



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá D.C.

Señor (a) :
REPRESENTANTE LEGAL O QUIEN HAGA SUS VECES
RODRIGUEZ AMADOR ALEXANDER
TEL: 4152389
CALLE 30 # 79 - 30 INTERIOR 16 - 202 ✓
BOGOTÁ D.C. ✓

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.
2-2019-30466
FECHA: 2019-05-12 15:57 PRO 580411 FOLIOS: 1
ANEXOS: 16
ASUNTO: Aviso de Notificación
DESTINO: RODRIGUEZ AMADOR ALEXANDER
TIPO: OFICIO SALIDA
Sección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**
Tipo de Acto Administrativo: **AUTO 243 del 21 DE FEBRERO DE 2019**
Expediente No. **1-2017-10501-8** ✓

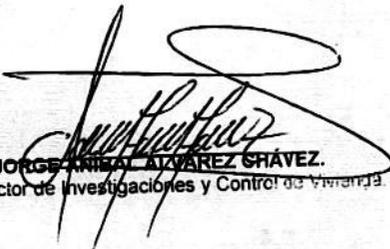
Respetado (a) Señor (a):

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 243 del 21 DE FEBRERO 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 ARIVALDO ALVAREZ CHAVEZ.
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: *Maria Jose Pineda Hoyos - Contratista SIVCV* ✓
Revisó: *Diana Carolina Merchán - Profesional Universitario Grado Doce SIVCV* ✓
Anexo: **AUTO 243 del 21 DE FEBRERO DE 2019 FOLIOS: 16**

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



**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 243 DEL 21 DE FEBRERO DE 2019

Página 1 de 11

"Por el cual se abre una investigación administrativa"

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

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

CONSIDERANDO:

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, en virtud de su competencia y de conformidad con lo dispuesto por el parágrafo del artículo 1° del Decreto Distrital 572 de 2015, asumió el conocimiento de la queja presentada por el señor JESUS ARMANDO CIRO FLOREZ en calidad de propietario del apartamento 202 por las presuntas deficiencias presentes en áreas privadas del proyecto de vivienda EDIFICIO HABITAT 96 - PROPIEDAD HORIZONTAL ubicado en la Calle 20C # 96I-11 en esta ciudad, contra el enajenador, el señor ALEXANDER RODRÍGUEZ AMADOR actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2017-10501 del 20 de febrero de 2017. Queja No. 1-2017-10501-8 (Folios 1 al 13)

Que una vez revisado el VUC y el Sistema de Información Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda (SIDIVIC) con el que cuenta la entidad, se constató que el enajenador, el señor ALEXANDER RODRÍGUEZ AMADOR identificado con C.C. 79.967.493 y con registro de enajenación No. 2014139, es el responsable del proyecto de vivienda sin que hubiese hecho la radicación de documentos ante esta Entidad, actuación que está en investigación.

Que mediante radicado 1-2018-02917 del 6 de febrero de 2018 (folio 57) la señora ADRIANA FERRO CARRASCO en calidad de quejosa dentro del expediente de la referencia, denunció ante este Despacho que la licencia de construcción se encontraba certificada como falsa por la Curaduría Urbana No. 3 de Bogotá D.C., y con la cual se han venido obteniendo toda clase de servicios públicos, que no hay subestación ni medidores, que hay construcción en el espacio público e incorporado a derechos sobre uso de los propietarios, construcción en zonas de uso común y vendidas como unidades privadas. Por lo que este Despacho procedió mediante oficio 2-2018-07046 del 20 de febrero de 2018 (folio 59) a remitir copia de esta denuncia a la FISCALÍA GENERAL DE LA NACION para que procedieran de acuerdo a su competencia

✓



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 243 DEL 21 DE FEBRERO DE 2019 **Página 2 de 11**

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

Que en cumplimiento de lo contenido en el artículo cuarto del Decreto Distrital 572 de 2015, mediante oficio con radicado 2-2018-16220 y 2-2016-16223 del 16 de abril de 2018 (folios 69 y 70) se corrió traslado del contenido de la queja al enajenador para que se manifestara respecto de cada uno de los hechos e indicara si corregiría los mismos o no, señalándole un término de diez (10) días hábiles siguientes al recibo.

Mediante el oficio con radicado 1-2018-27350 el enajenador a través del señor JUAN CARLOS CUBILLOS RAMIREZ en calidad de apoderado conforme a poder obrante en folios 82 y 83, rinde los respectivos descargos respecto del traslado de la queja inicial (folios 79 a 122) señalando:

(...)

"de conformidad con lo señalado en los artículos 4 y 5 del Decreto 572 de 2015, me permito mediante el presente oficio proporcionar manifestación sobre los hechos objeto de verificación por parte de su despacho, relacionado con las presuntas deficiencias constructivas presentadas dentro de las zonas comunes y privadas del edificio residencial HABITAT 96 (...)"

PETICIONES

(...)

solicitamos a ustedes como autoridad competente proceder a ordenar la abstención de la apertura de la investigación y el correspondiente CIERRE Y/O ARCHIVO de todas las actuaciones adelantadas por su despacho y que están señaladas en el asunto de la referencia, y adelantadas en contra de mi representado. (...)"

Que en atención a lo previsto en el párrafo 1° del artículo 5° del Decreto Distrital 572 de 2015, esta Subdirección estimó necesaria la realización de una visita de carácter técnico para verificar los hechos expuestos; por tal razón, mediante los oficios con radicado Nos. 2-2018-22375 y 2-2018-22395 del 23 de mayo de 2018 (folios 72 y 74) y mediante correo electrónico obrante a folio 73, se le comunicó al enajenador y mediante el oficio con radicado Nos. 2-2018-22364 del 23 de mayo de 2018 (folio 71) a la quejosa, que se fijó fecha y hora para la práctica de la visita técnica para el día viernes 15 de junio de 2018, diligencia en la que se dejó constancia (folio 75) y en la que no asistieron ninguna de las partes.

Posteriormente mediante oficios con radicado 2-2018-51938 y 2-2018-51939 del 24 de octubre de 2018 (folios 125 y 127) y mediante correo electrónico obrante a folio 126, se le comunicó al enajenador y mediante el oficio con radicado Nos. 2-2018-51941 del 23 de mayo de 2018 (folio 71) a la quejosa, que se fijó fecha y hora para la práctica de la visita técnica



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 243 DEL 21 DE FEBRERO DE 2019

Página 3 de 11

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

para el día jueves 29 de noviembre de 2018, diligencia en la que se dejó constancia (folio 128, de la asistencia del señor JESUS ARMANDO CIRO FLOREZ en calidad de propietario del apartamento 202, mientras que por parte del enajenador no asistió nadie.

Con base en todo lo anterior, se procedió a la elaboración del Informe de Verificación de Hechos No. 18-751 del 29 de noviembre de 2018, que concluyó los siguientes:

(...)

"El inmueble no tiene acta de entrega.

HALLAZGOS

Se constatan los hechos consignados en la queja por los propietarios del inmueble.

1. FISURAS EN MUROS

Con respecto a este hecho, se evidencian fisuras entre la junta de la columna y el muro, en las 2 habitaciones. Se corrobora que en esta zona la constructora no se realizó junta de dilatación por lo que la fisura no se encauzo, propiciando a la aparición recurrente de dicha fisura en el acabado. Comenta el propietario que lo ha intervenido en varias ocasiones pero que vuelve a presentarse.

Por lo anterior, debido a que el hecho no afecta la habitabilidad, uso o funcionamiento del inmueble, y se atribuye a los movimientos normales de la edificación en su proceso de consolidación y asentamiento, se califica como AFECTACIÓN LEVE.

No obstante, se debe dar cumplimiento al Código de la Construcción y al Código de la Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003) que enuncian lo siguiente:

Código de la Construcción

Sección B.10.3 ACABADOS

PARÁGRAFO B.10.3.1.2. Filos y dilataciones para pañetes. En este párrafo se especifican las recomendaciones mínimas, para la adecuada ejecución de los filos y dilataciones para pañetes. B.10.3.1.2.1. Las dilataciones deben hacerse con mortero. Los filos deben ser de mortero o deben

X



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

reforzarse con elementos metálicos de acuerdo con los planos de detalle.
B.10.3.1.2.2. Los filos deben ser rectos y deben corresponder exactamente a la intersección de los planos geométricos. En los planos de detalle y especificaciones particulares debe indicarse su forma de terminación ya sea arista recta, redondeada o en chaflán.
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.

Código de la Policía

TITULO II

PARA LA SEGURIDAD

CAPITULO 8°

EN LAS CONSTRUCCIONES

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

TITULO IX

PARA LA LIBERTAD DE INDUSTRIA Y COMERCIO Y LA PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES

CAPITULO 3°

LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO

(1130)ARTÍCULO 114.- Enajenación y construcción de vivienda. Toda persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, debe cumplir con lo dispuesto en las normas especiales sobre la materia y garantizar la seguridad y calidad de las construcciones.

? HUMEDADES

De acuerdo con lo comendado por el propietario, el intervino y reparo las filtraciones provenientes del desague del lavaplatos y el lavadero en el año 2017. En el momento de la visita no se evidencia rastros de humedad provenientes de esta área.



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

Por lo anterior, no se establece deficiencia constructiva al haber sido intervenido por el propietario.

3. MALOS OLORES

Con respecto a este hecho se constata el mal olor que emana del desagüe de la lavadora y el lavadero, lo cual se debe a que los sifones no están funcionando de manera adecuada (no tienen agua permanente para no permitir que el aire viciado salga o, no hay suficiente ventilación en las bajantes). Este fenómeno se asocia a una inadecuada reventilación del sistema de aguas residuales.

Según lo comentado por algunos propietarios, dichos olores se perciben en la caja de aguas negras, por lo que se infiere que los olores percibidos en las viviendas provienen de esta caja.

Así mismo, dichos olores se presentaban en el desagüe de los baños, pero el propietario los intervino. Comenta que el sanitario se encontraba mal ubicado con respecto al desagüe, lo cual generaba los malos olores. Además, se deduce que los sifones estaban funcionando de manera inadecuada, generando el paso del aire viciado proveniente de las cajas negras.

Respecto de los malos olores en cocina, el Código de la Construcción de Bogotá enuncia lo siguiente:

Sección D. 3.3 DESAGÜE DE AGUAS NEGRAS

ARTÍCULO D.3.3.5. Sistema de ventilación. *Los sistemas de desagüe de las aguas negras deben ventilarse, mediante un sistema que cumpla con los requisitos siguientes:*

PARÁGRAFO D.3.3.5.1. *Sólo puede prescindirse de ventilación del sistema de aguas negras en construcciones de un solo piso.*

PARÁGRAFO D.3.3.5.2. *El sistema de desagüe debe ventilarse adecuadamente con el fin de mantener la presión atmosférica en todo momento y proteger el sello de agua de los aparatos sanitarios.*

Por lo anterior, se establece deficiencia constructiva que afecta las condiciones de habitabilidad, uso y funcionamiento de los bienes privados que no implican daño estructural, siendo una AFECTACIÓN GRAVE.

4. SISTEMA ELÉCTRICO

Al respecto de este hecho el propietario comenta que el sistema eléctrico funcionaba deficientemente, y que las conexiones estaban hechas con cable dúplex y no con alambre, así mismo que, los cables

X



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 243 DEL 21 DE FEBRERO DE 2019 **Página 6 de 11**

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

no estaban conducidos por tubería conduit, sino que se encontraban sueltos por encima del cielo raso. Por tal motivo, el propietario mando cambiar todo el cableado y en el momento de la visita funciona adecuadamente. Esto no es posible observarlo en la vivienda, pero si se evidencio en áreas comunes, y la mayoría de propietarios exponen la misma situación en sus viviendas.

De igual manera explican que, hay un solo contador para todas las viviendas, no le han instalado y entregado a cada uno de los apartamentos su propio contador. Lo anterior está asociado a la falta de legalización del servicio de energía, lo que hace que no se disponga de energía regulada. Los picos de energía generan daños y corto circuitos.

Al respecto, el Código de la Construcción enumera lo siguiente:

CAPÍTULO B.1

REQUISITOS PARA LA IMPLANTACIÓN URBANÍSTICA DE EDIFICACIONES

Sección B.1.6 SERVICIOS PÚBLICOS

ARTÍCULO B.1.6.1. *Toda construcción deberá proveer los medios estipulados por las diferentes empresas de servicios públicos para conectarse con sus redes, sin exceder la capacidad ni cambiar la modalidad de servicio acordado.*

Así mismo, la ley establece la obligatoriedad de legalizar los servicios públicos:

Ley 66 de 1968:

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

Ley 675 de 2001:

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

Decreto 190 de 2004 (Plan de Ordenamiento Territorial)

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 243 DEL 21 DE FEBRERO DE 2019 Página 7 de 11

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

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

- a. Cancelar los derechos de conexión de cada uno de los predios que conforman el proyecto.*
- b. Construir el sistema integral de gas natural, que incluye la instalación interna, las rejillas de ventilación, los ductos de evacuación y la instalación hidráulica para el agua caliente, de acuerdo con la normatividad vigente al momento de la ejecución de obra.*
- c. Construir las obras civiles necesarias para el tendido de las redes (excavación, tape y compactación).*

Por lo anterior, se establece deficiencia constructiva que afecta las condiciones de habitabilidad, uso y funcionamiento de los bienes privados que no implican daño estructural, siendo una AFECTACIÓN GRAVE."

Los hechos mencionados, a saber, *FISURAS EN MUROS, MALOS OLORES Y SISTEMA ELECTRICO* probablemente constituyen una presunta vulneración a lo dispuesto en el código de construcción Sección B.10.3 ACABADOS, Sección D. 3.3 DESAGUE DE AGUAS NEGRAS, CAPITULO B.1 REQUISITOS PARA LA IMPLANTACION URBANISTICA DE EDIFICACIONES, Sección B.1.5 SERVICIO PUBLICOS, ARTICULO B.1.6.1; al Código de Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003): TITULO II PARA LA SEGURIDAD CAPITULO 8°. EN LAS CONSTRUCCIONES TITULO IX PARA LA LIBERTAD DE INDUSTRIA Y COMERCIO Y LA PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES CAPITULO 3°. LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO (1130) ARTÍCULO 114, y a las leyes 66 de 1968, 675 de 2001 y Decreto 190 de 2004, por cuanto es una obligación de la persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, dar cumplimiento a todas las normas que rigen dichas labores, en particular, las referentes a las especificaciones de las obras y el cumplimiento de las obligaciones pactadas con los adquirentes de vivienda.

Que mediante radicado 1-2018-27350 del 16 de julio de 2018 (folios 79 al 81), el señor CARLOS CUBILLOS MARTÍNEZ actuando en calidad de apoderado de la sociedad ALFOX GROUP CONSTRUCCIONES SAS representada legalmente por el señor ALEXANDER RODRÍGUEZ AMADOR manifiesta que se realizaron algunas labores de mantenimiento en zonas comunes de la copropiedad, adicional, que el señor Rodríguez Amador siempre ha estado dispuesto a dar solución a las afectaciones de cada inmueble y que se han reunido con el representante legal de la copropiedad para llegar a un acuerdo en los arreglos correspondientes. También allega copia del acta de entrega de labores de

X



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

mantenimiento en el que consta que quedan pendientes las reparaciones eléctricas y la reparación del citófono. Por último, solicita el cierre y/o archivo de la investigación.

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

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

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

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



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

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, que este no es el caso en el que se procede a realizar la corrección monetaria de sumas irrogadas. 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).

Que una vez verificado en la Ventanilla Única de Construcción (VUC) el Certificado de Tradición y Libertad, se pudo corroborar que el enajenador del inmueble fue el señor

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.

X



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 243 DEL 21 DE FEBRERO DE 2019 Página 10 de 11

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

ALEXANDER RODRÍGUEZ AMADOR por lo que en consecuencia corresponde a este Despacho abrir investigación contra él en calidad de enajenador y no contra la sociedad **ALFOX GROUP CONSTRUCCIONES SAS**.

En el caso sub-examine, se encuentra que el enajenador podría estar incurriendo en la vulneración de normas de enajenación de bienes inmuebles destinados a vivienda, las cuales hacen parte de las funciones de vigilancia y control asumidas por este Despacho, en razón a las irregularidades que afectan las áreas privadas del inmueble objeto de la queja. Por tal motivo, una vez verificada la queja y practicada la visita técnica respectiva, aunado a los antecedentes obrantes en el expediente, esta Subdirección encuentra mérito para ordenar la apertura de investigación correspondiente, de conformidad con el artículo 6° del Decreto 572 de 2015.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Abrir investigación de carácter administrativo al enajenador, el señor **ALEXANDER RODRÍGUEZ AMADOR** identificado con C.C. 79.967.493 en virtud de lo expuesto en el presente auto.

ARTÍCULO SEGUNDO. Notifíquese el contenido de este auto al enajenador, el señor **ALEXANDER RODRÍGUEZ AMADOR** identificado con C.C. 79.967.493 y córrase traslado del presente auto de apertura de investigación de la queja e informe de la visita de verificación de conformidad con el artículo 7 del Decreto Distrital 572 de 2015, para que rindan las explicaciones que consideren necesarias, ejerza su derecho a la defensa, objete el informe técnico, solicite audiencia de mediación y las pruebas que pretenda hacer valer dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación 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 del presente Auto al señor **JESUS ARMANDO CIRO FLOREZ**, en su condición de propietario del apartamento 202 del proyecto de vivienda **EDIFICIO HABITAT 96 - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de esta ciudad.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 243 DEL 21 DE FEBRERO DE 2019

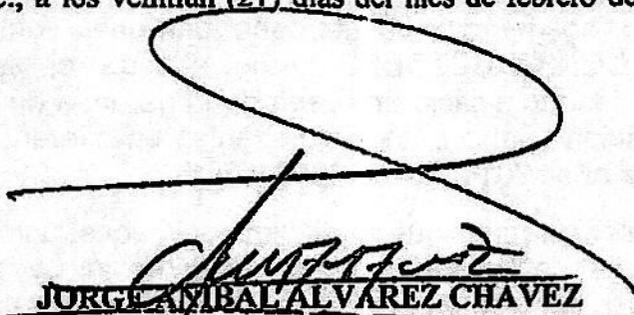
Página 11 de 11

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

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

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C., a los veintiun (21) días del mes de febrero de dos mil diecinueve (2019).


JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Juan Camilo Corredor Pardo - Contratista SICV
Revisó: Carlos An... Sánchez H. Contratista SICV.

Bogotá, 21 de febrero de 2017

Señores
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
Calle 13 No. 52 - 25
Ciudad

Asunto: Queja en contra de la Constructora

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

1-2017-10501

FECHA: 2017-02-22 12:32 PRO 372094 FOLIOS: 4

ANEXOS: 9

ASUNTO: queja contra constructora ALFOX
GRUP CONSTRUCTORES

DESTINO: Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y
Control de Viviendas

TIPO: RECLAMO CONTRA CONSTRUCTORA E
INMOBILIARIA

ORIGEN: maria claudia calcedo ferer

Como copropietarios y afectados de los apartamentos 101,201,202,203,204,301,302,303,304,305,306,307,308,501,502,503,504,505,506,507,508 ubicado en la Calle 20 C No. 96 I – 07 y 96 I 11, barrio Fontibón Villemar de esta ciudad, nos permitimos interponer una queja formal en contra de ALFOX GROUP CONSTRUCTORES que atiende el sentir de los copropietarios del mencionado edificio en busca de la garantía de una vivienda digna, según manifestación unánime de los presentes en diferentes reuniones realizadas el durante los años 2014, 2015 , 2016 y 2017.

Cabe anotar que al presentar varias quejas dirigidas a la constructora las cuales nunca dieron respuesta dentro de los términos de ley y tampoco se pronunciaron al respecto, nos vemos en la necesidad de acudir antes ustedes para solicitar lo siguiente:

- Entrega total y definitivamente del edificio HABITAT 96y su respectivo nombre.
- Reparar y solucionar de manera inmediata las filtraciones, humedades que se tienen actualmente en el edificio donde residen familias, niños y adultos mayores.
- Entrega de la acometida y de los contadores de manera independiente para cada apartamento.
- Adecuación y arreglo de los pisos de los parqueaderos.
- Arreglos correspondientes a la garantía por el asentamiento del terreno, apartamentos y zonas comunes del edificio.
- Al momento de la entrega se encuentre pintado tanto la fachada como las zonas comunes.
- Revisión de red de tuberías internas, del cual emana permanentemente

malos olores en los apartamentos y zonas comunes.

- Arreglo definitivo de la parte eléctrica, tomas y balas que no se encuentran en funcionamiento en cada uno de los apartamentos y en las zonas comunes, ya que no cumplen con los estándares de calidad pertinentes y cabe resaltar que se han presentado daños de electrodomesticos y corto circuito en el apartamento 303, 501 quemando el cable instalado por la empresa certificadora contratada por el Señor ALEXANDER RODRIGUEZ AMADOR; para lo cual se solicita una revisión a fondo de todo lo instalado por la empresa certificadora.
- Valoración sobre la construcción de la cubierta principal del edificio, ya que la filtración de agua internamente, afecta y genera humedad y daños a los inmuebles, así mismo la instalación por no existir del acceso a la cubierta para futuras reparaciones y mantenimiento a techos y canales.
- Instalación de la tapa adecuada al tanque de agua potable.
- Debido a la contaminación que se presentó en el taque de agua potable, se solicita se componga el andén, donde se realizó la inspección del Acueducto
- Arreglo de las barandas de las escaleras en la zona común del edificio (Zona de Ingreso)
- Arreglo de puertas y rejas en el portón (Entrada) del edificio, ya que no cumplen con los estándares de calidad esperados, puesto que se encuentran oxidados y deteriorados, así como la adecuación de un sistema eléctrico para abrir y cerrar las puertas de ingreso a los parqueaderos, teniendo en cuenta que estan expuestas a la vía pública por no ser un conjunto cerrado y con ello no brinda la seguridad necesaria al ingreso del edificio.
- Limpieza de vidrios en la parte interna del edificio, debido a los cambios de cajas de tacos, los cuales los dejaron en mal estado.
- Entreguen de copia de los planos del edificio donde habitamos, como los soportes de legalización de la instalación de los servicios públicos domiciliarios de cada apartamento.
- Entregue de los reglamentos de propiedad horizontal para cada apartamento.

Es importante indicar que las filtraciones de agua que causan humedades, ya están deteriorando la pintura de los techos y paredes de los apartamentos, la filtración pone en riesgo la salud de las personas que habitan los inmuebles así como la falta de pañete el la parte posterior del edificio esta generando humedad máxime cuando dentro de los residentes de dichos apartamentos se encuentran niños y niñas; específicamente los apartamentos afectados por este problema son: 204, de la torre I así como 501, 503,504, desprendimiento de

ventanas del apartamento 505, generando un constante riesgo para la vida de los menores que habitan en él. Asimismo, Reparar y solucionar los agrietamientos de fachada y apartamentos como 201,202,203 y zonas comunes, que está originando deterioro en la pintura interna, es así como erigiéndose en una amenaza a la salud de las residentes del mencionado apartamento. Situación que en opinión de los copropietarios es inadmisibles dado que los productos de impermeabilización y pañetes de fachadas e interiores, contemplan garantías mínimas de cinco años.

Solicitamos una explicación y solución de fondo, si así lo amerita, el hecho de la aparición de fisuras en los corredores del edificio de características y ubicación similar en simetría y posición en el mismo sentido de diagonalidad, esto para descartar un comportamiento anómalo en la estructura.

Se nos brinde un cronograma para la reparación de grietas que han aparecido en la unidad individual del edificio aparentemente producto del asentamiento del mismo.

Nos remita copia de la póliza de estabilidad de obra del EDIFICIO HABITAT 96, ubicado en la calle 20 C No. 96 I 11, o en su defecto copia de la garantía de estabilidad otorgada por el constructor.

Nota: Adicional a lo anterior, manifestamos el sentir de inconformidad de los propietarios con relación con lo pactado al inicio del proyecto, y su entrega después de la compra-venta.

MOTIVACIÓN

1. El edificio HABITAT 96, ubicado en la Calle 20 C No. 96 I - 11 de esta ciudad fue construido por ALEXANDER RODRIGUEZ AMADOR, cuyo NIT 79.967.493 Desde la entrega de las unidades de vivienda del edificio han pasado apenas treinta y uno (31) meses a la fecha.

2. Se han presentado inconvenientes en zonas comunes, así como dentro de las unidades individuales de vivienda relacionadas con la estructura, acabados de mala calidad y materiales de impermeabilización que no han sido reparados de manera eficiente por la constructora.

3. ALFOX GROUP CONSTRUCTORES, es la encargada de solucionar esto porque bajo esta razón social, opera actualmente, la empresa ALFOX GROUP CONSTRUCTORES, tal como consta en certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y a quien se puede notificar en la Carrera 2 No 3-16 Ofi 203-3 piso Mosquera Cundinamarca. Tel 8287511 - 3204494503- 3132716907.

4. Pese a envíos individuales de reparación efectuados por los copropietarios del edificio, HABITAT 96 no los ha resuelto de manera eficiente.

Por lo anterior, agradecemos la intervención de ustedes en las instalaciones del

edificio, ubicado en la Calle 20 C No. 961 - 11, barrio Fontibón Villemar, de igual manera, solicitamos sea citado el representante legal de la constructora ALFOX GROUP CONSTRUCTORES toda vez que las condiciones donde habitamos carecen de salubridad, sanidad, lo que nos representa una vulneración a tener una vivienda digna.


Copia a la Constructora

Maniz Claudia Caicedo Tena
C. 1615997672

Se adjuntan firmas de propietarios.

Cll 77 # 27A-20.

304 531 4681

PROPIETARIOS HABITA 96

- 101 *Alfonsina Cabre* 41497404 17/02/17
- 201 *Myr* 16 de febrero 91929991365
- 202 *Juan Armando* cmo febrero cc-79594181 16/02/2017
- 203 *[Signature]* 39172465 BTC 16/02/17
- 204 *Floraba Fuentes* 39746481 F1bn.
- 301 *Jethrey Jergel* ~~[Signature]~~ 80797657 16/02/17
- 302 *Ubaldo Romeros* 78764390 16 02 2017
- 303 *Martha Isabel Blanco* c.c. 46355024 Feb 16/2017
- 304
- 305
- 306 *Ludwig Pérez Angel* c.c. 79620005 feb 17/2017
- 307 *Ledy Dade* cc 52738757 ^{Feb 19/17} 010 *Enrique Castellanos* Ruiz cc 79400736 B10
- 308 *Belenve A. Diaz* 51.961.120 Feb 17/2017
- 501 *Martha Flaco G.* cc 7351330.867 Febrero 16-2017
- 502 *Miguel Nairo Hernandez* Montañez cc 7912360 Febrero 16-2017
- 503 *[Signature]* 791408874 B10 16/02/17
- 504 *[Signature]* cc 79122260 B10 Feb 16/17
- 505 *Dudy C. Vera Roco* cc 105399819, Feb. 17.
- 506 *Martha D de Ruiz* @C#35322464 B10. Feb 16/17.

Bogota, 21 de febrero de 2017

Señores
ALFOX GROUP CONSTRUCTORES
Ciudad

Asunto: Derecho de petición art. 23 C. P.

Como copropietarios y afectados de los apartamentos 101,201,202,203,204,301,302,303,304,305,306,307,308,501,502,503,504,505,506,507,508, ubicado en la Calle 20 C No. 96 I – 07 y 96 I 11, barrio Fontibón Villemar, de esta ciudad, nos permitimos interponer conforme al artículo 23 de la Constitución Nacional el siguiente DERECHO DE PETICIÓN que atiende el sentir de los copropietarios del mencionado edificio en busca de la garantía de una vivienda digna, según manifestación unánime de los presentes en diferentes reuniones realizadas el durante los años 2014, 2015, 2016 y 2017.

Como si fuera poco y al presentar varias quejas dirigidas a la constructora: Las cuales nunca dieron respuesta dentro de los términos de ley y tampoco se pronunciaron al respecto, nos vemos en la necesidad de acudir antes ustedes para solicitar lo siguiente:

- Entrega total y definitivamente del edificio HABITAT 96 y su respectivo nombre.
- Reparar y solucionar de manera inmediata las filtraciones, humedades que se tienen actualmente en el edificio donde residen familias, niños y adultos mayores.
- Entrega de la acometida y de los contadores de manera independiente para cada apartamento.
- Adecuación y arreglo de los pisos de los parqueaderos
- Arreglos correspondientes a la garantía por el asentamiento del terreno, apartamentos y zonas comunes del edificio.
- Al momento de la entrega se encuentre pintado tanto la fachada como las zonas comunes.
- Revisión de red de tuberías internas, del cual emana permanentemente malos olores en los apartamentos y zonas comunes.
- Arreglo definitivo de la parte eléctrica, tomas y balas que no se encuentran en funcionamiento en cada uno de los apartamentos y en las

zonas comunes, ya que no cumplen con los estándares de calidad pertinentes y cabe resaltar que se han presentado daños de electrodomesticos y corto circuito en el apartamento 303, 501 quemando el cable instalado por la empresa certificadora contratada por el Señor ALEXANDER RODRIGUEZ AMADOR; para lo cual se solicita una revisión a fondo de todo lo instalado por la empresa certificadora.

- Valoración sobre la construcción de la cubierta principal del edificio, ya que la filtración de agua internamente, afecta y genera humedad y daños a los inmuebles, así mismo la instalación por no existir del acceso a la cubierta para futuras reparaciones y mantenimiento a techos y canales.
- Instalacion de la tapa adecuada al tanque de agua potable.
- Debido a la contaminación que se presentó en el taque de agua potable, se solicita se componga el andén, donde se realizó la inspección del Acueducto
- Arreglo de las barandas de las escaleras en la zona común del edificio (Zona de Ingreso)
- Arreglo de puertas y rejas en el portón (Entrada) del edificio, ya que no cumplen con los estándares de calidad esperados, puesto que se encuentran oxidados y deteriorados, así como la adecuación de un sistema eléctrico para abrir y cerrar las puertas de ingreso a los parqueaderos, teniendo en cuenta que estan expuestas a la vía pública dado que no es un conjunto cerrado y con ello no brinda la seguridad necesaria al ingreso del edificio.
- Limpieza de vidrios en la parte interna del edificio, debido a los cambios de cajas de tacos, los cuales los dejaron en mal estado.
- Entrega de copia de los planos del edificio donde habitamos, como los soportes de legalización de la instalación de los servicios públicos domiciliarios de cada apartamento.
- Entrega de los reglamentos de propiedad horizontal para cada apartamento.
-

Es importante indicar que las filtraciones de agua que causan humedades, ya están deteriorando la pintura de los techos y paredes de los apartamentos, la filtración pone en riesgo la salud de las personas que habitan los inmuebles así como la falta de pañete el la parte posterior del edificio esta generando humedad máxime cuando dentro de los residentes de dichos apartamentos se encuentran niños; específicamente los apartamentos afectados por este problema son: 204,501 de la torre I así como, 503,504, desprendimiento de ventanas del apartamento 505 torre II generando un constante riesgo para la vida del los menores que habitan en el. Asimismo, Reparar y solucionar los

agrietamientos de fachada y apartamentos como 201,202,203 y zonas comunes, que está originando deterioro en la pintura interna, es así como erigiéndose en una amenaza a la salud de las residentes del mencionado apartamento. Situación que en opinión de los copropietarios es inadmisibles dado que los productos de impermeabilización y pañetes de fachadas e interiores, contemplan garantías mínimas de cinco años.

Solicitamos una explicación y solución de fondo, si así lo amerita, el hecho de la aparición de fisuras en los corredores del edificio de características y ubicación similar en simetría y posición en el mismo sentido de diagonalidad, esto para descartar un comportamiento anómalo en la estructura.

Se nos brinde un cronograma para la reparación de grietas que han aparecido en la unidad individual del edificio aparentemente producto del asentamiento del mismo.

Nos remita copia de la póliza de estabilidad de obra del EDIFICIO HABITAT 96, ubicado en la calle 20 C No. 96 I 11, o en su defecto copia de la garantía de estabilidad otorgada por el constructor.

Nota: Adicional a lo anterior, manifestamos el sentir de inconformidad de los propietarios con relación con lo pactado al inicio del proyecto, y su entrega después de la compra-venta.

MOTIVACIÓN

1. El edificio HABITAT 96, ubicado en la Calle 20 C No. 96 I - 11 de esta ciudad fue construido por ALEXANDER RODRIGUEZ AMADOR, cuyo NIT. 79.967.493 Desde la entrega de las unidades de vivienda del edificio han pasado apenas treinta y uno (31) meses a la fecha.
2. Se han presentado inconvenientes en zonas comunes, así como dentro de las unidades individuales de vivienda relacionadas con la estructura, acabados y materiales de impermeabilización que no han sido reparados de manera eficiente por la constructora.
3. ALFOX GROUP CONSTRUCTORES, es la encargada de solucionar esto porque bajo esta razón social, opera actualmente, la empresa ALFOX GROUP CONSTRUCTORES, tal como consta en certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá.
4. Pese a envíos individuales de reparación efectuados por los copropietarios del edificio, HABITAT 96 no los ha resuelto de manera eficiente. Esperando respuesta dentro del término legal y al amparo del derecho Constitucional invocado a la dirección del edificio que se encuentra en el pie de página firmamos los propietarios de unidades individuales del mencionado edificio como ciudadanos colombianos.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Bogotá D.C., 29 de Enero de 2016

Señora:
DIANA PATRICIA PULIDO
Dirección: Calle 20C # 95 - 11 Apto 503
Barrio: Villera

Unidad de Servicios de Salud Fontibón
Bogotá D.C.

Asunto: DERECNO DE PETICION PARTICULAR C18 SDQS 2264192316

Reciba un cordial saludo. En respuesta a su requerimiento mediante el cual manifestó las inadecuadas condiciones de infraestructura que se encuentra el tanque de almacenamiento de agua potable ubicado en el edificio Habitat 96, ubicado en la Cl 20 C 95 # 11 del barrio Villera de la localidad de Fontibón.

Nos permitimos informarle que se realizó visita de inspección al edificio en el día 28 de diciembre de 2016, evidenciándose que el tanque de almacenamiento se encuentra localizado en el parqueadero del edificio, por información de la persona que asiste a la visita, la constructora Alfa Group deshabilitó el tanque y procedió a la conexión directa de suministro del agua a los apartamentos, por tal razón no se realizó muestra de la calidad del agua. De acuerdo a la información suministrada durante el acompañamiento de Vigilancia en Salud Pública a la visita de inspección, no se evidencia asociación del agua con la posible aparición de brotes, esto porque no se puede establecer un nexo preciso en términos de tiempo espacio y persona.

Le informamos que la Subred Integrada De Servicios De Salud Sur Occidente E.S.E. ingresó su requerimiento a la página de la Alcaldía Mayor de Bogotá www.bogota.gov.co, mediante la cual usted puede verificar el trámite de su requerimiento, en la parte inferior derecha de la página encontrará un ícono denominado SERVICIO AL CIUDADANO y despliega el Link SISTEMA DISTRITAL DE QUEJAS Y SOLUCIONES - (SDQS), finalmente escoge la opción de USUARIO ANONIMO y digita el consecutivo SDQS consignado después de sus datos personales, lo anterior en conformidad con los lineamientos Distritales.

Continuamos atentos a cualquier solicitud que se encuentre dentro de nuestras competencias en el marco de la responsabilidad social con la cual nos hemos comprometido. Recuerde que cualquier inquietud adicional puede comunicarse con la Defensora del Ciudadano Martha Patricia Aponte Bergara al Tel 2013120, en el horario de lunes a viernes de 07:00 am a 35:00 pm.

Cordialmente,

MARTHA PATRICIA APONTE BERGARA
Jefe Oficina Participación Social y Atención al Ciudadano
Subred Integrada de Servicios de Salud Sur Occidente

Supersalud
Si usted no está de acuerdo con la respuesta que le brindamos, puede comunicarse con la Superintendencia Nacional de Salud
Pbx (57-1) 4817000

Los abajo firmantes declaramos que hemos proyectado y revisado este documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales por lo tanto lo presentamos para la firma.

Aprobación	Nombre	Cargo	Firma	Fecha
Proyectado por:	Milena Hernández	Líder Operativo		17/01/2017
Trascribe por:	Paula López Páez	Trabajadora Social		19/01/2017

*Respetado Ciudadano - Ciudadana: La Secretaría Distrital de Salud con el propósito de mejorar la atención que brinda el S. Sistema de Quejas y Soluciones amablemente le invita aarnos su opinión y sugerencias en la ENCUESTA VIRTUAL que hemos dispuesto para usted en el link <http://app.saludcapital.gov.co/encuestas/index.php?id=17234> o en acceder página www.saludcapital.gov.co -link de CONTACTEMOS y/o servicio al ciudadano-link Encuesta de Satisfacción del SDQS. Para constatar la encuesta y si usted quiere conocer cómo vamos en los resultados de la encuesta debe digitar como contraseña el número que le asignaron a su petición o requerimiento. Sus comentarios nos ayudarán a mejorar, no lo tardará más de 4 meses el resultado. MUCHAS GRACIAS

Calle 9 # 39-46
Código postal 110851
Tel.: 7560505
Info: Línea 195

Secretaría de Salud
Subred Sur Occidente E.S.E.

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

SEDE CHAPINERO

CODIGO DE VERIFICACION: 05206503321C15

15 DE FEBRERO DE 2017 HORA 11:01:36

R052065033

PAGINA: 1 de 2

* * * * *

ESTE CERTIFICADO FUE GENERADO ELECTRONICAMENTE Y CUENTA CON UN CODIGO DE VERIFICACION QUE LE PERMITE SER VALIDADO SOLO UNA VEZ, INGRESANDO A WWW.CCB.ORG.CO

PARA SU SEGURIDAD DEBE VERIFICAR LA VALIDEZ Y AUTENTICIDAD DE ESTE CERTIFICADO SIN COSTO ALGUNO DE FORMA FÁCIL, RÁPIDA Y SEGURA EN WWW.CCB.ORG.CO/CERTIFICADOSELECTRONICOS/

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL O INSCRIPCION DE DOCUMENTOS.

LA CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA, CON FUNDAMENTO EN LAS MATRICULAS E INSCRIPCIONES DEL REGISTRO MERCANTIL

CERTIFICA:

NOMBRE : ALFOX GROUP CONSTRUCTORES S A S

N.I.T. : 900730075-9 ADMINISTRACION : DIRECCION SECCIONAL DE IMPUESTOS DE BOGOTA, REGIMEN COMUN

DOMICILIO : MOSQUERA (CUNDINAMARCA)

CERTIFICA:

MATRICULA NO: 02452337 CANCELADA EL 7 DE ABRIL DE 2015

CERTIFICA:

CONSTITUCION: QUE POR DOCUMENTO PRIVADO NO. sinnum DE ACCIONISTA UNICO DEL 10 DE MAYO DE 2014, INSCRITA EL 13 DE MAYO DE 2014 BAJO EL NUMERO 01834007 DEL LIBRO IX, SE CONSTITUYO LA SOCIEDAD COMERCIAL DENOMINADA ALFOX GROUP CONSTRUCTORES S A S.

CERTIFICA:

QUE POR ACTA NO. 1 DEL ACCIONISTAS ÚNICO, DEL 11 DE MARZO DE 2015, INSCRITA EL 7 DE ABRIL DE 2015 BAJO EL NUMERO 01927505 DEL LIBRO IX, LA SOCIEDAD DE LA REFERENCIA TRASLADO SU DOMICILIO DE LA CIUDAD DE: BOGOTA D.C., A LA CIUDAD/MUNICIPIO DE: MOSQUERA (CUNDINAMARCA)

CERTIFICA:

ACTIVIDAD PRINCIPAL:

4111 (CONSTRUCCION DE EDIFICIOS RESIDENCIALES)

ACTIVIDAD SECUNDARIA:

4112 (CONSTRUCCION DE EDIFICIOS NO RESIDENCIALES)

CERTIFICA:

** NOMBRAMIENTOS **

QUE POR DOCUMENTO PRIVADO NO. sinnum DE ACCIONISTA UNICO DEL 10 DE MAYO DE 2014, INSCRITA EL 13 DE MAYO DE 2014 BAJO EL NUMERO 01834007 DEL LIBRO IX, FUE (RON) NOMBRADO (S):

NOMBRE REPRESENTANTE LEGAL

IDENTIFICACION

Validez de Constancia del Poder Puentes Trujillo

CERTIFICA:

DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL CODIGO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE LO CONSTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y DE LA LEY 962 DE 2005, LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS DE REGISTRO AQUÍ CERTIFICADOS QUEDAN EN FIRME DIEZ (10) DIAS HABILES DESPUES DE LA FECHA DE LA CORRESPONDIENTE ANOTACIÓN. SIEMPRE QUE NO SEAN OBJETO DE RECURSO. (LOS SABADOS NO SON TENIDOS EN CUENTA COMO DIAS HABILES PARA LA CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTA)

* * * EL PRESENTE CERTIFICADO NO CONSTITUYE PERMISO DE * * *
* * * FUNCIONAMIENTO EN NINGUN CASO * * *

INFORMACION COMPLEMENTARIA

LOS SIGUIENTES DATOS SOBRE PLANEACION DISTRITAL SON INFORMATIVOS
FECHA DE ENVIO DE INFORMACION A PLANEACION DISTRITAL : 23 DE ABRIL DE 2015

SEÑOR EMPRESARIO, SI SU EMPRESA TIENE ACTIVOS INFERIORES A 30.000 SMLMV Y UNA PLANTA DE PERSONAL DE MENOS DE 200 TRABAJADORES, USTED TIENE DERECHO A RECIBIR UN DESCUENTO EN EL PAGO DE LOS PARAFISCALES DE 75% EN EL PRIMER AÑO DE CONSTITUCION DE SU EMPRESA, DE 50% EN EL SEGUNDO AÑO Y DE 25% EN EL TERCER AÑO. LEY 590 DE 2000 Y DECRETO 525 DE 2009.

RECUERDE INGRESAR A www.supersociedades.gov.co PARA VERIFICAR SI SU EMPRESA ESTA OBLIGADA A REMITIR ESTADOS FINANCIEROS. EVITE SANCIONES. EL EMPRESARIO CUMPLE CON LOS REQUISITOS DE PEQUEÑA EMPRESA JOVEN PARA ACCEDER AL BENEFICIO QUE ESTABLECE EL ARTÍCULO 3 DE LA LEY 1780 DEL 2 DE MAYO DE 2016, Y QUE AL REALIZAR LA RENOVACION DE LA MATRICULA MERCANTIL INFORMO BAJO GRAVEDAD DE JURAMENTO LOS SIGUIENTES DATOS: EL EMPRESARIO ALFOX GROUP CONSTRUCTORES S A S REALIZO LA RENOVACION EN LA FECHA: 31 DE MARZO DE 2015.

LOS ACTIVOS REPORTADOS EN LA ULTIMA RENOVACION SON DE: \$ 100,000,000. EL NUMERO DE TRABAJADORES OCUPADOS REPORTADO POR EL EMPRESARIO EN SU ULTIMA RENOVACION ES DE: 15.

** ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DE LA **
** SOCIEDAD HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION... **

EL SECRETARIO DE LA CAMARA DE COMERCIO,
VALOR : \$ 5,200

PARA VERIFICAR QUE EL CONTENIDO DE ESTE CERTIFICADO CORRESPONDA CON LA INFORMACION QUE REPOSA EN LOS REGISTROS PUBLICOS DE LA CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA, EL CODIGO DE VERIFICACION PUEDE SER VALIDADO POR SU DESTINATARIO SOLO UNA VEZ, INGRESANDO A WWW.CCB.ORG.CO

ESTE CERTIFICADO FUE GENERADO ELECTRONICAMENTE CON FIRMA DIGITAL Y



CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

SEDE CHAPINERO

CODIGO DE VERIFICACION: 05206503321C15

15 DE FEBRERO DE 2017 HORA 11:01:36

R052065033 PAGINA: 2 de 2

* * * * *

CUENTA CON PLENA VALIDEZ JURIDICA CONFORME A LA LEY 527 DE 1999.

FIRMA MECANICA DE CONFORMIDAD CON EL DECRETO 2150 DE 1995 Y LA
AUTORIZACION IMPARTIDA POR LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y
COMERCIO, MEDIANTE EL OFICIO DEL 18 DE NOVIEMBRE DE 1996.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

INFORME VERIFICACIÓN DE HECHOS No. 18-751
29 de noviembre de 2018

Radicación No. 1-2017-10501 del 22 de febrero de 2017
No. de la queja 1-2017-10501-8
Quejoso Jesús Armando Ciro Florez
Propietario Apartamento 202
Proyecto Edificio Hábitat 96, Zonas Privadas
Dirección proyecto Calle 20C # 96I - 11
Localidad Fontibón
Estrato 3

Radicación documentos No existe
Enajenación proyecto No existe
Enajenador Alexander Rodríguez Amador
Dirección enajenador Calle 30 # 79 - 30 Interior 16 - 202
No. de registro 2014139

SÍNTESIS DE LA QUEJA

Mediante memorando interno se remite el expediente que nos ocupa, para realizar una nueva visita al proyecto HABITAT 96, al apartamento 202. Los hechos relacionados en la queja hacen referencia a fisuras en muros - humedad, malos olores de tuberías internas y mal funcionamiento del sistema eléctrico.

VISITA

Visita Técnica No. 02
Fecha Abril 06 de 2018
Funcionario Jessica María Avila Cáceres
Atendido Por Quejoso: Jesús Armando Ciro Florez, Propietario Apartamento
Enajenador: No asistió (Se citó a otro enajenador)

Visita Técnica No. 03
Fecha Junio 15 de 2018
Funcionario Jessica María Avila Cáceres
Atendido Por Quejoso: No asistió.
Enajenador: No asistió.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

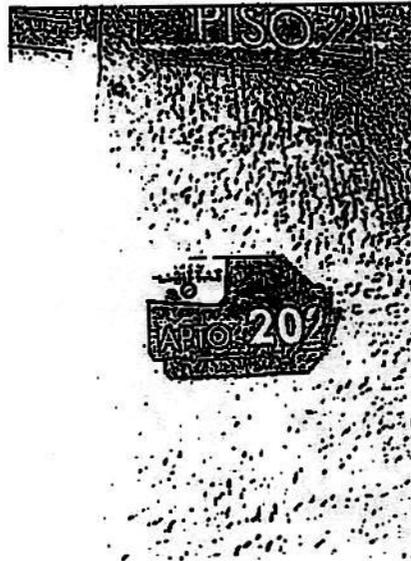
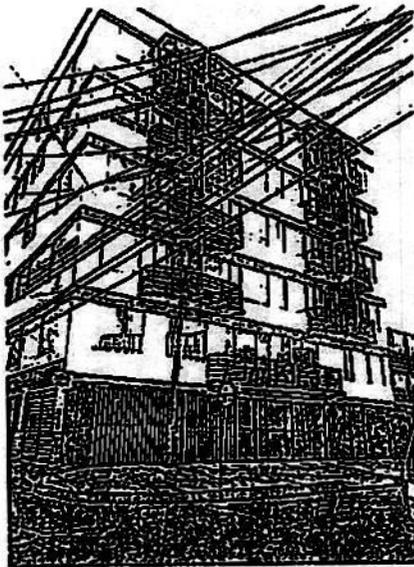
Continuación informe de visita No. 18-751

Página 2 de 8

Visita Técnica No. 04
Fecha Noviembre 29 de 2018
Funcionario Jessica María Avila Cáceres
Atendido Por Quejoso: Jesús Armando Ciro Florez, Propietario Apartamento
Enajenador: No asistió

Los conceptos técnicos emitidos en el presente informe son producto de la experticia y el 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 de 2015.

El inmueble no tiene acta de entrega.





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Continuación informe de visita No. 18-751

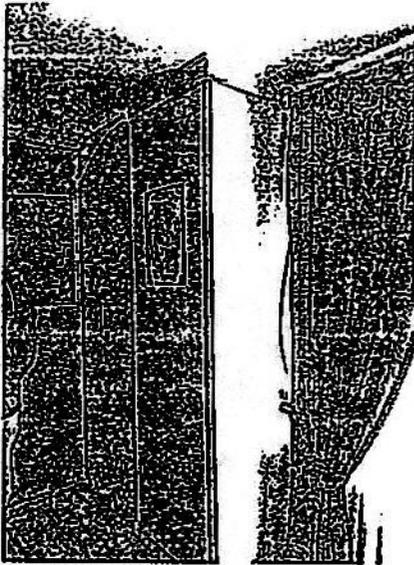
Página 3 de 8

HALLAZGOS

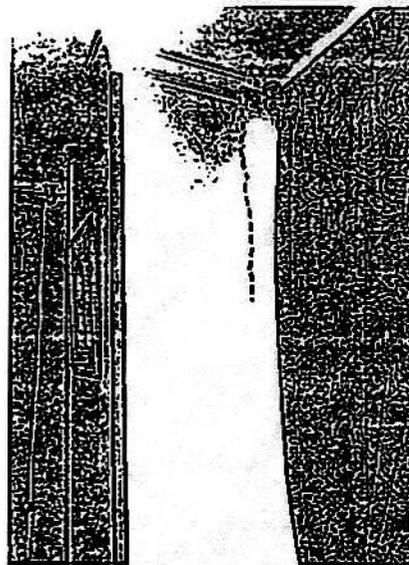
Se constatan los hechos consignados en la queja por los propietarios del inmueble.

1. FISURAS EN MUROS

Con respecto a este hecho, se evidencian fisuras entre la junta de la columna y el muro, en las 2 habitaciones. Se corrobora que en esta zona la constructora no se realizó junta de dilatación por lo que la fisura no se encauzo, propiciando a la aparición recurrente de dicha fisura en el acabado. Comenta el propietario que lo ha intervenido en varias ocasiones pero que vuelve a presentarse.



Fisuras en junta entre columna y muro.



Fisuras en junta entre columna y muro.

Por lo anterior, debido a que el hecho no afecta la habitabilidad, uso o funcionamiento del inmueble, y se atribuye a los movimientos normales de la edificación en su proceso de consolidación y asentamiento, se califica como AFECTACION LEVE.

No obstante, se debe dar cumplimiento al Código de la Construcción y al Código de la Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003) que enuncian lo siguiente:



Código de la Construcción

Sección B.10.3 ACABADOS

PARÁGRAFO B.10.3.1.2. Filos y dilataciones para pañetes. En este párrafo se especifican las recomendaciones mínimas, para la adecuada ejecución de los filos y dilataciones para pañetes.

B.10.3.1.2.1. Las dilataciones deben hacerse con mortero. Los filos deben ser de mortero o deben reforzarse con elementos metálicos de acuerdo con los planos de detalle.

B.10.3.1.2.2. Los filos deben ser rectos y deben corresponder exactamente a la intersección de los planos geométricos. En los planos de detalle y especificaciones particulares debe indicarse su forma de terminación ya sea arista recta, redondeada o en chaflán.

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.

Código de la Policía

TITULO II

PARA LA SEGURIDAD

CAPITULO 8°

EN LAS CONSTRUCCIONES

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

TITULO IX

PARA LA LIBERTAD DE INDUSTRIA Y COMERCIO Y LA PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES

CAPITULO 3°

LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO

(1130)ARTÍCULO 114.- Enajenación y construcción de vivienda. Toda persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, debe cumplir con lo dispuesto en las normas especiales sobre la materia y garantizar la seguridad y calidad de las construcciones.

2. HUMEDADES

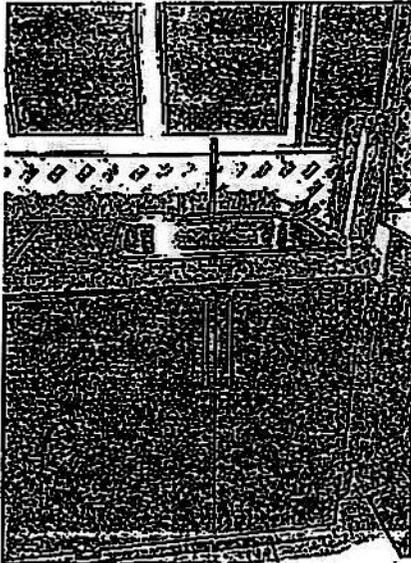
De acuerdo con lo comentado por el propietario, el intervino y reparo las filtraciones provenientes del desagüe del lavaplatos y el lavadero en el año 2017. En el momento de la visita no se evidencia rastros de humedad provenientes de esta área.



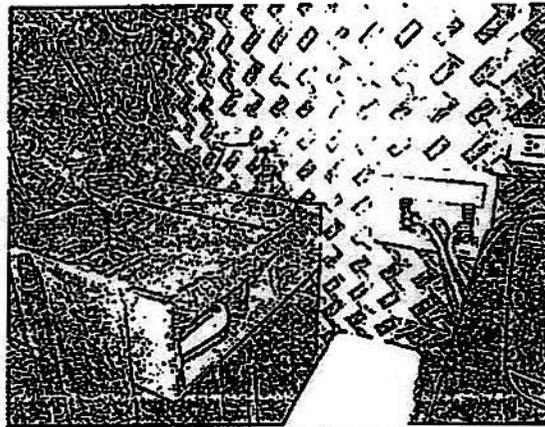
ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Continuación informe de visita No. 18-751

Página 5 de 8



Lavaplatos – cocina.



Lavadero – área de ropas.

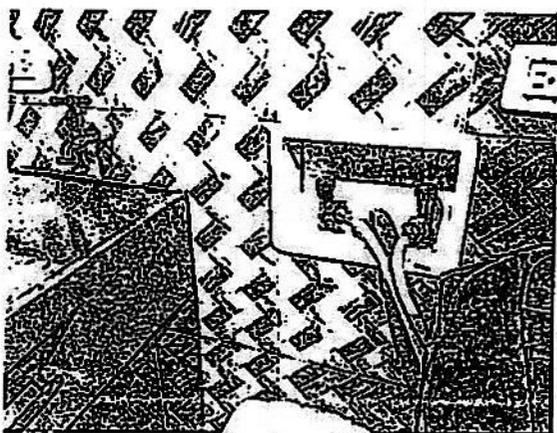
Por lo anterior, no se establece deficiencia constructiva al haber sido intervenido por el propietario.

3. MALOS OLORES

Con respecto a este hecho se constata el mal olor que emana del desagüe de la lavadora y el lavadero, lo cual se debe a que los sifones no están funcionando de manera adecuada (no tienen agua permanente para no permitir que el aire viciado salga o, no hay suficiente ventilación en las bajantes). Este fenómeno se asocia a una inadecuada reventilación del sistema de aguas residuales.

Según lo comentado por algunos propietarios, dichos olores se perciben en la caja de aguas negras, por lo que se infiere que los olores percibidos en las viviendas provienen de esta caja.

Así mismo, dichos olores se presentaban en el desagüe de los baños, pero el propietario los intervino. Comenta que el sanitario se encontraba mal ubicado con respecto al desagüe, lo cual generaba los malos olores. Además, se deduce que los sifones estaban funcionando de manera inadecuada, generando el paso del aire viciado proveniente de las cajas negras.



Desagüe lavadero y lavadora.



Inodoro baño auxiliar.

Al respecto de los malos olores en cocina, el Código de la Construcción de Bogotá enuncia lo siguiente:

Sección D. 3.3 DESAGÜE DE AGUAS NEGRAS

ARTÍCULO D.3.3.5. Sistema de ventilación. Los sistemas de desagüe de las aguas negras deben ventilarse, mediante un sistema que cumpla con los requisitos siguientes:

PARÁGRAFO D.3.3.5.1. Sólo puede prescindirse de ventilación del sistema de aguas negras en construcciones de un solo piso.

PARÁGRAFO D.3.3.5.2. El sistema de desagüe debe ventilarse adecuadamente con el fin de mantener la presión atmosférica en todo momento y proteger el sello de agua de los aparatos sanitarios.

Por lo anterior, se establece deficiencia constructiva que afecta las condiciones de habitabilidad, uso y funcionamiento de los bienes privados que no implican daño estructural, siendo una AFECTACIÓN GRAVE.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

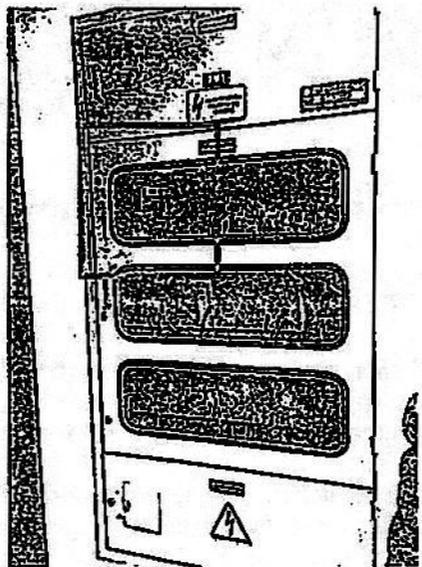
Continuación informe de visita No. 18-751

Página 7 de 8

4. SISTEMA ELÉCTRICO

Al respecto de este hecho el propietario comenta que el sistema eléctrico funcionaba deficientemente, y que las conexiones estaban hechas con cable dúplex y no con alambre, así mismo que, los cables no estaban conducidos por tubería conduit, sino que se encontraban sueltos por encima del cielo raso. Por tal motivo, el propietario mando cambiar todo el cableado y en el momento de la visita funciona adecuadamente. Esto no es posible observarlo en la vivienda, pero si se evidencio en áreas comunes, y la mayoría de propietarios exponen la misma situación en sus viviendas.

De igual manera explican que, hay un solo contador para todas las viviendas, no le han instalado y entregado a cada uno de los apartamentos su propio contador. Lo anterior está asociado a la falta de legalización del servicio de energía, lo que hace que no se disponga de energía regulada. Los picos de energía generan daños y corto circuitos.



Unico contador de luz de las viviendas.

Al respecto, el Código de la Construcción enuncia lo siguiente:

**CAPÍTULO B.1
REQUISITOS PARA LA IMPLANTACIÓN URBANÍSTICA DE EDIFICACIONES**

Sección B.1.6 SERVICIOS PÚBLICOS



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Continuación informe de visita No. 18-751

Página 8 de 8

ARTÍCULO B.1.6.1. Toda construcción deberá proveer los medios estipulados por las diferentes empresas de servicios públicos para conectarse con sus redes, sin exceder la capacidad ni cambiar la modalidad de servicio acordado.

Así mismo, la ley establece la obligatoriedad de legalizar los servicios públicos:

Ley 66 de 1968:

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

Ley 675 de 2001:

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

Decreto 190 de 2004 (Plan de Ordenamiento Territorial)

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

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

- a. Cancelar los derechos de conexión de cada uno de los predios que conforman el proyecto.**
- b. Construir el sistema integral de gas natural, que incluye la instalación interna, las rejillas de ventilación, los ductos de evacuación y la instalación hidráulica para el agua caliente, de acuerdo con la normatividad vigente al momento de la ejecución de obra.**
- c. Construir las obras civiles necesarias para el tendido de las redes (excavación, tape y compactación).**

Por lo anterior, se establece deficiencia constructiva que afecta las condiciones de habitabilidad, uso y funcionamiento de los bienes privados que no implican daño estructural, siendo una AFECTACIÓN GRAVE.

ARQ. JESSICA MARÍA AVILA CÁ CERES
Contratista SDH - SIVCV