



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá D.C.

Señor (a)
REPRESENTANTE LEGAL O QUIEN HAGA SUS VECES
AS DISEÑO & CONSTRUCCION S.A.S. - EN LIQUIDACION
TEL: 4733890
CARRERA 20 # 134 - 66
BOGOTÁ D.C.

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
RESPONDER CITAR EL NR.
2-2019-73516
FECHA DE RECIBO DE NOTIFICACION
ANEXO 25
ASUNTO: AVISO DE NOTIFICACION
DESTINO: AS DISEÑO & CONSTRUCCION S.A.S.
TIPO OFICIO: SALIDA

Referencia: AVISO DE NOTIFICACION
Tipo de Acto Administrativo: AUTO 785 del 21 DE MARZO DE 2019
Expediente No. 1-2018-02962

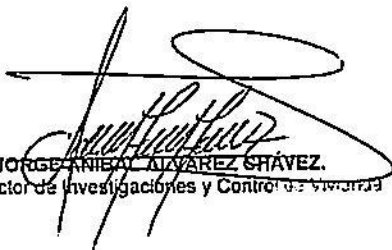
Respetado (a) Señor (a):

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra de (la) AUTO 785 del 21 DE MARZO DE 2019, proferida por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, de la Secretaría de Hábitat.

Se informa que al realizarse varios reenvíos de la citación a la dirección de notificación sin tener comparecencia o entrega efectiva se acude a esta notificación subsidiaria.

La notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

Contra el presente acto administrativo de conformidad con el Artículo 7 del Decreto 572 de 2015 se corre traslado por el término de quince (15) hábiles contados a partir del día siguiente de la presente notificación para que allegue las explicaciones que considere necesarias. Contra el presente acto administrativo no procede recurso alguno de conformidad con el artículo 87 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.


JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ.
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: María Jose Pineda Hoyos - Contratista SIVCV
Revisó: Diana Carolina Merchán - Profesional Universitario Grado Doce SIVCV
Anexo: AUTO 785 del 21 DE MARZO DE 2019 FOLIOS: 25

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



**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 785 DEL 21 DE MARZO DE 2019

"Por el cual se apertura una investigación administrativa"

**EL SUBDIRECTOR DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE
LA SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE
VIVIENDA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT**

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, los Decretos Distritales 572 de 2015, 121 de 2008, el Acuerdo 079 de 2003, Acuerdo 735 de 2019, Decreto 572 de 2015 y demás normas concordantes, y,

CONSIDERANDO

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, en virtud de su competencia y de conformidad con lo dispuesto por el parágrafo del artículo 1° del Decreto Distrital No. 572 de 2015, asumió el conocimiento de la queja presentada por el señor ROBERTO PEÑUELA GARCIA en calidad de propietario del apartamento 402 del Proyecto de Vivienda EDIFICIO SARAH, ubicado en la Carrera 20 No. 134-66 de esta ciudad, por presuntas irregularidades presentadas en las zonas comunes del referido inmueble, contra la sociedad enajenadora **AS DISEÑO Y CONSTRUCCION SAS. EN LIQUIDACION**, identificada con el NIT. 900.523.825-9, representada legalmente por el señor **ABRAHAM HERNANDO MURILLO ARIZA** (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el Radicado No. 1-2018-02962 del 6 de febrero de 2018, Queja No. 1-2018-02962-1 (Folio 1-4).

Que una vez revisado el Sistema de Información Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda (SIDIVIC) con el que cuenta la entidad, se constató que la sociedad enajenadora **AS DISEÑO Y CONSTRUCCION SAS. EN LIQUIDACION**, identificada con el NIT. 900.523.825-9, es la responsable del proyecto de vivienda en cuestión y le fue otorgado el Registro de Enajenación No. 2012180 (Folio 142).

Que esta Subdirección en cumplimiento del artículo 4° del Decreto Distrital No. 572 de 2015, mediante Radicados Nos. 2-2018-06278 y 2-2018-06279 del 16 de febrero de 2018 (Folios 30 a 31), y correos electrónicos corrió traslado de la queja a la Sociedad enajenadora y puso en conocimiento la actuación llevada a cabo al quejoso.

Que esta Subdirección nuevamente, corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora, mediante Radicado No. 2-2018-38079 del 17 de agosto de 2018 (Folio 32).

Que la sociedad enajenadora, descorre el traslado de la queja, mediante Radicado No. 1-2018-3504 del 12 de septiembre de 2018 (Folios 52 - 85)



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 785 DEL 21 DE MARZO DE 2019

Pág. 2 de 10

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

Que de conformidad con los anteriores antecedentes y en concordancia con el artículo 5° del citado Decreto Distrital, se señaló fecha de visita técnica para el 23 de octubre de 2018, diligencia a la que asisten el señor ROBERTO PEÑIELA GARCIA, y el señor ABRAHAM MURILLO, representante de la sociedad enajenadora, tal como se logra corroborar en el acta de visita técnica a folio 95 del expediente, de la que se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 19-005 del 9 de enero de 2019 (Folios 128 a 133), que concluyó:

"El enajenador bajo el radicado N.1-2018-35404 de fecha 12 de septiembre de 2018, hace entrega de la copia del acta de recibo zonas comunes de fecha 25 de marzo de 2016, firmada por el señor Julio Olney Flórez como administrador y/o Representante Legal y el señor Abraham Murillo Ariza como Representante Legal de AS Diseño y Construcción SAS.

HALLAZGOS

1. DIVISION EN VIDRIO EN LA ZONA DE ENTRADA:

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

En la visita se observa a la entrada y/o hall de reparto y/o recepción del proyecto un solo espacio amplio sin divisiones y un baño. (Imágenes N.1 y N.2); el quejoso hace referencia que debería haber espacios como la sala de juntas y sala de espera separados por una división en vidrio, la cual no se aprecia. Igualmente, el propietario trae a la diligencia los planos de las áreas comunes del proyecto para este hecho el plano denominado Planta Primer Piso (Imagen N.3) con sellos de la curaduría urbana N.5 de la licencia MLC 12-5-0936 de fecha 20 de noviembre de 2014, y de la autenticación de la notaria N.31 de fecha 8 de mayo de 2018; en los cuales, se puede constatar que no se describe división en material de los espacios planteados.

Así las cosas; no se establece deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones.

2. CUARTO DE BASURAS

3. UBICACIÓN DE LA PLANTA (Subestación):

Se continuó el recorrido de la visita por el primer piso, en el cual, se evidencia un espacio que está siendo usado para "Cuarto de basuras" (Imágenes N.4 y N.5) junto al elevador de autos del proyecto.

Respecto de este hecho el quejoso hace referencia al plano de las áreas comunes del proyecto para esta inconformidad. El plano denominado Planta Primer Piso (Imagen N.6) con sellos de la curaduría urbana N.5 de la licencia MLC 12-5-0936 de fecha 20 de noviembre de 2014, y de la autenticación de la notaria N.31 de fecha 8 de mayo de 2018. En el cual, teniendo en cuenta esta información, este cuarto estaba destinado para uso de un baño. Igualmente, el plano establece que la disposición del cuarto de basuras se localizaría al lado del parqueadero para población de movilidad reducida, (Imagen N.7 y N.8). Espacio que se está utilizando para la ubicación de la subestación eléctrica del proyecto.

Así las cosas, la ubicación actual del cuarto de basuras y la subestación eléctrica versus lo que



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 785 DEL 21 DE MARZO DE 2019

Pág. 3 de 10

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

determina el plano aportado en la diligencia, se observa que no coinciden.

De otro lado, se tiene que según lo enunciado en la Ley 1469 de 2010:

Artículo 7°. Licencia de construcción y sus modalidades. Es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural, y demás normatividad que regule la materia. En las licencias de construcción se concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación. Son modalidades de la licencia de construcción las siguientes: (...)

4.Modificación. Es la autorización para variar el diseño arquitectónico o estructural de una edificación existente, sin incrementar su área construida. (Subrayado fuera de texto) (...)

Imagen N.4 Imagen N.5

Imagen N.6

Imagen N.7 Imagen N.8

De lo antes expuesto, primero se obtiene variación entre los planos arquitectónicos aportados en la diligencia, lo que se encuentra construido y la destinación inicial. Lo que configura deficiencia constructiva por incumplimiento de las normas o reglamentos aplicables y desmejoramiento de especificaciones por la modificación total o parcial de las especificaciones del proyecto contenidas en los planos respecto de las ofrecidas legalmente. Empero, dicha diferencia en este caso particular no representa variación en el diseño arquitectónico o estructural del proyecto, además no modifica el área construida y los índices de ocupación y construcción, los cuales no afectan el uso y la habitabilidad de los bienes comunes.

Por tanto, no se establece desmejoramiento de especificaciones que afecten la utilización de los bienes comunes, ya que lo que se observa es una reubicación de espacios y/o usos de bienes comunes.

4. PARQUEADERO 402 (UBICACIÓN DE LA PLANTA EN EL PARQUEADERO):

Imagen N.9 Imagen N.10

Imagen N.11

En la diligencia se observa la instalación de una planta eléctrica en el parqueadero N.402 en el sótano del proyecto (Imagen N. 9) dificultando el acceso del vehículo a este estacionamiento. El quejoso y/o propietario del parqueadero en mención, allega plano de las áreas comunes del proyecto para esta inconformidad, el plano denominado Planta Sótano (Imagen N.11) con sellos de la curaduría urbana N.5 de la licencia MLC 12-5-0936 de fecha 20 de noviembre de 2014, y de la autenticación de la notaría N.31 de fecha 8 de mayo de 2018.

Revisando la información suministrada (Imagen N.11), se evidencia que la ubicación de la planta eléctrica se encuentra en el área contigua al parqueadero 402 (Imagen N. 10). Al respecto, el enajenador menciona que se encuentra en trámite del traslado de la planta al área correspondiente y enunciada en los planos.

Por lo anterior, se establece deficiencia constructiva GRAVE, ya que afecta el uso y



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

funcionamiento de los bienes comunes, contraviniendo:

Ley 400 de 1997 "Artículo 7º.- Sujeción de la construcción a los planos. Los planos arquitectónicos y estructurales que se presenten para la obtención de la licencia de construcción deben ser iguales a los utilizados en la construcción de la obra. Por lo menos una copia de éstos debe permanecer en el archivo del departamento administrativo o dependencia distrital o municipal a cargo de la expedición de la licencia de construcción."

Así mismo, con la dificultad en el acceso al parqueadero N.402, se altera la funcionalidad independiente del bien privado, como lo define la Ley 675 de 2001 "Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal"

"Bienes privados o de dominio particular: Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común".

Por lo anterior, se establece deficiencia constructiva GRAVE que afecta las condiciones de habitabilidad y uso o funcionamiento de los bienes privados, y la utilización de los bienes comunes, que no afectan condiciones estructurales, considerando que no se acredita servidumbre de paso por los parqueaderos.

5. UBICACIÓN DE BICICLETEROS:

Imagen N.12 Imagen N.13

Imagen N.14

En la visita se evidencia que no se encuentran instalados los cicletteros, indicados en el plano de las áreas comunes del proyecto. Plano denominado Planta Sótano (Imagen N.11) con sellos de la curaduría urbana N.5 de la licencia MLC 12-5-0936 de fecha 20 de noviembre de 2014 con autenticación de la notaría N.31 de fecha 8 de mayo de 2018, allegado por el propietario del apartamento N. 402 durante la diligencia. El cual, se evidencia la ubicación de los cicletteros en el piso del sótano del proyecto continuo al punto fijo; el enajenador menciona que no los instaló debido a que algunos propietarios no estuvieron de acuerdo en la instalación de estos elementos en el momento de la entrega de las áreas comunes. Pero que, si la copropiedad lo aprueba, iniciara la instalación en el espacio pertinente.

Por lo anterior, se establece desmejoramiento de especificaciones, ya que afecta el uso de los bienes comunes

6. CUARTO DE MAQUINAS:

Imagen N.14 Imagen N.15

Imagen N.16

En el recorrido de la visita se evidencia un espacio contiguo a la salida del punto fijo de la cubierta y/o área de BBQ del proyecto. El cual está siendo utilizado para guardar los utensilios del BBQ. El propietario menciona que inicialmente este espacio fue destinado para el cuarto de máquinas del ascensor. Al respecto el enajenador menciona que el cuarto de máquinas estaba inicialmente localizado en ese lugar, pero por funcionalidad fue reubicado en la parte superior del foso del



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

ascensor.

Así las cosas, se observa una variación de la ubicación actual del cuarto de máquinas del ascensor con respecto a la destinación inicial.

Una vez verificada la carpeta de radicación de documentos 400020120316-1 – como se evidencia en la fotografía tomada al plano que acompañan la misma (Imágenes N.16) y la licencia MLC 12-5-0936 de fecha 20 de noviembre de 2014, se observa que esta última no se tiene los cambios realizados al espacio razón por la cual, se configura un desmejoramiento de especificaciones hasta tanto el enajenador allegue al expediente y radique dicha modificación.

Toda vez que se tiene conocimiento del trámite de la modificación de la licencia MLC 12-5-0936 de fecha 20 de noviembre de 2014, y que una vez verificada la carpeta de radicación de documentos 400020120316-1 – como se observa en la fotografía tomada al plano que acompañan la misma (Imágenes N.16) – se observa que esta última no se tiene los cambios realizados al espacio razón por la cual, se configura un desmejoramiento de especificaciones hasta tanto el enajenador allegue al expediente y radique dicha modificación.

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

Ley 400 de 1997 "Artículo 7º.- Sujeción de la construcción a los planos. Los planos arquitectónicos y estructurales que se presenten para la obtención de la licencia de construcción deben ser iguales a los utilizados en la construcción de la obra. Por lo menos una copia de éstos debe permanecer en el archivo del departamento administrativo o dependencia distrital o municipal a cargo de la expedición de la licencia de construcción."

7. ASCENSOR:

Imagen N.17 Imagen N.18

En la visita se evidencia el funcionamiento y utilización del ascensor (Imagen N.17). El quejoso solicita igualmente, la certificación de cumplimiento de las normas sobre ascensores y anexa a la diligencia cuatro (4) folios, así: hoja de verificación de acuerdo al Acuerdo Distrital 470 de 2011, en dos (2) folios de fecha 2 de marzo de 2018, el cual menciona como observaciones "(...) se recomienda inicial el proceso de certificación para el ascensor y puerta vehicular en la ONAC (...)" y oficio dirigido a la alcaldesa local de Usaquén de fecha 14 de marzo de 2018 en dos (2) folios, el cual menciona que: "(...) Reporte de incumplimiento sistemas de transporte vertical (...)".

Igualmente, se debe tener en cuenta que las zonas comunes del edificio fueron entregadas a la copropiedad el once (11) de febrero de 2016; como lo enuncia la "Primera Asamblea General Extraordinaria" documento anexo al radicado por el enajenador bajo el N.1-2018-35404 de fecha 12 de septiembre de 2018. Por lo anterior, de conformidad a la normativa es en el propietario del equipo de transporte vertical en quien recae la responsabilidad de certificar anualmente el equipo. Por lo que según consta en actas es la copropiedad desde la fecha mencionada es la propietaria del equipo. Razón por la cual no se le puede endilgar responsabilidad al Enajenador al respecto.

Teniendo en cuenta que el hecho relacionado por el quejoso era el "NO" funcionamiento del ascensor, no se puede endosar responsabilidad sobre esta inconformidad al enajenador, debido a que en la visita se encontró funcionando.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 785 DEL 21 DE MARZO DE 2019

Pág. 6 de 10

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

Por lo que no se establece desmejoramiento de especificaciones y/o deficiencias constructivas.

Imagen N.19

De otro lado, el quejoso insiste en la capacidad del ascensor debería ser de seis (6) personas y no cuatro (4) personas como se evidencia en el tablero del ascensor durante la visita (Imagen N.18). Así las cosas, se observaría una variación en la capacidad de las personas en la utilización del sistema de transporte vertical del proyecto.

Verificando la carpeta de radicación 400020120316-1- la cual enuncia "(...) EQUIPOS Y DOTACIÓN 6 personas (...)", se observa que el ascensor ofertado es para 6 personas y lo evidenciado en el tablero del ascensor durante la visita es para cuatro (4) personas (Imagen N.19).

Así las cosas, se establece desmejoramiento de especificaciones, por la modificación total o parcial de las especificaciones técnicas del proyecto respecto de las ofrecidas legalmente, ya que afecta el uso y funcionamiento de los bienes comunes."

Ahora bien, en relación con los hechos: "1. DIVISION EN VIDRIO EN LA ZONA DE ENTRADA, 2. CUARTO DE BASURAS, 3. UBICACIÓN DE LA PLANTA (subestación) teniendo en cuenta el Informe de Verificación de Hechos, emitido por el Área Técnica No. 19-005 de 9 de enero de 2019 (Folios 128-133), se estableció que no existen deficiencias constructivas y/o desmejoramientos de especificaciones a cargo de la sociedad enajenadora, respecto de los hechos denunciados por el Quejoso, razones por las cuales, este Despacho debe abstenerse de iniciar investigación administrativa en cuanto a estos hechos, en concordancia con lo contenido en artículo sexto el Decreto Distrital 572 de 2015.

En cuanto al hecho NUMERO "6. CUARTO DE MAQUINAS..." opero el fenómeno de la perdida de oportuna, por cuanto revisado el acervo probatorio obrante en el expediente fue catalogado como afectación LEVE, ya que la entrega de las zonas comunes donde se presente el problema se realizó en el 25 de abril del 2016, mientras que frente a los hechos este Despacho tuvo conocimiento el día 6 de febrero de 2018, cuando se interpuso de la queja, todo lo anterior, en concordancia con el Artículo 14 del Decreto 572 de 2015, que reza así:

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

Las afectaciones leves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas cuando se hubieren presentado dentro del año



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

siguiente a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro del año siguiente a las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.

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

Las afectaciones gravísimas, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, se sancionarán cuando se hubieran presentado dentro de los diez (10) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, o dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones." (Negrilla fuera de texto)

Sin embargo y teniendo en cuenta que los hechos número "4. PARQUEADERO 402 (UBICACION DE LA PLANTA EN EL PARQUEADERO), 5. UBICACIÓN DE BICICLETEROS..." establecidos en el informe técnico anteriormente mencionado, constituyen una presunta violación a lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 2 del Decreto Ley 078 de 1987, artículos 23, 8 numeral 12, 114, Capítulo 8 del Título II, Capítulo 3 del Título IX numeral 2, del Acuerdo 079 de 2003, y artículo 2 del Decreto 572 de 2015; y demás normas concomitantes, por cuanto es obligación de la persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, dar cumplimiento a todas las normas que rigen su actividad, en particular, las referentes a las especificaciones de las obras y el cumplimiento de las obligaciones pactadas con los adquirentes de vivienda, toda vez que estos no se ven afectados con el fenómeno jurídico de la pérdida de oportunidad del que trata el Decreto 572 de 2015.

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

Las multas antes descritas se impondrán con base en los criterios establecidos en el artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo¹, toda

1. Daño o peligro generado a los intereses jurídicos tutelados.



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

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

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

El Consejo de Estado al evaluar la legalidad de la Directiva 001 del 11 de octubre de 2004 expedida por el entonces Subdirector de Control de Vivienda del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente de Bogotá D.C. (DAMA), se pronunció mediante sentencia de mayo 30 de 2013, Magistrado Ponente María Elizabeth García González indicando que la actualización dineraria de las multas impuestas por este Despacho son totalmente ajustadas a Derecho, para una mayor ilustración se procede a transcribir unos aportes del mencionado fallo, en el que se expresó:

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

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

-
2. Beneficio económico obtenido por el infractor para sí o a favor de un tercero.
 3. Reincidencia en la comisión de la infracción.
 4. Resistencia, negativa u obstrucción a la acción investigadora o de supervisión.
 5. Utilización de medios fraudulentos o utilización de persona interpuesta para ocultar la infracción u ocultar sus efectos.
 6. Grado de prudencia y diligencia con que se hayan atendido los deberes o se hayan aplicado las normas legales pertinentes.
 7. Renuencia o desacato en el cumplimiento de las órdenes impartidas por la autoridad competente.
 8. Reconocimiento o aceptación expresa de la infracción antes del decreto de pruebas.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 785 DEL 21 DE MARZO DE 2019

Pág. 9 de 10

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

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

Revisada, estudiada y analizada la Directiva acusada (anverso y reverso del folio 121 el cuaderno principal), encuentra la Sala que, en efecto, ella se ajusta a los principios y reglas propios de la Actualización Monetaria, ya que en ella no se prevén multas adicionales ni sanciones diferentes a las previstas en el Decreto Ley 2610 de 1979. Lo único que hace la Directiva cuestionada es ajustar, actualizar, corregir a valor presente unos valores que por el paso del tiempo se encuentran depreciados, lo que obedece a la aplicación de los principios de justicia y equidad."²(Negrillas y subrayas fuera de texto).

En el caso bajo estudio, se encuentra que el enajenador, podría estar incurriendo en la infracción de normas de enajenación de bienes inmuebles destinados a vivienda, las cuales son objeto de nuestras funciones de vigilancia y control, lo anterior en razón a las irregularidades encontradas, que afectan las zonas comunes y que fueron catalogadas como afectaciones graves del proyecto de vivienda EDIFICIO SARAH objeto de queja, motivo por el cual una vez verificada la queja, y practicada la visita técnica por este Despacho, sumado a los antecedentes obrantes en el expediente, considera procedente esta Subdirección ordenar la apertura de investigación correspondiente. (Artículo 6° del Decreto Distrital 572 de 2015).

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. Abrir investigación de carácter administrativo contra la sociedad enajenadora **AS DISEÑO Y CONSTRUCCION SAS. EN LIQUIDACION**, identificada con el NIT. 900.523.825-9, representada legalmente por el señor **ABRAHAM HERNANDO MURILLO ARIZA** (o quien haga sus veces), en virtud de lo expuesto en el presente auto.

ARTÍCULO SEGUNDO. Notificar el contenido de la presente decisión a la sociedad enajenadora **AS DISEÑO Y CONSTRUCCION SAS. EN LIQUIDACION**, identificada con el NIT. 900.523.825-9, representada legalmente por el señor **ABRAHAM HERNANDO MURILLO ARIZA** (o quien haga sus veces), y correr traslado del presente auto de apertura de investigación, de la queja e informe de la visita de verificación de

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 785 DEL 21 DE MARZO DE 2019

Pág. 10 de 10

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

conformidad con el artículo 7º del Decreto Distrital No. 572 de 2015), para que rinda las explicaciones que considere necesarias, ejerza su derecho a la defensa y solicite las pruebas que pretenda hacer valer dentro de los quince (15) días siguientes a la comunicación del presente auto, directamente o por medio de apoderado, informándole además que la totalidad de las actuaciones se encuentran a su disposición para su conocimiento y consulta en el expediente.

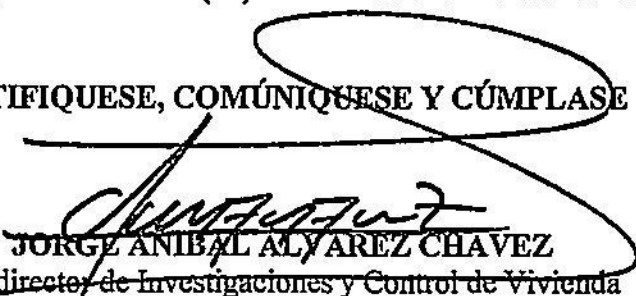
ARTÍCULO TERCERO. Comuníquese el contenido de este auto al señor ROBERTO PEÑUELA GARCIA, propietario del apartamento 402 del proyecto de vivienda EDIFICIO SARAH.

ARTÍCULO CUARTO. Comuníquese el contenido de este auto al Representante legal o Administrador del proyecto de vivienda EDIFICIO SARAH, ubicado en la carrera 20 # 134 - 66.

ARTÍCULO QUINTO 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 veintiún (21) días del mes de marzo de dos mil diecinueve (2019).

NOTIFIQUESE, COMUNIQUESE Y CÚMPLASE


JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

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

DERECHO DE PETICIÓN CALDIA MAYOR DE BOGOTA
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.

1-2018-02962

FECHA: ZH18-02-05 13:20 PRO 444952 FOLIOS 4

ANEXOS: 23

ASUNTO: Derecho de petición.

DESTINO: Servicio al Ciudadano

TIPO: Derechos de Petición

ORIGEN: Roberto Peñuela Garcia

Bogotá 06 Feb de 2018

Señores:

ALCALDIA DE BOGOTA
SECRETARIA DEL HABITAD

Subdirección de Investigaciones y control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección.

Vigilancia y Control
Ciudad de Bogotá.

Asunto: Derecho de Petición: Comprobación de posibles Irregularidades en la construcción del Edificio Sarah ubicado en la carrera 20 # 134-66 de la ciudad de Bogotá mediante visita técnica de Control

Yo, ROBERTO PEÑUELA GARCIA, identificado con cédula de ciudadanía número 17.167.474 expedida en Bogotá y domiciliado en la carrera 20 # 134-66, apto 402, de la ciudad de Bogotá, en ejercicio del derecho de petición que consagra el artículo 23 de la Constitución Política de Colombia y las disposiciones pertinentes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso administrativo, como propietario del apartamento 302 y 402 del Edificio Sarah ubicado en la carrera 20 No 134-66 de Bogotá y de los cuales adjunto el certificado de libertad respectivo , respetuosamente solicito lo siguiente:

Se haga una **VISITA DE CONTROL E INSPECCIÓN AL EDIFICIO SARAH** de reciente construcción, ubicado en la carrera 20 # 134-66 de la ciudad de Bogotá y donde se pueda comprobar **AL DETALLE** el cumplimiento de la Licencia de construcción LC 12-5-0936 (modificada en Sep. de 2013 y nov de 2014) y la concordancia con lo **CONSTRUIDO, ENTREGADO Y REGISTRADO EN EL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD EDIFICIO SARAH PH..**

La petición anterior está fundamentada en las siguientes razones:

- A la fecha Febrero de 2018 la Constructora AS DISEÑO Y CONTRUCCION SAS identificada con NIT900.523.825-9 y representada legalmente por el señor Abraham Murillo Ariza identificado con c.c 80.425.699 de Bogotá No

ha entregado las zonas comunes del Edificio como lo ordena el art. 24 de la ley 675 del 2.001

- En los planos adjuntos al Reglamento de copropiedad EDIFICIO SARAH PH protocolizados en la Escritura pública No 101 del 16 de febrero del 2015 en la notaría 31, se encuentran diferencias con lo realmente construido. Hoy casi TRES AÑOS DESPUES de elaborado el reglamento, ni la Administración, ni el Consejo de Administración, ni en las ASAMBLEAS DE COPROPIETARIOS se han expuesto estos temas para aclarar qué es lo que está pasando y por qué no se le ha exigido al CONSTRUCTOR QUE CUMPLA CON EL DISEÑO INICIAL REGISTRADO EN EL REGLAMENTO PH. Enumero a continuación algunas de esas DIFERENCIAS:

- En la entrada al edificio debería haber un espacio para la sala de juntas CERRADO EN VIDRIO, separando la sala de espera y ahora Y no como está ahora UN SOLO ESPACIO sin división.
- Existe la ubicación de una subestación de CODENSA en el lugar que está destinado como CUARTO DE BASURAS. Nunca se habla que el Edificio tenía SUBESTACION.
- Se ubicó un "mini-cuarto de basuras" en el espacio donde debería estar un baño común, lo que hace que el acceso a ese cuarto de basuras se tenga que hacer de forma "hechiza" saltando la baranda del "eleva-coches" o como lo hace últimamente el conserje con una "tabla para puente"
- En el sótano donde se señala un "cuarto para planta de emergencia"... no hay cuarto NI PLANTA DE EMERGENCIA.
- No existe 10 bicicleteros en ningún lado como dice el reglamento
- En la terraza subiendo a mano derecha hay un espacio que me indicaron era para "la cocineta del BBQ"... pero en los planos del reglamento dice CUARTO DE MAQUINAS?
- En el ARTÍCULO NOVENTA Y CINCO del Reglamento EDIFICIO SARAH PH dice claramente que se entrega ASCENSOR DE 8 PASAJEROS CABINADO IMPORTADO DE 7 PARADAS...? y nos instalaron un ascensor de SEGUNDA DE 20 AÑOS DE USO para 4 pasajeros. En el mismo Artículo se especifica circuito cerrado de 24 cámaras, (no pasa de 6 cámaras) depósito común que aún no lo conozco y acabados en "Estilo arquitectónico RUSTICO INDUSTRIAL con estructura a la vista PULIDA MACILLADA Y PINTADA y Todas la columnas están en concreto a la vista SIN MASILLA NI PINTURA con pésimo acabado, los baños de los apartamentos deberían tener Cielos rasos en drywall y solo se pusieron parcialmente en la zona de la ducha como es el caso de mis apartamentos, en los demás no lo sé.

- En una Asamblea Extraordinaria del 16 de abril de 2016, el señor Administrador del momento Julio Flórez (Q.E.D), informa y transcribe en el acta respectiva que... "el ASCENSOR INSTALADO TIENE UNA MAQUINA DE SEGUNDA CON MAS DE 20 AÑOS DE USO".
- En 2 años de funcionamiento no he tenido conocimiento que el ascensor tenga CERTIFICACION y mucho menos que obedezca a la OFERTA DE DISEÑO: " ASCENSOR NUEVO DE ULTIMA GENERACION", Hoy el Ascensor del Edificio Sarah muestra INSEGURIDAD, poca disponibilidad de uso y avisos tan irrisorios como el que se encuentra pegado en el interior de la cabina que dice:
"en caso quedar atrapado en el ascensor favor comunicarse a emergencias 3152921722 - 3204217057...FAVOR NO FORZAR LAS PUERTAS" (ni siquiera el botón de alarma funcional)
- Los acabados ofrecidos en la negociación donde me vendieron (y compré con pago de contado anticipado el 100% del valor de los apartamentos) **SOBRE PLANOS Y REFERIDOS EN FOLLETOS no se cumplieron**, eran acabados de PRIMERA (ESTRATO 5) con paredes en estuco y pintura, cielorasos en drywall para toda la construcción, y entregaron acabados RUSTICO INDUSTRIAL... sin estuco, sin cielorasos, con ascensor de segunda, sin planta de emergencia, escaleras comunes en cemento, sin sala de juntas, sin cuarto de basuras porque habilitaron un "hueco" que no tiene salubridad y además agregaron una subestación de Codensa que obviamente ante la contaminación electromagnética posible, quita ostensiblemente la OFERTA DE BUENA CALIDAD DE VIDA EN ESE EDIFICIO
- Nunca he podido VER LOS PLANOS DE LA LICENCIA que soportan la entrega final del Edificio, en la administración no los tienen, la constructora hace caso omiso a mis reclamos y en una visita que hice a la Secretaria del Habitat el año pasado, me informaron que los planos no estaban y que se iban a pedir NUEVAMENTE al constructor. Por ese motivo ahora acudo con el presente DERECHO DE PETICIÓN
- El Edificio Sarah comercialmente ESTA CONGELADO, nadie compra en esa zona de ESTARTO 5 con acabados de estrato 3, mi capital de trabajo quedó congelado, compré solo para inversión, Y NO PUEDO VENDER, si vendo puedo ser demandado por estafa, he sido muy perjudicado y espero que las Entidades competentes hagan cumplir las obligación del Constructor.

Todo lo que he expuesto se puede COMPROBAR, en la alcaldía local de USAQUEN en la carpeta 4426 donde se registró el reglamento de copropiedad y las de Actas de Asambleas respectivas y en UNA VISITA E INSPECCIÓN OCULAR al Edificio Sarah con los planos de la licencia en mano.

Mis preguntas son...

El reglamento de copropiedad es inválido? Está viciado?, hay que reformarlo?
Se Cumplió con la licencia?.. Y por qué no concuerdan los planos registrados con el estado actual del edificio?

Debe el constructor algún EQUIPAMIENTO COMUNAL AL EDIFICIO? Quien lo obliga a que los entregue? o el Constructor sencillamente NOS ESTAFO?

Tiene la administración del Edificio PODER PARA ESE RECLAMO?... y por qué no la ha hecho?.. Ante una ESTAFA DIRECTA tiene La administración y el Consejo de Administración complicidad por omisión?..

El edificio es en éste momento UN BIEN INAJENABLE, llevo desde el 2015 acumulando 3 años de daños y perjuicios, exijo responsables.

Para los efectos pertinentes anexo los siguientes soportes y documentos:

- Certificado se libertad del apartamento 302 y 402,
- Foto del aviso colocado en la cabina POR INSEGURIDAD,
- Imágenes del folleto donde se muestran los acabados ofrecidos
- Fotos del estado actual del edificio
- Fotos de los apartamentos entregados 302 y 402.

Por favor enviar respuesta a este derecho de petición a la dirección que aparece al pie de mi firma



Firma peticionario

Nombre del peticionario: ROBERTO PEÑUELA GARCIA

Cédula: 17.167.474 de BOGOTA

Dirección: carrera 20 # 134-66, apto 402, de Bogotá

Teléfono: 320 247 12 55

Correo Electrónica: rpgmvp@gmail.com

1

ANEXOS

Foto del aviso colocado en la cabina POR INSEGURIDAD

Ascensor para 4 pasajeros... con aviso de teléfonos de emergencia porque se daña cada rato y no funcionan los mecanismos de alarma.



Imágenes del folleto donde se muestran acabados ofrecidos

Cielorason en Drywall de primera, paredes con estuco...ACABADOS DE LUJO



Sarah

EDIFICIO
CRA 207 N° 134-66
TEL: 473 38 90

**Diseño contemporáneo.
Elegantes acabados.**

- Terraza Bb. Q
- Descarga sanitaria con aguas lluvias.
- Dotación de Lujo.
- Iluminación Led.
- Circuito cerrado de Vigilancia.
- Planta eléctrica.
- Closets gran capacidad.
- Salón de Juntas.
- Montacoches.
- Ventanales piso-techo.
- Estrato cinco.
- Excelente ubicación.

ADENCO LTDA

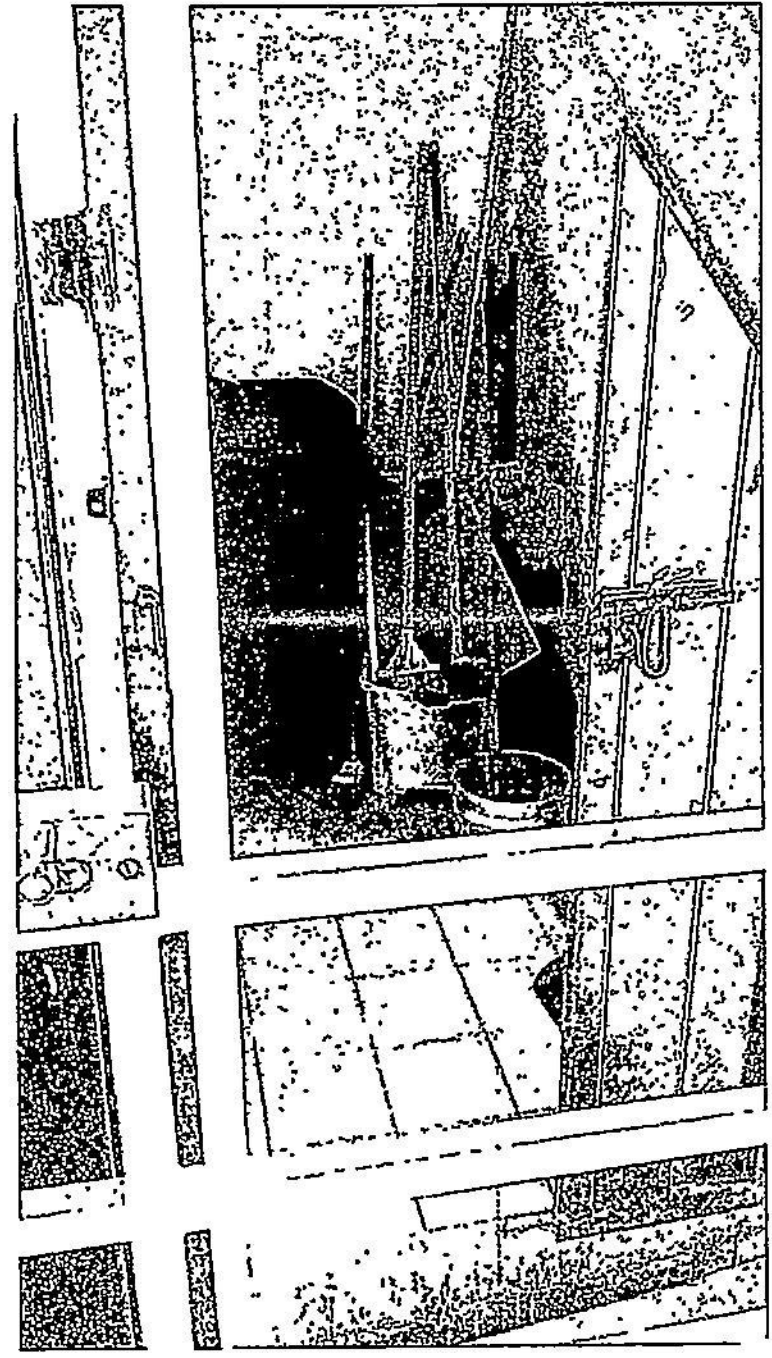
AS Dicho 2 Construcción S.A.S.
Avenida - Decho Interior - Finca 102
Calle 120 A No. 7-42 CL 101
Tel: 4711100
Cel: 310 8785007

VENTAS

(3)

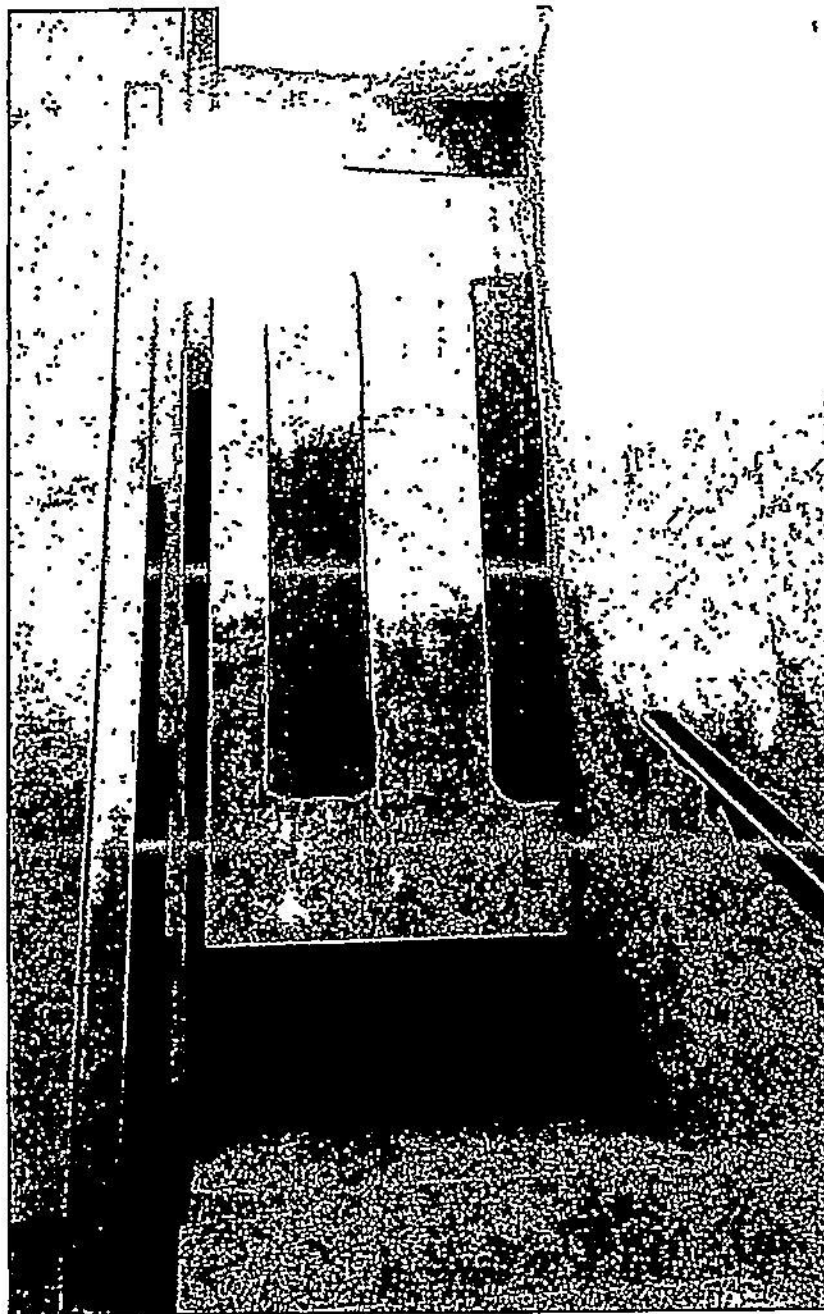
-Fotos del estado actual del edificio

Cuarto de basuras ... entrada tapada con barandael elevacoches



4

Escaleras comunes acabadas en cemento con pintura de mal gusto para disimular que NO TIENE ENCHAPE



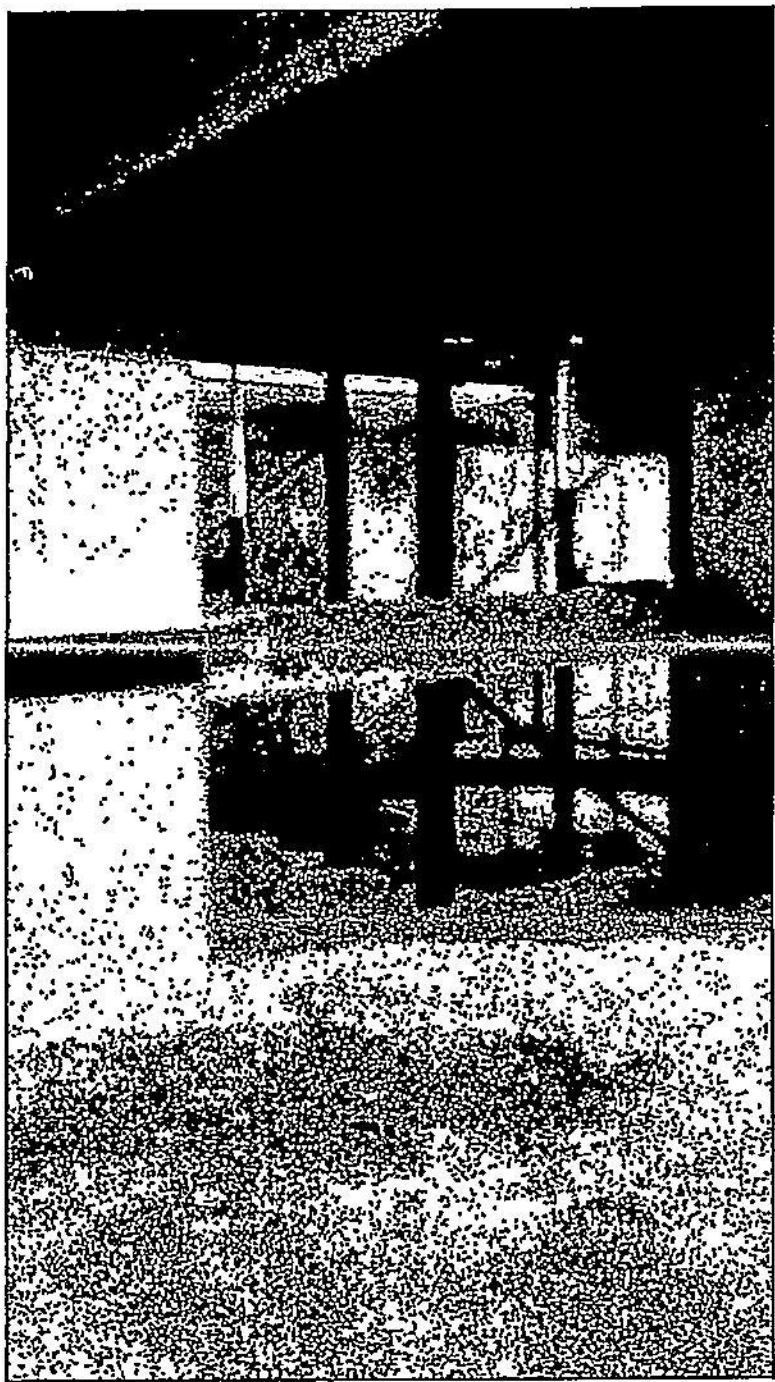
5

Zona de acceso principal donde debería haber sala de juntas dividida en vidrio.



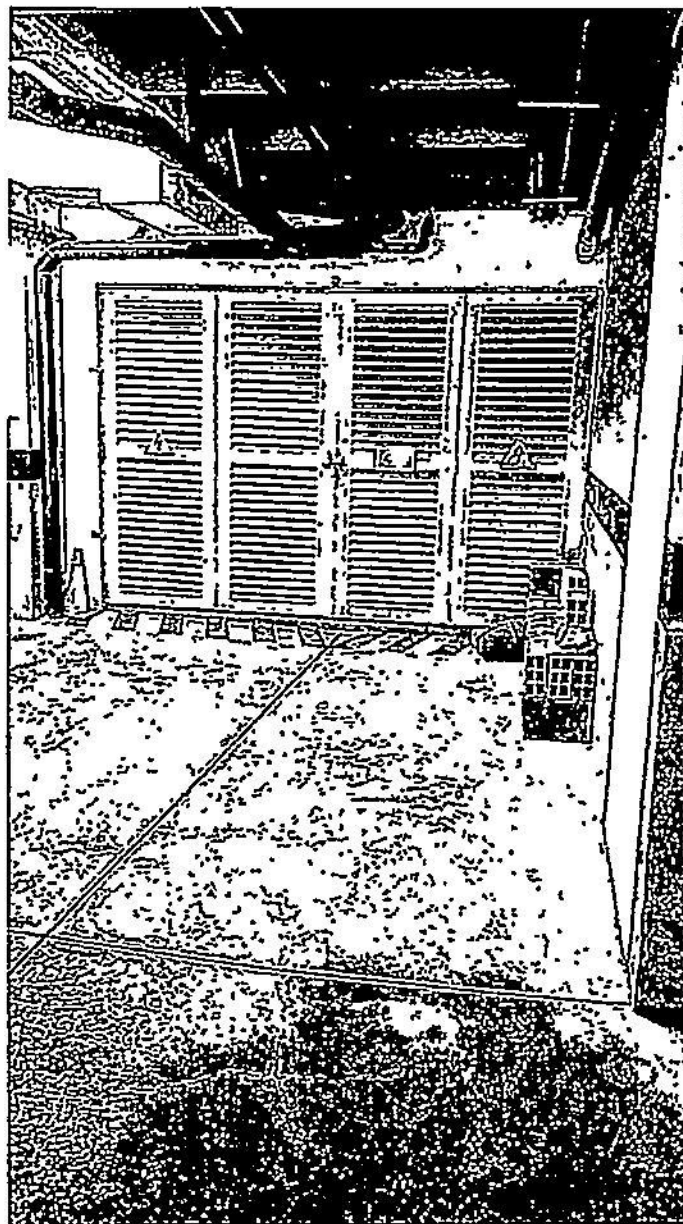
6

Lugar donde de tendria que estar UNA PLANTA DE EMERGENCIA DE 15 KVA
...NO HAY NADA



9

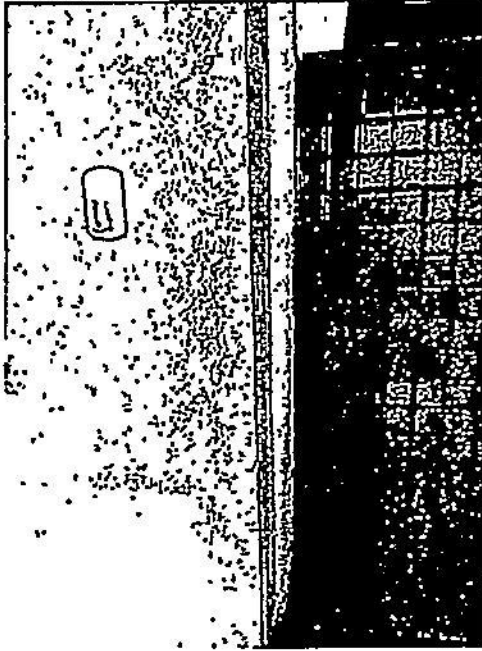
Subestacion DE CODENSA intalada donde tendria que estar EL CUARTO DE BASURAS



8

ACABADOS INTERNOS DE LOS APARTAMENTOS

Columnas, sin masilla ni pintura



Baños: solo cieloraso en ducha

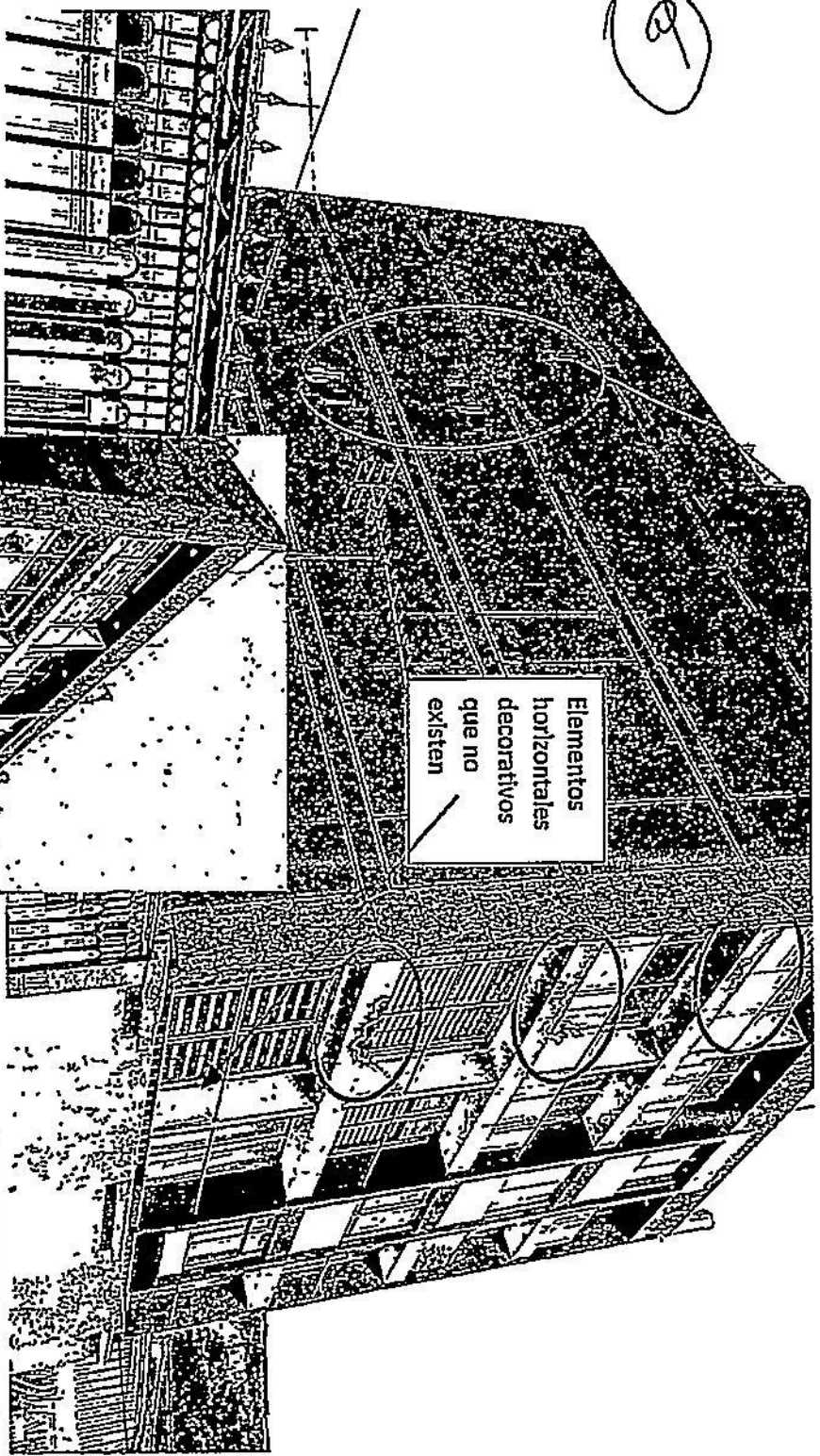


Columnas en concreto a la vista sin masilla ni pintura (como dice el reglamento que debería tener)

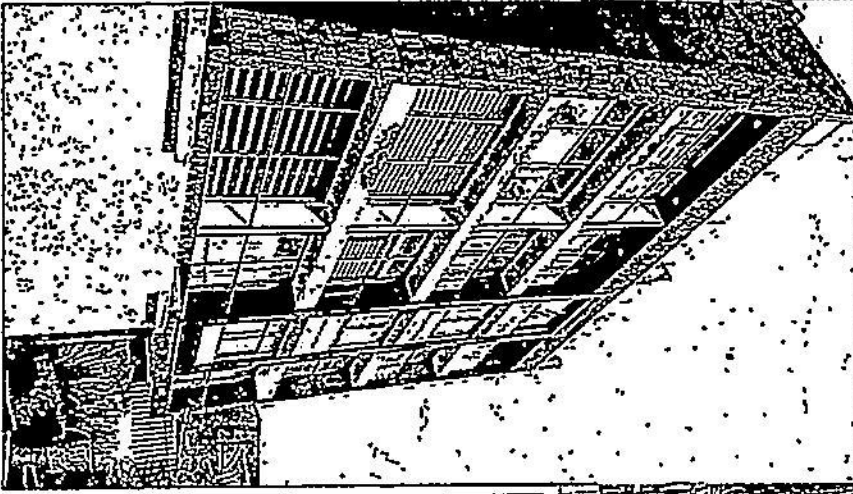
Y sin cieloraso ni estuco en muros como me ofrecieron en los catalogos de venta



6

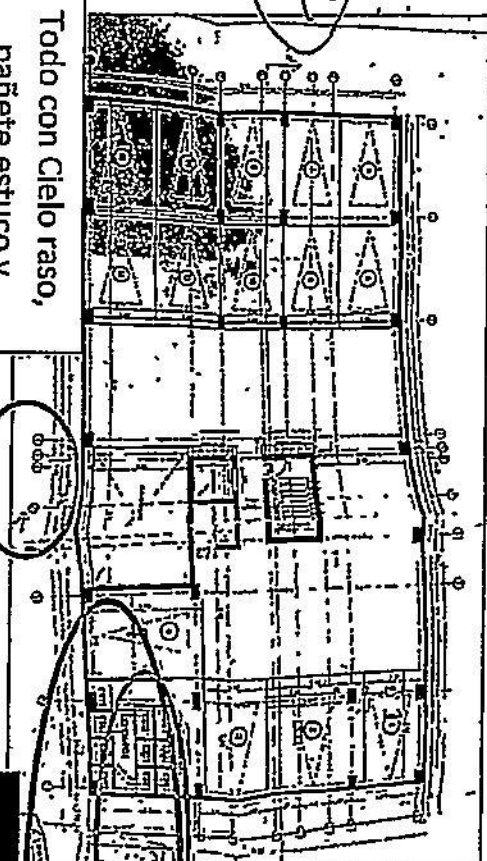


Elementos horizontales decorativos que no existen

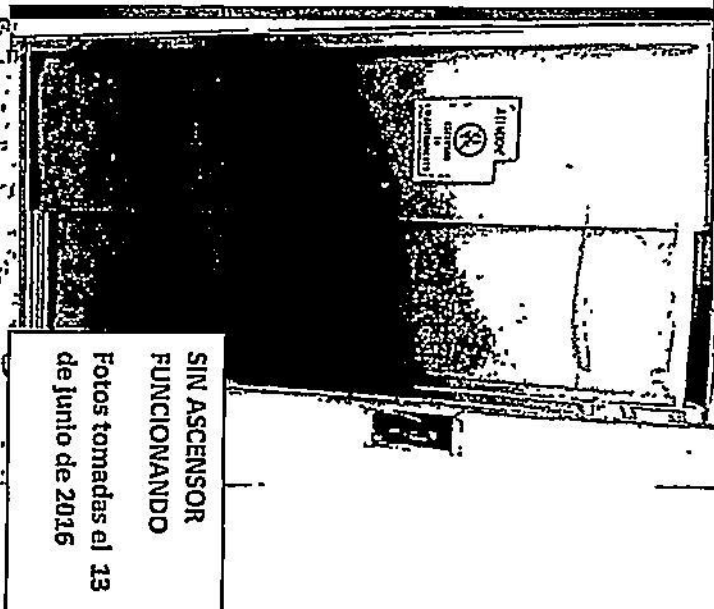


Fotos tomadas el día 14 de junio del 2016, a tan solo 6 meses SUPUESTOS de estar funcionando con administración haber sido TERMINADO POR LA CONSTRUCTORA.
Presenta problemas de acabados exteriores

10



Todo con Cielo raso, pañete estuco y pintura de primera calidad



SIN ASCENSOR FUNCIONANDO Fotos tomadas el 13 de junio de 2016

GARAJE N°1 (apto 302)
Sin demarcado humedad perm y ocupado todo tiempo con ele de obra



Sala de juntas?



GARAJE N°4 (apto 402)

En las especificaciones técnicas radicadas en la subsecretaría de Inspección del Ministerio del Hábitat se encuentra en el apartado de 2.5 PAÑETES:
"En caso en que se proyecten muros que no sean pañetados describa su acabado final o si carece de él y localización".
Respuesta: N/A (no aplica) es decir no hay ningún caso donde los muros no sean pañetados

SECRETARÍA DE HABITACIONES Y OBRAS PÚBLICAS
SECRETARÍA DE INSPECCIÓN DEL MINISTERIO DEL HABITAT

ESTRUCTURAS Y TÉCNICAS
CONSTRUCCIÓN DE MUROS Y DIVISORES

PAÑETES

1.1. ESTRUCTURAS

1.2. MUROS

1.3. DIVISORES

1.4. PAÑETES

1.4.1. PAÑETES DE CONCRETO

1.4.2. PAÑETES DE ESTUQUE

1.4.3. PAÑETES DE ESTUQUE Y PINTURA

1.4.4. PAÑETES DE ESTUQUE Y PINTURA DE CALIDAD

1.4.5. PAÑETES DE ESTUQUE Y PINTURA DE CALIDAD Y PINTURA DE CALIDAD

1.4.6. PAÑETES DE ESTUQUE Y PINTURA DE CALIDAD Y PINTURA DE CALIDAD Y PINTURA DE CALIDAD

1.4.7. PAÑETES DE ESTUQUE Y PINTURA DE CALIDAD Y PINTURA DE CALIDAD Y PINTURA DE CALIDAD

1.4.8. PAÑETES DE ESTUQUE Y PINTURA DE CALIDAD Y PINTURA DE CALIDAD Y PINTURA DE CALIDAD

1.4.9. PAÑETES DE ESTUQUE Y PINTURA DE CALIDAD Y PINTURA DE CALIDAD Y PINTURA DE CALIDAD

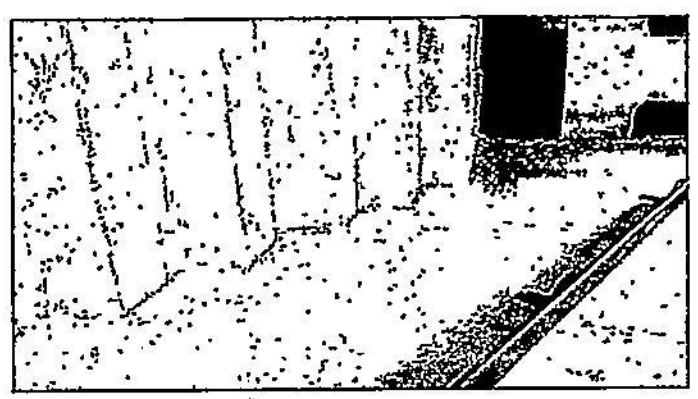
1.4.10. PAÑETES DE ESTUQUE Y PINTURA DE CALIDAD Y PINTURA DE CALIDAD Y PINTURA DE CALIDAD

11

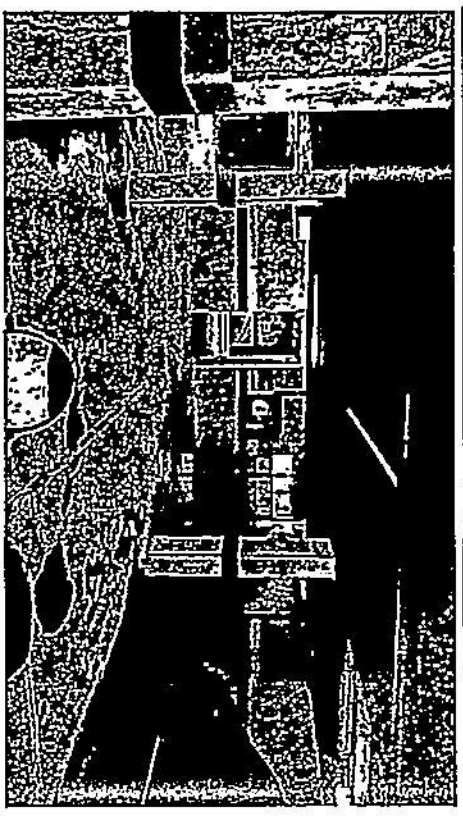
Aportes de las especificaciones técnicas radicadas en la subsecretaría de Inspección del ministerio del Hábitat:

27. JACUJUDAS	Descripción y materiales a utilizar:		
11 en concreto a la vista, accesorios de acrílico en pintura negra y ventanetas aluminadas, faldón y parrillar en pintura negra brillante			
28. VISOS AREAS GOMUNES	Descripción y materiales a utilizar:		
porcelanado de 60 x 60cm y pintura litora de 33 x 25cm			
29. CUBIERTAS:	Descripción y materiales a utilizar:		
Cobertura general en concreto impermeabilizado.			
210. ESCALERAS	Descripción y materiales a utilizar:		
Porcelanado			
211. CERRAMIENTO	Descripción y materiales a utilizar:		
no aplica			
212. TANQUES DE RESERVA DE AGUA	Descripción y materiales a utilizar:		
En concreto y habilitación impermeabilizada según norma			
1. EQUIPOS Y DOTACION			
11. ACCESORIOS	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	Características:	6 personas.
12. VIDEO CAMARAS	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO		circulo cerrado de vigilancia
13. PUERTAS ELECTRICAS	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO		
14. PARQUE IRRADIANTE	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO		capado libre en ósmosis
15. SALON COMUNIT.	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO		
16. GIMNASIO	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO		
17. SAUNA	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO		
18. TURCOS	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO		
19. MISCANA	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO		1 según norma.
20. MASCADO SINUS VALIDOS	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO		3 según norma.
21. PLANTA ELECTRICA DE DIFERENCIA	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO		15 lva
22. SUBSTACION ELECTRICA	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO		

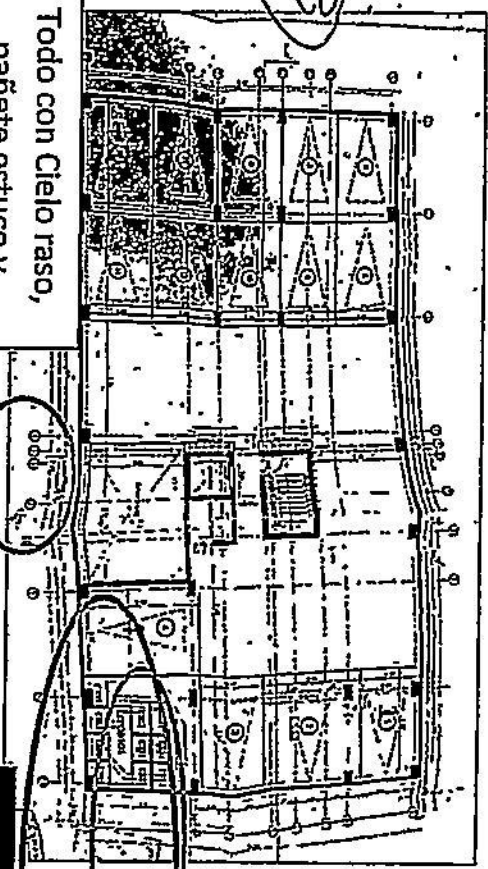
Escaleras sin acabados, en las especificaciones técnicas dice PORCELANATO



No existe NINGUNA PLANTA ELECTRICA DE EMERGENCIA instalada en el edificio



19



Todo con Cielo raso,
pañete estuco y
pintura de primera
calidad

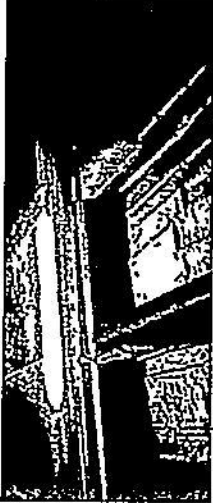
SIN ASCENSOR
FUNCIONANDO
Fotos tomadas el 13
de junio de 2016

GARAJE N°1 (apto 302)

Sin demarcación
humedad perm
y ocupado todo
tiempo con ele
de obra



Sala de juntas?



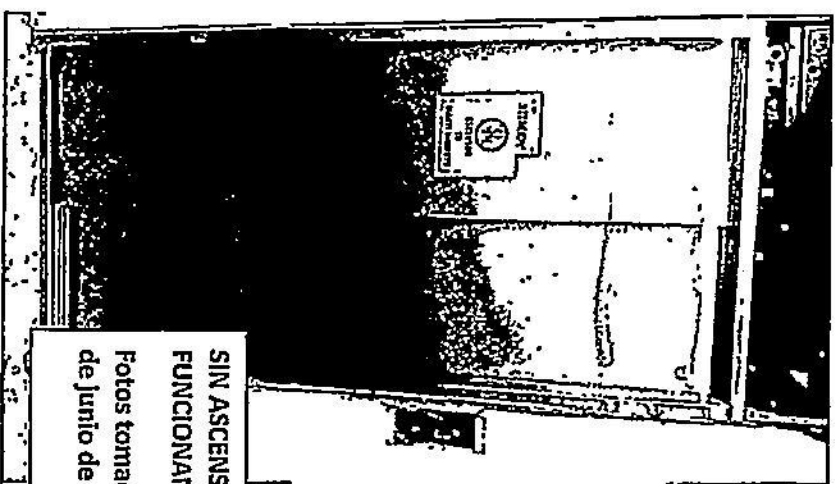
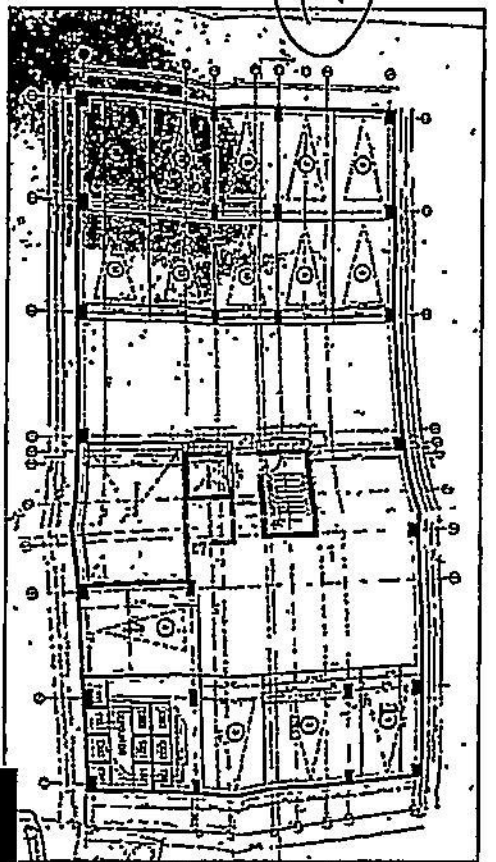
GARAJE N°4 (apto 402)

En las especificaciones técnicas radicadas en la
subsecretaría de Inspección del ministerio del Hábitat se
encuentra en el apartado de 2.5 PAÑETES:
"En caso en que se proyecten muros que no sean
pañetados describa su acabado final o si carece de él y
localización".

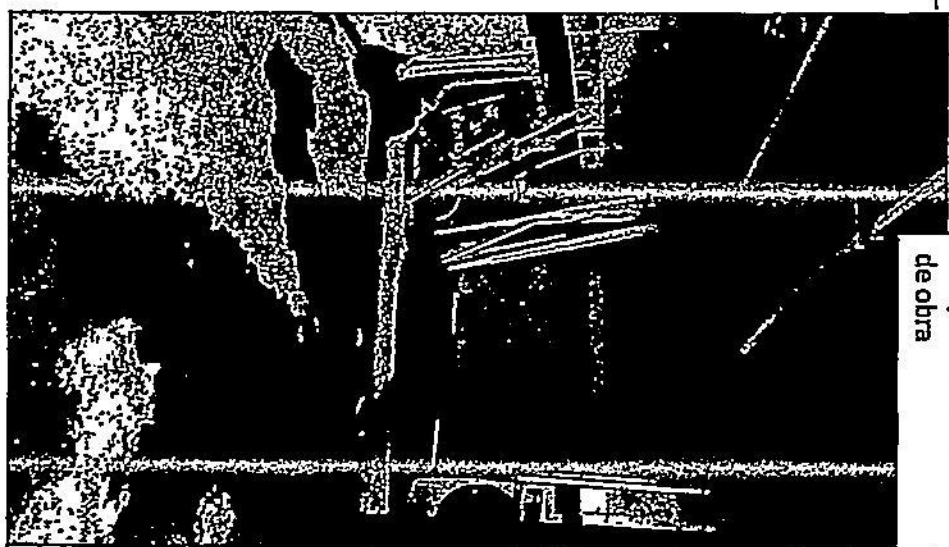
Respuesta: N/A (no aplica) es decir no hay ningún caso
donde los muros no sean pañetados

Item	Descripción	Unidad	Cantidad	Valor Unitario	Valor Total
1	PAÑETE	m ²	100	1.50	150.00
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50

(137)



**SIN ASCENSOR
FUNCIONANDO**
Fotos tomadas el 13
de junio de 2016



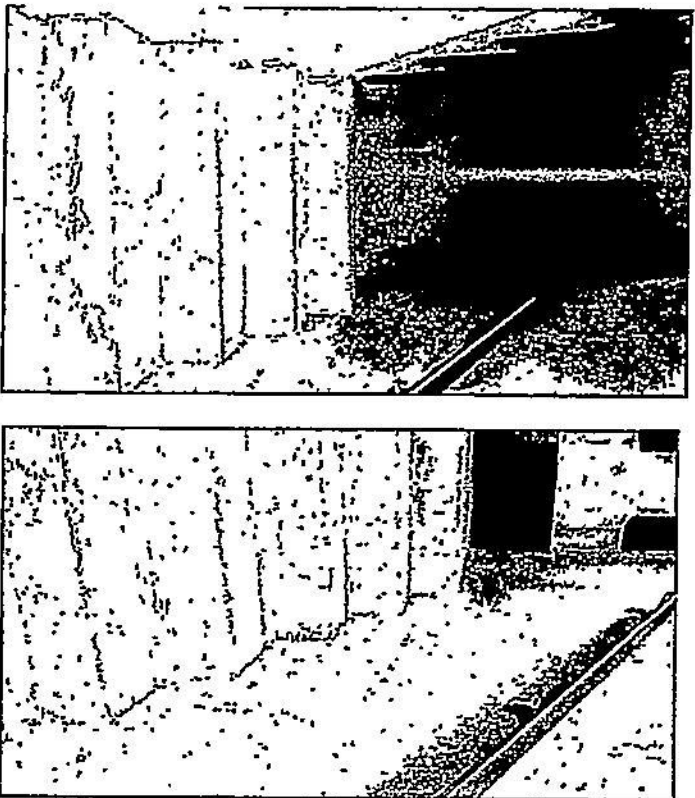
GARAJE N°1 (apto 302)
Sin demarcación, con
humedad permanente
y ocupado todo el
tiempo con elementos
de obra



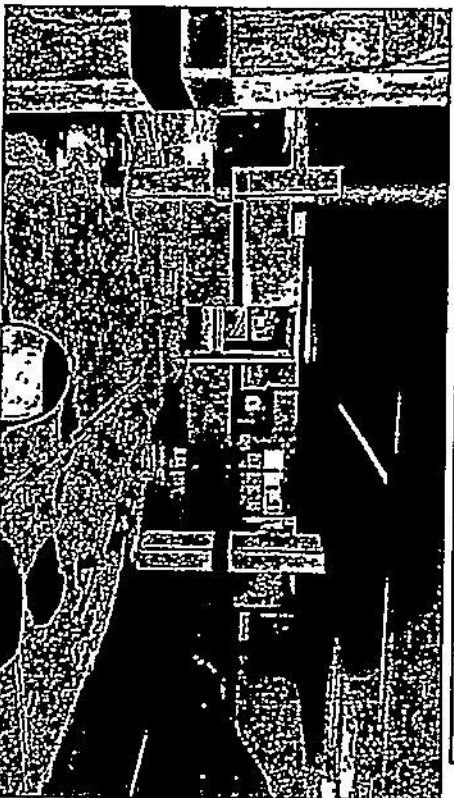
GARAJE N°4 (apto 402)

Apartes de las especificaciones técnicas radicadas en la subsecretaría de inspección del ministerio del Hábitat:

Escaleras sin acabados, en las especificaciones técnicas dice PORCELANATO



No existe NINGUNA PLANTA ELECTRICA DE EEMERGENCIA instalada en el edificio

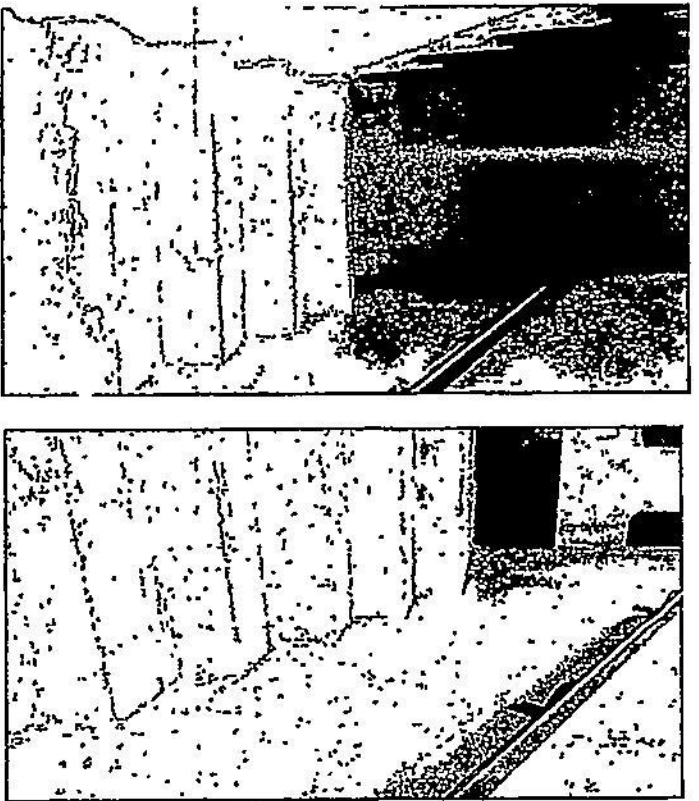


27. RADIADAS	Descripción y materiales a utilizar		
1. en concreto alta vida . aceros inoxidables en platin negro y ventiladores eléctricos en gres azul marino 1500 cm			
28. VÍOS AREAS COMUNES	Descripción y materiales a utilizar		
	Revolcán de 60 x 60 cm y pintura esgr de 25 x 25 cm		
19. CUMIERNS	Descripción y materiales a utilizar		
	Cubierta general en concreto impermeabilizada		
210. ESCALERAS	Descripción y materiales a utilizar		
	Porcelanato		
211. OBRAMIENTO	Descripción y materiales a utilizar		
	no aplica		
212. TANQUES DE RESERVA DE AGUA	Descripción y materiales a utilizar		
	En concreto y totalmente impermeabilizado según norma		
3. EQUIPOS Y DOTACIÓN			
11. ASCENSOR	<input checked="" type="checkbox"/> si <input type="checkbox"/> no	Consejos	6 personas
12. VIDEOCAMARAS	<input checked="" type="checkbox"/> si <input type="checkbox"/> no		Cámaras cerrada de vigilancia
13. PUERTAS ELECTRICAS	<input type="checkbox"/> si <input checked="" type="checkbox"/> no		
14. PARQUE INSTAL.	<input checked="" type="checkbox"/> si <input type="checkbox"/> no		espacio libre en rampas
15. SALÓN COMUNIT.	<input type="checkbox"/> si <input checked="" type="checkbox"/> no		
16. GYMNASIO	<input type="checkbox"/> si <input checked="" type="checkbox"/> no		
17. SAUNA	<input type="checkbox"/> si <input checked="" type="checkbox"/> no		
18. TRUCOS	<input type="checkbox"/> si <input checked="" type="checkbox"/> no		
19. PISCINA	<input type="checkbox"/> si <input checked="" type="checkbox"/> no		1. según norma
20. MQUERO MINSVALIOS	<input type="checkbox"/> si <input checked="" type="checkbox"/> no		2. según norma
21. MQUERO MINSVALIOS	<input type="checkbox"/> si <input checked="" type="checkbox"/> no		
22. PLANTA ELECTRICA DE EMERGENCIA	<input type="checkbox"/> si <input checked="" type="checkbox"/> no		1500 cm
23. SUBESTACION ELECTRICA	<input type="checkbox"/> si <input checked="" type="checkbox"/> no		

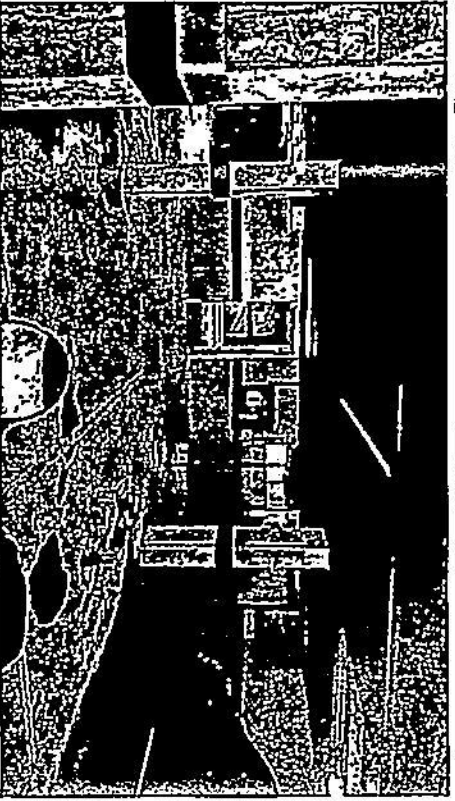
Aportes de las especificaciones técnicas radicadas en la subsecretaría de Inspección del Ministerio del Hábitat:

2.7. PARCHADAS	Descripción y materiales a utilizar		
1.1. en concreto en la Villa, secciones decorativas en Pizarra negra y ventilación exterior. Se debe utilizar en este caso el Ministerio de			
2.8. PISOS ÁREAS COMUNES	Descripción y materiales a utilizar		
1.9. GUBIERNOS	Descripción y materiales a utilizar		
1.10. ESCALERAS	Descripción y materiales a utilizar		
1.11. CERRAMIENTO	Descripción y materiales a utilizar		
2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA	Descripción y materiales a utilizar		
1. EQUIPOS Y DOTACIÓN	Conceder/No		
11. ÁSCENSO	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	6 puestas	
12. VIDEO CÁMARA	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	cinco cámara de vigilancia	
13. PUERTAS ELÉCTRICAS	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO		
14. PARRILLAS	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	estado libre en primer piso	
15. SALÓN COMUNITARIO	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO		
16. GIMNASIO	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO		
17. SAUNA	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO		
18. TRUCOS	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO		
19. PISCINA	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	4 según norma	
20. PARRILLAS	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	3 según norma	
21. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	15 lva	
22. SUMINISTRO ELÉCTRICO	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO		

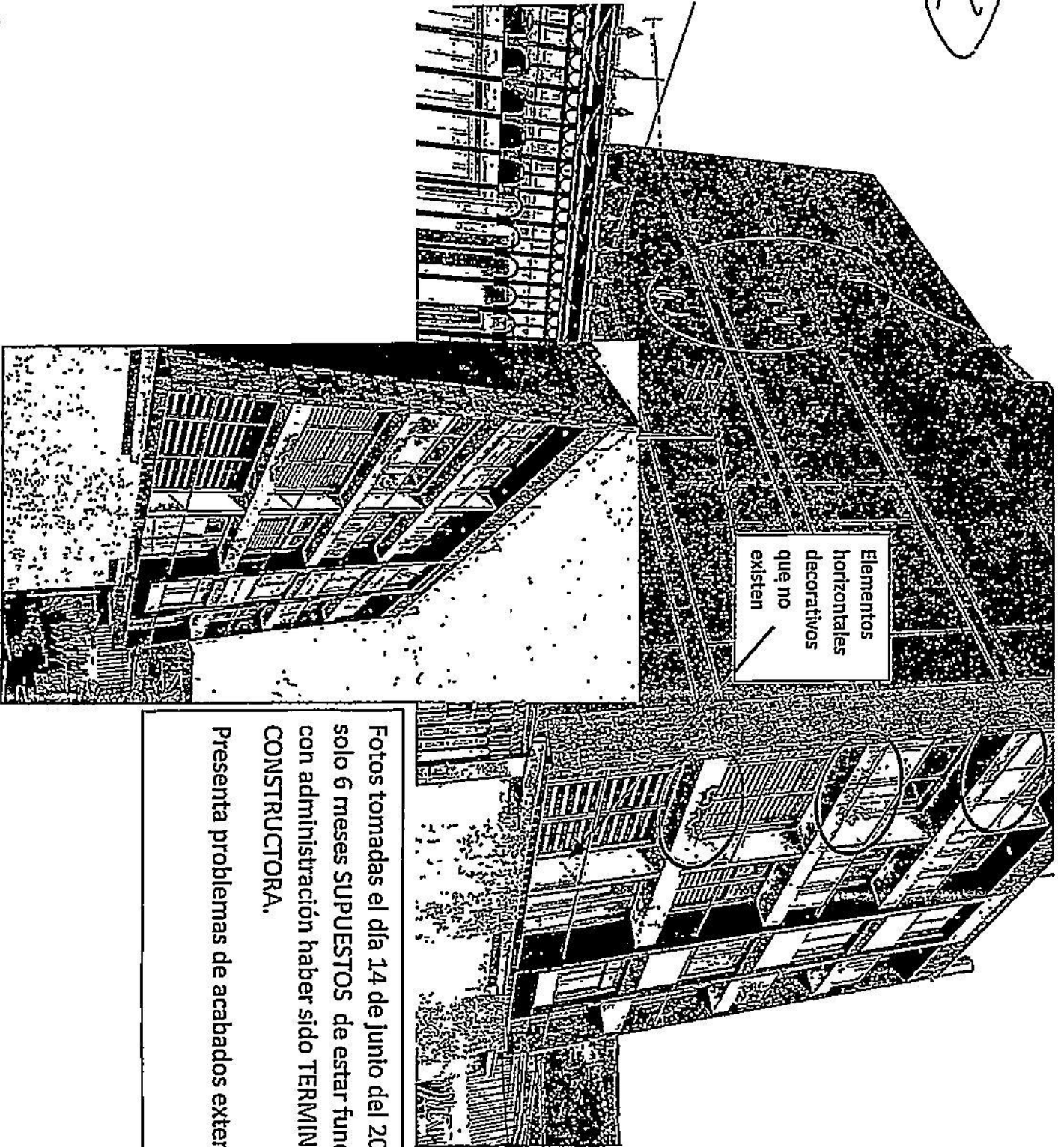
Escaleras sin acabados, en las especificaciones técnicas dice PORCELANATO



No existe NINGUNA PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA instalada en el edificio

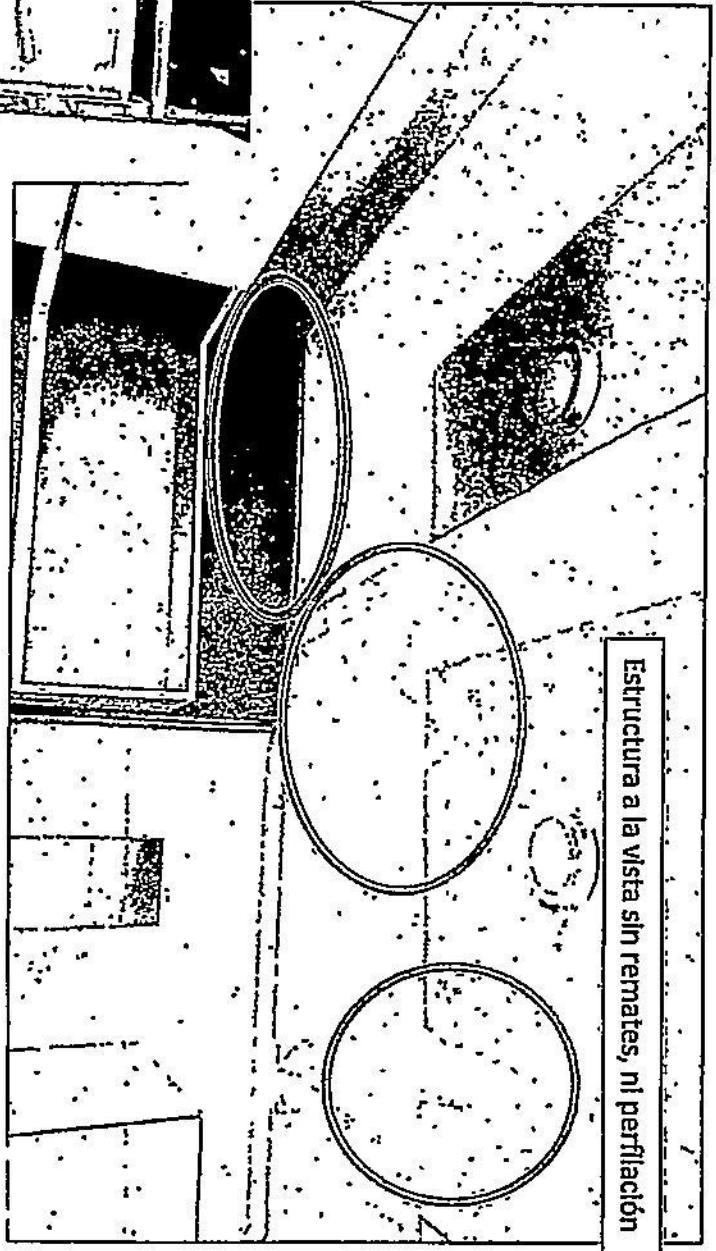


17

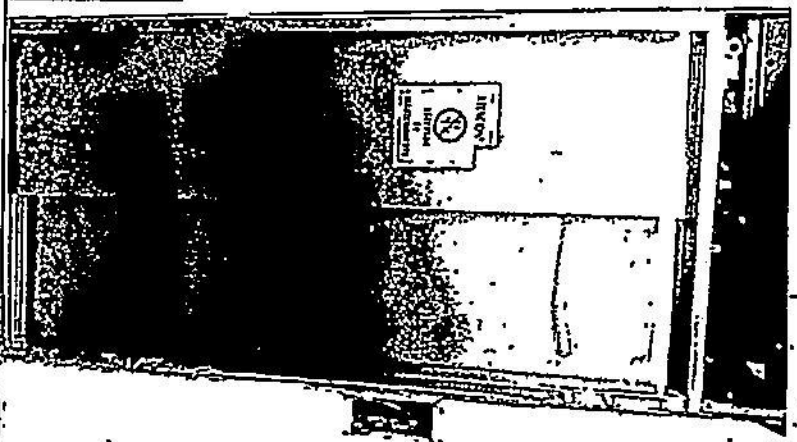


Fotos tomadas el día 14 de junio del 2016, a tan solo 6 meses SUPUESTOS de estar funcionando con administración haber sido TERMINADO POR LA CONSTRUCTORA.
Presenta problemas de acabados exteriores

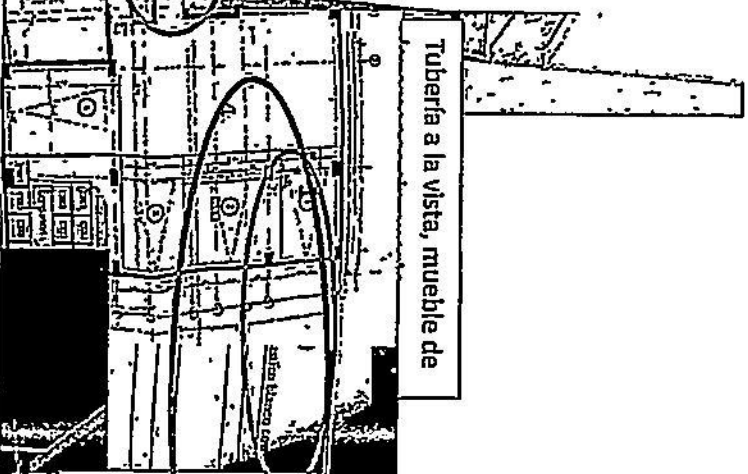
RE



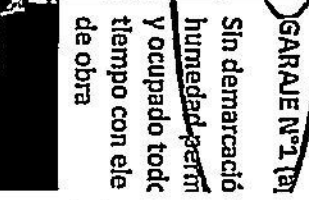
Estructura a la vista sin remates, ni perfiliación



Todo con Cielo raso, pañete estuco y pintura de primera calidad

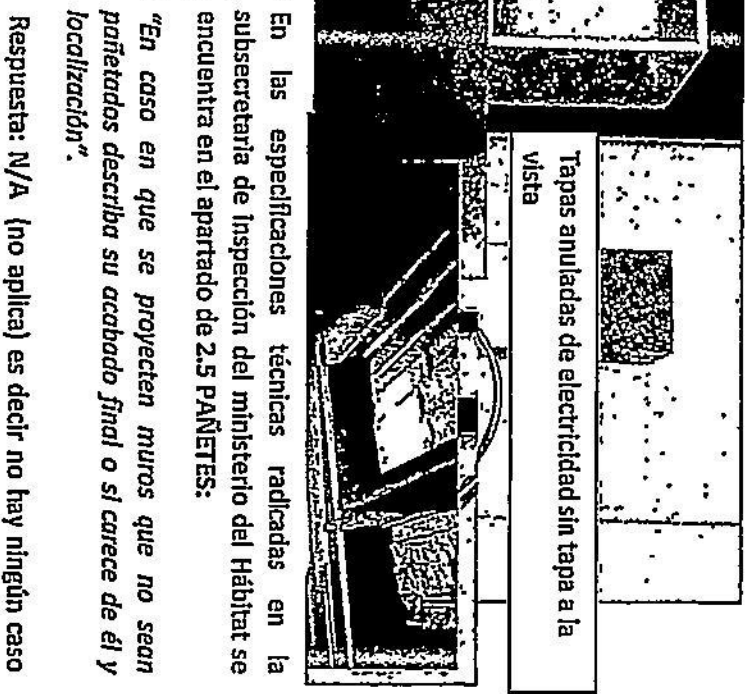


Tubería a la vista, mueble de



GARAJE N°1 (B)

Sin demarcación humedad, perm y ocupado todo tiempo con ele de obra



Tapas anuladas de electricidad sin tapa a la vista

En las especificaciones técnicas radicadas en la subsecretaría de Inspección del ministerio del Hábitat se encuentra en el apartado de 2.5 PAÑETES:

"En caso en que se proyecten muros que no sean pañetados describa su acabado final o si carece de él y localización".

Respuesta: N/A (no aplica) es decir no hay ningún caso

(17)

CARLOS F. RAMIREZ GUERRERO
C. C. # 17.176.676 expedida en Bogotá
T. P. # 35.991 del Consejo Superior de la Judicatura.

ACEPTO:

ROBERTO PENUELA GARCIA
c.c. 17.167.474 expedida en Bogotá.

Del señor Superintendente de Industria y Comercio,

El doctor RAMIREZ GUERRERO, queda ampliamente facultado para recibir, transigir, desistir, conciliar, sustituir, reasumir, prestar cauciones interponer toda clase de recursos y en general lo legalmente necesario para el éxito de su mandato.

ROBERTO PENUELA GARCIA, mayor de edad domiciliado en Bogotá, D. C., identificado con la cédula de ciudadanía número 17.167.474 expedida en Bogotá; al señor Superintendente de Industria y Comercio, atentamente manifiesto que confiero PODER especial amplio y suficiente al doctor CARLOS F. RAMIREZ GUERRERO, mayor de edad con domicilio en Bogotá, D. C., identificado con la cédula de ciudadanía número 17.176.676 expedida en Bogotá, abogado titulado e inscrito con tarjeta profesional número 35.991 del Consejo Superior de la Judicatura, para que inicie ante su despacho y lleve hasta su terminación de Queja por publicidad engañosa contra la sociedad AS DISEÑO Y CONSTRUCCIONES SAS; así como la demanda subsidiaria para la reclamación por daños y perjuicios hasta obtener la devolución del dinero a valor de la fecha del fallo correspondiente más la indemnización respectiva. Con devolución de los apartamentos 302 y 402 de la Carrera 20 N° 134-66, materia de la *litis*.

SEÑOR
SUPERINTENDENTE DE INDUSTRIA Y COMERCIO
S.
D.

CARLOS F. RAMIREZ GUERRERO
ABOGADO UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS
Magister en Derecho Administrativo
Universidad Libre
Calle 23 N° 18-69 - Teléfonos 288 1494 - 337 9764
Celular 315 346 7243
E-mail cframirez@gmail.com
Bogotá, D. C. - Colombia

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO 17.167.474

PEÑUELA GARCIA

APELLIDOS

ROBERTO

NOMBRES

[Handwritten signature]
FIRMA



INDICE DERECHO

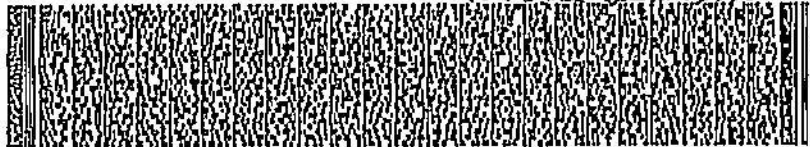
FECHA DE NACIMIENTO 12-MAY-1947
BOGOTA D.C.
(CUNDINAMARCA)
LUGAR DE NACIMIENTO

1.70 ESTATURA
0+ G.S. RH

M SEXO

12-JUN-1968, BOGOTA D.C.
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

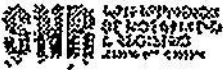
REGISTRADORA NACIONAL
JENI BEATRIZ RENGIFO LOPEZ



R-1500112-47151658-M-0017167474-20061227

0018506360M 02 186653121

19



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 180-11260079979108
Pagina 1

Nro Matrícula: 50N-20750574

Impreso el 12 de Enero de 2018 a las 10:12:47 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 50N - BOGOTA NORTE DEPTO: BOGOTA D.C MUNICIPIO: BOGOTA D C VEREDA: BOGOTA D. C.
FECHA APERTURA: 24-03-2015 RADICACIÓN: 2015-18300 CON: ESCRITURA DE: 17-03-2015
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 302 CON AREA DE CONS 44,95 M2-PRIV 39,36 M2 CON COEFICIENTE DE 3,1175% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.101 DE FECHA 16-02-2015 EN NOTARIA TREINTA Y UNO DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

COMPLEMENTACION:

AS DISEÑO Y CONSTRUCCION SAS, ADQUIRIÓ POR COMPRA A ARIZA DE MURILLO BLANCA SOFIA, SEGUN ESCRITURA 1990 DEL 31-07-2013 NOTARIA 52 DE BOGOTA; ARIZA DE MURILLO BLANCA SOFIA ADQUIRIÓ POR ADJUDICACIÓN LIQUIDACIÓN SOCIEDAD CONYUGAL CELEBRADA CON MURILLO CORTES ABRAHAM SEGUN ESCRITURA 2265 DEL 28-10-2008 DE LA NOTARIA 43 DE BOGOTA; MURILLO CORTES ABRAHAM ADQUIRIÓ POR COMPRA A MESA NOSSA ELIECER SEGUN ESCRITURA 1549 DEL 22-12-1977 DE LA NOTARIA 22 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 19-01-1978 EN EL FOLIO 50N-433873. E.P.S.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO
1) CARRERA 20 #134-66 EDIFICIO SARAH P.H. APARTAMENTO 302

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(S) (En caso de Integración y otros)
50N - 433873

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 24-02-2014 Radicación: 2014-13005

Doc. ESCRITURA 312 del 19-02-2014 NOTARIA CINCUENTA Y DOS de BOGOTA D. C VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA. 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, (-Titular de dominio Incompleto)

DE: AS DISEÑO Y CONSTRUCCION SAS

NIT# 9005238259X

A: VILLARREAL REVELO FILIPO ALONSO

CC# 162848

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 17-03-2015 Radicación: 2015-18300

Doc. ESCRITURA 101 del 16-02-2015 NOTARIA TREINTA Y UNO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO SARAH

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, (-Titular de dominio Incompleto)

A: AS DISEÑO Y CONSTRUCCION SAS

NIT# 9005238259X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 20-08-2015 Radicación: 2015-60917

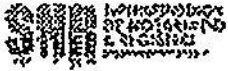
Doc. ESCRITURA 1041 del 27-05-2015 NOTARIA CINCUENTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$819,760

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LA HIPOTECA. ESTE Y

Vertical stamp or text on the right margin, partially illegible.

10



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 18011260079979108
Pagina 2

Nro Matrícula: 50N-20750574

Impreso el 12 de Enero de 2018 a las 10:12:47 AM
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

OTRO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: VILLARREAL REVELO FILIPO ALONSO

CC# 162848

A: AS DISEÑO Y CONSTRUCCION SAS

NIT# 8005238259 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 20-08-2015 Radicación: 2015-60917

Doc: ESCRITURA 1041 del 27-05-2015 NOTARIA CINCUENTA Y DOS de BOGOTA D C. VALOR ACTO: \$228,682,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: AS DISEÑO Y CONSTRUCCION SAS

A: PEUELA GARCIA ROBERTO

NIT# 8005238259

CC# 17167474 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: 4

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtch

TURNO: 2018-11403

FECHA: 12-01-2018

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA

(198)
21



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 18011247669979253

Nro Matrícula: 50N-20750577

Página 1

Impreso el 12 de Enero de 2018 a las 10:15:31 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CIRCULO REGISTRAL 50N - BOGOTA NORTE DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D.C. VEREDA: BOGOTA D.C.

FECHA APERTURA: 24-03-2015 RADICACION: 2015-18300 CON ESCRITURA DE: 17-03-2015

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT. SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 402 CON AREA DE CONS 44,95 M2-PRIV 39,36 M2 CON COEFICIENTE DE 3,1175% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO 101 DE FECHA 16-02-2015 EN NOTARIA TREINTA Y UNO DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

COMPLEMENTACION:

AS DISEÑO Y CONSTRUCCION SAS, ADQUIRIO POR COMPRA A ARIZA DE MURILLO BLANCA SOFIA, SEGUN ESCRITURA 1890 DEL 31-07-2013 NOTARIA 52 DE BOGOTA; ARIZA DE MURILLO BLANCA SOFIA ADQUIRIO POR ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL CELEBRADA CON MURILLO CORTES ABRAHAM SEGUN ESCRITURA 2265 DEL 28-10-2008 DE LA NOTARIA 43 DE BOGOTA. MURILLO CORTES ABRAHAM ADQUIRIO POR COMPRA A MESA NOSSA ELIECER SEGUN ESCRITURA 1549 DEL 22-12-1977 DE LA NOTARIA 22 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 19-01-1978 EN EL FOLIO 50N-433873...E.P.P.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio URBANO

1) CARRERA 20 #134-66 EDIFICIO SARAH P.H. APARTAMENTO 402

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de Integración y otros)
50N - 433873

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 24-02-2014 Radicación: 2014-13005

Doc: ESCRITURA 312 del 18-02-2014 NOTARIA CINCUENTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO \$

ESPECIFICACION HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio Incompleto)

DE: AS DISEÑO Y CONSTRUCCION SAS

NIT# 9005238259X

A: VILLARREAL REVELO FILIPO ALONSO

CC# 162848

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 17-03-2015 Radicación: 2015-18300

Doc: ESCRITURA 101 del 16-02-2015 NOTARIA TREINTA Y UNO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO SARAH

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio Incompleto)

A: AS DISEÑO Y CONSTRUCCION SAS

NIT# 9005238259X

ANOTACION: *** ESTA ANOTACION NO TIENE VALIDEZ *** Nro 003 Fecha: 13-05-2015 Radicación: 2015-32302

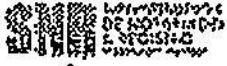
Doc: OFICIO 980-15 del 11-05-2015 JUZGADO 10 CIVIL DEL CIRCUITO DE DESCONGESTION de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL REF PROCESO 2014-

Grav 12. d. 2018

Acto 707



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 18011247669979253

Nro Matrícula: 50N-20750577

Página 3

Impreso el 12 de Enero de 2018 a las 10:15:31 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

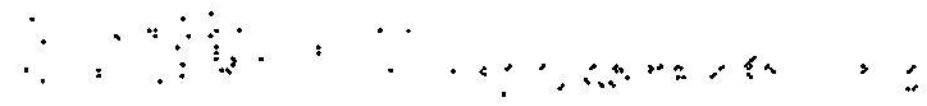
El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Reallech

TURNO: 2018-11414 FECHA: 12-01-2018

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

INFORME VERIFICACIÓN DE HECHOS No. 19-005
9 de enero de 2019

Radicación No.	1-2018-02962 del 6 de febrero de 2018
No. de la queja	1-2018-02962 - 1
Quejoso	ROBERTO PEÑUELA GARCIA
Dirección quejoso	Carrera 20 # 134 – 66 Apartamento 402
Proyecto	EDIFICIO SARAH
Dirección proyecto	Carrera 20 # 134 – 66 - Zonas Comunes
Localidad	Usaquén
Estrato	5
Radicación documentos enajenación proyecto	400020120316 - 1 del 20 de septiembre de 2012 (15 unidades)
Enajenador	AS DISEÑO Y CONTRUCCION SAS
Dirección enajenador	Carrera 20 # 134 – 66 Apartamento 501
No. de registro	2012180

SÍNTESIS DE LA QUEJA

El propietario informa que en las áreas de zona comunes del proyecto EDIFICIO SARAH presenta deficiencias como "(...) **entrada del edificio debería haber un espacio para la sala de juntas CERRADO EN VIDRIO (...), * ubicación de una subestación de CODENSA en el lugar que está destinado como CUARTO DE BASURAS (...), * Se ubicó un "mini-cuarto de basuras" en el espacio donde debería estar un baño común, (...), * En el sótano donde se señala un "cuarto para planta de emergencia" no hay cuarto NI PLANTA DE EMERGENCIA (...), * No existe 10 bicicletero en ningún lado como dice el reglamento (...), * En la terraza subiendo a mano derecha hay un espacio que me indicaron era para "la cocineta del BBQ" pero en los planos del reglamento dice CUARTO DE MAQUINAS?, (...)*".

VISITA

Visita Técnica No.	01
Fecha	23 de octubre de 2018
Funcionario	MILYTZA GODOY RAMOS
Atendido Por	ROBERTO PEÑUELA GARCIA (Propietario) ABRAHAM MURILLO (Representante Legal – Enajenador)

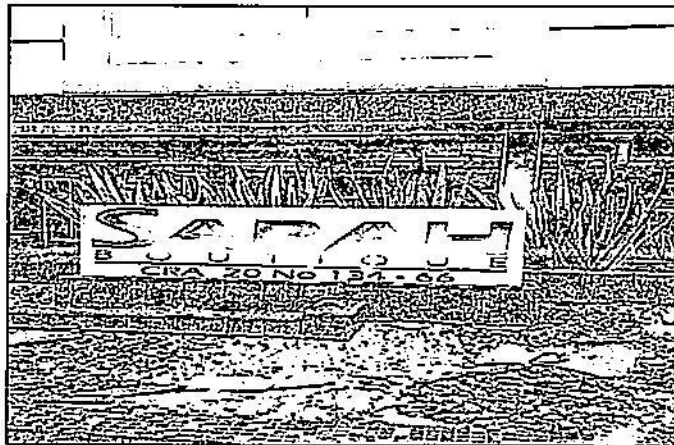
Los conceptos técnicos emitidos en el presente informe son producto de la experticia y conocimiento del profesional, no contemplan la realización de pruebas destructivas, ensayos de



laboratorio o similares y se basan en la observación de las características externas encontradas, acogiéndose a lo establecido en el Decreto 572 del 22 de diciembre del 2015.

El enajenador bajo el radicado N.1-2018-35404 de fecha 12 de septiembre de 2018, hace entrega de la copia del acta de recibo zonas comunes de fecha 25 de marzo de 2016; firmada por el señor Julio Olney Flórez como administrador y/o Representante Legal y el señor Abraham Murillo Ariza como Representante Legal de AS Diseño y Construcción SAS.

HALLAZGOS



N.1.

DIVISION EN VIDRIO EN LA ZONA DE ENTRADA:

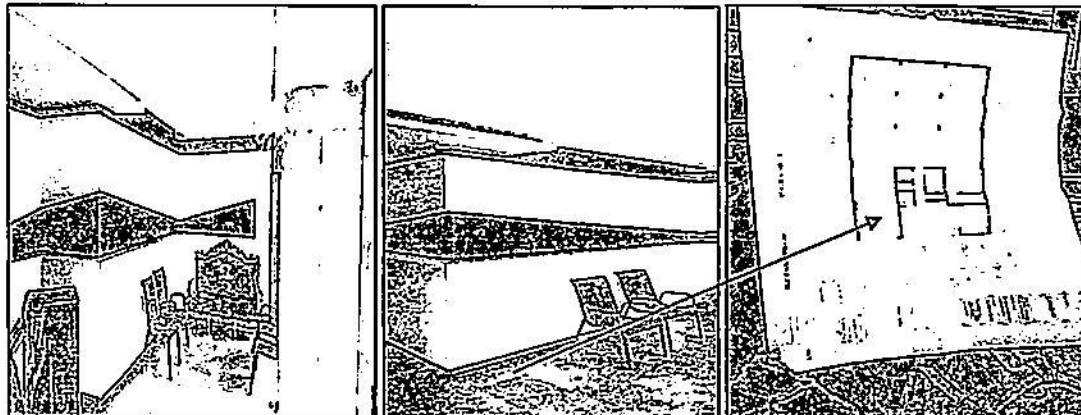


Imagen N.1

Imagen N.2

Imagen N.3

En la visita se observa a la entrada y/o hall de reparto y/o recepción del proyecto un solo espacio amplio sin divisiones y un baño. (Imágenes N.1 y N.2); el quejoso hace referencia que debería haber espacios como la sala de juntas y sala de espera separados por una división en vidrio, la cual no se aprecia. Igualmente, el propietario trae a la diligencia los planos de las áreas comunes

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



del proyecto para este hecho el plano denominado Planta Primer Piso (Imagen N.3) con sellos de la curaduría urbana N.5 de la licencia MLC 12-5-0936 de fecha 20 de noviembre de 2014, y de la autenticación de la notaria N.31 de fecha 8 de mayo de 2018; en los cuales, se puede constatar que no se describe división en material de los espacios planteados.

Así las cosas; no se establece deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones.

2. CUARTO DE BASURAS

3. UBICACIÓN DE LA PLANTA (Subestación):

Se continuó el recorrido de la visita por el primer piso, en el cual, se evidencia un espacio que está siendo usado para "Cuarto de basuras" (Imágenes N.4 y N.5) junto al elevador de autos del proyecto.

Respecto de este hecho el quejoso hace referencia al plano de las áreas comunes del proyecto para esta inconformidad. El plano denominado Planta Primer Piso (Imagen N.6) con sellos de la curaduría urbana N.5 de la licencia MLC 12-5-0936 de fecha 20 de noviembre de 2014, y de la autenticación de la notaria N.31 de fecha 8 de mayo de 2018. En el cual, teniendo en cuenta esta información, este cuarto estaba destinado para uso de un baño. Igualmente, el plano establece que la disposición del cuarto de basuras se localizaría al lado del parqueadero para población de movilidad reducida, (Imagen N.7 y N.8). Espacio que se está utilizando para la ubicación de la subestación eléctrica del proyecto.

Así las cosas, la ubicación actual del cuarto de basuras y la subestación eléctrica versus lo que determina el plano aportado en la diligencia, se observa que no coinciden.

De otro lado, se tiene que según lo enunciado en la Ley 1469 de 2010:

Artículo 7º. Licencia de construcción y sus modalidades. Es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural, y demás normatividad que regule la materia. En las licencias de construcción se concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación. Son modalidades de la licencia de construcción las siguientes:

(...)

4. Modificación. Es la autorización para variar el diseño arquitectónico o estructural de una edificación existente, sin incrementar su área construida.

(Subrayado fuera de texto)

(...)

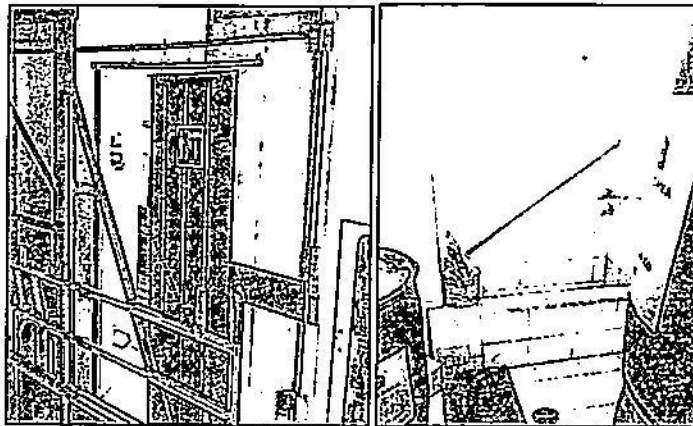


Imagen N.4

Imagen N.5

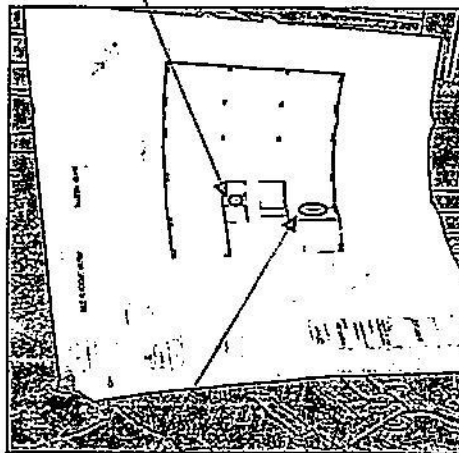


Imagen N.6

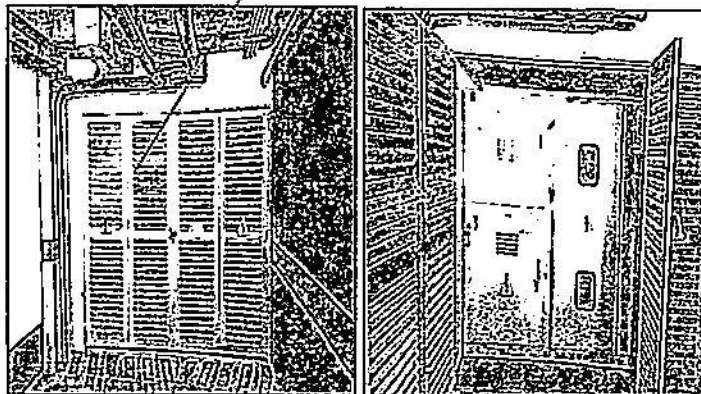


Imagen N.7

Imagen N.8



De lo antes expuesto, primero se obtiene variación entre los planos arquitectónicos aportados en la diligencia, lo que se encuentra construido y la destinación inicial. Lo que configura deficiencia constructiva por incumplimiento de las normas o reglamentos aplicables y desmejoramiento de especificaciones por la modificación total o parcial de las especificaciones del proyecto contenidas en los planos respecto de las ofrecidas legalmente. Empero, dicha diferencia en este caso particular no representa variación en el diseño arquitectónico o estructural del proyecto, además no modifica el área construida y los índices de ocupación y construcción, los cuales no afectan el uso y la habitabilidad de los bienes comunes.

Por tanto, no se establece desmejoramiento de especificaciones que afecten la utilización de los bienes comunes, ya que lo que se observa es una reubicación de espacios y/o usos de bienes comunes.

4. PARQUEADERO 402 (UBICACIÓN DE LA PLANTA EN EL PARQUEADERO):

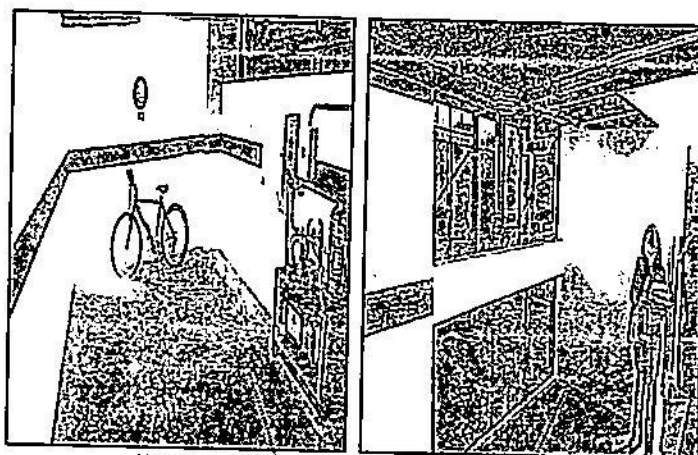


Imagen N.9

Imagen N.10

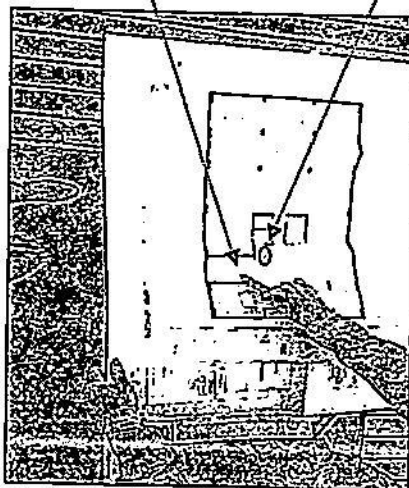


Imagen N.11



En la diligencia se observa la instalación de una planta eléctrica en el parqueadero N.402 en el sótano del proyecto (Imagen N. 9) dificultando el acceso del vehículo a este estacionamiento. El quejoso y/o propietario del parqueadero en mención, allega plano de las áreas comunes del proyecto para esta inconformidad, el plano denominado Planta Sótano (Imagen N.11) con sellos de la curaduría urbana N.5 de la licencia MLC 12-5-0936 de fecha 20 de noviembre de 2014, y de la autenticación de la notaria N.31 de fecha 8 de mayo de 2018.

Revisando la información suministrada (Imagen N.11), se evidencia que la ubicación de la planta eléctrica se encuentra en el área contigua al parqueadero 402 (Imagen N. 10). Al respecto, el enajenador menciona que se encuentra en trámite del traslado de la planta al área correspondiente y enunciada en los planos.

Por lo anterior, se establece deficiencia constructiva GRAVE, ya que afecta el uso y funcionamiento de los bienes comunes, contraviniendo:

Ley 400 de 1997 "Artículo 7º.- Sujeción de la construcción a los planos. Los planos arquitectónicos y estructurales que se presenten para la obtención de la licencia de construcción deben ser iguales a los utilizados en la construcción de la obra. Por lo menos una copia de éstos debe permanecer en el archivo del departamento administrativo o dependencia distrital o municipal a cargo de la expedición de la licencia de construcción."

Así mismo, con la dificultad en el acceso al parqueadero N.402, se altera la funcionalidad independiente del bien privado, como lo define la Ley 675 de 2001 "Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal"

"Bienes privados o de dominio particular: Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común".

Por lo anterior, se establece deficiencia constructiva GRAVE que afecta las condiciones de habitabilidad y uso o funcionamiento de los bienes privados, y la utilización de los bienes comunes, que no afectan condiciones estructurales, considerando que no se acredita servidumbre de paso por los parqueaderos.

5. UBICACIÓN DE BICICLETEROS:

131 3
23



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

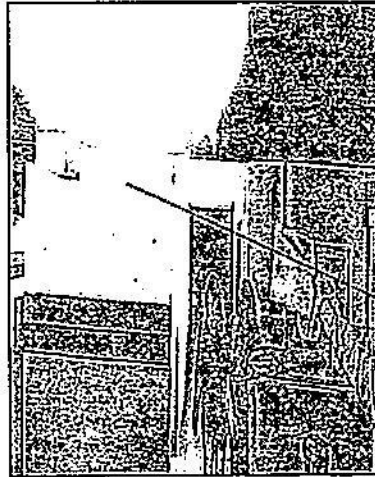


Imagen N.12

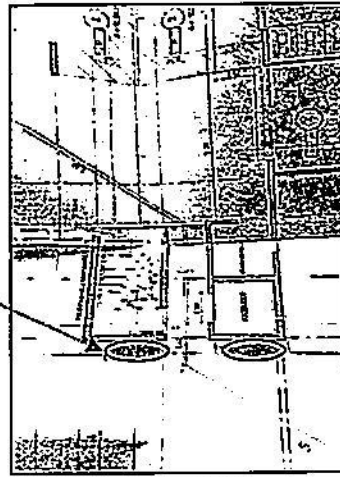


Imagen N.13

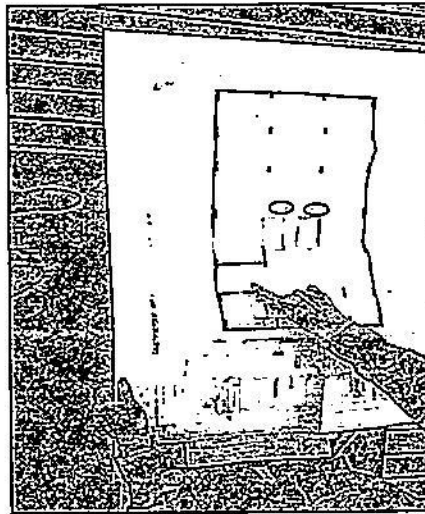


Imagen N.14

En la visita se evidencia que no se encuentran instalados los bicicleteros, indicados en el plano de las áreas comunes del proyecto. Plano denominado Planta Sótano (Imagen N.11) con sellos de la curaduría urbana N.5 de la licencia MLC 12-5-0936 de fecha 20 de noviembre de 2014 con autenticación de la notaria N.31 de fecha 8 de mayo de 2018, allegado por el propietario del apartamento N. 402 durante la diligencia. El cual, se evidencia la ubicación de los bicicleteros en el piso del sótano del proyecto continuo al punto fijo; el enajenador menciona que no los instaló debido a que algunos propietarios no estuvieron de acuerdo en la instalación de estos elementos en el momento de la entrega de las áreas comunes. Pero que, si la copropiedad lo aprueba, iniciara la instalación en el espacio pertinente.

Por lo anterior, se establece desmejoramiento de especificaciones, ya que afecta el uso de los bienes comunes



6. CUARTO DE MAQUINAS:

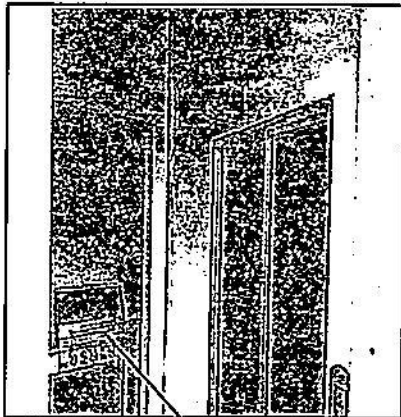


Imagen N.14

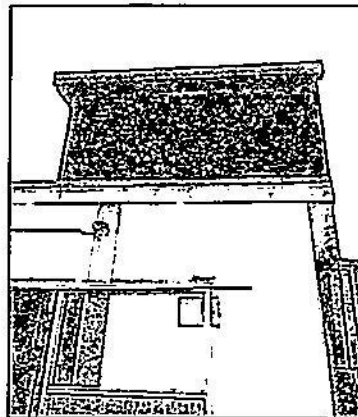


Imagen N.15

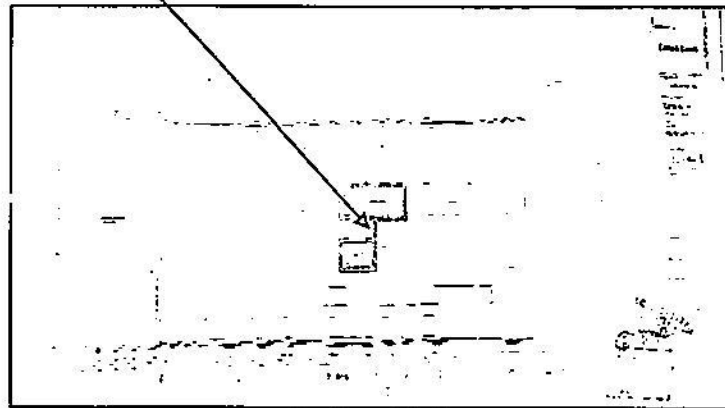


Imagen N.16

En el recorrido de la visita se evidencia un espacio contiguo a la salida del punto fijo de la cubierta y/o área de BBQ del proyecto. El cual está siendo utilizado para guardar los utensilios del BBQ. El propietario menciona que inicialmente este espacio fue destinado para el cuarto de máquinas del ascensor. Al respecto el enajenador menciona que el cuarto de máquinas estaba inicialmente localizado en ese lugar, pero por funcionalidad fue reubicado en la parte superior del foso del ascensor.

Así las cosas, se observa una variación de la ubicación actual del cuarto de máquinas del ascensor con respecto a la destinación inicial.

Una vez verificada la carpeta de radicación de documentos 400020120316-1 – como se evidencia en la fotografía tomada al plano que acompañan la misma (Imágenes N.16) y la licencia MLC 12-5-0936 de fecha 20 de noviembre de 2014, se observa que esta última no se tiene los cambios

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



realizados al espacio razón por la cual, se configura un desmejoramiento de especificaciones hasta tanto el enajenador allegue al expediente y radique dicha modificación.

Toda vez que se tiene conocimiento del trámite de la modificación de la licencia MLC 12-5-0936 de fecha 20 de noviembre de 2014, y que una vez verificada la carpeta de radicación de documentos 400020120316-1 – como se observa en la fotografía tomada al plano que acompañan la misma (Imágenes N.16) – se observa que esta última no se tiene los cambios realizados al espacio razón por la cual, se configura un desmejoramiento de especificaciones hasta tanto el enajenador allegue al expediente y radique dicha modificación.

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

Ley 400 de 1997 "Artículo 7º.- Sujeción de la construcción a los planos. Los planos arquitectónicos y estructurales que se presenten para la obtención de la licencia de construcción deben ser iguales a los utilizados en la construcción de la obra. Por lo menos una copia de éstos debe permanecer en el archivo del departamento administrativo o dependencia distrital o municipal a cargo de la expedición de la licencia de construcción."

7. ASCENSOR:

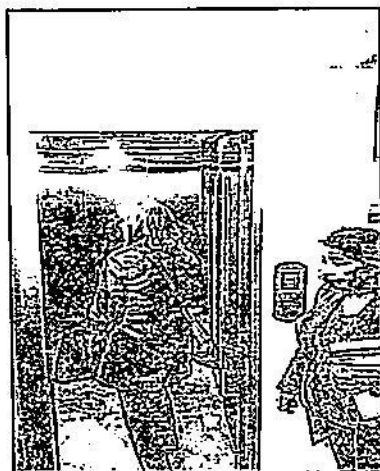


Imagen N.17

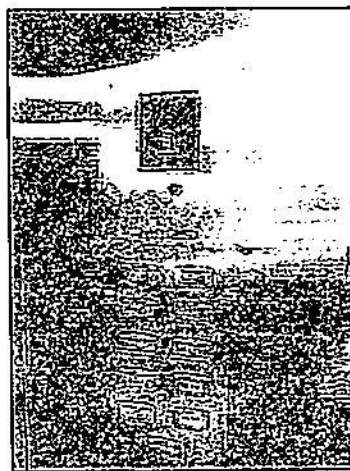


Imagen N.18

En la visita se evidencia el funcionamiento y utilización del ascensor (Imagen N.17). El quejoso solicita igualmente, la certificación de cumplimiento de las normas sobre ascensores y anexa a la diligencia cuatro (4) folios, así: hoja de verificación de acuerdo al Acuerdo Distrital 470 de 2011, en dos (2) folios de fecha 2 de marzo de 2018, el cual menciona como observaciones "(...) se



recomienda inicial el proceso de certificación para el ascensor y puerta vehicular en la ONAC (...) y oficio dirigido a la alcaldesa local de Usaquén de fecha 14 de marzo de 2018 en dos (2) folios, el cual menciona que: “(...) *Reporte de incumplimiento sistemas de transporte vertical (...)*”.

Igualmente, se debe tener en cuenta que las zonas comunes del edificio fueron entregadas a la copropiedad el once (11) de febrero de 2016; como lo enuncia la “Primera Asamblea General Extraordinaria” documento anexo al radicado por el enajenador bajo el N.1-2018-35404 de fecha 12 de septiembre de 2018. Por lo anterior, de conformidad a la normativa es en el propietario del equipo de transporte vertical en quien recae la responsabilidad de certificar anualmente el equipo. Por lo que según consta en actas es la copropiedad desde la fecha mencionada es la propietaria del equipo. Razón por la cual no se le puede endilgar responsabilidad al Enajenador al respecto.

Teniendo en cuenta que el hecho relacionado por el quejoso era el “NO” funcionamiento del ascensor, no se puede endosar responsabilidad sobre esta inconformidad al enajenador, debido a que en la visita se encontró funcionando.

Por lo que no se establece desmejoramiento de especificaciones y/o deficiencias constructivas.

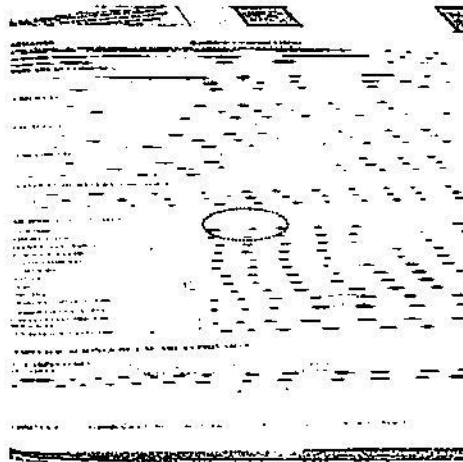


Imagen N.19

De otro lado, el quejoso insiste en la capacidad del ascensor debería ser de seis (6) personas y no cuatro (4) personas como se evidencia en el tablero del ascensor durante la visita (Imagen N.18). Así las cosas, se observaría una variación en la capacidad de las personas en la utilización del sistema de transporte vertical del proyecto.

Verificando la carpeta de radicación 400020120316-1- la cual enuncia “(...) *EQUIPOS Y DOTACIÓN 6 personas (...)*”; se observa que el ascensor ofertado es para 6 personas y lo evidenciado en el tablero del ascensor durante la visita es para cuatro (4) personas (Imagen N.19).




ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Continuación informe de visita No.19-005

Página 11 de 11

Así las cosas, se establece desmejoramiento de especificaciones, por la modificación total o parcial de las especificaciones técnicas del proyecto respecto de las ofrecidas legalmente, ya que afecta el uso y funcionamiento de los bienes comunes.


ARQ. MILYTZA GODOY RAMOS
Profesional Especializado


Vo. Bo. **ING. IVÁN GIL ISAZA**
Profesional Especializado