas.
Por encontrarse dentro del término de garantía, se califica el hecho como afectación leve.

b. Acabados en zonas comunes:

Por encontrarse dentro del término de garantía, se califican como afectación leve los siguientes hechos:

- Detalles de pintura de gabinetes y redes contra incendio, que ya habían sido intervenidos por el enajenador.
- La chapa de la puerta de acceso a la cubierta se encuentra instalada en forma invertida, con el seguro hacia adentro.
- Los portones de las entradas vehiculares funcionan manualmente toda vez que los brazos hidráulicos han venido presentando fallas en su funcionamiento a pesar de las reparaciones efectuadas por el constructor.
- Fisuras por asentamiento normal de la edificación.
- Revisión del funcionamiento del ascensor con la planta de emergencia, pues según la administración presenta inconvenientes.
- Oxidación del elemento metálico de pérgola frente a teatrino, por inadecuado tratamiento anticorrosivo.

En cuanto a la abolladura que presenta la puerta del ascensor de la torre B, no es posible calificarla como una afectación, toda vez que no se conocen las condiciones iniciales de entrega.

c. Entrega de documentación

Bogotá D. C., calle 52 # 13-64, PBX. 3581600, www.habitatbogota.gov.co
PM05-FO264-V1



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Continuación informe de visita No. 13-957

Página 4 de 4

Informan las partes que se entregaron por parte del constructor los planos record de obra y las garantías de los equipos.

d. Pérgola en BBQ

Reclama la copropiedad que le fue ofrecida una pérgola en el área de BBQ, sin embargo, no fue implementada.

Verificados los planos aprobados y las especificaciones técnicas aportados en el expediente de radicación de documentos, se establece que la misma no se encuentra diseñada y ofrecida, por lo que no se configura desmejoramiento de especificación.

IVÁN GIL

ING. IVÁN GIL ISAZA
Profesional Especializado

Página 4 de 4



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

INFORME DE VERIFICACION DE HECHOS No. 15-548
Mayo 25 de 2015

Expediente No. 1-2014-02392 DEL 15 DE ENERO DE 2014
Proyecto: FLORESTA DE ALCALA
Inmueble: AREAS COMUNES
Dirección Proyecto: Carrera 21 127-38 (Nomenclatura actual)
Quejoso: MARIA INES GONZALEZ GANTIVA, en calidad de Administradora - Representante Legal del edificio FLORESTA DE ALCALA
Enajenador: TORRES SEPULVEDA INGENIERIA Y CIA S. EN C

ANTECEDENTES

Mediante memorando radicado con el número 3-2015-08401 del 12 de febrero de 2015, se reasigna el presente expediente, para efectos de verificar el nuevo hecho consistente en daños presentados en el sótano, denunciado mediante el oficio radicado con el número 1-2014-64312 del 2 de octubre de 2014

VISITA

Fecha: Abril 10 de 2015
Funcionario: PATRICIA CALLEJAS. Profesional Especializado Grado 222-27
Asistentes: Sra. MARIA INES GONZALEZ GANTIVA, en calidad de Administradora y Representante legal del edificio FLORESTA DE ALCALA y el Sr. FRANCISCO MAURICIO RODRIGUEZ TALERO, en calidad de Gerente de proyectos de la sociedad enajenadora TORRES SEPULVEDA INGENIERIA Y CIA S. EN C., quien se rehusó a firmar el acta de visita, pero quien aportó durante la diligencia, la correspondiente autorización otorgada por el señor LUIS EDUARDO TORRES SEPULVEDA, en calidad de Representante legal de la citada sociedad enajenadora, para atender la visita de verificación.

Este informe es el resultado de una inspección visual, por lo tanto los conceptos emitidos están basados en características externas encontradas y acogiéndose a lo establecido en el Decreto 419 del 3 de diciembre de 2008.

HALLAZGOS

Durante la diligencia de verificación se procedió a verificar el nuevo hecho denunciado mediante el oficio radicado con el número 1-2014-64312 y de manera oficiosa, se procedió a verificar la condición de los hechos contenidos en el informe de visita número 14-381 del 10 de marzo de 2014, encontrándose lo siguiente:

1. Con relación al desprendimiento del enchape del acabado de piso del área de la recepción del edificio y oquedad en otras de las piezas del citado acabado, como consecuencia de carencia de material de pega y/o pérdida de adherencia de la misma, tal situación ha venido siendo corregida

Bogotá D. C., calle 52 # 13-64, PBX. 3581600, www.habitatbogota.gov.co
PM05-FO264-V1

Continuación informe de visita No. 15-548

por el enajenador, sin embargo, se constató durante la diligencia de verificación que se presenta quedada en el enchape de piso del hall de acceso a las escaleras y al ascensor a nivel del sótano, aspecto que de igual forma, constituye una deficiencia constructiva, que a la postre y al momento de llegar a presentarse el levantamiento del piso, afectaría notoriamente la utilización de las áreas comunes del edificio. Por ello y con el fin de descartar que esta falencia que deriva desde el mismo proceso constructivo, se esté presentando de manera generalizada en el edificio, se recomendó a la administradora del edificio, efectuar la revisión de la totalidad de los enchapes instalados a nivel de piso en el edificio y así determinar la condición de tales acabados, luego y en el evento de persistir el hecho en otras áreas del edificio en comento, se precisa que en razón a que tal situación no obedece a falta de labores de mantenimiento, la misma no puede ser atribuible a la copropiedad.

2. Frente a la carencia de detectores de incendio en los dos (2) bloques que conforman el proyecto FLORESTA DE ALCALA, se tiene que este aspecto, aún persiste.
3. Aún persiste la carencia de señalización de ruta de evacuación en el punto fijo de los bloques y demás áreas comunes que conforman el proyecto FLORESTA DE ALCALA.
4. Aún persiste el deterioro del acabado de muro bajo área requerida de ventilación por parte de gas natural.
5. Aún persiste la carencia de dilatación en muro de áreas comunes, según registro fotográfico contenido en el informe de visita número 14-381
6. En cuanto a las presuntas falencias en el funcionamiento de las chimeneas de las dos (2) torres que conforman el proyecto FLORESTA DE ALCALA referidas en el informe de visita 14-381 antes mencionado, se tiene que durante la diligencia de verificación se aportó por la Administradora del edificio, las respectivas reclamaciones elevadas por los propietarios de los Apartamentos 501, 410, 305 y 509, situación que fue evidenciada en la chimenea del apartamento 501 con el olor a humo, como consecuencia de la puesta en funcionamiento de la chimenea del Apartamento 401, luego, el presente hecho constituye una deficiencia constructiva catalogada como afectación grave, por cuanto afecta la habitabilidad de los inmuebles, incumpléndose lo establecido en el Acuerdo 79 de 2003 – Código de Policía de Bogotá D.C.: “(...).CAPITULO 8º. EN LAS CONSTRUCCIONES. ARTÍCULO 23.- Comportamientos que favorecen la seguridad 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”, reiterándose la necesidad de efectuarse una revisión de la totalidad de las chimeneas del proyecto, con el fin de verificar el funcionamiento de las mismas.
7. Persiste la carencia de ganchos o anclajes sobre la cubierta de los bloques que conforman el proyecto FLORESTA DE ALCALA, con el fin de facilitar labores de mantenimiento sobre los muros de fachada, deficiencia constructiva que constituye una afectación grave, incumpléndose lo establecido en el Anexo al Acuerdo 20 de 1995 – Código de la Construcción: *Sección B.4.14

Bogotá D. C., calle 52 # 13-64, PBX. 3581600, www.habitatbogota.gov.co
PM05-FO264-V1

LIMPIEZA DE VENTANAS. ARTÍCULO B.4.14.1. General. Todas las ventanas de las edificaciones de más de 15 m o 4 pisos de altura que se limpien desde el exterior, deben proveerse con anclajes u otros dispositivos de seguridad. Tales dispositivos deben diseñarse adecuadamente, construirse en material anticorrosivo y anclarse a los marcos de las ventanas o asegurarse en los muros exteriores de la edificación. **PARÁGRAFO B.4.14.1.1.** Los anclajes en ventanas indicados en el artículo B.4.14.1 pueden omitirse cuando la edificación esté provista de una plataforma de limpieza exterior anclada en la azotea".

8. Finalmente, se denuncia de manera verbal por parte de la Administradora del edificio, que las escaleras que sirven de medio de evacuación, carecen de pasamanos en uno de sus costados, hecho que constituye una deficiencia constructiva catalogada como afectación grave, incumpléndose lo establecido en el Decreto 1538 de 2005, por medio del cual se reglamenta parcialmente la Ley 361 de 1997, cuya ámbito de aplicación recae sobre el diseño y ejecución de obras de construcción, ampliación, adecuación y modificación de edificios, establecimientos e instalaciones de propiedad pública o privada, abiertos y de uso al público: ***CAPITULO SEGUNDO. Accesibilidad a los espacios de uso público. Artículo 7º. Accesibilidad al espacio público.** Los elementos del espacio público deberán ser diseñados y construidos dando cumplimiento a los siguientes parámetros: A. Vías de circulación peatonal. 1. Los andenes deben ser continuos y a nivel, sin generar obstáculos con los predios colindantes y deben ser tratados con materiales duros y antideslizantes en seco y en mojado. 2. Para permitir la continuidad entre los andenes y/o senderos peatonales se dispondrán los elementos necesarios que superen los cambios de nivel en los cruces de calzadas, ciclorutas y otros. En estos casos se utilizarán vados, rampas, senderos escalonados, puentes y túneles. 3. En los cruces peatonales los vados deben conectar directamente con la cebra o zona demarcada para el tránsito de peatones. 4. Sobre la superficie correspondiente a la franja de circulación peatonal se debe diseñar y construir una guía de diferente textura al material de la superficie de la vía de circulación peatonal que oriente el desplazamiento de las personas invidentes o de baja visión. 5. Para garantizar la continuidad de la circulación peatonal sobre la cebra, en los separadores viales se salvarán los desniveles existentes con vados o nivelando el separador con la calzada. 6. Cuando se integre el andén con la calzada, se debe prever el diseño y la construcción de una franja de textura diferente y la instalación de elementos de protección para los peatones, para delimitar la circulación peatonal de la vehicular. 7. Las rampas de acceso a los sótanos de las edificaciones deberán iniciarse a partir del paramento de construcción y en ningún caso sobre la franja de circulación peatonal del andén. 8. Se deberán eliminar todos los elementos y estructuras que obstaculicen la continuidad de la franja de circulación peatonal. 9. Los espacios públicos peatonales no se podrán cerrar ni obstaculizar con ningún tipo de elemento que impida el libre tránsito peatonal. (...). D. Parques, plazas y plazoletas. 1. Los espejos de agua, estanques, depresiones y otros componentes del ambiente y del paisaje que impliquen un cambio entre el sendero peatonal y el entorno, deberán contar con elementos de protección que garanticen la seguridad de las personas. 2. Los elementos de protección y de delimitación en parques, zonas verdes, jardines y espacios de circulación en general, no deben tener aristas vivas, ni elementos sobresalientes o proyectados peligrosamente sobre la franja de circulación peatonal. (...). **CAPITULO TERCERO. Accesibilidad a edificios abiertos al público. Artículo 9º. Características de los edificios abiertos al público.** Para el diseño, construcción o adecuación de los edificios de uso público en general, se dará cumplimiento a los siguientes parámetros de accesibilidad: A. Acceso a las edificaciones. 1. Se permitirá el acceso de perros guía, sillas de ruedas, bastones y demás elementos o ayudas necesarias, por parte de las personas que presenten dificultad o limitación para su movilidad y desplazamiento. 2. Se dispondrá de sistemas de guías e información para las personas invidentes o con visión disminuida que facilite y agilice su desplazamiento seguro y efectivo. B. Entorno de las edificaciones. 1. Las hojas de las ventanas del primer piso, que colinden con andenes o sendas peatonales, no podrán abrir hacia afuera. 2. Los desniveles que se presenten en edificios de uso público, desde el andén hasta el acceso del mismo, deben ser superados por medio de vados, rampas o similares. 3. Cuando se trate de un conjunto de edificios o instalaciones de uso público, deberá garantizarse por lo menos que una de las rutas peatonales que los unan entre sí y con la vía

Bogotá D. C., calle 52 # 13-64, PBX. 3581600, www.habitatbogota.gov.co
PM05-FO264-V1

Continuación informe de visita No. 15-548

pública, se construya según las condiciones establecidas en el Capítulo Segundo de este decreto. C. Acceso al interior de las edificaciones de uso público. 1. Al menos uno de los accesos al interior de la edificación, debe ser construido de tal forma que permita el ingreso de personas con algún tipo de movilidad reducida y deberá contar con un ancho mínimo que garantice la libre circulación de una persona en silla de ruedas. 2. Cuando el diseño contemple ascensores, el ancho de los mismos debe garantizar el libre acceso y maniobrabilidad de las personas con movilidad reducida y/o en sillas de ruedas. 3. Las puertas principales de acceso a toda construcción, sea esta pública o privada, se deberán abrir hacia el exterior o en ambos sentidos, deberán así mismo contar con manijas automáticas al empujar. En ningún caso, pueden invadir las áreas de circulación peatonal. 4. Las puertas de vidrio siempre llevarán franjas anaranjadas o blancofluorescente a la altura indicada. (...). 6. Todas las puertas contarán con mecanismos de fácil apertura manual para garantizar una segura y fácil evacuación en cualquier emergencia, incluyendo los sistemas de apertura eléctricos y de sensores. Para tal efecto, todos los niveles de la edificación contarán con planos de ruta de emergencia y la señalización de emergencia de acuerdo con los parámetros adoptados por el Ministerio de la Protección Social. (...). Parágrafo. Además de lo dispuesto en el presente artículo, serán de obligatoria aplicación, en lo pertinente, las siguientes Normas Técnicas Colombianas para el diseño, construcción o adecuación de los edificios de uso público: a) NTC 4140: "Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios, pasillos, corredores. Características Generales"; b) NTC 4143: "Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios, rampas fijas"; c) NTC 4145: "Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios. Escaleras"; d) NTC 4201: "Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios. Equipamientos. Bordillos, pasamanos y agarraderas"; e) NTC 4349: "Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios. Ascensores". **Artículo 10. Accesibilidad a edificaciones para vivienda. Sin perjuicio de lo dispuesto en el parágrafo 2° del artículo 29 de la Ley 546 de 1999, para el diseño y construcción de vivienda nueva, se dará aplicación en lo pertinente, a las normas técnicas previstas en el artículo anterior y cuando se trate de un conjunto residencial de una o varias edificaciones, las rutas peatonales deben cumplir las condiciones de accesibilidad establecidas en el artículo 7° del presente decreto, de manera que se asegure la conexión entre espacios y servicios comunales del conjunto o agrupación y con la vía pública".** (negrilla y subrayado fuera de texto), estableciendo la NORMA TECNICA COLOMBIANA NTC 4145: "3.3 PASAMANOS. **Las escaleras deben tener pasamanos a ambos lados que cumplan con la NTC 4201, continuo en todo su recorrido y con prolongaciones horizontales mayores a 30 cm al comienzo y al final de aquellas (...).**" (Subrayado y negrilla fuera de texto).



Area en sótano donde se presenta oquedad en pisos



Carencia de pasamanos en costado de escalera



Patricia Callejas

PATRICIA CALLEJAS
Profesional Especializado Grado 222-27

Bogotá D. C., calle 52 # 13-64, PBX. 3581600, www.habitatbogota.gov.co
PM05-FO264-V1



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

ACTA DE ASISITENCIA AUDIENCIA DE INTERMEDIACIÓN

HOJA 1 Expediente N°. 1-2013-15096 de 19 de marzo de 2013.

En Bogotá D.C. a los veinticinco (25) días del mes de Junio de 2014, siendo las 10.00. AM., se da inicio a la Audiencia de Intermediación, previamente citada por este Despacho, ordenada en el trámite de la investigación del asunto de la referencia, que se surte contra la Sociedad **CONSTRUCTORA TORRES SEPULVEDA INGENIERA & CIA S.EN.C** con NIT. 900.186.312-6 representada legalmente por el señor **LUIS EDUARDO TORRES SEPULVEDA** (o quien haga sus veces) con ocasión de la queja presentada por la señora **MARIA INES GONZALES GANTIVA**, en calidad de Representante Legal del proyecto **FLORESTA DE ALCALA**, por las presuntas irregularidades presentadas en las zonas comunes de la citada copropiedad ubicada en la **carrera 21 No. 137-38**.

Por la parte Querellante: **MARIA INES GONZALES GANTIVA** identificada con C.C. No. 52.031.204 de Bogotá; en calidad de Administradora de la Copropiedad, conforme a certificación adjunta,

Por la parte querellada: **JORGE LUIS GARCIA ARANGO**, Identificado con C. C. 78.694.369 de Montería, quien acredita la calidad de Representante Legal Suplente de la Sociedad enajenadora.

HECHOS

Son motivo de la queja, los hechos contenidos en la radicación No. Expediente N° 1-2013-15096 de 19 de marzo de 2013, en el informe técnico No. 13-957 de 23 de Septiembre de 2013, (fol. 80-89) que concluyó:

HALLAZGOS

✓
a. Humedades de cubiertas, recepción, depósitos y parqueaderos.

Se hace referencia en la reclamación a varios tipos de humedades.

• *Por filtración de aguas lluvias a través de los espacios laterales de la cubierta del vacío del punto fijo, que sirven para la ventilación del mismo.*

QUERELLANTE: *A la fecha persiste y ocurre por que cuando llueve, se anega el pasillo del quinto piso, yo considero que la solución sería ampliar el domo que cubre la zona.*

QUERELLADA: *Esto se nos ale de las manos por cuanto se hizo con las disposiciones de gas natural que así lo exigió; sin embargo revisaremos este hecho.*

• *Denuncia la queja presencia de humedades en los apartamentos de los últimos pisos, por filtraciones a través de la placa de cubierta. Al momento de la visita no pude constatarse por que fue en época de*



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

ACTA DE ASISTENCIA A AUDIENCIA DE INTERMEDIACIÓN

Expediente N° 1201315096 de 19 de marzo de 2013

Junio 25 de 2014

verano pero luego cuando empezó la lluvia se empezaron a presentar, por lo que se enviaron correos a la sociedad enajenadora los cuales voy a anexar. Este hecho persiste para los apartamentos de los últimos pisos 503, 504, 508, a pesar de que hubo intervenciones a la fecha persisten.

QUERELLADA: Si efectivamente nos enteramos por los correos estamos dispuestos a subsanar el hecho solicitamos se nos otorgue un plazo para hacerlo.

• **Presuntas inundaciones por filtraciones a través de la marquesina en primer piso en el lobby, que no fue posible constatar al momento de la visita.**

QUERELLANTE: No estoy de acuerdo con el informe, pues si bien la visita se hizo en tiempos adecuados también es cierto que se hacen apozamientos en la zona de lobby de los cuales se ha informado a la Sociedad enajenadora por correos de los que aportare prueba.

QUERELLADA: En el informe no se establece deficiencia constructiva; Nos acogemos al informe técnico, pero sin embargo lo revisaremos.

• **Humedad en muro adjunto a cuarto de basuras de la torre A, cuyo origen no se determina con la simple inspección visual, aunque es claro que obedece a una filtración proveniente de este recinto.**

QUERELLANTE: Persiste a la fecha.

QUERELLADA: Estamos dispuestos a corregir pero solicitamos un plazo.

• **Humedad por cañuela parqueadero 27, se califica el hecho como afectación leve.**

QUERELLANTE: Aún persiste

QUERELLADA: Estamos dispuestos a corregir pero solicitamos un plazo.

↳ **b. Acabados en zonas comunes:**

Por encontrarse dentro del término de garantía, se califican como afectación leve los siguientes hechos:

• **La chapa de la puerta de acceso a la cubierta se encuentra instalada en forma invertida, con el seguro hacia adentro. SUBSANADO**

• **Los portones de las entradas vehiculares funcionan manualmente toda vez que los brazos hidráulicos han venido presentando fallas en su funcionamiento a pesar de las reparaciones efectuadas por el constructor.**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

ACTA DE ASISTENCIA A AUDIENCIA DE INTERMEDIACIÓN

Expediente N° 1201315096 de 19 de marzo de 2013

Junio 25 de 2014

QUERELLANTE: *Persiste a pesar de las intervenciones realizadas, las correcciones no han sido efectivas.*

QUERELLADA: *La señora Administradora sabe que hemos intentado una solución efectiva y no ha sido posible, solicitaremos la garantía a las empresas contratadas para corregir el hecho, pero de todas formas daremos una solución definitiva solicitamos un plazo. Estamos dispuestos a corregir pero solicitamos un plazo.*

• **Fisuras por asentamiento normal de la edificación.**

QUERELLANTE: *Aun persisten en algunos puntos.*

QUERELLADA: *Hemos realizado intervenciones, pero de igual forma procederemos a corregir lo que haga falta solicitamos un plazo.*

• **Revisión del funcionamiento del ascensor con la planta de emergencia, pues según la administración presenta inconvenientes.**

QUERELLANTE: *A la fecha persiste.*

QUERELLADA: *Procederemos a revisar y subsanar*

• **Oxidación del elemento metálico de pérgola frente a teatrino, por inadecuado tratamiento anticorrosivo.**

QUERELLANTE: *A la fecha persiste*

QUERELLADA: *Procederemos a revisar y subsanar*

✓ **Entrega de documentación.**

SUBSANADO

CONSTANCIA Se hace constar que las partes acuerdan que se realizaran las correcciones en el término de dos meses (2) contados a partir de la fecha de esta acta, comprometiéndose a radicar ante el despacho el acta de recibido a satisfacción de obras el día 25 de agosto de 2014. Término al cabo del cual si no se presenta acta de recibido de obras, se entenderá que no se cumplió el acuerdo aquí consignado por lo que se entenderá **AGOTADA LA ETAPA DE INTERMEDIACION** y se procederá con la etapa siguiente del Decreto 419 de 2008, es decir con la decisión de fondo.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

ACTA DE ASISTENCIA A AUDIENCIA DE INTERMEDIACIÓN

Expediente N° 1201315096 de 19 de marzo de 2013

Junio 25 de 2014

En constancia se expide el acta en tres juegos (3) de la que se entrega copia a cada uno de los intervinientes.

M. I. G.

MARIA INES GONZALES GANTIVA

C.C.No. 52.031.204 de Bogotá;

Representante legal de la Copropiedad

J. L. G. A.

JORGE LUIS GARCIA ARANGO,

C. C. 78.694.369 de Montería,

Representante Legal Suplente de la Sociedad enajenadora.

D. C. V.

DORA CASTILLO VALDERRAMA

Abogada Investigadora- Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

INFORME VERIFICACION DE HECHOS No. 13-957
23 de septiembre de 2013

Radicación No. 1-2013-15096 del 19 de marzo de 2013
No. de la queja 1-2013-15096
Quejoso MARÍA INÉS GONZÁLEZ GANTIVA
Dirección quejoso Carrera 21 No. 137- 38
Proyecto Floresta de Alcalá
Dirección proyecto Carrera 21 No. 137- 38
Localidad Usaquén
Estrato 5
Radicación documentos enajenación proyecto
400020110007 del 7 de enero de 2011 (40 apartamentos)
Enajenador TORRES SEPULVEDA INGENIERIA & CIA S EN C
Dirección enajenador Carrera 15 No. 9 - 70, Ricaurte (Cundinamarca)
No. de registro 2011003

SINTESIS DE LA QUEJA

Humedades, entrega de documentación y pérgolas pendientes..

VISITA

Visita Técnica No 1
Fecha 30 de julio de 2013
Funcionario IVÁN GIL ISAZA
Atendido Por MARÍA INÉS GONZÁLEZ GANTIVA
(Administradora)
FRANCISCO MAURICIO RODRIGUEZ T.
(Representante de la sociedad enajenadora)

Este informe es el resultado de una inspección ocular, por lo tanto los conceptos son emitidos con base en las características externas encontradas y acogiéndose a lo establecido en el Decreto 419 del 3 de diciembre de 2008.

Las áreas comunes del edificio fueron entregadas en julio de 2012.

Bogotá D. C., calle 52 # 13-64, PBX. 3581600, www.habitatbogota.gov.co
PM05-FO264-V1

Scanned with CamScanner

Scanned by CamScanner

ESCANEADO CON CAMSCAN

Continuación informe de visita No. 13-957

HALLAZGOS

Se constataron los hechos de la queja:

a. Humedades de cubiertas, recepción, depósitos y parqueaderos

Se hace referencia en la reclamación a varios tipos de humedades

- Por filtración de aguas lluvias a través de los espacios laterales de la cubierta del vacío del punto fijo, que sirven para la ventilación del mismo.

Verificados los planos aportados en el expediente de radicación de documentos para enajenación, no se detalla el área libre lateral para ventilación del punto fijo, por lo que no es posible establecer la existencia de un desmejoramiento de especificación.

En cuanto al ingreso de aguas lluvias, hay evidencia de humedades ocasionadas por este hecho, lo que constituye una deficiencia constructiva que se califica como afectación leve, dado que el grado de humedad no afecta las condiciones de habitabilidad.

Al respecto se debe dar cumplimiento al Código de la Construcción de Bogotá:
PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE

Sección B.5.1 GENERAL

ARTÍCULO B.5.1.1. Los requisitos de este capítulo establecen las normas y recomendaciones mínimas necesarias para lograr una protección adecuada contra la intemperie en edificaciones.

ARTÍCULO B.5.1.2. Deben utilizarse materiales, procesos y métodos adecuados para lograr edificaciones o partes de ellas resistentes a la intemperie tal como se exige en este capítulo y deben cumplirse además los requisitos aplicables de este código.

ARTÍCULO B.5.1.3. Todos los elementos de una edificación, estructurales o no, que estén en contacto con el exterior deben protegerse adecuadamente contra la humedad, la temperatura o cualquier otro agente externo que pueda afectar tanto la apariencia y características físicas del elemento, como las condiciones mínimas de higiene, salubridad y comodidad internas.

- Denuncia la queja presencia de humedades en los apartamentos de los últimos pisos, por filtraciones a través de la placa de cubierta. Indica la copropiedad que el acabado de la placa en tapete verde, propicia el encharcamiento y las consecuentes filtraciones. No obstante, durante la visita, informan las partes que las humedades que se venían presentando fueron intervenidas hace aproximadamente 3 meses y que a la fecha no se han vuelto a presentar.

En estas condiciones y teniendo en cuenta que en las especificaciones técnicas que reposan en el expediente de radicación de documentos no se detalla el acabado de la parte plana de la cubierta, no se establece la existencia de deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificación.

Bogotá D. C., calle 52 # 13-64, PBX. 3581600, www.habitatbogota.gov.co
PM05-FO264-V1



- Presuntas inundaciones por filtraciones a través de la marquesina en primer piso en el lobby, que no fue posible constatar al momento de la visita. No hay evidencia de humedades que se presenten por esta situación. No se estable la existencia de deficiencia constructiva al momento de la diligencia.
- Humedad en muro adjunto a cuarto de basuras de la torre A, cuyo origen no se determina con la simple inspección visual, aunque es claro que obedece a una filtración proveniente de este recinto. De cualquier forma no se trata de una situación atribuible a mal uso o falta de mantenimiento por parte de la copropiedad. Por encontrarse dentro del término de garantía, se califica el hecho como afectación leve.
- Humedad por cañuela parqueadero 27, que se presenta por el inadecuado tratamiento de su acabado interno que propicia la filtración de las aguas conducidas. Por encontrarse dentro del término de garantía, se califica el hecho como afectación leve.

b. Acabados en zonas comunes:

Por encontrarse dentro del término de garantía, se califican como afectación leve los siguientes hechos:

- Detalles de pintura de gabinetes y redes contra incendio, que ya habían sido intervenidos por el enajenador.
- La chapa de la puerta de acceso a la cubierta se encuentra instalada en forma invertida, con el seguro hacia adentro.
- Los portones de las entradas vehiculares funcionan manualmente toda vez que los brazos hidráulicos han venido presentando fallas en su funcionamiento a pesar de las reparaciones efectuadas por el constructor.
- Fisuras por asentamiento normal de la edificación.
- Revisión del funcionamiento del ascensor con la planta de emergencia, pues según la administración presenta inconvenientes.
- Oxidación del elemento metálico de pérgola frente a teatrino, por inadecuado tratamiento anticorrosivo.

En cuanto a la abolladura que presenta la puerta del ascensor de la torre B, no es posible calificarla como una afectación, toda vez que no se conocen las condiciones iniciales de entrega.

c. Entrega de documentación



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Continuación informe de visita No. 13-957

Página 4 de 4

Informan las partes que se entregaron por parte del constructor los planos record de obra y las garantías de los equipos.

d. Pérgola en BBQ

Reclama la copropiedad que le fue ofrecida una pérgola en el área de BBQ, sin embargo, no fue implementada.

Verificados los planos aprobados y las especificaciones técnicas aportados en el expediente de radicación de documentos, se establece que la misma no se encuentra diseñada y ofrecida, por lo que no se configura desmejoramiento de especificación.

I Gil

ING. IVÁN GIL ISAZA
Profesional Especializado

**ACTA DE AUDIENCIA DE INTERMEDIACIÓN
RADICACIÓN INTERNA No. 1-2014-02392**

En Bogotá D.C., a los doce (12) días del mes de noviembre de 2015, siendo las 10:00 A.M. se da inicio a la diligencia de INTERMEDIACION ordenada en el trámite de la investigación del asunto, que se surte en contra de la sociedad TORRES SEPULVEDA INGENIERIA & CIA S EN C con Nit. 900.186.312-6, Representada Legalmente por el señor LUIS EDUARDO TORRES SEPULVEDA (o quien haga sus veces) con ocasión de la queja interpuesta por la señora MARÍA INÉS GONZÁLEZ GANTIVA por las posibles deficiencias constructivas que presentan las Zonas Comunes del proyecto de vivienda EDIFICIO FLORESTA DE ALCALA, ubicado en la Carrera 21 No. 127 - 38 de esta ciudad.

Por la parte **QUERELLANTE** acude la señora **MARÍA INÉS GONZÁLEZ GANTIVA**, identificada con C.C. 52.031.204, en su calidad de Representante Legal de la copropiedad objeto de queja, según constancia que aporta en audiencia.

Por la parte **QUERELLADA** acude el señor **JORGE LUIS GARCIA ARANGO**, identificado con C.C. 78.694.369, en su calidad de Representante Legal Suplente de la sociedad enajenadora, según cámara de comercio de Girardot que aporta en audiencia.

HECHOS

Son motivo de la queja los hechos contenidos en el escrito con radicado No. 1-2014-02392 del 15 de enero de 2014, verificados en las visitas técnicas realizadas los días 28 de febrero de 2014 y 10 de abril de 2015, plasmados en los informes No. 14-381 del 10 de marzo de 2014 y No. 15-548 del 25 de mayo de 2015, documentos que son ampliamente conocidos por la querellada.

Una vez constatada la calidad de las partes concurrentes, se procede a leer los hallazgos indicados en los informes de verificación de hechos No. 14-381 del 10 de marzo de 2014 y No. 15-548 del 25 de mayo de 2015, sobre los cuales argumentaron:

1. "DESPRENDIMIENTO DEL ENCHAPE DEL ACABADO DE PISO DEL ÁREA DE LA RECEPCIÓN...."

La querellante: Manifiesta que la sociedad enajenadora subsano el tema del piso del área de la recepción, pero aclara que la oquedad presente en el piso del hall de acceso a las escaleras y al ascensor a nivel del sótano persiste.

La querellada: Manifiesta su disposición de intervenir en los próximos días los hechos que denuncia como persistentes la querellante y radicará el día 30 de noviembre de 2015 ante esta Subdirección la correspondiente acta de recibo a satisfacción



ALCALDÍA MAJOR
DE BOGOTÁ D.C.

Secretaría
HÁBITAT

2. **"CARENCIA DE DETECTORES DE INCENDIO":**

Hecho subsanado por la sociedad enajenadora. La querellante manifiesta estar de acuerdo.

3. **"CARENCIA DE SEÑALIZACIÓN DE RUTA DE EVACUACIÓN":**

Hecho subsanado por la sociedad enajenadora. La querellante manifiesta estar de acuerdo.

4. **"DETERIORO DEL MURO BAJO ÁREA REQUERIDA DE VENTILACIÓN":**

Hecho subsanado por la sociedad enajenadora. La querellante manifiesta estar de acuerdo.

5. **"CARENCIA DE DILATAción EN MURO DE ÁREAS COMUNES":**

Hecho subsanado por la sociedad enajenadora. La querellante manifiesta estar de acuerdo.

6. **"FALENCIAS EN EL FUNCIONAMIENTO DE LAS CHIMENAS":**

Hecho subsanado por la sociedad enajenadora. La querellante manifiesta estar de acuerdo.

7. **"GANCHOS O ANCLAJES SOBRE LA CUBIERTA":**

Hecho subsanado por la sociedad enajenadora. La querellante manifiesta estar de acuerdo.

8. **"ESCARELRA QUE SIRVEN DE MEDIO DE EVACUACIÓN, CARECEN DE PASAMANOS":**

Hecho subsanado por la sociedad enajenadora. La querellante manifiesta estar de acuerdo.

CONCLUSIÓN

La sociedad enajenadora se compromete a intervenir y subsanar de fondo los hechos que persisten y que se refieren a: **"1. Oquedad en el enchape del piso del hall de acceso a las escaleras y al ascensor a nivel del sótano"**, que así mismo radicará la respectiva acta de recibo a satisfacción ante esta Subdirección a más tardar el día 30 de noviembre de 2015.

Adicionalmente, se deja constancia que la querellante manifiesta que sobre la recomendación que le hizo la ingeniera que pertenece al área técnica de esta Subdirección y que se encuentra plasmada en el informe técnico No. 15-548 del 25 de mayo de 2015 en el punto No. 1, en los próximos 10 días hábiles, si es del caso radicará en esta dependencia si se presentan desprendimientos en otros enchapes instalados a nivel del piso.

EL DESPACHO ADVIERTÉ A LAS PARTES QUE CUMPLIDO EL TÉRMINO ESTABLECIDO PARA CUMPLIR LOS COMPROMISOS SIN QUE ASÍ LO HICIEREN, SE ENTENDERÁ QUE NO SE CUMPLIÓ EL ACUERDO Y SE PROCEDERÁ CON LA SIGUIENTE ETAPA DEL DECRETO 419 DE 2008.

No siendo más el objeto de la presente diligencia se da por terminada a la 11:30 A.M., se da por superada la etapa de intermediación, informando el Despacho que el proceso continuará su curso de acuerdo a lo establecido en el Decreto Distrital 419 de 2008 y se firma la presente acta por los que en ella intervinieron, el original reposará en el archivo de este Despacho y una copia para los asistentes.

La Querellante,

M. G.

MARÍA INÉS GONZÁLEZ GANTIVA
C.C. 52.031.204

La querellada,

J. L. G. A.
JORGE LUIS GARCÍA ARANGO
C.C. 78.694.369



Atendió la diligencia,

Nancy López A.
NANCY LOPEZ ALVAREZ

Abogado - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

La Que...

M. G.
MARÍA INÉS GONZÁLEZ GANTIVA
C.C. 52.031.204

La que...

J. L. G. A.
JORGE LUIS GARCÍA ARANGO
C.C. 78.694.369

Atendió la diligencia,

Nancy López A.
NANCY LOPEZ ALVAREZ



OFICIO No. 21241

Bogotá D. C., 16 de mayo de 2018

Señor Representante Legal
T.S INGENIERIA & CIA S. EN C
Ciudad

"Al contestar favor citar la referencia completa".

REF: Ejecutivo Singular No. 11001-40-03-014-2013-00769-00 iniciado por PLANTIDIESELES S.A.S NIT. 800.032.069-7 contra ISMAEL ZIPA PATIÑO C.C 19.284.618 Y PROYECTOS ESTRUCTURAS Y ACABADOS LTDA -PROESAC NIT. 900.320.013-3 Juzgado 16 de Ejecución Civil Municipal (origen Juzgado 14 Civil Municipal)

Comunico a usted que mediante auto de fecha 8 de mayo de 2018, proferido dentro del proceso de la referencia, se decretó LA AMPLIACION DEL LIMITE DE LA MEDIDA de embargo y retención previa de los créditos que le adeude a la sociedad demandada hasta la suma de \$167.000.000.00; lo anterior por cuanto luego de auscultar el contenido de las piezas procesales obrantes en la actuación, se pudo constatar que, el monto por el cual se limitó la medida cautelar decretada en el sub exánime, esto es, \$50.000.000, resulta insuficiente de cara al valor por el cual se aprobó la liquidación del crédito y las costas, pues la primera ascendió a \$107.899.050,98 (fls. 39 Cuaderno principal) y a la liquidación de costas de esta instancia se impartió aval por valor de \$3.146.236,00 (fl-39 cuaderno principal), guarismos que sumados entre si ascienden a un total de \$111.045.286,98 entonces, resulta necesario garantizar el pago total de la obligación perseguida.

Se anexa copia de los folios 39, 46 y 70.

El embargo fue comunicado mediante oficio No. 0400 del 3 de marzo de 2014.

Sírvase proceder de conformidad consignando los dineros retenidos, por intermedio del Banco Agrario de Colombia - Depósitos Judiciales No. de cuenta 110012041800 Oficina de Ejecución Civil Municipal de Bogotá D.C.

Sírvase proceder de conformidad.

La presente actuación fue remitida en virtud de los Acuerdos PSAA13 N° 9962, 9984, 9991 de 2013 y PSAA14 N° 10187 de 21 de julio de 2014, que fueron emitidos por la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura.

Atentamente,

Dra. María Mercedes López
Profesional Universitaria Grado 12

PROFESIONAL UNIVERSITARIO
Oficina de Ejecución Civil Municipal de Bogotá.
Carrera 10 No. 1-33 Piso 1°.
Tel: 2438...





Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

OFICINA DE APOYO PARA LOS JUZGADO CIVILES
MUNICIPALES DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE
BOGOTÁ D.C

OFICIO No. 35370

Bogotá D. C., 15 de agosto de 2018

Señor Pagador
T.S INGENIERIA & CIA S. EN C
Ciudad

"Al contestar favor citar la referencia completa".

REF: Juzgado 16 Civil Municipal de Ejecución de Bogotá. Proceso Ejecutivo Singular No. 11001-40-03-014-2013-00769-00 iniciado por PLANTIDIESELES S.A.S NIT. 800.032.069-7 contra ISMAEL ZIPA PATIÑO C.C 19.284.618 Y PROYECTOS ESTRUCTURAS Y ACABADOS LTDA -PROESAC NIT. 900.320.013-3 (Origen Juzgado 14 Civil Municipal)

Comunico a usted que mediante auto de fecha 8 de agosto de 2018, proferido dentro del proceso de la referencia, se ordenó OFICIARLE a fin de solicitarle que informe al despacho el valor exacto de los dineros que tenga en favor de la aquí demanda PROESAC S.A.S., por concepto de contratos de obra civil celebrado entre ambas sociedades.

Sírvase proceder de conformidad.

La presente actuación fue remitida en virtud de los Acuerdos PSAA13 N° 9962, 9984, 9991 de 2013 y PSAA14 N° 10187 de 21 de julio de 2014, que fueran emitidos por la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura.

Atentamente,

PROFESIONAL UNIVERSITARIO
SECRETARIA
Oficina de Ejecución Civil Municipal de Bogotá.
Carrera 10 No. 493-495
Tel: 2438195



CAMILO PRIAS

MARCELO TORRES
31/08/18

**ACTA DE LIQUIDACIÓN OBRA EDIFICIO FLORESTA DE ALCALA
UBICADA EN LA CRA 21 No: 137-138 - BOGOTÁ D.C.**

CONTRATANTE: TORRES SEPÚLVEDA INGENIERIA & CIA S. EN C.
CONTRATISTA: PROESAC LTDA

Los siguientes son los valores pagados y acordados de la Obra en mención con los Señores de PROESAC LTDA así:

1)	Contrato Inicial / Estructuras y acabdos / 07-Ene-2011	4.870.000.000
2)	Contrato adicionales / Estructuras y acabados /16/may/2011	876.229.033
3)	Adicionales Ejecutados generales Floresta de Alcala	149.612.758
4)	Adicionales Ejecutados en Edificaciones Vecinas	23.524.672
5)	Adicinales Ejecutados al Interior de los Apartamentos	47.143.245
TOTAL CONTRATOS		5.966.509.708
RETE FTE		47.325.309
ABONOS		5.946.183.612
SALDO A FAVOR DE TS INGENIERIA		- 26.999.213


TS INGENIERIA & CIA S. EN C.
Luis Eduardo Torres S.


PROESAC LTDA
Ismael Zipa Patiño

CERTIFICADO DE RETENCION EN LA FUENTE
AÑO GRAVABLE 2012

Agente Retenedor
Nit ó Cédula
Dirección
Ciudad
Retenido a
NIT/Cedula

TORRES SEPULVEDA
900186312
CRA 15 No. 9-70
PROESAC LTDA
900.320.013

CONCEPTO DEL PAGO SUJETO A RETENCION	MONTO	VALOR RETENIDO	Consecutivo 1
CONTRATOS DE CONSTRUCCION	1,714,123,415.00	17,141,235.00	

El valor retenido fué consignado oportunamente a la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales DIAN, de Girardot
Este certificado se expide el 13 de Diciembre de 2019

N. S. Ingenieros E. Cia S. en C.
CONTABILIDAD

NUBIA ANDREA CORDOBA N
53002335
CONTADOR PUBLICO

CERTIFICADO DE RETENCION EN LA FUENTE
AÑO GRAVABLE 2011

Agente Retenedor TORRES SEPULVEDA
Nit ó Cédula 900186312
Dirección CRA 15 No. 9-70
Ciudad
Retenido a PROESAC LTDA
NIT/Cedula 900,320,013

Consecutivo 1

CONCEPTO DEL PAGO SUJETO A RETENCION	MONTO	VALOR RETENIDO
CONTRATOS DE CONSTRUCCION	3,018,407,500.00	30,184,075.00

El valor retenido fué consignado oportunamente a la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales DIAN, de Girardot

Este certificado se expide el 13 de Diciembre de 2019

N. S. Ingenieros & Cia S. en C.
CONTABILIDAD

NUBIA ANDREA CORDOBA N.
53002335
CONTADOR PUBLICO

EDIFICIO FLORESTA DE ALCALÁ - PROPIEDAD HORIZONTAL

Carrera 21 No. 137-38 Bogotá

Bogotá, D.C., febrero 28 de 2014

Señores

T.S. INGENIERIA & CIA S. EN C.

Ing. LUIS EDUARDO TORRES - Gerente General

At. Sr. MAURICIO RODRIGUEZ - Gerente del Proyecto

Edif. Floresta de Alcalá Carrera 21 No. 137-38

Ciudad

Ref: Derecho de Petición

Respetados Señores:

Con la presente anexamos copia de los reportes de daños al interior de 17 apartamentos: 201, 206, 208, 210, 305, 307, 309, 401, 402, 406, 501, 502, 503, 505, 507, 509 y 510. Total: 21 folios.

De la manera más atenta solicitamos solución a los daños que se evidenciaron hace muchos meses, tal como lo corroboran los correos enviados en su debido momento.

Quedamos atentos a su gestión y sin otro particular, atentamente se suscribe:

Ing. LUIS EDUARDO TORRES - Gerente General
At. Sr. MAURICIO RODRIGUEZ - Gerente del Proyecto
Edif. Floresta de Alcalá Carrera 21 No. 137-38

MARIA INES GONZALEZ G

Administradora

Respetados Señores:

Con la presente anexamos copia de los reportes de daños al interior de 17 apartamentos: 201, 206, 208, 210, 305, 307, 309, 401, 402, 406, 501, 502, 503, 505, 507, 509 y 510. Total: 21 folios.

Recibido 24/1/14

EDIFICIO FLORESTA DE ALCALÁ - PROPIEDAD HORIZONTAL

Carrera 21 No. 137-38 Bogotá

ENCUESTA DE DAÑOS AL INTERIOR DE LOS INMUEBLES

APARTAMENTO No. 201 GARAJES 63-64 DEPOSITO 39

PROPIETARIO (S): NORMA - LEONARDO - CARLOS DIAZ

DAÑOS EN PISOS: No porque lo compramos sin pisos
y nuestros proveedores los instalamos.

DAÑOS EN PAREDES: Asealamiento: Techos y pared
divisoria con el apto 205 en el espacio de la M.

DAÑOS EN BAÑOS: Desde la entrega se le informó al administrador
y cuando visito el Sr. Mauricio Rodríguez para asealamiento
la eficiencia en lavamanos WC princ. y WC instalado

OTROS DAÑOS: Puerta al c. servicio no cierra y puerta
WC servicio vacada al igual que la cerámica del lavamanos
de ese WC, se le informó en visita al Sr. Rodríguez, bueno y
desde el recibo del apto y nunca lo han arreglado

DOCUMENTOS ANEXOS: Los manuales con la adaptación
y las fotos enviadas a la misma

FIRMA:

FECHA:

ENERO 28-2014

NOMBRE:

NORMA DIAZ

C.C.

515525

E-MAIL:

cedt_henry@yahoo.com

TELÉFONO:

3132602265

EDIFICIO FLORESTA DE ALCALÁ - PROPIEDAD HORIZONTAL

Carrera 21 No. 137-38 Bogotá

ENCUESTA DE DAÑOS AL INTERIOR DE LOS INMUEBLES

APARTAMENTO No. 206 GARAJES 13 y 14 DEPOSITO 13

PROPIETARIO (S): Nohora Muñoz / Alene Camacho / Juanita Camacho

DAÑOS EN PISOS: Se sienten despegadas algunas laminas de madera en hall.

DAÑOS EN PAREDES:

DAÑOS EN BAÑOS: El techo del baño principal (dry wall) está totalmente averiado x daño en el baño del 306.

OTROS DAÑOS:

Escapes de agua por mal contacto en tubería calentador, lavadero. No sale agua caliente en la cocina.

DOCUMENTOS ANEXOS:

FIRMA: [Signature] FECHA: 26 Enero 2014

NOMBRE: Nohora Muñoz Jara C.C. 35469512

E-MAIL nmunoz2@bancoelbogota.com.co TELEFONO 3320032

EDIFICIO FLORESTA DE ALCALÁ - PROPIEDAD HORIZONTAL

Carrera 21 No. 137-38 Bogotá

ENCUESTA DE DAÑOS AL INTERIOR DE LOS INMUEBLES

APARTAMENTO No. 208. GARAJES _____ DEPOSITO _____

PROPIETARIO (S): Yohan Méndez - Jennifer Camargo

DAÑOS EN PISOS: Pisos rayados en áreas de tránsito.

DAÑOS EN PAREDES: NO

DAÑOS EN BAÑOS: En baño de alcoba principal
humedad en el techo y mal olor en los

OTROS DAÑOS: desagües
humedad + gotera en el techo del
patio de repos

Puerta desuadrada posterior a un golpe de
DOCUMENTOS ANEXOS: una pared en el baño de la
alcoba pool.

FIRMA: [Signature] FECHA: Feb/13/2014

NOMBRE: Jennifer Camargo C.C. 52148182 Bty

E-MAIL: jenigonzo@hotmail.com TELÉFONO: 6334597

EDIFICIO FLORESTA DE ALCALÁ - PROPIEDAD HORIZONTAL

Carrera 21 No. 137-38 Bogotá

ENCUESTA DE DAÑOS AL INTERIOR DE LOS INMUEBLES

APARTAMENTO No. 210 GARAJES 15-16 DEPOSITO 16

PROPIETARIO (S): Herbert Ariza y Hermanos

DAÑOS EN PISOS: Un poco de levantamiento en área hall

DAÑOS EN PAREDES: Techos cuartados

DAÑOS EN BAÑOS: Emboquillar lavamanos

OTROS DAÑOS:

DOCUMENTOS ANEXOS:

Sugerimos comunicarse con la compañía

Talo Ingenieria 3156119058

FIRMA:

Mónica Ariza Beltrán

FECHA: Febrero 4/13

NOMBRE:

Mónica Ariza Beltrán

C.C. 41786981

E-MAIL

mo.ari@hotmail

TELÉFONO 4667251

EDIFICIO FLORESTA DE ALCALÁ - PROPIEDAD HORIZONTAL

Carrera 21 No. 137-38 Bogotá

ENCUESTA DE DAÑOS AL INTERIOR DE LOS INMUEBLES

APARTAMENTO No. 305 GARAJES 59-60 DEPOSITO 97

PROPIETARIO (S): Maria Paola SPIRKO

DAÑOS EN PISOS: (-)

DAÑOS EN PAREDES: Exantamiento Pintura Por
Filtración de agua en habitación Principal

DAÑOS EN BAÑOS: (-)

OTROS DAÑOS: Daño en muebles de la cocina
Por filtración de agua que se causó en múltiples
ocasiones a la Compañía Constructora Co e-mail
g. el señor Nestor

DOCUMENTOS ANEXOS: (-)

FIRMA: Maria Paola spirkos FECHA: En 31-2014

NOMBRE: Maria Paola SPIRKO L. C.C. 32777289

E-MAIL: mpspirko@hotmail.com TELÉFONO: 6330611

EDIFICIO FLORESTA DE ALCALÁ - PROPIEDAD HORIZONTAL

Carrera 21 No. 137-38 Bogotá

ENCUESTA DE DAÑOS AL INTERIOR DE LOS INMUEBLES

APARTAMENTO No. 307 GARAJES 75/76 DEPOSITO 22

PROPIETARIO (S): William Riano

DAÑOS EN PISOS: No

DAÑOS EN PAREDES: Cracks en pared de cocina

DAÑOS EN BAÑOS: No

OTROS DAÑOS: Daños en puertas de closet
Alta humedad en Depósito

DOCUMENTOS ANEXOS:

y tambien hemos tratado de contactar a la constructora,
no responden.

FIRMA: [Signature] FECHA: 30-01-2014

NOMBRE: William Riano C.C. 19265356

E-MAIL: visita@cable.net.co TELÉFONO 7520415

EDIFICIO FLORESTA DE ALCALÁ - PROPIEDAD HORIZONTAL

Carrera 21 No. 137-38 Bogotá

ENCUESTA DE DAÑOS AL INTERIOR DE LOS INMUEBLES

APARTAMENTO No. 309 GARAJES _____ DEPOSITO _____

PROPIETARIO (S): Freddy Manuel Rodriguez

DAÑOS EN PISOS: guarda escritas sueltas

DAÑOS EN PAREDES: grietas de asentamiento, Daño al marmol de la cocina

DAÑOS EN BAÑOS: grietas en la paredes ascensoris oxidados y sueltas

OTROS DAÑOS: humedad en las juntas, no colocaron silicona a las uniones.

DOCUMENTOS ANEXOS:

FIRMA: Freddy Rodriguez FECHA: 20/02/2019

NOMBRE: Freddy Rodriguez C.C.: 91099020

E-MAIL: Fredroguetzanestesiologo@gmail.com TELÉFONO: 3174032496

Carrera 21 No. 137-38 Bogotá

ENCUESTA DE DAÑOS AL INTERIOR DE LOS INMUEBLES

APARTAMENTO No. 401 GARAJES 27 y 28 DEPOSITO _____

PROPIETARIO (S): ANGÉLICA LEÓN

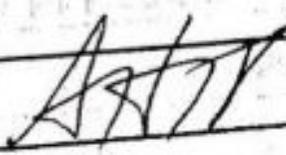
DAÑOS EN PISOS: _____

DAÑOS EN PAREDES: GRIETAS EN EL ESTUDIO Y CUARTO
Y EN LA ENTRADA DEL APTO

DAÑOS EN BAÑOS: SE SALE EL AGUA DE LOS
LAVAMANOS Y SE ESTANCA EN LOS MUEBLES

OTROS DAÑOS: EN LA COCINA EN LOS LAVAPIATOS
SE PASA EL AGUA AL MUEBLE Y SE
ESTA PUDRIENDO Y YA TIENE MAL OLOR

DOCUMENTOS ANEXOS: _____

FIRMA:  FECHA: 1-02/14

NOMBRE: ANGÉLICA LEÓN C.C. 52.006.348

E-MAIL angelicaleonva@yahoo.com TELÉFONO 2747763

EDIFICIO FLORESTA DE ALCALÁ - PROPIEDAD HORIZONTAL

Carrera 21 No. 137-38 Bogotá

ENCUESTA DE DAÑOS AL INTERIOR DE LOS INMUEBLES

APARTAMENTO No. 402 GARAJES 53/54 DEPOSITO 10

PROPIETARIO (S): Henry Castiblanco M

DAÑOS EN PISOS: NO

DAÑOS EN PAREDES: En Cocina: Humedad en mueble
debajo lavaplatos, malos olores

DAÑOS EN BAÑOS: Pared detrás inodoro Baño
alcobas, Humedad, grietas y levantamiento pintura

OTROS DAÑOS: En Baño alcoba ppal daños en
Ducha y salida aire

Daños en paredes alcoba uno y dos, levantamiento
por Humedad

DOCUMENTOS ANEXOS: Fotos digitales

FIRMA: [Signature] FECHA: 31 Enero 2014

NOMBRE: Henry Castiblanco C.C. 19341244

E-MAIL: Castiblanco.h@gmail.com TELÉFONO: 3102920795

EDIFICIO FLORESTA DE ALCALÁ - PROPIEDAD HORIZONTAL

Carrera 21 No. 137-38 Bogotá

ENCUESTA DE DAÑOS AL INTERIOR DE LOS INMUEBLES

APARTAMENTO No. 406 GARAJES 40-41 DEPOSITO 24

PROPIETARIO (S): Alvaro Baron

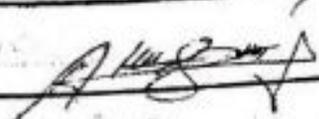
DAÑOS EN PISOS: Los Guardaesobras estan rotos y gueltos

DAÑOS EN PAREDES: Humedades en bordes de las ventanas

DAÑOS EN BAÑOS: Humedades en las uniones de las duchas

OTROS DAÑOS: Chimenea no funcional,

DOCUMENTOS ANEXOS:

FIRMA: 

FECHA: 26-Feb-14

NOMBRE: Alvaro Baron

C.C. 19.138.395

E-MAIL baronalvaro@hotmail.com TELÉFONO 3102415527

EDIFICIO FLORESTA DE ALCALÁ - PROPIEDAD HORIZONTAL

Carrera 21 No. 137-38 Bogotá

ENCUESTA DE DAÑOS AL INTERIOR DE LOS INMUEBLES

APARTAMENTO No. 501 GARAJES 67-68 DEPOSITO 36

PROPIETARIO (S): ORLANDO FLOREZ Y GLOIZIA E. PULIDO DE F.

DAÑOS EN PISOS: NO.

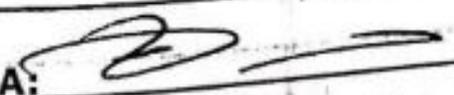
DAÑOS EN PAREDES: NO

DAÑOS EN BAÑOS: NO

OTROS DAÑOS: ¹⁾ CHIMENEA > AL PRENDERLA PASA EL HUMO AL APTO - 505. Y LO MISMO PASA EN SENTIDO CONTRARIO.
²⁾ LOS GUARDAESCOBAS TIENEN UNA PELICULA QUE HA EL COLOR Y SE ESTA LEVANTANDO EN VARIAS PARTES.
PARCE NECESARIO UN CAMBIO.

NOTA - AGRACERLO INFORMACION ANTES DE PROCEDER JURIDICAMENTE

DOCUMENTOS ANEXOS: 4 - NOTAS ENVIADAS ENTRE AEO.12 Y OCT.16

FIRMA: 

FECHA: ENE 31. 2014

NOMBRE: ORLANDO FLOREZ D.

C.C. 17.075.735

E-MAIL orlando.florez.vr@hotmail.co TELÉFONO 6334353

REPARACIONES APTO 501 FLORESTA DE A.

ORLANDO FLOREZ (orlandoflorez54@hotmail.es)

Enviado: miércoles, 16 de octubre de 2013 09:00:29 p.m.

Para: gerencia@tsingenieria.com (gerencia@tsingenieria.com)

Ing. Torres

Como lo hablamos telefonicamente hoy miercoles, me permito comunicarle que estan pendientes de reparaciones cosas importantes como el paso de humo por la chimenea cuando en el apto vecino 505 se prende y lo mismo pasa hacia allá cuando se prende en el 501.

En un parqueadero cae gotera por filtración desde el primer piso por una ranura que tiene el piso y en el otro se hace un pozo de agua porque la esquina no tiene salida aunque el desnivel se hizo para ese lado.

Los techos no muestran regularidad, sino ondulaciones.

Otros puntos están incluidos en las comunicaciones de Jul.2. y 28, que reenvio para enterarlo que desde mucho antes del año de la entrega se está avisando de esto.

En Agosto 12 el Arq. Mauricio Rodriguez en visita que hizo pidió copia de los mismo e,mail para atenderlos, pero han pasado dos meses y tampoco.

Estoy convencido que las soluciones se logran mediante el dialogp entre personas sensatas, pero en nuestro caso no he tenido respuesta de su parte.

Atención a los reenvios.

ORLANDO FLOREZ DIAZ. EDIFICIO FLORESTA DE ALCALA APTO 501.

FW: REPARACIONES.

ORLANDO FLOREZ (orlandoflorez54@hotmail.es)
lunes, 12 de agosto de 2013 11:31:05 a.m.
mrodriguez@disenosyconstrucciones.com
(mrodriguez@disenosyconstrucciones.com)

Estimado arq. M. Rodriguez.

Como lo hablamos el dia 30 de Julio, estoy remitiendo el último mensaje enviado al Sr. Torres. Notese que vienen cosas pendientes de hace algunas semanas y hasta meses y ayer resultó nuevamente la gotera sobre los garajes por filtración de agua a través de una pequeña grieta que se nota en la parte inferior del primer piso, entrada vehicular.
Gracias por su atención.

From: orlandoflorez54@hotmail.es
To: gerencia@tsingenieria.com
Subject: FW: REPARACIONES.
Date: Sun, 28 Jul 2013 20:12:36 -0500

Sr. Torres.

En Jun.27 y Jul. 2 envié información sobre algunas cosas que se presentan en el apartamento 501 del Edificio Floresta de Alcalá y mi esposa y yo nos encontramos verdaderamente extrañados porque desde esa fecha no hemos tenido visita de alguno de sus representantes para enterarse y solucionar las cosas, como tampoco una respuesta de su parte.
Considero que el tiempo transcurrido es mas que suficiente para obtener una solución a los problemas, me permito solicitar nuevamente su atención. Un saludo.

ORLANDO FLOREZ DIAZ
APTO 501
EDIFICIO FLORESTA DE ALCALA.

From: orlandoflorez54@hotmail.es
To: gerencia@tsingenieria.com
Subject: REPARACIONES.
Date: Tue, 2 Jul 2013 10:13:19 -0500

Buenos dias Sr. Torres.

Adicional a los puntos tratados en mi correo de Junio 27, paso a contarle que es necesario una revisión sobre la instalación de la chimenea, pero no en su presentación, sí en su funcionamiento. En el día de ayer se prendió la chimenea en el apartamento 505 y todo el humo y el olor pasaron para aquí apto.501. Dos o tres horas después de apagada, prendimos la nuestra, apto 501 y hablamos con los propietarios del apto 505 que nos comentaron que el humo estaba pasando para allá.

Nuevamente mi agradecimiento por su atención.

ORLANDO FLOREZ DIAZ
APTO 501
EDIFICIO FLORESTA DE ALCALA.

FW: Pendientes.

ORLANDO FLOREZ (orlandoflorez54@hotmail.es)
Enviado lunes, 12 de agosto de 2013 11:33:50 a.m.
Para: mrodriguez@disenosyconstrucciones.com
(mrodriguez@disenosyconstrucciones.com)

Estimado Arquitecto.
Tambien reenvio esta nota para su conocimiento. Un saludo y gracias.

From: orlandoflorez54@hotmail.es
To: gerencia@tsingenieria.com
Subject: Pendientes.
Date: Thu, 27 Jun 2013 21:52:23 -0500

Estimado señor Torres.

Agradezco su atención para solucionar algunos detalles que aparecieron en lo relacionado con el apartamento 501, pero aún quedan pendientes los que comento a continuación.

1o. El mármol de la chimenea, pieza superior del frontal, según los técnicos enviados por ustedes no tiene arreglo, es un imperfecto de la pieza. No hemos tenido la visita de ningún representante de la firma que usted representa, para observar el estado despues de la visita de los técnicos y por lo tanto no tenemos propuesta sobre la solución.

2o. Las fisura de las alcobas 1 y 2 están pendientes para un arreglo general por asentamiento, según informe del ingeniero.

3o. El agua que se deposita en un costado del parqueadero 67 no tiene salida. El ingeniero nos manifestó que era de facil solución pero no hemos visto acción y el agua sigue acumulandose y se disminuye seguramete por evaporación.

4o. La humedad del baño de alcobas con color azul, atendido en primera visita, sigue apareciendo y aumentando.

Importante solucionar esto antes que se llegue la fecha de vencimiento de la garantía para construcción, donde seguramente habrá muchas cosas por solucionar dado el tamaño del edificio.

Un saludo cordial.

ORLANDO FLOREZ DIAZ. Apartamento 501. Edificio Floresta de Alcalá.

[Faint background text from another document, mostly illegible]

CHIMBUEA

TECHOS

Jul. 2/13.

RE: Pendientes.

ORLANDO FLOREZ (orlandoflorez54@hotmail.es)
viernes, 02 de agosto de 2013 07:20:23 p.m.
gerencia@tsingenieria.com (gerencia@tsingenieria.com)

Estimado Ing. Mauricio.

Le reenvio este mensaje que contiene lo pendiente hasta ese momento y aún hoy. Mil gracias.

From: orlandoflorez54@hotmail.es
To: gerencia@tsingenieria.com
Subject: Pendientes.
Date: Thu, 27 Jun 2013 21:52:23 -0500

Estimado señor Torres.

Agradezco su atención para solucionar algunos detalles que aparecieron en lo relacionado con el apartamento 501, pero aún quedan pendientes los que comento a continuación.

1o. El mármol de la chimenea, pieza superior del frontal, según los técnicos enviados por ustedes no tiene arreglo, es un imperfecto de la pieza. No hemos tenido la visita de ningún representante de la firma que usted representa, para observar el estado después de la visita de los técnicos y por lo tanto no tenemos propuesta sobre la solución.

2o. Las fisuras de las alcobas 1 y 2 están pendientes para un arreglo general por asentamiento, según informe del ingeniero.

3o. El agua que se deposita en un costado del parqueadero 67 no tiene salida. El ingeniero nos manifestó que era de fácil solución pero no hemos visto acción y el agua sigue acumulándose y se disminuye seguramente por evaporación.

4o. La humedad del baño de alcobas con color azul, atendido en primera visita, sigue apareciendo y aumentando.

Importante solucionar esto antes que se llegue la fecha de vencimiento de la garantía para construcción, donde seguramente habrá muchas cosas por solucionar dado el tamaño del edificio.

Un saludo cordial.

ORLANDO FLOREZ DIAZ. Apartamento 501. Edificio Floresta de Alcalá.

EDIFICIO FLORESTA DE ALCALÁ - PROPIEDAD HORIZONTAL

Carrera 21 No. 137-38 Bogotá

ENCUESTA DE DAÑOS AL INTERIOR DE LOS INMUEBLES

APARTAMENTO No. 502 GARAJES 61-62 DEPOSITO 3

PROPIETARIO (S): César Gómez

DAÑOS EN PISOS:

DAÑOS EN PAREDES:

DAÑOS EN BAÑOS:

OTROS DAÑOS:

En techo, al cobro principal
Salcom.

DOCUMENTOS ANEXOS:

FIRMA:

César Gómez

FECHA: 31.1.14

NOMBRE:

César Gómez

C.C. 19.435.826

E-MAIL:

cesargomez@hotmail.com

TELÉFONO 321.4687504

EDIFICIO FLORESTA DE ALCALÁ - PROPIEDAD HORIZONTAL

Carrera 21 No. 137-38 Bogotá

ENCUESTA DE DAÑOS AL INTERIOR DE LOS INMUEBLES

APARTAMENTO No. 503 GARAJES 3 y 4 DEPOSITO 2

PROPIETARIO (S): Sonia Maritza Bautista Ochoa

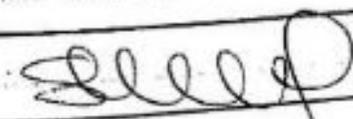
DAÑOS EN PISOS:

DAÑOS EN PAREDES:

DAÑOS EN BAÑOS:

OTROS DAÑOS: Daños en el techo de la sala
y la alcoba principal.

DOCUMENTOS ANEXOS:

FIRMA:  FECHA: 28 de Enero/2014

NOMBRE: Sonia M. Bautista C.C. 51.772.280

E-MAIL Somb0328@gmail. TELÉFONO 3108380993

EDIFICIO FLORESTA DE ALCALÁ - PROPIEDAD HORIZONTAL

Carrera 21 No. 137-38 Bogotá

ENCUESTA DE DAÑOS AL INTERIOR DE LOS INMUEBLES

APARTAMENTO No. 505 GARAJES 65, 66 DEPOSITO 39

PROPIETARIO (S): María Isabel Segura Acuedo

DAÑOS EN PISOS: Se le vanto el piso en el comedor,
en un cuarto y en el pasillo

DAÑOS EN PAREDES:

DAÑOS EN BAÑOS: pequeña
humedad en la pared y
Filtración de agua en los "lavamanos"

OTROS DAÑOS: Tengo serios problemas en la
chimenea ya que se pasa el humo al
apartamento 501

Tengo imperforaciones en la puerta del do.
de lino.

DOCUMENTOS ANEXOS:

FIRMA: María Isabel Segura

FECHA: 3.2.2014.

NOMBRE: María Isabel Segura

C.C. 21.068.230 de Bogotá

E-MAIL mariaisabelsegura@cablenet TELÉFONO 4650688

3125738368

EDIFICIO FLORESTA DE ALCALÁ - PROPIEDAD HORIZONTAL

Carrera 21 No. 137-38 Bogotá

ENCUESTA DE DAÑOS AL INTERIOR DE LOS INMUEBLES

APARTAMENTO No. 507 GARAJES 46747 DEPOSITO 04

PROPIETARIO (S): Julio Ayala y Amparo Palacios

DAÑOS EN PISOS:

DAÑOS EN PAREDES: si subsanación

DAÑOS EN BAÑOS:

OTROS DAÑOS: Ceja - Reparada

DOCUMENTOS ANEXOS:

FIRMA:

FECHA: 16-03-2014

NOMBRE:

Julio Ayala

C.C. 19.145.298

E-MAIL

TELÉFONO 314-3593263

EDIFICIO FLORESTA DE ALCALÁ - PROPIEDAD HORIZONTAL

Carrera 21 No. 137-38 Bogotá

ENCUESTA DE DAÑOS AL INTERIOR DE LOS INMUEBLES

APARTAMENTO No. 509 GARAJES 42 y 43 DEPOSITO 20

PROPIETARIO (S): HELDER PASTRANA Y JAIME PASTRANA

DAÑOS EN PISOS: SE LEVANTARON ALGUNOS GUARDA ESCOBAS

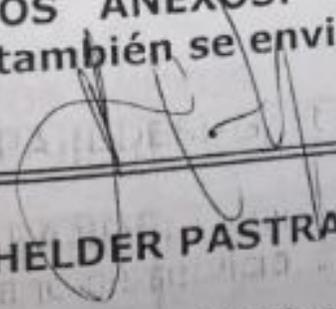
DAÑOS EN PAREDES: Grietas pared estudio, habitaciones

DAÑOS EN BAÑOS: Lavamanos se sale el agua al mesón, sala, Olor a cañería en baño de servicio, Jabonera baño de servicio suelta.

OTROS DAÑOS:

- Humedad ventanas cuartos
- Fisuras cielo rasó en sala, estudio, habitación, balcón
- Grietas pared estudio, habitación
- Pintura en puertas de madera y closet
- Emboquillado en baños, piso duchas
- Piso cocina rayado y emboquillado
- Guarda escobas closet alcoba principal
- Detalles pintura en general

DOCUMENTOS ANEXOS: Cartas enviadas TyS ingeniería sin respuesta, también se enviaron correos electrónicos

FIRMA:  FECHA: 30/01/2014

NOMBRE: HELDER PASTRANA C.C. 79.462.836

E-MAIL pastranetas@hotmail.com TELÉFONO 3157953446

EDIFICIO FLORESTA DE ALCALÁ - PROPIEDAD HORIZONTAL

Carrera 21 No. 137-38 Bogotá

ENCUESTA DE DAÑOS AL INTERIOR DE LOS INMUEBLES

APARTAMENTO No. 510 GARAJES 33-34 DEPOSITO si

PROPIETARIO (S): Fabio Pedraza - Cristina Jimenez

DAÑOS EN PISOS: NO

DAÑOS EN PAREDES: NO

DAÑOS EN BAÑOS: NO

OTROS DAÑOS: ① Desnivel en Dry Wall del techo que aumento por goteras. En este momento se sellaron los goteros pero quedó el daño del Dry Wall.

DOCUMENTOS ANEXOS:

② se descaudó Marco de Aluminio de ventana de cocina principal.

FIRMA: 

FECHA: 29/1/14.

NOMBRE: Fabio Pedraza

C.C. 79481778

E-MAIL: onqpedraza@hotmail.com

TELÉFONO 4659427



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 1097 DEL 24 DE JULIO DE 2015

"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 en los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, Decretos Distritales 121 de 2008, 419 de 2008, Acuerdo Distrital 079 de 2003, demás normas concordantes, y,

CONSIDERANDO

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, asumió conocimiento de la queja presentada por la señora MARÍA INÉS GONZÁLEZ GANTIVA, en calidad de administradora del EDIFICIO FLORESTA DE ALCALA, ubicado en la Carrera 21 # 127 - 38 (nomenclatura actual) de la Localidad de Usaquén de esta ciudad, por las presuntas irregularidades presentadas en el citado inmueble objeto de enajenación, contra la sociedad TORRES SEPÚLVEDA INGENIERÍA & CIA S EN C, con NIT. 900.186.312-6, representada legalmente por el señor LUIS EDUARDO TORRES SEPÚLVEDA o quien haga sus veces, actuación a la cual correspondió el radicado No. 1-2014-02392 del 15 de enero de 2014, Queja 1-2014-02392 (Fols. 1 a 11).

Que una vez revisado el Sistema de Información Distrital de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda SÍDIVIC con el que cuenta la entidad, se constató que la responsable del proyecto es la sociedad TORRES SEPÚLVEDA INGENIERÍA & CIA S EN C, con Nit. 900.186.312-6 y Registro No.2011003 (Fols. 12 y 13).

Que según lo dispuesto el artículo 4° del Decreto Distrital 419 de 2008, esta Subdirección no procedió a correr traslado de la queja interpuesta a la sociedad enajenadora, toda vez que se acreditó haber puesto los hechos objeto de inconformidad en conocimiento del enajenador (Fols. 9 a 11).

Que según lo dispuesto en el artículo 5 del Decreto Distrital 419 de 2008, esta Subdirección procedió a fijar fecha y hora para practicar la visita técnica, diligencia que se llevó a cabo el día 28 de febrero de 2014 a la que asistió la señora MARÍA INÉS GONZÁLEZ GANTIVA en calidad de querellante y el señor FRANCISCO MAURICIO RODRÍGUEZ TALERO como representante de la querellada como consta en el acta (Folio 16), en cuyo informe de verificación de hechos No. 14-381 del 10 de marzo de 2014 (Fols. 21 a 25) concluyó:

"HECHOS CONSTATADOS"

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

Durante la diligencia de verificación se informa que las áreas comunes del edificio FLORESTA DE ALCALA, fueron entregadas el 8 de septiembre de 2012.

Ahora y frente al hecho denunciado, se constató:

1. Desprendimiento del enchape del acabado de piso del área de la recepción del edificio y oquedad en otras de las piezas del citado acabado, como consecuencia de carencia de material de pega y/o pérdida de adherencia de la misma, hecho que constituye un defecto en el proceso constructivo, catalogado como afectación grave por cuanto encuentra afectando la utilización de las áreas comunes del edificio, incurriéndose con ello, en incumplimiento con lo establecido en el artículo B.10.3.2 - Anexo al Acuerdo 20 de 1995 - Código de la Construcción: "Enchapes. En todo caso debe buscarse la mejor adherencia a la edificación para evitar en lo posible su desprendimiento bajo cargas excepcionales". El anterior hecho no puede ser atribuible a falta de labores de mantenimiento y tampoco obedece a inadecuado uso. (1 foto)

Adicionalmente, DE OFICIO, se constató:

2. Carencia de detectores de incendio en los dos (2) bloques que conforman el proyecto FLORESTA DE ALCALA, hecho que constituye una deficiencia constructiva catalogada como afectación grave, por cuanto incumple lo establecido en el Anexo al Acuerdo 20 de 1995 - Código de la Construcción: "Sección D.7.6 DETECTORES AUTOMÁTICOS DE INCENDIO. ARTÍCULO D.7.6.1. General. En esta sección se especifican los requisitos mínimos que deben cumplir los detectores automáticos de incendio para que emitan sus señales a tiempo, con el fin de proteger las vidas y los bienes de los ocupantes de una edificación. ARTÍCULO D.7.6.2. Alcance. Esta sección cubre los requisitos de localización, montaje, mantenimiento y espaciamiento entre detectores para que ofrezcan la adecuada protección a los habitantes, edificios, áreas, estructuras y objetos que intenten protegerse. Los detectores automáticos deben implementarse junto con otros equipos como los descritos en las secciones D.7.3, D.7.4 y D.7.5, con el fin de incrementar las medidas de protección contra incendios. ARTÍCULO D.7.6.3. Requisitos generales. Los siguientes son los requisitos generales que deben cumplir los sistemas de detección automáticos de incendio. PARÁGRAFO D.7.6.3.1. Selección del tipo de detector. Deben seleccionarse después de determinar la clase y el tamaño del fuego esperado, así como la respuesta requerida. PARÁGRAFO D.7.6.3.2. Tipos de sistemas. Existen sistemas de detección y alarma, así como sistemas de detección, alarma y extinción. PARÁGRAFO D.7.6.3.3. Aprobación y pruebas. Antes de instalarse todos los dispositivos de detección de incendios deben ser aprobados por el cuerpo de bomberos del Distrito Especial de Bogotá. D.7.6.3.3.1. Después de completada la instalación deben efectuarse pruebas requeridas según el tipo de sistema en presencia del personal encargado de la supervisión técnica de la obra para demostrar el correcto funcionamiento del sistema. ARTÍCULO D.7.6.4. Edificaciones donde se requieren. Deben instalarse detectores automáticos de incendio en las edificaciones de los subgrupos de uso

AUTO No. 1097 DEL 24 JULIO DE 2015

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

residencial multifamiliar (R-2), residencial hoteles (R-3), comercial bienes y servicios (C-2), institucional de reclusión (I-1), institucional de salud o incapacidad (I-2), institucional de educación (I-3)".

3. Carencia de señalización de ruta de evacuación en el punto fijo de los bloques y demás áreas comunes que conforman el proyecto FLORESTA DE ALCALA, **hecho que constituye una deficiencia constructiva catalogada como una afectación grave**, incumpléndose lo establecido en la Norma Sismo Resistente NSR-98, Título K, el cual corresponde a los parámetros y especificaciones arquitectónicas y constructivas tendientes a la seguridad y la preservación de la vida de los ocupantes y usuarios de las distintas edificaciones cubiertas por el alcance de la citada norma sismo resistente y para el caso que nos atañe, Ocupación Residencial R-2 Multifamiliares: "K.3.2.4 - SEÑALIZACIÓN E ILUMINACION- Los medios de evacuación deben cumplir con los requisitos siguientes en cuanto a señalización e iluminación se refiere. K.3.2.4.1 - Toda salida o vía de escape debe ser claramente visible y estar completamente señalizada de tal manera que todos los ocupantes mentalmente capaces de la edificación, puedan encontrar sin problema la dirección de salida y en tal forma que la vía conduzca, de manera inequívoca a sitio seguro. K.3.2.4.2 - Cualquier salida o pasadizo que no sea parte de una vía de escape, pero que por su carácter pueda tomarse como tal, debe estar dispuesta y señalizada de tal manera que se minimicen los riesgos de confusión y el peligro resultante para las personas que busquen escapar del fuego o de otra emergencia, así como para evitar que se llegue a espacios ciegos" y "K.3.10 - SEÑALIZACIÓN DE SALIDAS. K.3.10.1- Toda señal requerida en la ubicación de medios de evacuación, debe dimensionarse y diseñarse con colores blanco y rojo, en tal forma que sea claramente visible. La localización de estas señales debe ser tal que ningún punto en los accesos de salidas se encuentre a más de 30 m de la señal más cercana. K.3.10.2 - Toda señal debe tener la palabra "SALIDA" escrita en caracteres legibles, no menores de 150 mm de alto, y trazo no menor de 20 mm de ancho, iluminados por una fuente de energía confiable. K.3.10.3 - La señal debe tener, además una flecha que indique la dirección apropiada, cuando no sea evidente cuál ha de seguirse para llegar a la salida más próxima. K.3.10.4 - RESTRICCIONES- Las puertas, corredores o escaleras que, no siendo salida ni formen parte de un acceso de salida, estén localizadas en forma tal que se presten a equivocaciones deben señalizarse con un aviso que diga, "NO PASE" dispuesto de modo que no se confunda con los avisos de salida".

Por otra parte, de igual forma se denunció de manera verbal durante la diligencia por parte de la Administradora del edificio, lo siguiente:

4. Deterioro del acabado de muro bajo área requerida de ventilación por parte de gas natural según registro fotográfico (sic), **hecho que constituye una deficiencia constructiva catalogada como afectación leve**, por cuanto no viene afectando la utilización de las áreas comunes del edificio, incumpléndose lo establecido en el Anexo al Acuerdo 20 de 1995, comunes del edificio, incumpléndose lo establecido en el Anexo al Acuerdo 20 de 1995, Código de la Construcción: CAPÍTULO B.5. PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE. Sección B.5.1 GENERAL, ARTÍCULO B.5.1.1. Los requisitos de este capítulo establecen las

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

normas y recomendaciones mínimas necesarias para lograr una protección adecuada contra la intemperie en edificaciones. ARTÍCULO B.5.1.2. Deben utilizarse materiales, procesos y métodos adecuados para lograr edificaciones o partes de ellas resistentes a la intemperie tal como se exige en este capítulo y deben cumplirse además los requisitos aplicables de este código. ARTÍCULO B.5.1.3. Todos los elementos de una edificación, estructurales o no, que estén en contacto con el exterior deben protegerse adecuadamente contra la humedad, la temperatura o cualquier otro agente externo que pueda afectar tanto la apariencia y características físicas del elemento, como las condiciones mínimas de higiene, salubridad y comodidad internas". (2 fotos)

5. Carencia de dilatación en muro de áreas comunes según registro fotográfico, hecho que obedece a un defecto en el proceso constructivo catalogado como afectación leve, incumpliendo lo establecido en el Acuerdo 20 de 1995 – Código de la Construcción: "B.10.3.1.2.3. Las dilataciones deben ser rectas y de ancho constante. En los planos y especificaciones particulares debe indicarse su forma y los sitios donde sea necesario hacerlas". (1 foto)

6. Presuntas falencias en el funcionamiento de las chimeneas de las dos (2) torres que conforman el proyecto FLORESTA DE ALCALA y aunque en la diligencia no se logró evidenciar el hecho, se hace necesario que se efectúe una revisión de la totalidad de las chimeneas del proyecto y los ajustes correspondientes.

7. Carencia de ganchos sobre la cubierta de los bloques que conforman el proyecto FLORESTA DE ALCALA, con el fin de facilitar labores de mantenimiento sobre los muros de fachada, deficiencia constructiva que constituye una afectación grave.
". (Subraya y negrilla fuera de texto para resaltar).

Mediante comunicación 1-2014-64312 del 2 de octubre de 2014 (folio 27), la quejosa denunció nuevos hechos, razón por la cual esta Subdirección procedió a fijar fecha y hora para practicar nueva visita técnica, diligencia que se llevó a cabo el día 10 de abril de 2015, a la que asistió la señora MARÍA INÉS GONZÁLEZ GANTIVA en calidad de querellante y el señor FRANCISCO MAURICIO RODRÍGUEZ TALERO como representante de la querellada como consta en el acta (Folio 35), en cuyo informe de verificación de hechos No. 15-548 del 25 de mayo de 2015 (Fols. 44 y 45) concluyó:

"HALLAZGOS

Durante la diligencia de verificación se procedió a verificar el nuevo hecho denunciado mediante el oficio radicado con el número 1-2014-64312 y de manera oficiosa, se procedió a verificar la condición de los hechos contenidos en el informe de visita número 14-381 del 10 de marzo de 2014, encontrándose lo siguiente:

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

1. Con relación al desprendimiento del enchape del acabado de piso del área de la recepción del edificio y oquedad en otras de las piezas del citado acabado, como consecuencia de siendo corregida por el enajenador, sin embargo, se constató durante la diligencia de verificación que se presenta oquedad en el enchape de piso del hall de acceso a las escaleras y al ascensor a nivel del sótano, aspecto que de igual forma, constituye una deficiencia constructiva, que a la postre y al momento de llegar a presentarse el levantamiento del piso, de descartar que esta falencia que deriva desde el mismo proceso constructivo, se esté presentando de manera generalizada en el edificio, se recomendó a la administradora del edificio, efectuar la revisión de la totalidad de los enchapes instalados a nivel de piso en el edificio y así determinar la condición de tales acabados, luego y en el evento de persistir el hecho en otras áreas del edificio en comento, se precisa que en razón a que tal situación no obedece a falta de labores de mantenimiento, la misma no puede ser atribuible a la copropiedad.

2. Frente a la carencia de detectores de incendio en los dos (2) bloques que conforman el proyecto FLORESTA DE ALCALA, se tiene que este aspecto, aún persiste.

3. Aún persiste la carencia de señalización de ruta de evacuación en el punto fijo de los bloques y demás áreas comunes que conforman el proyecto FLORESTA DE ALCALA.

4. Aún persiste el deterioro del acabado de muro bajo área requerida de ventilación por parte de gas natural.

5. Aún persiste la carencia de dilatación en muro de áreas comunes, según registro fotográfico contenido en el informe de visita número 14-381

6. En cuanto a las presuntas falencias en el funcionamiento de las chimeneas de las dos (2) torres que conforman el proyecto FLORESTA DE ALCALA referidas en el informe de visita 14-381 antes mencionado, se tiene que durante la diligencia de verificación se aportó por la Administradora del edificio, las respectivas reclamaciones elevadas por los propietarios de los Apartamentos 501, 410, 305 y 509, situación que fue evidenciada en la chimenea del apartamento 501 con el olor a humo, como consecuencia de la puesta en funcionamiento de la chimenea del Apartamento 401, luego, el presente hecho constituye una deficiencia constructiva catalogada como afectación grave, por cuanto afecta la habitabilidad de los inmuebles, incumpléndose lo establecido en el Acuerdo 79 de 2003 - Código de Policía de Bogotá D.C.: "(...)CAPITULO 8º. EN LAS CONSTRUCCIONES. ARTÍCULO 23.- Comportamientos que favorecen la seguridad 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", reiterándose la necesidad de

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

efectuarse una revisión de la totalidad de las chimeneas del proyecto, con el fin de verificar el funcionamiento de las mismas.

7. Persiste la carencia de ganchos o anclajes sobre la cubierta de los bloques que conforman el proyecto FLORESTA DE ALCALA, con el fin de facilitar labores de mantenimiento sobre los muros de fachada, deficiencia constructiva que constituye una afectación grave, incumpléndose lo establecido en el Anexo al Acuerdo 20 de 1995 – Código General. Todas las ventanas de las edificaciones de más de 15 m o 4 pisos de altura que se limpien desde el exterior, deben proveerse con anclajes u otros dispositivos de seguridad. Tales dispositivos deben diseñarse adecuadamente, construirse en material anticorrosivo y anclarse a los marcos de las ventanas o asegurarse en los muros exteriores de la edificación. PARÁGRAFO B.4.14.1.1. Los anclajes en ventanas indicados en el artículo B.4.14.1 pueden omitirse cuando la edificación esté provista de una plataforma de limpieza exterior anclada en la azotea".

8. Finalmente, se denuncia de manera verbal por parte de la Administradora del edificio, que las escaleras que sirven de medio de evacuación, carecen de pasamanos en uno de sus costados, hecho que constituye una deficiencia constructiva catalogada como afectación grave, incumpléndose lo establecido en el Decreto 1538 de 2005, por medio del cual se reglamenta parcialmente la Ley 361 de 1997, cuya ámbito de aplicación recae sobre el diseño y ejecución de obras de construcción, ampliación, adecuación y modificación de edificios, establecimientos e instalaciones de propiedad pública o privada, abiertos y de uso al público: "CAPITULO SEGUNDO. Accesibilidad a los espacios de uso público. Artículo 7º. Accesibilidad al espacio público. Los elementos del espacio público deberán ser diseñados y construidos dando cumplimiento a los siguientes parámetros: A. Vías de circulación peatonal. 1. Los andenes deben ser continuos y a nivel, sin generar obstáculos con los predios colindantes y deben ser tratados con materiales duros y antideslizantes, en seco y en mojado. 2. Para permitir la continuidad entre los andenes y/o senderos peatonales se dispondrán los elementos necesarios que superen los cambios de nivel en los cruces de calzadas, ciclorrutas y otros. En estos casos se utilizarán vados, rampas, senderos escalonados, puentes y túneles. 3. En los cruces peatonales los vados deben conectar directamente con la cebrá o zona demarcada para el tránsito de peatones. 4. Sobre la superficie correspondiente a la franja de circulación peatonal se debe diseñar y construir una guía de diferente textura al material de la superficie de la vía de circulación peatonal que oriente el desplazamiento de las personas invidentes o de baja visión. 5. Para garantizar la continuidad de la circulación peatonal sobre la cebrá, en los separadores viales se salvarán los desniveles existentes con vados o nivelando el separador con la calzada. 6. Cuando se integre el andén con la calzada, se debe prever el diseño y la construcción de una franja de textura diferente y la instalación de elementos de protección para los peatones, para delimitar la circulación peatonal de la vehicular. 7. Las rampas de acceso a los sótanos de las edificaciones deberán iniciarse a partir del paramento de construcción y en ningún caso sobre la franja de circulación peatonal del andén. 8. Se deberán eliminar todos los

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

elementos y estructuras que obstaculicen la continuidad de la franja de circulación peatonal.

9. Los espacios públicos peatonales no se podrán cerrar ni obstaculizar con ningún tipo de elemento que impida el libre tránsito peatonal. (...). D. Parques, plazas y plazoletas. 1. Los espejos de agua, estanques, depresiones y otros componentes del ambiente y del paisaje que impliquen un cambio entre el sendero peatonal y el entorno, deberán contar con elementos de protección que garanticen la seguridad de las personas. 2. Los elementos de protección y deben tener aristas vivas, ni elementos sobresalientes o proyectados peligrosamente sobre la franja de circulación peatonal. (...). CAPITULO TERCERO. Accesibilidad a edificios abiertos al público. Artículo 9°. Características de los edificios abiertos al público. Para el diseño, construcción o adecuación de los edificios de uso público en general, se dará cumplimiento a los siguientes parámetros de accesibilidad: A. Acceso a las edificaciones. 1. Se permitirá el acceso de perros guía, sillas de ruedas, bastones y demás elementos o ayudas necesarias, por parte de las personas que presenten dificultad o limitación para su movilidad y desplazamiento. 2. Se dispondrá de sistemas de guías e información para las personas invidentes o con visión disminuida que facilite y agilice su desplazamiento seguro y efectivo.

B. Entorno de las edificaciones. 1. Las hojas de las ventanas del primer piso, que colinden con andenes o sendas peatonales, no podrán abrir hacia afuera. 2. Los desniveles que se presenten en edificios de uso público, desde el andén hasta el acceso del mismo, deben ser superados por medio de vados, rampas o similares. 3. Cuando se trate de un conjunto de edificios o instalaciones de uso público, deberá garantizarse por lo menos que una de las rutas peatonales que los unan entre sí y con la vía pública, se construya según las condiciones establecidas en el Capítulo Segundo de este decreto. C. Acceso al interior de las edificaciones de uso público. 1. Al menos uno de los accesos al interior de la edificación, debe ser construido de tal forma que permita el ingreso de personas con algún tipo de movilidad reducida y deberá contar con un ancho mínimo que garantice la libre circulación de una persona en silla de ruedas. 2. Cuando el diseño contemple ascensores, el ancho de los mismos debe garantizar el libre acceso y maniobrabilidad de las personas con movilidad reducida y/o en sillas de ruedas. 3. Las puertas principales de acceso a toda construcción, reducida y/o en sillas de ruedas. 3. Las puertas principales de acceso a toda construcción, sea esta pública o privada, se deberán abrir hacia el exterior o en ambos sentidos, deberán así mismo contar con manijas automáticas al empujar. En ningún caso, pueden invadir las áreas de circulación peatonal. 4. Las puertas de vidrio siempre llevarán franjas amarilladas o blancofluorescente a la altura indicada. (...). 6. Todas las puertas, contarán con mecanismos de fácil apertura manual para garantizar una segura y fácil evacuación, en cualquier emergencia, incluyendo los sistemas de apertura eléctricos y de sensores. Para tal efecto, todos los niveles de la edificación contarán con planos de ruta de emergencia y la señalización de emergencia de acuerdo con los parámetros adoptados por el Ministerio de Protección Social. (...). Parágrafo. Además de lo dispuesto en el presente artículo, serán de obligatoria aplicación, en lo pertinente, las siguientes Normas Técnicas Colombianas para el diseño, construcción o adecuación de los edificios de uso público: a) NTC 4140: "Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios, pasillos, corredores. Características Generales"; b) NTC 4143: "Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios, rampas fijas"; c) NTC 4145: "Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios, rampas fijas".

continuación del Auto "por el cual se abre una investigación administrativa"

Edificios. Escaleras"; d) NTC 4201: "Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios. Equipamientos. Bordillos, pasamanos y agarraderas"; e) NTC 4349: "Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios. Ascensores". Artículo 10. Accesibilidad a edificaciones para vivienda. Sin perjuicio de lo dispuesto en el parágrafo 2º del artículo 29 de la Ley 546 de 1999, para el diseño y construcción de vivienda nueva, se dará aplicación en lo pertinente, a las normas técnicas previstas en el artículo anterior y cuando se trate de un conjunto residencial de una o varias edificaciones, las rutas peatonales deben cumplir las condiciones de accesibilidad establecidas en el artículo 7º del presente decreto, de manera que se asegure la conexión entre espacios y servicios comunales del conjunto o agrupación y con la vía pública". (negrilla y subrayado fuera de texto), estableciendo la NORMA TÉCNICA COLOMBIANA NTC 4145: "3.3 PASAMANOS. Las escaleras deben tener pasamanos a ambos lados que cumplan con la NTC 4201, continuo en todo su recorrido y con prolongaciones horizontales mayores a 30 cm al comienzo y al final de aquellas (...)". (Subraya y negrilla fuera de texto para resaltar).

Los hechos mencionados, posiblemente constituyen una presunta violación a lo dispuesto en el numeral 7º del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987 en concordancia con los artículos 23 numeral 12, 114, 201 del Acuerdo 079 de 2003 (Código Distrital de Policía), artículos 7, 9 y 10 del Decreto 1538 de 2005, el Decreto Distrital 419 de 2008, los artículos, B.4.14.1., (parágrafo B.4.14.1.1), B.5.1.1., B.5.1.2., B.5.1.3., B.10.3.2, B.10.3.1.2.3., D.7.6.1., D.7.6.2., D.7.6.3., D.7.6.4. (parágrafos D.7.6.3.1., D.7.6.3.2., D.7.6.3.3. y D.7.6.3.3.1.) del Acuerdo 20 de 1995, Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá, los artículos K.3.2.4, K.3.2.4.1, K.3.2.4.2, K.3.10, K.3.10.1, K.3.10.2, K.3.10.3, K.3.10.4, de la Norma Colombiana de sismo resistencia NSR-98, numeral 3.3 de la Norma Técnica Colombiana NTC 4145 y demás normas concordantes, por cuanto es obligación de la persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, dar cumplimiento a todas las normas que rigen su actividad, en particular, las referentes a las especificaciones de las obras y el cumplimiento de las obligaciones pactadas con los adquirentes de vivienda.

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

continuación del Auto "por el cual se abre una investigación administrativa"

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

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

El Consejo de Estado al evaluar la legalidad de la Directiva 001 del 11 de octubre de 2004 expedida por el entonces Subdirector de Control de Vivienda del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente de Bogotá D.C. (DAMA), se pronunció mediante sentencia de mayo 30 de 2013, Magistrado Ponente María Elizabeth García González indicando que la actualización dineraria de las multas impuestas por este Despacho son totalmente ajustadas a Derecho, para una mayor ilustración se procede a transcribir unos aportes del mencionado fallo, en el que se expresó:

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

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

continuación del Auto "por el cual se abre una investigación administrativa"

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." (Negrillas y subrayas fuera de texto).

En el caso sub-examine se encuentra que la sociedad querellada, podría estar incurriendo en la violación de normas de enajenación de bienes inmuebles destinados a vivienda, las cuales son objeto de nuestras funciones de vigilancia y control, lo anterior en razón a las irregularidades que afectan las áreas comunes del inmueble objeto de queja, motivo por el cual una vez verificada la querrela y practicada la visita técnica por este Despacho, sumado a los antecedentes obrantes en el expediente, considera procedente esta Subdirección ordenar la apertura de investigación correspondiente. (Art. 6 del Decreto Distrital 419 de 2008)

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Abrir Investigación de carácter administrativo contra la sociedad TORRES SEPÚLVEDA INGENIERÍA & CIA S EN C, con Nit. 900.186.312-6, representada legalmente por el señor LUIS EDUARDO TORRES SEPÚLVEDA (o quien haga sus veces), en virtud de lo expuesto en el presente Auto.

ARTÍCULO SEGUNDO. Correr traslado del presente auto de apertura de la investigación e informe de la visita técnica de verificación de conformidad con lo contenido en el artículo 7 del Decreto Distrital 419 de 2008, a la sociedad TORRES SEPÚLVEDA INGENIERÍA & CIA S EN C, con Nit. 900.186.312-6 representada legalmente por el señor LUIS EDUARDO TORRES SEPÚLVEDA (o quien haga sus veces), a la Carrera 15 # 9 70 de Ricaurte (Cundinamarca), para que rinda las explicaciones que considere necesarias, ejerza su derecho a la defensa y solicite las pruebas que pretenda hacer valer, dentro de los diez (10) días siguientes a la comunicación del presente auto, directamente o por medio de apoderado, informándole además que la totalidad de las actuaciones se encuentran a su disposición para su conocimiento y consulta en el expediente.



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

ARTÍCULO TERCERO. Comuníquese el contenido de este auto la señora MARÍA INÉS GONZÁLEZ GANTIVA, en calidad de Administrador EDIFICIO FLORESTA DE ALCALA, (o quien haga sus veces), en la Carrera 21 # 127 - 38 (nomenclatura actual), 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.

Dada en Bogotá D.C., a los veinticuatro (24) días del mes de julio de de dos mil quince (2015).

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE,

FÉLIDA DEL C. RODRÍGUEZ FERNÁNDEZ
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Ana Violeta Bedoya Zuluaga Contratista, Subdirección de Investigaciones.

Revisó: Claudia Esperanza Medina Peña - Contratista, Subdirección de Investigaciones. **CH**

Señores
TORRES SEPULVEDA INGENIERIA & CIA S EN C
LUIS EDUARDO TORRES EPULVEDA
Representante Legal (o quien haga sus veces)
CRA 8 No 30-42 APTO 505 EDIF CORALINO
Girardot - Cundinamarca

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.
2-2018-11874
FECHA: 2018-03-20 09:24 PRO 163667 FOLIOS: 1
ANEXOS:
ASUNTO: 1-2014-02392
DESTINO: EDIFICIO FLORESTA DE ALCALA
TIPO: RECLAMO CONTRA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA
ORIGEN: SDHT - Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda

Asunto: Requerimiento del cumplimiento de una orden
Referencia: Exp. 1-2014-02392
RESOLUCIÓN No. 2736 DEL 24 DE OCTUBRE DE 2016

Cordial Saludo,

Teniendo en cuenta que la sociedad **TORRES SEPULVEDA INGENIERIA & CIA S EN C** con Nit **900.186.312-6** fue sancionada mediante la Resolución No. 2736 DEL 24 DE OCTUBRE DE 2016 "*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*", y que el mencionado acto administrativo quedó debidamente ejecutoriado el día 03 de enero de 2017 (Folio 172), toda vez que no se interpusieron los recursos en el término establecido por la ley. Y que se rechazó solicitud de revocatoria directa mediante Resolución No 1278 del 08 de agosto de 2017 (folio 152).

Que los artículos primero y segundo de la Resolución No. 2736 DEL 24 DE OCTUBRE DE 2016 "*por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*", señalan:

"ARTÍCULO PRIMERO: *Imponer a la sociedad TORRES SEPULVEDA INGENIERIA & CIA EN C, con Nit. 900.186.312-6 y representada legalmente por el señor LUIS EDUARDO TORRES SEPULVEDA o quien haga sus veces, multa por valor de CIENTO TREINTA MIL PESOS (\$130.000.00) M/CTE, que indexados a la fecha corresponden a DIECISIETE MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL QUINIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS (\$17.643.548.00) M/CTE, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente resolución.*

ARTÍCULO SEGUNDO: *Requerir a la sociedad TORRES SEPULVEDA INGENIERIA & CIA EN C, con Nit. 900.186.312-6 y representada legalmente por el señor LUIS EDUARDO TORRES SEPULVEDA o quien haga sus veces, para que dentro de los dentro de los tres (3) meses (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto, se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva los hechos que afectan las áreas comunes del proyecto de vivienda EDIFICIO FLORESTA DE ALCALÁ referentes a: "4. DETERIORO DEL MURO BAJO ÁREA REQUERIDA DE VENTILACIÓN, 6. FALENCIAS EN EL FUNCIONAMIENTO DE LAS CHIMENEAS, 7.*

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



GANCHOS O ANCLAJES SOBRE LA CUBIERTA", calificados como graves y leves, especificados en los informes técnicos Nos. 14-381 del 10 de marzo del 2014 (folios 21 a 25) y 15-548 del 25 de mayo de 2015 (Folios 51 a 52). Ello en el evento que dichos hechos no se hayan intervenido al momento de la notificación del presente acto administrativo.

Que los artículos tercero y cuarto de la Resolución No. 2736 DEL 24 DE OCTUBRE DE 2016 "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden", señalan:

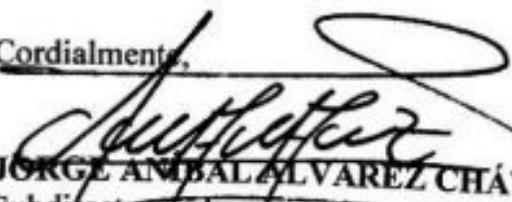
"ARTÍCULO TERCERO: Ordenar al enajenador sociedad TORRES SEPÚLVEDA INGENIERÍA & CIA EN C, con Nit. 900.186.312-6 y representada legalmente por el señor LUIS EDUARDO TORRES SEPÚLVEDA o quien haga sus veces, para que dentro de los diez (10) días (hábiles) siguientes al cumplimiento del término dado en el artículo anterior, acredite ante este Despacho la realización de las labores de corrección sobre el citado hecho.

ARTÍCULO CUARTO: El incumplimiento al requerimiento formulado en el artículo segundo, salvo que los querellantes o interesados impidan la realización de las obras ordenadas, situación que deberá poner en conocimiento inmediato a la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, dará lugar a la imposición de sanción, consistente en multa de entre \$10.000 a \$500.000 pesos, que serán indexados en el tiempo en que se verifique el incumplimiento, por cada seis (6) meses (calendario) de retardo al vencimiento de la fecha establecida para el efecto, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo numeral 9 del artículo 2° del Decreto Ley 078 de 1987. "

Que a la fecha la sociedad enajenadora no ha acreditado la subsanación de las irregularidades presentadas en las Zonas comunes del proyecto de vivienda EDIFICIO FLORESTA DE ALCALA

En virtud de lo expuesto, se requiere que se allegue a esta Subdirección en el término de diez (10) días siguientes al recibo de la presente comunicación, el acta de recibo a satisfacción de las obras realizadas, con las cuales se constate la solución definitiva de las deficiencias constructivas objeto de la investigación, so pena de quedar sujeto a la imposición de multas sucesivas por cada seis (6) meses (calendario) de retardo al vencimiento de la fecha establecida para su cumplimiento.

Cordialmente,


JORGE AMBAL ALVAREZ CHÁVEZ

Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Hernando Espeleta Maiguel - Abogado Contratista SICV
Revisó: Diana Marcela Quintero - Contratista SICV

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



**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



DIRECCIÓN DISTRITAL DE TESORERIA NIT 899.999.061-9

FECHA: 21/11/2018
RECIBO No: 30403

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: TORRES SEPULVEDA INGENIERIA & CIA S EN C
TIPO IDENTIFICACIÓN: NIT
IDENTIFICACIÓN: 900186312
DIRECCIÓN: KR 15 9 70 RICAURTE CUND.

TELÉFONO: 318 7 120 147
CORREO ELECTRÓNICO:

CONCEPTO	ENTIDAD ORIGEN	ENTIDAD DESTINO	BASE	PORCENTAJE	VALOR
MULTA SUBDIRECCION CONTROL DE VIVIENDA	SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT	SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT	0	0	17,643,548.00
TOTAL A PAGAR					17,643,548.00

OBSERVACIONES : OBSERVACIONES: Expediente de 2016. Proceso OGC-2018-1994. Abono voluntario, numero cuota 1



(415)7707202605035(8020)33330403 (3900)17643548 (96)20181126

LIQUIDADOR :
IVANNA VALENTINA MONTENEGRO MORENO

BANCO DE OCCIDENTE
SUC. GIRARDOY 103
I
21 NOV 2018
Recibido con Pago

Scanned with CamScanner

Scanned with CamScanner

Scanned by CamScanner
ESCANEADO CON CAMSCANNER

TRIBUNAL ARBITRAL
PROYECTOS ESTRUCTURAS Y ACABADOS LIMITADA - PROESAC LTDA
vs.
TORRES SEPULVEDA INGENIERIA & CIA S. EN C.
(Trámite 118029)

ACTA No. 2

El veintiocho (28) de noviembre de dos mil dieciocho (2018), deliberó el Tribunal Arbitral constituido para resolver las controversias entre la sociedad **PROYECTOS ESTRUCTURAS Y ACABADOS LIMITADA - PROESAC LTDA**, como Parte Convocante y la sociedad **TORRES SEPULVEDA INGENIERIA & CIA S. EN C.** como Parte Convocada, integrado por los árbitros **JOSÉ MANUEL GUAL ACOSTA** (Presidente), **DARÍO LAGUADO GIRALDO** y **FRANCESCO ZAPPALÁ SASTOQUE** y **LYDA MERCEDES CRESPO RÍOS**, secretaria del Tribunal.

El consenso de los árbitros se alcanzó mediante correos electrónicos, conferencias telefónicas y documentos digitalizados, todo ello con fundamento en el artículo 23 de la Ley 1563 de 2012 bajo las formas y medios indicados.

Esta audiencia se llevó a cabo sin la presencia de las partes, tal y como expresamente lo autoriza el artículo 31 de la Ley 1563 de 2012.

Posesión de la Secretaria:

Una vez transcurrido el término contemplado en el artículo 15 de la Ley 1563 de 2012 y habiendo las partes guardado silencio en relación con la designación como Secretaria de la abogada **LYDA MERCEDES CRESPO RÍOS**, el Tribunal procedió a posesionarla, para lo cual el Presidente le tomó el juramento de rigor y la Secretaria manifestó cumplir bien, éticamente y con imparcialidad los deberes que el cargo le impone.

Posesionada la Secretaria, rindió el siguiente **Informe Secretarial:**

El cinco (5) de noviembre de 2019, la parte demandante, encontrándose dentro del término concedido en la providencia de inadmisión, presentó memorial mediante el cual manifiesta subsanar la demanda arbitral.

Hasta aquí el informe secretarial.

Rendido el Informe Secretarial, el Tribunal ordena agregar el documento presentado al expediente y profiere el siguiente:

AUTO

Bogotá D.C., noviembre 28 de 2018

Le corresponde al Tribunal resolver sobre la admisión de la demanda arbitral propuesta por la sociedad **PROYECTOS ESTRUCTURAS Y ACABADOS LIMITADA - PROESAC LTDA**.

Revisado el escrito presentado dentro del término legal, se encuentra que la demanda se ha subsanado satisfactoriamente, dándose así cumplimiento a los artículos 82 y siguientes

TRIBUNAL ARBITRAL
PROYECTOS ESTRUCTURAS Y ACABADOS LIMITADA - PROESAC LTDA
vs.
TORRES SEPULVEDA INGENIERIA & CIA S. EN C.
(Trámite 118029)

del Código General del Proceso en lo que respecta al cumplimiento de los requisitos de forma allí previstos, motivo por el cual el Tribunal,

RESUELVE:

PRIMERO.- Por reunir los requisitos legales, se admite la demanda arbitral instaurada por la sociedad **PROYECTOS ESTRUCTURAS Y ACABADOS LIMITADA - PROESAC LTDA**, en contra de la sociedad **TORRES SEPULVEDA INGENIERIA & CIA S. EN C.** Lo anterior, sin perjuicio del pronunciamiento que sobre su competencia debe hacer el Tribunal en oportunidad procesal posterior.

SEGUNDO.- Por secretaría notifíquese personalmente a la parte demandada el presente Auto admisorio y córrase el traslado correspondiente por el término de veinte (20) días, haciendo entrega de una copia de la demanda, del escrito de subsanación y sus anexos.

Notifíquese.

Sin más temas que tratar, el Presidente levantó la sesión y la Secretaria dejó constancia de la intervención de todos los que a ella intervinieron por medios electrónicos tal y como lo autoriza el artículo 23 de la Ley 1563 de 2012.

Los árbitros,

JOSÉ MANUEL GUAL ACOSTA
Presidente

DARÍO LAGUADO GIRALDO

FRANCESCO ZAPPALÁ SASTOQUE



LYDA MERCEDES CRESPO RÍOS
Secretaria

TRIBUNAL ARBITRAL
DE
PROYECTOS ESTRUCTURAS Y ACABADOS LIMITADA - PROESAC LTDA
Vs.
TORRES SEPULVEDA INGENIERIA & CIA S. EN C.
(Trámite 118029)

ACTA 1

En Bogotá, el 29 de octubre de 2019, siendo las 11:30 a.m., en las oficinas del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, se dio comienzo a la audiencia de instalación del Tribunal Arbitral que dirimirá las diferencias surgidas entre la sociedad **PROYECTOS ESTRUCTURAS Y ACABADOS LIMITADA - PROESAC LTDA**, como Parte Convocante y la sociedad **TORRES SEPULVEDA INGENIERIA & CIA S. EN C.**, como Parte Convocada.

Se hicieron presentes los abogados **FRANCESCO ZAPPALÁ SASTOQUE, DARIÓ LAGUADO GIRALDO** y **JOSÉ MANUEL GUAL ACOSTA**, árbitros designados por sorteo público celebrado el 19 de septiembre de 2019, para integrar el Tribunal que dirimirá las diferencias surgidas entre las partes. El Tribunal nombra como presidente al abogado **JOSÉ MANUEL GUAL ACOSTA**.

Por la parte convocante, compareció el abogado **CARLOS ALBERTO RUGELES GRACIA** en calidad de apoderado judicial, de conformidad con el poder que obra en el expediente.

Por la parte convocada, compareció el abogado **JORGE ARMANDO VALDERRAMA PINZÓN** en calidad de apoderado judicial, de conformidad con el poder que obra en el expediente.

En representación del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá asistió **MARIO ALEJANDRO VANEGAS MONTOYA**, quien hizo entrega del expediente y las actuaciones surtidas hasta el momento al Tribunal Arbitral.

En este punto de la diligencia, el funcionario del Centro informó que se dio cumplimiento al artículo 2.27 del Reglamento General del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, sin manifestación alguna de las partes respecto de la aceptación de los árbitros.

A continuación, el Tribunal profirió el siguiente

AUTO 1

Para promover el impulso del proceso, el Tribunal

RESUELVE

1. Declarar legalmente instalado el Tribunal Arbitral constituido para dirimir en derecho las controversias surgidas entre la sociedad **PROYECTOS ESTRUCTURAS Y ACABADOS LIMITADA - PROESAC LTDA**, como Parte Convocante, y la sociedad **TORRES SEPULVEDA INGENIERIA & CIA S. EN C.**, como Parte Convocada.
2. Nombrar como Secretario Ad-hoc a **MARIO ALEJANDRO VANEGAS MONTOYA**.
3. Designar como Secretaria del Tribunal Arbitral a la abogada **LYDA MERCEDES CRESPO RÍOS**, secretaria inscrito en la lista de Secretarios del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, a quien se le comunicará la presente designación y deberá posesionarse ante el Tribunal, dando cumplimiento a lo previsto en el artículo 2.27 del Reglamento General del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.
4. Fijar como lugar de funcionamiento y secretaria, el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, ubicado en la Calle 76 No. 11-52, de esta ciudad.
5. Reconocer personería a **CARLOS ALBERTO RUGELES GRACIA**, en calidad de apoderado judicial de la convocante, en los términos y condiciones establecidos en el poder otorgado.

6. Reconocer personería a **JORGE ARMANDO VALDERRAMA PINZÓN**, en calidad de apoderado judicial de la convocada, en los términos y condiciones establecidos en el poder otorgado.
7. Señalar que, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 2.13 del Reglamento General del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, se utilizarán medios electrónicos en todas las actuaciones, inclusive para la presentación y trámite de los diversos escritos y sus anexos. Para el efecto, se tendrán en cuenta las siguientes direcciones electrónicas hasta el momento registradas en el Expediente:

PARTE CONVOCANTE:

PROYECTOS ESTRUCTURAS Y ACABADOS LIMITADA - PROESAC LTDA:

proesac@gmail.com

APODERADO PARTE CONVOCANTE. CARLOS ALBERTO RUGELES GRACIA:

presidente@rgabogados.com.co

PARTE CONVOCADA:

TORRES SEPULVEDA INGENIERIA & CIA S. EN C.:

gerencia@tsingenieria.com.co

APODERADO DEL CONVOCADO: JORGE ARMANDO VALDERRAMA PINZÓN:

vaselegalsas@gmail.com

SECRETARÍA

lidacrespo@gmail.com; lydacrespo@icloud.com

De todos los correos electrónicos remitidos, las partes y la secretaría deberán acusar recibo. No obstante, la notificación se entenderá surtida en conformidad con la ley.

Las comunicaciones remitidas digitalmente al Tribunal, firmadas por el respectivo apoderado o suscriptor, se entenderán presentadas dentro del término, cuando éstas sean recibidas antes de las 11:59 p.m., del día señalado, en la dirección electrónica del secretario designado.

De optar por la presentación de documentos en físico, las partes deberán tener en cuenta el horario de atención al público del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, esto es, en días hábiles de lunes a viernes de 8:00 a.m. a 5:00 p.m., en jornada continua.

Los escritos dirigidos por las partes al Tribunal deberán copiarse a la respectiva contraparte, utilizando los correos electrónicos antes mencionados, de acuerdo con lo indicado en el artículo 78 numeral 14 del Código General del Proceso.

La anterior providencia quedó notificada en audiencia.

A continuación, el Tribunal profirió el siguiente:

AUTO 2

Corresponde al Tribunal pronunciarse sobre la admisión, inadmisión o rechazo de la demanda. Para tal efecto, realiza las siguientes:

CONSIDERACIONES

El 02 de septiembre de 2019, la sociedad **PROYECTOS ESTRUCTURAS Y ACABADOS LIMITADA - PROESAC LTDA**, actuando por intermedio de apoderado judicial, formuló demanda arbitral en contra de la sociedad **TORRES SEPULVEDA INGENIERIA & CIA S. EN C.**, la cual, en virtud de lo previsto en el artículo 2.32 del Reglamento General del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, debe reunir los requisitos de toda demanda, en los términos del Código General del Proceso.

Una vez examinado ese escrito, encuentra el Tribunal que el mismo no cumple con los requisitos formales para su admisión, por las razones que se exponen a continuación:

1. El numeral 4 del artículo 82 del Código General del Proceso indica que la demanda deberá contener:

“4. Lo que se pretenda, expresado con precisión y claridad.”

El Tribunal considera que la convocante deberá aclarar en su subsanación a qué inmuebles se refiere en la pretensión 2 de las pretensiones subsidiarias a la pretensión principal 2.

2. El artículo 82 del Código General del Proceso dispone en el numeral 7 que la demanda deberá contener:

“7. el juramento estimatorio, cuando sea necesario”.

El artículo 206 del Código General del Proceso regula lo atinente al juramento estimatorio y al respecto dispone:

“ARTÍCULO 206. JURAMENTO ESTIMATORIO. Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos. Dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo. Solo se considerará la objeción que especifique razonadamente la inexactitud que se le atribuya a la estimación.”

A este respecto, y en atención a que la pretensión 1 de las pretensiones subsidiarias a la pretensión principal 2, en la cual se solicita una suma de dinero que resulte de avaluar los bienes, se advierte que la misma no ha sido cuantificada en los términos del artículo 206 del Código General del Proceso, por lo cual deberá la parte convocante estimarla razonadamente bajo juramento, discriminando cada uno de los conceptos cuya condena se solicita.

A su vez, la convocante deberá incluir en su juramento estimatorio la suma consignada como multa en la pretensión 3 de las pretensiones principales, teniendo en cuenta la naturaleza de la cláusula del contrato.

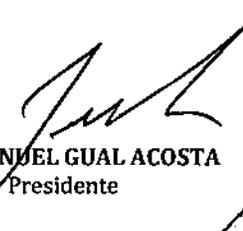
En mérito de las consideraciones que anteceden, el Tribunal:

RESUELVE

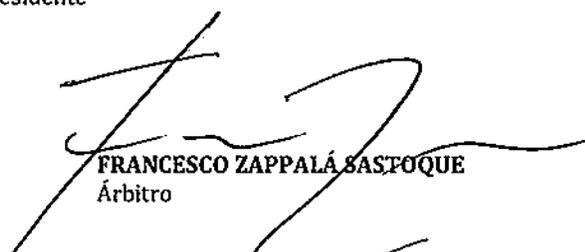
Inadmitir la demanda arbitral, para que el convocante subsane los defectos que contiene de acuerdo con la parte motiva de esta providencia en el plazo legal de cinco (5) días hábiles, so pena de rechazo. La subsanación deberá ser integrada con la demanda inicialmente presentada en su solo documento, del cual deberán aportarse las copias para los traslados de ley.

La anterior providencia quedó notificada en audiencia.

Para constancia se firma por quienes asistieron.

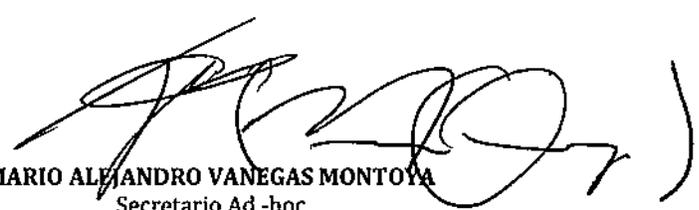

JOSÉ MANUEL GUAL ACOSTA
Presidente


DARÍO LAGUADO GIRALDO
Árbitro


FRANCESCO ZAPPALÁ SASTOQUE
Árbitro


CARLOS ALBERTO RUGELES GRACIA
Apoderado Convocante


JORGE ARMANDO VALDERRAMA PINZÓN
Apoderado del convocado


MARIO ALEJANDRO VANEGAS MONTOYA
Secretario Ad-hoc

TRIBUNAL ARBITRAL
PROYECTOS ESTRUCTURAS Y ACABADOS LIMITADA - PROESAC LTDA
vs.
TORRES SEPULVEDA INGENIERIA & CIA S. EN C.
(Trámite 118029)

ACTA No. 8

El doce (12) de mayo de dos mil veinte (2020), deliberó el Tribunal Arbitral constituido para resolver las controversias entre la sociedad **PROYECTOS ESTRUCTURAS Y ACABADOS LIMITADA - PROESAC LTDA**, como Parte Convocante y la sociedad **TORRES SEPULVEDA INGENIERIA & CIA S. EN C.** como Parte Convocada, integrado por los árbitros **JOSÉ MANUEL GUAL ACOSTA** (Presidente), **DARÍO LAGUADO GIRALDO** y **FRANCESCO ZAPPALÁ SASTOQUE** y **LYDA MERCEDES CRESPO RÍOS**, secretaria del Tribunal.

El consenso de los árbitros se alcanzó mediante correos electrónicos, conferencias telefónicas y documentos digitalizados, todo ello con fundamento en el artículo 23 de la Ley 1563 de 2012 bajo las formas y medios indicados.

Esta audiencia se llevó a cabo sin la presencia de las partes, tal y como expresamente lo autoriza el artículo 31 de la Ley 1563 de 2012.

Informe Secretarial:

Abierta la audiencia por el Presidente, la Secretaria informó:

Que vencido el término contemplado en el artículo 27 de la Ley 1563 de 2012, no se verificó el pago a cargo de la parte convocante y convocada por concepto de las expensas para el funcionamiento del Tribunal.

Hasta aquí el informe secretarial.

Una vez rendido el anterior informe secretarial, el Tribunal profirió el siguiente,

AUTO

Bogotá D.C., 12 de mayo de 2020

Teniendo en cuenta que vencido el plazo fijado por la ley para la consignación de los honorarios y gastos establecidos por este Tribunal Arbitral, éstos no fueron sufragados por las partes, el tribunal declarará concluidas sus funciones y adoptará las decisiones que correspondan en relación con la terminación de este proceso arbitral, de conformidad con el artículo 27 de la Ley 1563 de 2012, y en consecuencia,

TRIBUNAL ARBITRAL
PROYECTOS ESTRUCTURAS Y ACABADOS LIMITADA - PROESAC LTDA
vs.
TORRES SEPULVEDA INGENIERIA & CIA S. EN C.
(Trámite 118029)

RESUELVE:

Primero.- Declarar concluidas las funciones del Tribunal Arbitral de la sociedad **PROYECTOS ESTRUCTURAS Y ACABADOS LIMITADA - PROESAC LTDA**, como Parte Convocante y la sociedad **TORRES SEPULVEDA INGENIERIA & CIA S. EN C.** como Parte Convocada.

Segundo.- Declarar extinguidos los efectos de la cláusula compromisoria para este caso, quedando las partes en libertad de acudir a la justicia ordinaria para dirimir este conflicto.

Tercero.- Ordenar la devolución del expediente al Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.

Cuarto.- Ordenar la devolución a las partes, sin necesidad de desglose, de los documentos que ellos soliciten, diligencia que se cumplirá ante el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, en los términos señalados en el Reglamento de dicho Centro.

NOTIFÍQUESE.

Sin más temas que tratar, el Presidente levantó la sesión y la Secretaria dejó constancia de la intervención de todos los que a ella intervinieron por medios electrónicos tal y como lo autoriza el artículo 23 de la Ley 1563 de 2012.

Los árbitros,

JOSÉ MANUEL GUAL ACOSTA
Presidente

DARÍO LAGUADO GIRALDO

FRANCESCO ZAPPALÁ SASTOQUE



LYDA MERCEDES CRESPO RÍOS
Secretaria



Señor

JUEZ TREINTA Y TRES CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA

ccto33bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

E.S.D.

Demandante: PROESAC LTDA
Demandado: T. S. INGENIERÍA & Cía. S. en C.
Radicado: 2020-326

LUIS EDUARDO TORRES SEPÚLVEDA mayor de edad, de nacionalidad colombiano, con domicilio en la ciudad de Girardot, de estado civil soltero, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 91.231.733 de Bucaramanga, quien obra en representación de **TORRES SEPULVEDA INGENIERÍA & Cía. S. en C.** identificada con el NIT. 900.186.312-6, confiero poder especial, amplio y suficiente al Doctor **JORGE ARMANDO VALDERRAMA PINZON**, abogado en ejercicio, identificado como aparece al pie de su firma, para que en mi nombre y representación inicie y tramite y lleve hasta su culminación la defensa técnica y judicial, sea notificado, conteste la demanda y presente demanda de reconvenición, y demás funciones propias de la representación judicial.

El apoderado goza de las facultades expresas en el Artículo 77 del C.G.P Además de las de recibir, transigir, desistir, conciliar, sustituir y reasumir y todas las demás inherentes al presente Poder, al igual que para conciliar y adelantar ante su despacho el cobro de honorarios y expensas a que alude el Art. 363 del C.G.P, en relación con este mismo proceso.

Que de conformidad con el artículo 5 del decreto 806 de 2020, se le informa al despacho que la dirección de correo electrónico es vaselegalsas@gmail.com siendo la contenida igualmente en el Registro Nacional de Abogados.

Del Juez,

T. S. INGENIERÍA & Cía. S. en C.
NIT N°. 900.186.312-6
LUIS EDUARDO TORRES SEPÚLVEDA
Representante Legal

Acepto,

JORGE ARMANDO VALDERRAMA PINZON
C.C. No 1098.671.035 De Bucaramanga
T.P. No. 225.057 Del C. S. J.



Señor

JUEZ TREINTA Y TRES CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA

ccto33bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

E.S.D.

Demandante: PROYECTOS ESTRUCTURAS Y ACABADOS LIMITADA - PROESAC LTDA

Demandado: T. S. INGENIERÍA & Cía. S. en C. y otros

Radicado: 2020-326

JORGE ARMANDO VALDERRAMA PINZON, mayor y vecino de Bucaramanga, abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional No. 225.057 del C. S. J. Identificado con cédula de ciudadanía número 1.098.671.035 de Bucaramanga, actuando como apoderado TORRES SEPÚLVEDA INGENIERÍA & Cía. S. en C., identificada con el NIT: 900.186.312-6, representada legalmente LUIS EDUARDO TORRES SEPÚLVEDA mayor de edad, de nacionalidad colombiano, con domicilio en la ciudad de Girardot, de estado civil soltero, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 91.231.733 de Bucaramanga, por medio del presente escrito procedo a contestar la demanda, elevada ante usted, encontrándose dentro del término legal de conformidad con el auto de fecha 17 de febrero de 2021, el cual fuere notificado mediante correo electrónico de fecha 3 de marzo de 2021.

Así las cosas, encontrándonos dentro del término del traslado otorgado por su despacho, me permito dar contestación, en los siguientes términos:

A LAS PRETENSIONES

Manifiesto al despacho, que, en nombre de mi Poderdante, me opongo a todas y cada una de las declaraciones, condenas y pretensiones solicitadas en la demanda, toda vez que como quedará demostrado en el trámite arbitral, no hay lugar a ellas conforme se expresa a continuación:

A LOS HECHOS DE LA DEMANDA

AL HECHO PRIMERO: Es Cierto.

AL HECHO SEGUNDO: No es Cierto. Efectivamente se dio la construcción del denominado Edificio Floresta de Alcalá, ubicado en la carrera 21 No. 137-38 de Bogotá D.C., en el cual el CONTRATISTA **NO CUMPLIO** lo establecido en el Contrato de Obra Civil que celebraron las partes; la construcción presentó numerosos defectos constructivos, que terminaron siendo motivo de procesos de investigación y posterior sanción pecuniaria por la SECRETARIA DEL HABITAT DE LA ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ.



Entre otras precisiones al respecto, el Contrato de Obra Civil en cuestión, dice en su **CLÁUSULA TERCERA.OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA**, en su numeral “10) *asumir a su cargo todos los sobrecostos causados por errores técnicos, constructivos, administrativos o cualquier otra falla que provenga de la culpa o dolo de EL CONTRATISTA y/o de su personal*”

Aún a la fecha existe proceso abierto en la Secretaría en contra de mi representada. Los procesos y multas abajo relacionados son prueba clara de que la construcción **NO SE EJECUTO A CABALIDAD**, y que el por el contrario las deficiencias constructivas acarrearón a mi poderdante perjuicios económicos, que en ningún momento PROESAC asumió.

Que, por infracciones a la normatividad de construcción de vivienda, se dieron las siguientes actuaciones:

- A. Mediante audiencia de intermediación de fecha 25 de Junio de 2014, con radicación interna No. 1-2013-15096, ante la Subdirección de Control de Vivienda- Secretaria del Hábitat de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C, se acordó con la administración de la copropiedad, realizar las actividades respecto de humedades en cubiertas, recepción, parqueaderos y depósitos, portones, fisuras de asentamiento etc. lo anterior por valor de (\$9.329.000,00).
- B. Mediante auto 1097 del 24 de julio de 2015 dentro del expediente 1-2014-02392 se abrió investigación y se condenó a mi representada al pago de DIECISIETE MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL PESOS M/CTE (\$17.643.548,00), donde se constataron hechos que constituyen deficiencias constructivas graves y leves, sancionadas mediante Resolución 2736 del 24 de octubre de 2016 por medio de la cual se imparte una orden y se impone una sanción.
- C. Mediante Resolución 102 del 10 de febrero de 2015, la Subdirección de Control de Vivienda- Secretaria del Hábitat de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., impuso una multa por concepto de deficiencias constructivas catalogadas en la modalidad de afectaciones leves en el apartamento 508 de la Torre A, la anterior Ascendió a la suma de (\$4.078.067,00).
- D. Mediante Resolución 775 del 22 de mayo de 2015, la Subdirección de Control de Vivienda- Secretaria del Hábitat de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., impuso una multa por concepto de deficiencias constructivas catalogadas en la modalidad de afectaciones graves, hechos que fueron verificados por la entidad distrital el cual evidencio que el tamaño de los parqueaderos 61 y 62 es menor al mínimo requerido consignado en el plano de la propiedad horizontal, la anterior Ascendió a la suma de UN MILLON DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL CIENTO CINCUENTA Y CUATRO (\$1.264.154,00).



- E. Mediante Resolución 1249 del 31 de julio de 2017, la Subdirección de Control de Vivienda- Secretaria del Hábitat de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., mediante visita y posterior informe de verificación de hechos No. 16235 del 7 de marzo de 2016 concluyo que:

“al momento de la inspección se identificaron patologías en la cara interna de la placa de entrapiso, asociadas con filtraciones.

Con base en lo anterior, se cataloga este hecho como una deficiencia constructiva, que afecta las condiciones de habitabilidad contraviniendo las disposiciones contenidas en el Capítulo B.5 del acuerdo 20 de 1995”

Que este hecho probado por la autoridad distrital, se logró acuerdo concertado con el quejoso respecto los Garajes 63 y 64, asumido por mi representado, subsanado así, la deficiencia constructiva calificada como grave.

- F. Mediante Resolución 27 del 12 de enero de 2016, la Subdirección de Control de Vivienda- Secretaria del Hábitat de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., mediante visita y posterior informe de verificación de hechos No. 13957 del 23 de septiembre de 2013 concluyo que:

“hay evidencia de humedad tanto por la marquesina como en el techo del lobby. Estas humedades afectan las condiciones de uso de las áreas comunes por lo que se califican como afectaciones graves que contravienen el Código de la Construcción de Bogotá Artículo B.5.1.3

Se evidenciaron deficiencias constructivas calificadas como leves las humedades de cubiertas, recepción, depósitos y parqueaderos.

Que este hecho probado por la autoridad distrital, se logró acuerdo concertado con el quejoso, asumido por mi representado, subsanando así, la deficiencia constructiva.

- G. Mediante Resolución 1390 del 31 de mayo de 2016, la Subdirección de Control de Vivienda- Secretaria del Hábitat de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., impuso una multa por concepto de deficiencias constructivas catalogadas en la modalidad de afectaciones leves en el apartamento 502 de la Torre A, la anterior Ascendió a la suma de (\$4.696.541,00).

- H. Mediante audiencia de intermediación de fecha 12 de noviembre de 2015, con radicación interna No. 1-2014-02392, ante la Subdirección de Control de Vivienda- Secretaría del Hábitat de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C, se acordó con la administración de la copropiedad, realizar las actividades respecto de enchapes de piso, ganchos y anclajes de la cubierta, detectores de incendio etc. lo anterior por valor de (\$19.407.854,00).



Ha de aclararse que los valores de los perjuicios acarreados por el incumplimiento de PROESAC, no se limita solo a las multas. A estas deben sumarse los costos de atender cada proceso, los costos de subsanar físicamente las anomalías, y las sumas de dinero que hubo de reconocerle a algunos propietarios quejosos.

AL HECHO TERCERO: Es parcialmente Cierto, toda vez que la totalidad del pago acordado se efectuaría como compensación al cumplimiento cabal por parte de PROESAC del CONTRATO DE OBRA CIVIL en cada uno de sus apartes.

AL HECHO CUARTO: Es Parcialmente Cierto. T. S. INGENIERÍA & Cía. _cumplió con todos los pagos parciales a cordados, a excepción de un saldo restante, que como dice la CLÁUSULA SEXTA. FORMA DE PAGO DEL CONTRATO, en su numeral 7, se pagará una vez las obras se hayan ejecutado a cabalidad, y se haya recibido constancia del pago de liquidación prestacional del personal utilizado en la construcción, para el caso de marras ninguna de las dos condiciones se dio.

La obligación en la forma de pago se daría si el CONTRATISTA realizaba a manera cabal, todas y cada una de las actividades incluidas en el Contrato, pues mi poderdante recurrió a terceros para la ejecución de las enmiendas a las deficiencias constructivas. Conforme al Contrato, y demostrado el incumplimiento, se tiene la razón por la cual no se accedió al pago total.

AL HECHO QUINTO: Es Cierto.

AL HECHO SEXTO: No es Cierto. Como se expresó anteriormente el demandante no dio cumplimiento a cabalidad del Contrato, ni asumió el saneamiento y costeo de las deficiencias constructivas, PROYECTOS ESTRUCTURAS Y ACABADOS LIMITADA - PROESAC LTDA no dio cumplimiento a las obligaciones específicas contenidas en la Cláusula Tercera, toda vez que en primer lugar no ejecuto los trabajos de acuerdo con los planos del proyecto, modificaciones, cantidades, especificaciones y detalles técnicos del contratante.

PROYECTOS ESTRUCTURAS Y ACABADOS LIMITADA - PROESAC LTDA, no asumió los sobre costos causados por errores técnicos, de calidad, constructivos y administrativos, provenientes de fallas imputables a este evidenciando deficiencias constructivas graves y leves, las cuales fueron resarcidas y pagadas por TORRES SEPULVEDA INGENIERIA & CIA S. EN C., causando detrimento directo de su patrimonio.

Que TORRES SEPULVEDA INGENIERIA & CIA S. EN C. - T.S INGENIERIA & CIA S. EN C, no podía realizar el pago en virtud de la orden del JUEZ DIECISEIS DE EJECUCION CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA, el cual decreto el embargo de CIENTO SESENTA Y SIETE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$167.000.000,00) con ocasión del mandamiento de pago



en contra de PROYECTOS ESTRUCTURAS Y ACABADOS LTDA y en favor de PLANTIDIESEL S.A.S bajo el expediente radicado 2013-769

AL HECHO SEPTIMO: No es Cierto. La transferencia del dominio del inmueble, no ha de ser posible, hasta tanto no se de resolución al Contrato, toda vez que se encuentra un saldo a favor del demandado, como lo demuestra el acta suscrita por las partes; aunado a los costos que asumió mi poderdante para dar cumplimiento a terceros, como enajenador de los apartamentos del Edificio, y que el contratista no ha asumido como suyos.

AL HECHO OCTAVO: Es Cierto.

AL HECHO NOVENO: No es Cierto. Lo descrito en este hecho, solo contiene apreciaciones subjetivas del accionante, las cuales no han de tenerse en cuenta, en tanto, no contienen fundamentos facticos o jurídicos que deban ser apreciados por este tribunal, pues en mismo sentido mi poderdante se ha comunicado para solicitar el pago de los saldos a favor, condenas impuestas y medios de arreglo.

AL HECHO DECIMO: Es Cierto. Y se mantendrá, hasta tanto que PROESAC, tenga en consideración su incumplimiento, y la voluntad de asumir los perjuicios e indemnizaciones causados por su negligencia, y convenga devolver las sumas adeudadas.

Igualmente se encuentran demostrados los pagos realizados, y que por el contrario la existencia de saldos en favor de mi representada.

Que como consta en el acta de obra del Edificio Floresta de Alcalá, las partes acordaron que se tendría como valor total de los trabajos realizados la suma de CINCO MIL NOVECIENTOS SESENTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS NUEVE MIL SETECIENTOS OCHO PESOS (\$5.966.509.708,00); que los abonos realizados por mi representada ascendieron a la suma de CINCO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y SEIS MILLONES CIENTO OCHENTA Y TRES MIL SEICIENTOS DOCE PESOS (\$5.946.183.612,00), que de la realización de la conciliación contable, donde se tienen en cuenta los pagos realizados a la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales DIAN por concepto de retención en la fuente por un valor de CUARENTA Y SIETE MILLONES TRECIENTOS VEINTICINCO MIL TRECEINTOS NUEVE PESOS M/CTE (\$47.325.309,00); **arroja un saldo a favor de mi representada de VEINTISEIS MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS TRECE PESOS (\$26.999.213,00).**

Entendiéndose que al inmueble se le otorgó un valor de CUATROCIENTOS SETENTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS DOCE MIL PESOS (\$ 474.512.000,00). Mi representado no niega el valor establecido; lo que manifiesta es la deducción a este valor de las sumas dinerarias que existen a su favor.



Que se encuentra probado que PROYECTOS ESTRUCTURAS Y ACABADOS LIMITADA - PROESAC LTDA debe a TORRES SEPÚLVEDA INGENIERÍA & Cía. S. EN C. la suma de VEINTISEIS MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS TRECE PESOS (\$26.999.213,00).

Que se demostrará el incumplimiento contractual de PROYECTOS ESTRUCTURAS Y ACABADOS LIMITADA - PROESAC LTDA, sociedad a la cual habrá de imputársele la CLAUSULA DECIMO TERCERA. DEL INCUMPLIMIENTO Y SU CONSECUENTE MULTA. Y el derecho a las indemnizaciones reparaciones y reconocimientos a que haya lugar como producto del incumplimiento.

AL HECHO DECIMO PRIMERO: No es cierto, como se manifestó con anterioridad se evidencio un incumplimiento del contrato, demostrado técnicamente por las autoridades administrativas posteriores a la fecha del documento que aduce como prueba, pretendiendo con ello no garantizar el cumplimiento del Contrato y la garantía que para tal fin debe darse.

AL HECHO DECIMO SEGUNDO: Es parcialmente cierto, toda vez que mi representada, pretendía realizar acuerdos amigables conciliatorios y extrajudiciales, con el fin de no acudir a instancias mayores, no obstante lo anterior, lo expresado en este hecho por la demandante no impiden las acciones a que hubiere lugar hasta el último día en el cual existiera oportunidad legal.

AL HECHO DECIMO TERCERO: Es parcialmente Cierto. T. S. INGENIERÍA & Cía. S. EN C. si realizo la hipoteca descrita, pues el inmueble está en cabeza de mi representada y goza de todas las facultades legales para realizarlo. Adicionalmente, esta enajenación no fue a espaldas de nadie, les fue comentada con antelación a los REPRESENTANTES de PROESAC, con la advertencia de que se haría entre tanto ellos entregarán las sumas adeudadas.

Como ya se expresó, mi poderdante no ha realizado el pago de saldo alguno, en caso de existir, por el incumplimiento probado al CONTRATO DE OBRA CIVIL, y por la renuencia de PROESAC en asumir sus responsabilidades al respecto.

Si bien es cierto no se realizó tradición, la demandante ha ejercido la tenencia del inmueble y ha gozado de sus frutos. Pero ha sido mi representada, la encargada de pagar los impuestos y administración del inmueble en comento.

De hecho, sin gozar de la tenencia, tuvimos que asumir una demanda ejecutiva de la Administración del Edificio, por el NO PAGO de las cuotas mensuales de administración. Resultado: mi poderdante fue embargado, y obligado a pagar en el Juzgado del momento, las cuotas atrasadas, costas y afines bajo el radicado 1001400303220130143100 del Juzgado Treinta y Dos Civil Municipal de Bogotá



AL HECHO DECIMO CUARTO: No es cierto. Consideramos que el perjuicio fue y ha sido en contra del demandado. Lo descrito en este hecho, solo contiene apreciaciones subjetivas del accionante, las cuales no han de tenerse en cuenta, en tanto, no contienen fundamentos facticos o jurídicos que deban ser apreciados por este tribunal.

AL HECHO DECIMO QUINTO: No es Cierto. El contrato solo cuenta con VEINTE (20) CLÁUSULAS

OBJECION RAZONADA DE LA CUANTIA DESCRITA EN EL JURAMENTO ESTIMATORIO

Me permito objetar razonadamente la cuantía, en virtud de las siguientes razones:

En primer lugar el juramento estimatorio hace referencia al apartamento 301, arrojando un valor catastral, el cual se deprecia de otro inmueble y no del que aquí nos ocupa el cual es el identificado con la nomenclatura 310 del edificio en comento.

Ahora bien el demandante allega avalúos, sobre inmuebles que si bien es cierto fueron dados como futuros, se les asigno un valor en el contrato de obra, independiente de su valor actual, el incumplimiento se aluce en la demanda versa sobre un valor de CUATROCIENTOS SETENTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS DOCE MIL PESOS M/CTE (\$474.512.000,00), Bajo lo cual incluye el inmueble y sus anexos (parqueaderos y deposito).

En virtud de lo anterior la cuantía se encuentra determinada en el contrato y el presunto incumplimiento ha de someterse a los valores contractuales.

PRUEBAS

Solicito al señor juez tener y practicar como tales las siguientes:

A: DOCUMENTALES:

- Contrato de obra y anexos.
- Acta de audiencia de fecha 25 de Junio de 2014, con radicación interna No. 1-2013-15096, de la Subdirección de Control de Vivienda- Secretaria del Hábitat de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.
- auto 1097 del 24 de julio de 2015.



- Recibo de Caja No. 30403 de la Secretaria Distrital de Hacienda, de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.
- Resolución 102 del 10 de febrero de 2015, de la Subdirección de Control de Vivienda- Secretaria del Hábitat de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.
- Recibo de Caja No. 519772 de la Secretaria Distrital de Hacienda, de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.
- Resolución 775 del 22 de mayo de 2015, de la Subdirección de Control de Vivienda- Secretaria del Hábitat de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.
- informe de verificación de hechos No. 377 del 14 de mayo de 2013.
- Recibo de Caja No. 516898 de la Secretaria Distrital de Hacienda, de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.
- Resolución 1249 del 31 de julio de 2017, de la Subdirección de Control de Vivienda- Secretaria del Hábitat de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.
- informe de verificación de hechos No. 16235 del 7 de marzo de 2016.
- Acta de acuerdo de fecha 30 de julio de 2015
- Acta de audiencia de fecha 12 de noviembre de 2015, con radicación interna No. 1-2014-02392, de la Subdirección de Control de Vivienda- Secretaria del Hábitat de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.
- Resolución 1390 del 31 de mayo de 2016, de la Subdirección de Control de Vivienda- Secretaria del Hábitat de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.
- informe de verificación de hechos No. 1025 del 7 de octubre de 2013.
- Resolución 27 del 12 de enero de 2016.
- informe de verificación de hechos No. 13957 del 23 de septiembre de 2013
- informe verificación de hechos no 15548 del 25 de mayo de 2015.
- Acta de Liquidación de obra edificio floresta de alcala.
- Certificado de retenciones correspondientes al periodo 2011.



- Certificado de retenciones correspondientes al periodo 2012.
- Encuesta de daños en inmuebles del edificio Floresta de Alcala.

B. INTERROGATORIO DE PARTE

Se sirva señor Juez, fijar fecha, día y hora para llevar a cabo diligencia de interrogatorio de parte a:

1. Al señor ISMAEL ZIPA PATIÑO en su calidad de representante legal de la sociedad PROYECTOS ESTRUCTURAS Y ACABADOS LTDA, identificada con Nit. 900.320.013-3 o quien haga sus veces.

C. TESTIMONIALES.

Solicito al señor Juez, se sirva recibir testimonio a las personas que a continuación relaciono quienes depondrán de los hechos de la demanda:

- A la Señora NUBIA STELLA TORRES SEPULVEDA, quien rendirá testimonio en la fecha y hora por usted señalados por su despacho.
- A la Señora NUBIA ANDREA CORDOBA NAGLES, quien rendirá testimonio en la fecha y hora por usted señalados por su despacho.
- Al Arquitecto MAURICIO RINCON, quien rendirá testimonio en la fecha y hora por usted señalados por su despacho.
- A la señora MAIRA ALEJANDRA GUZMAN, quien rendirá testimonio en la fecha y hora por usted señalados por su despacho.
- A la señor NESTOR VINCHERY, quien rendirá testimonio en la fecha y hora por usted señalados por su despacho.
- A la señor WILSON CASTELLANOS, quien rendirá testimonio en la fecha y hora por usted señalados por su despacho.

EXCEPCIONES PREVIAS

De conformidad con el artículo 100 del Código General del Proceso, y estando en término legal, formulo en la presente contestación las siguientes:



EXCEPCIONES

INEXISTENCIA DE LA OBLIGACION

Por cuanto mi poderdante no está obligada al reconocimiento de los derechos exigidos en la demanda, máxime teniendo en cuenta que el pago de las sumas pactadas en el contrato de obra han sido pagadas, que se evidencia el incumplimiento por el contratista, una vez realizadas las investigaciones por parte de los entes de vigilancia de las deficiencias constructivas imputables al aquí demandante.

COBRO DE LO NO DEBIDO

Fundamento esta excepción en cuanto a que a mi representada se le están cobrando valores y rubros por concepto de indemnizaciones y prestaciones que fueron pagadas, como ya lo explique al contestar los hechos de la presente demanda.

ENRIQUECIMIENTO SIN JUSTA CAUSA

El demandante, ha pretendido el cobro total del contrato, cuando se evidencia y prueba que fue este el que genero el incumplimiento contractual razón por la cual no es posible atender a lo reclamado por este, y que como versa en el contrato de obra suscrito el CONTRATISTA manifestó tener la experiencia para la realización del mismo, la cual se demostró con las deficiencias constructivas graves y leves encontradas; que igualmente no cumplió con las Obligaciones Contractuales tales como las descritas en la CLAUSULA TERCERA numerales 1, 10 y 11; y que a su vez se generó una causal de terminación unilateral descrita en la CLAUSULA DECIMA SEGUNDA numeral 5, pues ejecuto los trabajos de manera deficiente.

INEXISTENCIA DE PERJUICIOS RECLAMADOS

TORRES SEPULVEDA INGENIERIA & CIA S. EN C, no le es posible endilgarle responsabilidad alguna como lo pretende el accionante, alegando haber sufrido unos perjuicios, los cuales no se encuentran generados materialmente y el accionante no ha demostrado la existencia de los mismos ya que el objeto contractual no fue cumplido.

No puede olvidarse que quien pretende la indemnización del perjuicio deberá demostrar, tanto su existencia como su cuantía adecuadamente, además de demostrar que el perjuicio es cierto y directo, lo que no aparece dentro del presente asunto teniendo en cuenta que los perjuicios son sobre supuestos y no sobre hechos reales.

MALA FE Y DOLO EN LAS ACTUACIONES DEL DEMANDANTE



Las actuaciones del demandante, evidencian su mala fe pues se ha desvirtuado la presunción de esta, teniendo en cuenta que quien ha resultado perjudicado por la mala práctica en la ejecución contractual ha sido TORRES SEPULVEDA INGENIERIA & CIA S. EN C., quien bajo su patrimonio cumplió con las deficiencias constructivas y se sometió a decisiones administrativas que le resultaron adversas pues el CONTRATISTA incumplió sistemáticamente sus obligaciones y aunado a lo anterior nunca tuvo disposición de atender las reparaciones y daños ocasionados por sus errores ni de devolver los saldos que en consideración se encuentran a favor de mi representada, la cual cumplió a cabalidad con los pagos.

Que dice pretender reclamar una suma de dinero, la cual se encuentra contenida en la CLAUSULA DECIMA TERCERA proveniente del incumplimiento de mi representada, siendo la sociedad aquí demandante quien incumplió el contrato razón por la cual no se realizó la tradición siendo esta la única forma de garantizar el pago de las sumas que se probaran y reclamaran en reconvencción.

ANEXOS

Comedidamente me permito allegar a su despacho, las pruebas documentales relacionadas.

NOTIFICACIONES

Para efectos de las notificaciones y en cumplimiento del numeral 5, artículo 96 de la Ley 1564 de 2012.

- 1.-El Demandado, recibirá notificaciones en la Carrera 8 # 30-42, Apto 505, Girardot; dirección de correo electrónico gerencia@tsingenieria.com.co
- 2.-El suscrito en la calle 32 # 47-17, de Bucaramanga; al correo electrónico vaselegalsas@gmail.com , o en la secretaria de su despacho.

Atentamente,

JORGE ARMANDO VALDERRAMA PINZON

C.C. No 1098.671.035 De Bucaramanga

T.P. No. 225.057 Del C. S. J.



**CAMARA DE COMERCIO DE GIRARDOT, ALTO MAGDALENA Y TEQUENDAMA
TORRES SEPULVEDA INGENIERIA & CIA S. EN C.**

Fecha expedición: 2021/03/06 - 08:14:39 **** Recibo No. S000229347 **** Num. Operación. 99-USUPUBXX-20210306-0003

LA MATRÍCULA MERCANTIL PROPORCIONA SEGURIDAD Y CONFIANZA EN LOS NEGOCIOS

RENUOVE SU MATRÍCULA A MÁS TARDAR EL 31 DE MARZO DE 2021.

CODIGO DE VERIFICACIÓN 5sP4xr9FdB

**NOS PERMITIMOS INFORMARLE QUE AL MOMENTO DE LA EXPEDICIÓN DE ESTE CERTIFICADO, EXISTEN PETICIONES EN TRÁMITE,
LO QUE PUEDE AFECTAR EL CONTENIDO DE LA INFORMACIÓN QUE CONSTA EN EL MISMO**

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL O DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS.

Con fundamento en las matrículas e inscripciones del Registro Mercantil,

CERTIFICA

NOMBRE, SIGLA, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

NOMBRE o RAZÓN SOCIAL: TORRES SEPULVEDA INGENIERIA & CIA S. EN C.

SIGLA: T.S. INGENIERIA & CIA S. EN C.

ORGANIZACIÓN JURÍDICA: SOCIEDAD COMANDITA SIMPLE

CATEGORÍA: PERSONA JURÍDICA PRINCIPAL

NIT: 900186312-6

ADMINISTRACIÓN DIAN: GIRARDOT

DOMICILIO: NILO

MATRÍCULA - INSCRIPCIÓN

MATRÍCULA NO: 51751

FECHA DE MATRÍCULA: NOVIEMBRE 26 DE 2007

ULTIMO AÑO RENOVADO: 2020

FECHA DE RENOVACION DE LA MATRÍCULA: JUNIO 25 DE 2020

ACTIVO TOTAL: 8,222,521,684.00

GRUPO NIIF: GRUPO III - MICROEMPRESAS

UBICACIÓN Y DATOS GENERALES

DIRECCIÓN DEL DOMICILIO PRINCIPAL: MINA CERRO ALTO VDA LA ESMERALDA

MUNICIPIO / DOMICILIO: 25488 - NILO

TELÉFONO COMERCIAL 1: 3203043382

TELÉFONO COMERCIAL 2: 3132072773

TELÉFONO COMERCIAL 3: 3142966809

CORREO ELECTRÓNICO No. 1: gerencia@tsingenieria.com.co

DIRECCIÓN PARA NOTIFICACIÓN JUDICIAL: CRA 8 NO: 30-42 APTO 505 EDIF CORALINO

MUNICIPIO: 25307 - GIRARDOT

TELÉFONO 1: 3132072773

TELÉFONO 2: 3203043382

TELÉFONO 3: 3142966809

CORREO ELECTRÓNICO: gerencia@tsingenieria.com.co

NOTIFICACIONES A TRAVÉS DE CORREO ELECTRÓNICO

De acuerdo con lo establecido en el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, **SI AUTORIZO** para que me notifiquen personalmente a través del correo electrónico de notificación: gerencia@tsingenieria.com.co

CERTIFICA - ACTIVIDAD ECONÓMICA

ACTIVIDAD PRINCIPAL: F4290 - CONSTRUCCION DE OTRAS OBRAS DE INGENIERIA CIVIL

ACTIVIDAD SECUNDARIA: G4663 - COMERCIO AL POR MAYOR DE MATERIALES DE CONSTRUCCION, ARTICULOS DE FERRETERIA, PINTURAS, PRODUCTOS DE VIDRIO, EQUIPO Y MATERIALES DE FONTANERIA Y CALEFACCION

OTRAS ACTIVIDADES: H4923 - TRANSPORTE DE CARGA POR CARRETERA

OTRAS ACTIVIDADES: F4210 - CONSTRUCCION DE CARRETERAS Y VIAS DE FERROCARRIL

CERTIFICA - CONSTITUCIÓN

POR ESCRITURA PUBLICA NÚMERO 2352 DEL 20 DE NOVIEMBRE DE 2007 OTORGADA POR NOTARIA PRIMERA DE GIRARDOT,



**CAMARA DE COMERCIO DE GIRARDOT, ALTO MAGDALENA Y TEQUENDAMA
TORRES SEPULVEDA INGENIERIA & CIA S. EN C.**

Fecha expedición: 2021/03/06 - 08:14:39 **** Recibo No. S000229347 **** Num. Operación. 99-USUPUBXX-20210306-0003

LA MATRÍCULA MERCANTIL PROPORCIONA SEGURIDAD Y CONFIANZA EN LOS NEGOCIOS

RENUOVE SU MATRÍCULA A MÁS TARDAR EL 31 DE MARZO DE 2021.

CODIGO DE VERIFICACIÓN 5sP4xr9FdB

REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 6869 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 26 DE NOVIEMBRE DE 2007, SE INSCRIBE : LA CONSTITUCIÓN DE PERSONA JURIDICA DENOMINADA TORRES SEPULVEDA INGENIERIA & CIA S. EN C..

CERTIFICA - CAMBIOS DE DOMICILIO

POR ESCRITURA PUBLICA NÚMERO 98 DEL 27 DE ENERO DE 2010 OTORGADA POR NOTARIA PRIMERA DE GIRARDOT, REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 7768 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 08 DE FEBRERO DE 2010, SE DECRETÓ : REFORMA ESTATUTARIA (CAMBIO DE DOMICILIO DENTRO DE LA MISMA JURISDICCION) DE GIRARDOT A RICAURTE

POR ESCRITURA PUBLICA NÚMERO 655 DEL 29 DE ABRIL DE 2017 OTORGADA POR NOTARIA PRIMERA DE GIRARDOT DE GIRARDOT, REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 12475 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 26 DE MAYO DE 2017, SE DECRETÓ : CAMBIOS DE DOMICILIO EN LA JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE RICAURTE A NILO.

CERTIFICA - REFORMAS

DOCUMENTO	FECHA	PROCEDENCIA DOCUMENTO	INSCRIPCION	FECHA
EP-1320	20081009	NOTARIA SEGUNDA	GIRARDOT RM09-7210	20081009
EP-1354	20090704	NOTARIA PRIMERA	GIRARDOT RM09-7533	20090707
EP-2401	20091114	NOTARIA PRIMERA	GIRARDOT RM09-7682	20091204
EP-2376	20101213	NOTARIA PRIMERA	GIRARDOT RM09-8105	20101215
EP-1344	20120801	NOTARIA PRIMERA	GIRARDOT RM09-9219	20120802
EP-1674	20150924	NOTARIA PRIMERA	GIRARDOT RM09-11203	20150928
EP-1729	20161026	NOTARIA PRIMERA DE GIRARDOT	GIRARDOT RM09-11993	20161104

CERTIFICA - VIGENCIA

QUE LA DURACIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA (VIGENCIA) ES HASTA EL 19 DE NOVIEMBRE DE 2050

CERTIFICA - SERVICIO PUBLICO DE TRANSPORTE DE CARGA

NO HA INSCRITO EL ACTO ADMINISTRATIVO QUE LO HABILITA PARA PRESTAR EL SERVICIO PUBLICO DE TRANSPORTE TERRESTRE AUTOMOTOR EN LA MODALIDAD DE CARGA

CERTIFICA - OBJETO SOCIAL

OBJETO: CONSTRUCCION DE VIVIENDA Y DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS, CONSTRUCCION Y/O EJECUCION A CUALQUIER TITULO Y/O ENCARGO, DE TODO TIPO DE OBRAS: CIVILES, ELECTRICAS, MECANICAS, HIDRAULICAS, SANITARIAS Y METALMECANICAS; MONTAJES DE TODO TIPO, MOVIMIENTOS DE TIERRA, PRESAS Y/O REPRESAS, PRODUCCION DE CONCRETOS HIDRAULICOS Y MEZCLAS ASFALTICAS; CONSTRUCCION, MANTENIMIENTO Y REHABILITACION DE VIAS; ACOMETER CUALQUIER TIPO DE ACTIVIDAD DE EXPLORACION Y EXPLOTACION MINERA Y SUS ACTIVIDADES AFINES Y/O INHERENTES.; COMERCIALIZACION, PRODUCCION Y DISTRIBUCION DE TODO TIPO DE MATERIALES PARA LA CONSTRUCCION; DISEÑO, EXPORTACION, COMERCIALIZACION, REPARACION TECNICO-MECANICA DE MAQUINARIA PESADA, EQUIPOS Y HERRAMIENTAS; ALQUILER DE TODO TIPO DE MAQUINARIA; LA REPRESENTACION COMERCIAL DE MARCAS Y EMPRESAS AFINES; TRANSPORTE DE TODO TIPO DE CARGA. EN DESARROLLO DE TAL OBJETO, LA EMPRESA PODRA ASOCIARSE CON UNA O VARIAS PERSONAS NATURALES O JURIDICAS QUE DESARROLLEN UN OBJETO SOCIAL SIMILAR O QUE SE RELACIONE DIRECTA O INDIRECTAMENTE CON EL. EN GENERAL LA SOCIEDAD PODRA EJERCITAR TODO ACTO O CELEBRAR TODO CONTRATO LICITO QUE LOS SOCIOS GESTORES CONSIDEREN CONVENIENTES PARA EL LOGRO DEL OBJETO SOCIAL, TALES COMO: ADQUIRIR Y ENAJENAR A CUALQUIER TITULO BIENES MUEBLES, INMUEBLES, RURALES Y URBANOS, VEHICULOS, ETC.; CELEBRAR CONTRATOS DE PRESTACION DE SERVICIOS; CELEBRAR CONTRATOS DE OBRAS CIVILES; RECIBIR O DAR DINEROS CON O SIN INTERES; CELEBRAR CONTRATOS DE CUENTA CORRIENTE O DE AHORROS Y EN GENERAL NEGOCIOS CON ENTIDADES DEL SECTOR FINANCIERO. DAR EN GARANTIA REAL SUS BIENES Y LEVANTAR DICHAS GARANTIAS; RECIBIR GARANTIAS REALES O PERSONALES Y LEVANTARLAS; ADQUIRIR O ADMINISTRAR CUALQUIER DERECHO, LICENCIA, PATENTE O MARCAS; SUSCRIBIR, EJECUTAR, CEDER, TERMINAR O HACER VALES CUALQUIER CONTRATO O CONVENIO CON ENTIDADES DE DERECHO PUBLICO. ACTUAR COMO AGENTE O REPRESENTAR FIRMAS NACIONALES O EXTRANJERAS EN EL DESEMPEÑO DE ACTIVIDADES AFINES AL OBJETO SOCIAL; TRANSFORMARSE EN OTRO TIPO LEGAL DE SOCIEDAD, INVERTIR TEMPORALMENTE LOS MEDIOS DISPONIBLES DE LA SOCIEDAD QUE ESTA POR CUALQUIER CAUSA NO REQUIERA TRANSITORIAMENTE PARA SUS FINES PRINCIPALES, O SERVIR DE INTERMEDIARIO EN TODA CLASE DE ACTIVIDADES Y OPERACIONES COMERCIALES Y DE AGENTE REPRESENTANTE PARA LA DISTRIBUCION DE PRODUCTOS, ARTICULOS Y MERCANCIAS DE CASAS NACIONALES O EXTRANJERAS; SER SOCIO O ACCIONISTA EN OTRA EMPRESA NACIONAL O INTERNACIONAL, CUYOS OBJETIVOS SEAN SIMILARES A LOS SUYOS Y SI FUERE EL CASO FUSIONARSE CON ELLA O FUSIONARLAS CON ELLAS EN CUALQUIER



**CAMARA DE COMERCIO DE GIRARDOT, ALTO MAGDALENA Y TEQUENDAMA
TORRES SEPULVEDA INGENIERIA & CIA S. EN C.**

Fecha expedición: 2021/03/06 - 08:14:39 **** Recibo No. S000229347 **** Num. Operación. 99-USUPUBXX-20210306-0003

LA MATRÍCULA MERCANTIL PROPORCIONA SEGURIDAD Y CONFIANZA EN LOS NEGOCIOS

RENUOVE SU MATRÍCULA A MÁS TARDAR EL 31 DE MARZO DE 2021.

CODIGO DE VERIFICACIÓN 5sP4xr9FdB

EPOCA, LLENO EL CUMPLIMIENTO DE LAS RESPECTIVAS FORMALIDADES LEGALES; GIRAR, ENDOSAR, ACEPTAR, TENER Y COBRAR TODA CLASE DE TITULOS, ASI COMO PAGARLOS, COBRARLOS, NEGOCIARLOS, NEGARLOS, AVALARLOS Y PROTESTARLOS; CONSTITUIR LEASING, FACTORING Y EN GENERAL CUALQUIER FIGURA JURIDICA SIMILAR A LAS ANTERIORES, QUE SE ENMARQUEN DENTRO DE SU OBJETO SOCIAL O EN ACTIVIDADES RELACIONADAS CON EL MISMO; CELEBRAR TODO TIPO DE CONTRATOS CON PERSONAS NATURALES Y JURIDICAS, PUBLICAS O PRIVADAS, QUE SEAN NECESARIOS, APROPIADOS O CONVENIENTES PARA EL DESARROLLO DEL OBJETO SOCIAL DE LA EMPRESA; PODRA TENER LA REPRESENTACION COMERCIAL EXCLUSIVA O NO DE FIRMAS O MARCAS NACIONALES O EXTRANJERAS; FUNDAR O NO OTRAS COMPANIAS O ASOCIACIONES Y ENAJENAR SUS ACCIONES O PARTES DE INTERES SOCIAL CUANDO ELLO RESULTE CONVENIENTE; GRAVAR CON PRENDA O CON CUALQUIER OTRA FORMA LOS BIENES SOCIALES; ADQUIRIR EMPRESAS INDUSTRIALES, COMERCIALES O DE SERVICIOS CUYO OBJETO SEA SIMILAR, AUXILIAR O COMPLEMENTARIOS DE LAS OPERACIONES DE LA EMPRESA; TRANSFORMARSE EN OTRO TIPO LEGAL DE SOCIEDAD; INVETIR Y EN GENERAL EJECUTAR O LLEVAR A CABO CUALQUIER ACTO O CONTRATO NECESARIO PARA EL DESARROLLO SOCIAL DE LA COMPANIA.

CERTIFICA - CAPITAL

TIPO DE CAPITAL	VALOR	CUOTAS	VALOR NOMINAL
CAPITAL SOCIAL	890.000.000,00	890.000,00	1.000,00

CERTIFICA - SOCIOS

SOCIOS GESTORES

NOMBRE	IDENTIFICACION	CUOTAS	VALOR
TORRES SEPULVEDA LUIS EDUARDO	CC-91,231,733	830000	\$830.000.000,00

CERTIFICA - SOCIOS

SOCIOS COMANDITARIOS

NOMBRE	IDENTIFICACION	CUOTAS	VALOR
TORRES MAYORGA MARIA ALEJANDRA	CC-1,020,816,376	30000	\$30.000.000,00
TORRES CONVERST DANIELA ESTHER	CC-1,070,610,497	30000	\$30.000.000,00

CERTIFICA

REPRESENTANTES LEGALES - PRINCIPALES

POR ESCRITURA PUBLICA NÚMERO 2352 DEL 20 DE NOVIEMBRE DE 2007 DE NOTARIA PRIMERA DE GIRARDOT, REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 6869 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 26 DE NOVIEMBRE DE 2007, FUERON NOMBRADOS :

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
REPRESENTANTE LEGAL PRINCIPAL	TORRES SEPULVEDA LUIS EDUARDO	CC 91,231,733

CERTIFICA

REPRESENTANTES LEGALES - ESPECIALES

POR ESCRITURA PUBLICA NÚMERO 1344 DEL 01 DE AGOSTO DE 2012 DE NOTARIA PRIMERA DE GIRARDOT, REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 9220 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 02 DE AGOSTO DE 2012, FUERON NOMBRADOS :

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
REPRESENTANTE LEGAL SUPLENTE	GARCIA ARANGO JORGE LUIS	CC 78,694,369

CERTIFICA - FACULTADES Y LIMITACIONES

ADMINISTRACION Y REPRESENTACION: LA ADMINISTRACION Y REPRESENTACION DE LA SOCIEDAD, QUE DE CONFORMIDAD CON LA LEY CORRESPONDE AL SOCIO GESTOR, LA CUAL SE HA RESUELTO DELEGARLA, DE COMUN ACUERDO, EN EL SOCIO LUIS EDUARDO TORRES SEPULVEDA, COMO REPRESENTANTE LEGAL PRINCIPAL; PARAGRAFO PRIMERO: LAS FACULTADES DE INSPECCION Y VIGILANCIA DE LA SOCIEDAD SERAN EJERCIDAS POR PEDRO LUIS VELASQUEZ JIMENEZ PORTADOR DE LA CEDULA DE CIUDADANIA NO. 11.305.849 EN CALIDAD DE REVISOR FISCAL, CUYO



**CAMARA DE COMERCIO DE GIRARDOT, ALTO MAGDALENA Y TEQUENDAMA
TORRES SEPULVEDA INGENIERIA & CIA S. EN C.**

Fecha expedición: 2021/03/06 - 08:14:39 **** Recibo No. S000229347 **** Num. Operación. 99-USUPUBXX-20210306-0003

LA MATRÍCULA MERCANTIL PROPORCIONA SEGURIDAD Y CONFIANZA EN LOS NEGOCIOS

RENUOVE SU MATRÍCULA A MÁS TARDAR EL 31 DE MARZO DE 2021.

CODIGO DE VERIFICACIÓN 5sP4xr9FdB

NOMBRAMIENTO SE PROTOCOLIZA EN ESTE INSTRUMENTO. PARAGRAFO SEGUNDO: LA REPRESENTACION DE LA SOCIEDAD ESTABLECIDA EN LA FORMA EN QUE DA CUENTA EL PRESENTE ARTICULO LLEVARA IMPLICITA LA FACULTAD DE USAR LA FIRMA SOCIAL Y CELEBRAR LAS OPERACIONES CORRESPONDIENTES DENTRO DEL GIRO ORDINARIO DE LOS NEGOCIOS SOCIALES. PARAGRAFO TERCERO: SIN PERJUICIO DE LAS FACULTADES QUE LA LEY ASIGNA A LOS SOCIOS GESTORES O SUS DELEGADOS, COMO REPRESENTANTES LEGALES O ADMINISTRADORES DE LA SOCIEDAD TENDRAN ESTOS LAS SIGUIENTES FACULTADES: A. EJECUTAR LAS DETERMINACIONES DE LA JUNTA Y PRESIDIR SUS SESIONES; B. CREAR LOS CARGOS QUE SEAN INDISPENSABLES PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SOCIEDAD Y VELAR PORQUE LOS EMPLEADOS Y FUNCIONARIOS DE LA SOCIEDAD CUMPLAN SUS DEBERES; C. CONSTITUIR APODERADOS JUDICIALES Y EXTRAJUDICIALES QUE ESTIME NECESARIOS PARA REPRESENTAR LA SOCIEDAD Y DELEGAR EN ELLOS LAS FACULTADES QUE A BIEN TENGA; D. CELEBRAR LOS ACTOS O CONTRATOS NECESARIOS PARA EL DESARROLLO DEL OBJETO SOCIAL; E. CUIDAR DE LA RECAUDACION Y LOS FONDOS DE LA SOCIEDAD; F. ELABORAR EL INFORME QUE DEBEN PRESENTAR A LA JUNTA DE SOCIOS EN SUS REUNIONES; G. CONVOCAR A LA JUNTA DE SOCIOS, DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ARTICULO OCTAVO DE LOS ESTATUTOS; H. CUMPLIR CON LAS DEMAS FUNCIONES QUE LE ASIGNE LA JUNTA DE SOCIOS Y LAS QUE POR NATURALEZA DEL CARGO CORRESPONDAN DE ACUERDO CON LA LEY Y ESTOS ESTATUTOS.

CERTIFICA

REVISOR FISCAL - PRINCIPALES

POR ESCRITURA PUBLICA NÚMERO 1354 DEL 04 DE JULIO DE 2009 DE NOTARIA PRIMERA DE GIRARDOT, REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 7535 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 07 DE JULIO DE 2009, FUERON NOMBRADOS :

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION	T. PROF
REVISOR FISCAL	VELASQUEZ JIMENEZ PEDRO LUIS	CC 11,305,849	78077-T

CERTIFICA - ESTABLECIMIENTOS

QUE ES PROPIETARIO DE LOS SIGUIENTES ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO EN LA JURISDICCION DE ESTA CÁMARA DE COMERCIO:

***** NOMBRE ESTABLECIMIENTO :** TORRES SEPULVEDA INGENIERIA

MATRICULA : 51752

FECHA DE MATRICULA : 20071127

FECHA DE RENOVACION : 20200625

ULTIMO AÑO RENOVADO : 2020

DIRECCION : KM 14 VDA LOS COBOS SECTOR PACOLI CANTERA LA COLINA VIA GDOT BTA

MUNICIPIO : 25488 - NILO

TELEFONO 1 : 3203043382

TELEFONO 2 : 3142966809

TELEFONO 3 : 3132072773

CORREO ELECTRONICO : gerencia@tsingenieria.com.co

ACTIVIDAD PRINCIPAL : F4290 - CONSTRUCCION DE OTRAS OBRAS DE INGENIERIA CIVIL

ACTIVIDAD SECUNDARIA : G4663 - COMERCIO AL POR MAYOR DE MATERIALES DE CONSTRUCCION, ARTICULOS DE FERRETERIA, PINTURAS, PRODUCTOS DE VIDRIO, EQUIPO Y MATERIALES DE FONTANERIA Y CALEFACCION

OTRAS ACTIVIDADES : H4923 - TRANSPORTE DE CARGA POR CARRETERA

OTRAS ACTIVIDADES : F4210 - CONSTRUCCION DE CARRETERAS Y VIAS DE FERROCARRIL

VALOR DEL ESTABLECIMIENTO : 8,222,521,684

INFORMA - TAMAÑO DE EMPRESA

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del Decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es PEQUEÑA EMPRESA

Lo anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado o inscrito en el formulario RUES:

Ingresos por actividad ordinaria : \$3,115,283,994

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el periodo - CIIU : G4663

CERTIFICA

QUE POR DOCUMENTO PRIVADO DEL 8 DE FEBRERO DE 2013, INSCRITO EN ESTA CAMARA DE COMERCIO EL 27 DE MARZO DE



**CAMARA DE COMERCIO DE GIRARDOT, ALTO MAGDALENA Y TEQUENDAMA
TORRES SEPULVEDA INGENIERIA & CIA S. EN C.**

Fecha expedición: 2021/03/06 - 08:14:40 **** Recibo No. S000229347 **** Num. Operación. 99-USUPUBXX-20210306-0003

LA MATRÍCULA MERCANTIL PROPORCIONA SEGURIDAD Y CONFIANZA EN LOS NEGOCIOS

RENUOVE SU MATRÍCULA A MÁS TARDAR EL 31 DE MARZO DE 2021.

CODIGO DE VERIFICACIÓN 5sP4xr9FdB

2013, BAJO EL NUMERO 100 DEL LIBRO X, SE INSCRIBIO RESERVA DE DOMINIO SUSCRITA ENTRE TORRES SEPULVEDA INGENIERIA & CIA S. EN C. (COMPRADO R) Y CATERPILAR COMERCIAL S.A., DE C.V., SUCURSAL COLOMBIA (VENDEDOR) SOBRE UN CAMION ARTICULADO NUEVO CATERPILAR MODELO 730 MOTOR DIESEL.

CERTIFICA

LA INFORMACIÓN ANTERIOR HA SIDO TOMADA DIRECTAMENTE DEL FORMULARIO DE MATRÍCULA Y RENOVACIÓN DILIGENCIADO POR EL COMERCIANTE

CERTIFICA

DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE LO CONTENCIOSO Y DE LA LEY 962 DE 2005, LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS DE REGISTRO AQUÍ CERTIFICADOS QUEDAN EN FIRME DIEZ (10) DÍAS HÁBILES DESPUES DE LA FECHA DE INSCRIPCIÓN, SIEMPRE QUE NO SEAN OBJETO DE RECURSOS. EL DÍA SÁBADO NO SE DEBE CONTAR COMO DÍA HÁBIL.

VALOR DEL CERTIFICADO : \$6,200

CERTIFICADO EXPEDIDO A TRAVES DEL PORTAL DE SERVICIOS VIRTUALES (SII)

IMPORTANTE: La firma digital del secretario de la CAMARA DE COMERCIO DE GIRARDOT, ALTO MAGDALENA Y TEQUENDAMA contenida en este certificado electrónico se encuentra emitida por una entidad de certificación abierta autorizada y vigilada por la Superintendencia de Industria y Comercio, de conformidad con las exigencias establecidas en la Ley 527 de 1999 para validez jurídica y probatoria de los documentos electrónicos.

La firma digital no es una firma digitalizada o escaneada, por lo tanto, la firma digital que acompaña este documento la podrá verificar a través de su aplicativo visor de documentos pdf.

No obstante, si usted va a imprimir este certificado, lo puede hacer desde su computador, con la certeza de que el mismo fue expedido a través del canal virtual de la cámara de comercio y que la persona o entidad a la que usted le va a entregar el certificado impreso, puede verificar por una sola vez el contenido del mismo, ingresando al enlace <https://siigirardot.confecamaras.co/cv.php> seleccionando la cámara de comercio e indicando el código de verificación 5sP4xr9FdB

Al realizar la verificación podrá visualizar (y descargar) una imagen exacta del certificado que fue entregado al usuario en el momento que se realizó la transacción.

La firma mecánica que se muestra a continuación es la representación gráfica de la firma del secretario jurídico (o de quien haga sus veces) de la Cámara de Comercio quien avala este certificado. La firma mecánica no reemplaza la firma digital en los documentos electrónicos.

*** FINAL DEL CERTIFICADO ***

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **91.231.733**

TORRES SEPULVEDA
APELLIDOS

LUIS EDUARDO
NOMBRES

[Signature]
FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **07-JUN-1964**

BUCARAMANGA
(SANTANDER)
LUGAR DE NACIMIENTO

1.87 **O+** **M**
ESTATURA G.S. RH SEXO

30-AGO-1982 BUCARAMANGA
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

[Signature]
REGISTRADORA NACIONAL
ALMAREATRIZ RENGIFO LOPEZ



A-1500113-45135281-M-0091231733-20050920 0060305283A 02 179134513