



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá D.C.

Señor (a)

LUIS FERNANDO FONSECA JIMÉNEZ
REPRESENTANTE LEGAL O QUIEN HAGA SUS VECES
LAB ARQUITECTOS S.A.S.
CALLE 136 # 45 - 35
TEL: NO REGISTRA
BOGOTÁ D.C.

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.
2-2019-39123
FECHA: 2019-07-24 17:28 PRO 692194 FOLIOS: 1
ANEXOS: 7
ASUNTO: Aviso de Notificación
DESTINO: LAB ARQUITECTOS SAS
TIPO: OFICIO SALIDA
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Referencia: AVISO DE NOTIFICACIÓN
Tipo de Acto Administrativo: RESOLUCIÓN NO 2981 DEL 28
DE JUNIO DE 2019
Expediente No. 1-2017-69704

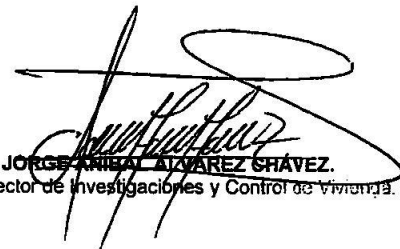
Respetado (a) Señor (a):

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 : **RESOLUCIÓN NO 2981 DEL 28 DE JUNIO 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.

El presente Acto administrativo rige a partir de la fecha de su expedición y contra el mismo no procede recurso alguno


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

Elaboró: *Maria Jose Pineda Hoyos - Contratista SIVCV*
Reviso: *Diana Carolina Merchán - Profesional Universitario Grado Doce SIVCV*
Anexo RESOLUCIÓN NO 2981 DEL 28 DE JUNIO DE 2019 FOLIOS: 7/10

Calle 52 No. 13-64
Conmutador: 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. 2981 DEL 28 DE JUNIO DE 2018

“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 en los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, Decretos Distritales 121 de 2008, 572 de 2015, los Acuerdos Distritales 079 de 2003 y 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 la señora NIDIA STELLA PERDOMO, en su calidad de Administradora y Representante Legal del proyecto de vivienda EDIFICIO CARDUUS - PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la CALLE 71 # 86 A - 45 de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las áreas comunes del citado inmueble, en contra de la sociedad enajenadora LAB ARQUITECTOS S.A.S., identificada con Nit. 900.437.358-2, representada legalmente por el señor LUÍS FERNANDO FONSECA JIMÉNEZ, o quien haga sus veces, actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2017-69704 del 28 de agosto de 2017, Queja No. 1-2017-69704-1 (folio 1-32).

Que una vez revisado el Sistema de Información Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda (SIDIVIC) con el que cuenta la entidad, se constató que la LAB ARQUITECTOS S.A.S., identificada con Nit. 900.437.358-2, representada legalmente por el señor LUÍS FERNANDO FONSECA JIMÉNEZ, (o quien haga sus veces), es la responsable del proyecto de vivienda y le fue otorgado el registro de enajenación No. 2011203 (Folio 82).

Que esta Subdirección en cumplimiento del artículo 4º del Decreto Distrital No. 572 del 2015, mediante radicados Nros. 2-2017-74171, 2-2017-74173 del 8 de septiembre de 2017 (folio 35 y 38) corrió traslado de la queja a la sociedad LAB ARQUITECTOS S.A.S., identificada con Nit. 900.437.358-2, representada legalmente por el señor LUÍS FERNANDO FONSECA JIMÉNEZ para que se manifestara respecto de cada uno de los hechos de la queja e indicara si corregiría los mismos, señalándole un término de diez (10) días hábiles, para que se pronuncie al respecto, oficio que le fue enviado a la dirección de correspondencia reportada en SIDIVIC y en el RUES ; de este traslado se le informó a la parte quejosa con radicado No. 2-2017-74165 de igual fecha, folio (34).



AUTO No. 2981 DEL 28 DE JUNIO DE 2018 Pág. 2 de 14

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

Que según lo dispuesto en el artículo 5° del Decreto distrital 572 de 2015, mediante radicados 2-2019-03788 y 2-2019-03787 del 30 de enero de 2019 (folios 41 y 42) se enviaron a las direcciones reportadas a la Secretaría Distrital del Hábitat de la sociedad enajenadora, las comunicaciones con el fin de fijar fecha y hora para practicar la visita técnica, diligencia que se llevó a cabo el día 8 de febrero de 2019, a la que asiste la señora NIDIA PERDOMO, por la parte quejosa; sin que asistiera la delegado alguno por parte de la sociedad enajenadora.

Este Despacho procedió a emitir el informe de verificación de hechos No. 19-166 del 28 de febrero de 2019 (folio 44 - 49), el cual concluye lo siguiente:

“(…)

HALLAZGOS

Se constatan los hechos consignados en la queja:

I. “ABASTECIMIENTO DE AGUA”

Este hecho hace referencia a que, la presión del agua no es suficiente para abastecer los apartamentos de los 5 pisos del edificio. En el momento de la visita se observa que, el sistema de abastecimiento de agua potable es por gravedad ya que existe un tanque de agua por cada apartamento ubicados en el último nivel del edificio, no existe tanque bajo de reserva ni cuarto de bombas. En el momento de la visita no es posible establecer la presión del agua que ingresa al edificio por medio de la acometida del Acueducto.

Sin embargo, de acuerdo a lo expresado por la administradora, los propietarios de los apartamentos ubicados en el 3, 4 y 5 pisos se quejan por la baja presión del agua. De acuerdo a lo aportado por la misma quejosa en la queja inicial (folio 11) la Empresa de Acueducto de Bogotá dice que, realizaron una medición de la presión del agua en el medidor del apartamento 304 y arrojó un resultado de presión de 26 mca (metro de columna de agua), y la presión mínima de acuerdo a lo descrito en este documento debe ser de 15 mca. Por lo anterior, el acueducto está acreditando que cumple con la presión del agua que ingresa al edificio, más no con la presión del agua al interior de los apartamentos.

Sin embargo, también describen en este mismo documento que en el Decreto 302 de 2000 y el Contrato de Servicios Públicos Domiciliarios dice que cuando una construcción tiene mas de 3 pisos debe instalar, mantener y operar equipos de bombeo. Por lo anterior, esta construcción de 5 niveles debe tener planteado un tanque bajo con un sistema de abastecimiento de agua potable por presión.

De igual manera el día de la visita, se observa que la instalación de la tubería de agua potable se encuentra mal realizada ya que esta se soporta en ladrillos como se ve en la siguiente fotografía.

Por lo anterior, se debe dar cumplimiento al Decreto 302 de 2000 y al Contrato de Servicios Públicos Domiciliarios de Acueducto y Alcantarillado que indica lo siguiente:

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. *Obligaciones del Suscriptor o Usuario: En virtud del presente CSP*



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

el suscriptor o usuario se obliga a:

25.- Instalar, mantener y operar los equipos de bombeo para acueducto, cuando la edificación tenga más de tres (3) pisos, así como equipos eyectores de aguas servidas cuando la red de alcantarillado no pueda recibir las aguas servidas o lluvias por gravedad, por estar el drenaje por debajo de la cota de la red.

De igual manera, se debe dar cumplimiento al Código de la Construcción que enuncia lo siguiente:

Sección D.3.2 SUMINISTRO DE AGUA

ARTÍCULO D.3.2.4. Diseño.

Deben cumplirse los siguientes requisitos en el diseño de estructuras de suministro de agua.

PARÁGRAFO D.3.2.4.1. La presión mínima disponible en las salidas de los aparatos sanitarios, bajo condiciones normales de funcionamiento, debe ser la siguiente:

- (a) Lavaplatos, lavamanos o inodoros de tanque 3 m;
- (b) Duchas con mezclador de agua 6 m;
- (c) Válvulas de fluxómetro 12 m, y
- (d) Duchas con monocontrol y poma de niebla 15 m.

NOTA: Para aquellos aparatos no listados, debe suministrarse la presión residual especificada por el fabricante.

PARÁGRAFO D.3.2.4.2. Si la presión disponible en la red de suministro es insuficiente, debe proveerse de un sistema de bombeo con tanque bajo y tanque alto o de un sistema de bombeo mediante un equipo de presión.

PARÁGRAFO D.3.2.4.3. Para controlar el golpe de ariete y los ruidos en la red de tubería, deben disponerse cámaras de aire de por lo menos 30 cm antes de la conexión de cada aparato.

PARÁGRAFO D.3.2.4.4. Cuando la presión de un aparato sea mayor de la equivalente a una columna de agua de 55 m (550 KPa), deben disponerse válvulas de reducción de presión, o tanques de quiebre de presión.

PARÁGRAFO D.3.2.4.5. Los sistemas de suministro de agua para los edificios deben diseñarse de manera que abastezcan de agua, en todo tiempo, a los aparatos sanitarios, aditamentos y equipos, en caudal suficiente y con las presiones adecuadas para que funcionen satisfactoriamente. La velocidad máxima del agua en tuberías debe ser de 2.4 m/s.

PARÁGRAFO D.3.2.4.6. Debe proveerse un tanque de almacenamiento, cuya capacidad mínima sea igual al consumo de 1 día; en caso de diseñar tanque subterráneo o elevado, el volumen total debe dividirse en un cuarenta por ciento (40%) para el tanque elevado y en un sesenta por ciento (60%) para el tanque subterráneo.

PARÁGRAFO D.3.2.4.7. Los tanques de agua deben diseñarse y construirse en forma tal que garanticen la potabilidad del agua en todo tiempo y que no permita la entrada de aguas freáticas o aguas lluvias y el acceso a insectos o roedores.

PARÁGRAFO D.3.2.4.8. Los consumos mínimos de diseño, y el cálculo de volumen de almacenamiento están dados por las tablas D.3-1.a, D.3-1.b y D.3-1.c.

PARÁGRAFO D.3.2.4.9. Todos los tanques de almacenamiento que funcionen por gravedad deben estar provistos de tubos de rebose colocados a una distancia no menor de 10 cm medida por debajo de la tapa del tanque. Estos tubos deben tener un diámetro mayor que el de suministro de agua, y no menor que los indicados en la tabla D.3-2.



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

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

2. “PLANTA ELÉCTRICA”

Este hecho hace referencia a que el edificio no cuenta con planta eléctrica. De acuerdo a lo observado, efectivamente el edificio no cuenta con planta eléctrica o de emergencia, y en la escritura que aporta la quejosa (folio 29), en las especificaciones generales dice que dentro de los bienes comunes esta una “Planta de Emergencia (para Puntos Fijos y Ascensores)”. Así mismo, en las especificaciones técnicas de la radicación de documentos del edificio, también se encuentra establecido que dentro de los equipos y dotación del edificio está la planta eléctrica de emergencia de 5 a 5.000 KVA a gas.

Lugar donde va ubicada la planta eléctrica de acuerdo a lo comentado por la administradora.

Revisada la planimetría aportada en la radicación de documentos, no se observa el espacio indicado. Sin embargo, en el cuadro de especificaciones técnicas si se evidencia ofertado.

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

3. “ASCENSOR”

Este hecho hace referencia a que al ascensor le falta el espejo y una cámara. De acuerdo a lo comentado por la administradora, estos elementos faltantes del ascensor fueron instalados por el proveedor.

No obstante, comenta la administradora que la constructora no le entregó un certificado de funcionamiento de este equipo. Sin embargo, la firma Elevadores Integral SA si ha realizado el mantenimiento del equipo haciendo efectiva la garantía. Con respecto al certificado, la normativa no exige que en la entrega de áreas comunes se deba aportar la certificación de los equipos. Entiéndase esto como la certificación anual que está en cabeza del propietario del equipo. De conformidad con la Ley 675 de 2001, lo que recae sobre el enajenador de vivienda es la obligatoriedad de entrega de los manuales y garantías del equipo.

Por lo anterior, no se establece deficiencia constructiva.

4. “GABINETE CON EQUIPO PARA RED CONTRA INCENDIO”

Este hecho hace referencia a que el edificio no cuenta con gabinetes de red contra incendio. En el momento de la visita se verificó que la construcción no cuenta con sistemas y equipos para detección y alarma de incendios, ni sistemas y equipos para extinción de incendios, es decir, no tiene instalados gabinetes ni extintores, no hay rociadores, no hay alarmas ni sistema de detección automático.

Al respecto se debe dar cumplimiento al Título J de la NSR 10, actualizado mediante decreto 340 de



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

2012:

J.4.2 — SISTEMAS Y EQUIPOS PARA DETECCIÓN Y ALARMA DE INCENDIOS

Las edificaciones deben contar con sistemas de alarma de incendio, que se puedan activar de forma manual, por medio de detectores, o por medio del sistema de extinción automática, de acuerdo con el grupo de ocupación en que

NSR-10 – Capítulo J.4 – Detección y extinción de incendios se clasifiquen. Estos sistemas deben contar con programas 1 de mantenimiento periódicos para garantizar su adecuado funcionamiento.

J.4.2.8.2 — Grupo R-2 (Residencial multifamiliar) — *Las edificaciones clasificadas en el grupo de ocupación Residencial Multifamiliar (R-2) deben estar protegidas por un sistema de alarmas de incendio diseñado tomando como referencia la norma NFPA 72 y cumpliendo con los siguientes requisitos:*

(a) Como mínimo se contará con un sistema de iniciación manual que active el sistema de notificación a los ocupantes cuando haya unidades de vivienda clasificada en este grupo localizadas a más de cuatro pisos por encima del nivel de descarga o a más de un piso por debajo del nivel de descarga, de acuerdo con lo indicado en i y ii, pero sin perjuicio de lo exigido en (b):

i. El reglamento de copropiedad debe contener las indicaciones apropiadas acerca de los procedimientos a seguir por parte de los habitantes de la edificación ante la activación manual de la alarma.

ii. Se permiten limitaciones al acceso del sistema de activación manual en situaciones donde pueda ocurrir su activación irresponsable por parte de menores, donde puedan ser afectadas por vándalos, o donde haya presunción de circunstancias que puedan afectar su efectividad. El reglamento de copropiedad debe incluir provisiones respecto a las modificaciones que de forma autónoma pueda adoptar la copropiedad para implementar estas limitaciones cuya aprobación debe quedar debidamente documentada y solo podrán llevarse a cabo si implícita o taxativamente se incluye la exención de la responsabilidad de quienes intervinieron originalmente en el diseño, aprobación, construcción y procedimientos de mantenimiento del sistema. Toda modificación al sistema, sin su respectiva aprobación por la asamblea de copropietarios y trámite ante las autoridades competentes, desliga las responsabilidades de quienes intervinieron en su diseño, aprobación, construcción, y supervisión técnica bajo el amparo de la licencia de construcción que inicialmente concedió el permiso para su construcción.

iii. Se instalará una estación manual cerca a la salida correspondiente de cada piso.

iv. En caso de disponer de sistema automático de detección de humo o sistema de rociadores automático supervisado se podrá ubicar una única estación manual en el acceso del edificio.

(b) Es obligatorio disponer un sistema automático de detección de incendio si la edificación es de gran altura o contiene más de 24 unidades que dependan del mismo medio de evacuación y de acuerdo con lo siguiente:

i. El reglamento de copropiedad debe contener las indicaciones apropiadas acerca de los procedimientos especiales propios de la edificación a seguir por parte de los habitantes de la edificación ante la activación de la alarma.

ii. Se debe colocar dentro del medio de evacuación al menos un sensor de incendio por cada 30 m de recorrido en la trayectoria de evacuación de las unidades.

iii. El sistema de detección automático no es necesario en edificios que no tienen pasillos interiores, que sirvan a las unidades y cuenten con un sistema de rociadores automáticos, siempre y cuando cada una de las unidades cuente con una puerta de salida directa al exterior.



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

(c) Las unidades de vivienda sin importar la altura del edificio deberán estar protegidas mediante un sistema de alarma y detección de incendio conformado por al menos un detector con base sonora. No hay necesidad que este detector esté interconectado con la alarma general de incendio.

J.4.3 — SISTEMAS Y EQUIPOS PARA EXTINCIÓN DE INCENDIOS

Toda edificación debe disponer de recursos para la extinción del fuego cuyas características dependen del grupo de uso en que se clasifique. Los sistemas y equipos deben diseñarse e instalarse de acuerdo con los requisitos mínimos especificados en el presente Capítulo. Luego de instalados, deben mantenerse periódicamente para garantizar su adecuada funcionalidad en cualquier momento. Los sistemas hidráulicos deben tener inspección, prueba y mantenimiento, las cuales se realizan de acuerdo con la norma NFPA 25.

Cuando por características propias de los productos del sistema de almacenamiento o de los equipos, se requieren otros sistemas de protección contra incendio o sean instalados con la aprobación de la autoridad competente como una alternativa equivalente, el diseño y la instalación del sistema, como referencia para la instalación y diseño de los sistemas de extinción se pueden tomar las normas indicadas en la Tabla J.4.3-1.

J.4.3.8.1 – Rociadores Automáticos. Todas las edificaciones clasificadas en el grupo de ocupación Residencial (R-2) están exentas de la obligación de colocar sistemas de rociadores para extinción de incendios.

J.4.3.8.2 – Tomas fijas para bomberos y mangueras para extinción de incendios. En las edificaciones clasificadas en el grupo de ocupación Residencial Multifamiliar (R-2) se deben instalar tomas fijas para bomberos de 64 mm (2 ½”) de diámetro y estaciones de mangueras de 38 mm de diámetro para extinción de incendios diseñadas de acuerdo con la última versión del Código para suministro y distribución de agua para extinción de incendios en edificaciones, NTC 1669, y como referencia el Código para Instalación de Sistemas de Tuberías Verticales y Mangueras, NFPA 14, en los siguientes casos:

- (a) En todos los pisos de las edificaciones del grupo de ocupación Residencial Multifamiliar (R-2).
- (b) En todos los pisos subterráneos para uso como estacionamientos ubicados bajo edificios clasificados en el subgrupo de ocupación Residencial Multifamiliar (R-2).

J.4.3.8.3 – Extintores de fuego portátiles. Toda edificación clasificada en el grupo de ocupación Residencial Multifamiliar (R-2) debe estar protegida por un sistema de extintores portátiles de fuego, diseñados de acuerdo con la última versión de la norma Extintores de fuego portátiles, NTC 2885 y con como referencia la Norma de Extintores de fuego Portátiles, NFPA 10.

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

5. “SISTEMA ANTICAÍDA TERRAZA – ESCALERA”

Este hecho hace referencia a que la constructora no entregó la escalera de acceso al cuarto de máquinas. En el momento de la visita la administradora comenta que la constructora ya construyó dicha escalera, tal como se ve en la siguiente foto.



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

Por lo anterior, no se establece deficiencia constructiva.

6. “PAREDES EXTERIORES DEL EDIFICIO”

Este hecho hace referencia a que las fachadas del edificio se encuentran en malas condiciones. De acuerdo a lo observado en el momento de la visita, las fachadas del edificio presentan deterioro debido al paso del tiempo y las condiciones externas. También se evidencia en la fachada posterior, una intervención con impermeabilizante sobre unas fisuras presentes en este muro, debido a que se filtraba el agua, según lo comentado por la quejosa.

También expresa que, aunque la constructora ha hecho algunas intervenciones puntuales, estas fachadas siguen presentando deterioro.

Por lo anterior, teniendo en cuenta el tiempo transcurrido desde la entrega, las afectaciones no comprometen elementos estructurales ni ponen en riesgo la vida de las personas, la corrección obedece a labores de mantenimiento por parte de la administración en lo referente a las áreas comunes tal como lo dispone el Código de la Construcción de Bogotá.

TÍTULO G CONSIDERACIONES SOBRE OCUPACIÓN CAPÍTULO G.1

USO Y MANTENIMIENTO

Sección G.1.2 MANTENIMIENTO DE EDIFICACIONES

ARTÍCULO G.1.2.1. *Todas las edificaciones y sus partes componentes deben mantenerse en condiciones permanentes de seguridad y salubridad. Todos los equipos e instalaciones de servicios, medios de evacuación y sistemas de seguridad requeridos en una edificación, según las normas del presente código o de cualesquiera otras reglamentaciones pertinentes, deben permanecer en buenas condiciones de funcionamiento.*

PARÁGRAFO G.1.2.1.1. *El propietario de la edificación es el responsable del correcto mantenimiento de la edificación y de sus equipos.*

7. “ACTA DE ENTREGA DE ZONAS COMUNES”

Este hecho hace referencia a que la constructora no ha hecho entrega formal de las áreas comunes. La quejosa indica que no tienen acta de entrega de zonas comunes debido a que la constructora no ha realizado la respectiva entrega.

Al respecto se debe dar cumplimiento a la Ley 675 de 2001 – Ley de Propiedad Horizontal:

CAPÍTULO VI



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

De los bienes comunes

ART. 24.—Entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial. Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes.

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

PAR. 1º—Cuando se trate de conjuntos o proyectos construidos por etapas, los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados se referirán a aquellos localizados en cada uno de los edificios o etapas cuya construcción se haya concluido.

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

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

Que mediante memorando No. 3-2019-02892, se envió el expediente al área técnica, con el fin de garantizar el derecho de defensa de la sociedad enajenadora, toda vez que, las citaciones a la visita técnica enviadas fueron devueltas, pese que se enviaron a las direcciones de correspondiente que reposan en los archivos de la entidad, y en el Certificado de Existencia y Representación de la sociedad enajenadora, expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá.

Acorde a dicha solicitud, se emitió el concepto técnico No. 19-524 del 31 de mayo de 2019, en el que se estableció:

“CONCEPTO TÉCNICO No. 19-524
31 de mayo de 2019

Radicación No. 1-2017-69704 del 28 de agosto de 2017

No. de la queja 1-2017-69704-1

Quejoso Nidia Stella Perdomo Rodríguez



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 2981 DEL 28 DE JUNIO DE 2018 Pág. 9 de 14

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

Administradora y/o Representante Legal
Dirección del quejoso Calle 71 # 86A – 45
Proyecto Edificio Carduus, Zonas Comunes
Dirección proyecto Calle 71 # 86A – 45
Localidad Engativá
Estrato 3

Radicación documentos 400020130222-1
Enajenación proyecto del 27 de junio de 2013 [16 unidades]
Enajenador LAB Arquitectos SAS
Dirección enajenador Avenida Jiménez # 4 – 49 Oficina 413
No. de registro 2011203

SÍNTESIS

Mediante memorando No. 3-2019-02892, se hace la devolución del expediente en cuestión con el fin de que se surta el procedimiento establecido en el parágrafo del artículo quinto del Decreto Distrital de 2015. Lo anterior, teniendo en cuenta que se evidencia que las comunicaciones de las que trata el artículo anterior fueron devueltas y, por ende, no se surtió la comunicación debida, razón por la cual no asistió el enajenador. Por lo anterior, se solicita al área técnica de esta dependencia verificar los traslados de la queja inicial y las comunicaciones realizadas a la parte enajenadora para poder continuar con el trámite administrativo

CONCEPTO TÉCNICO

Se solicita al área técnica de esta dependencia verificar los traslados de la queja inicial y las comunicaciones realizadas a la parte enajenadora para poder continuar con el trámite administrativo.

Al respecto, se verifica que el traslado inicial con radicado 2-2017-74173 del 8 de septiembre de 2017 no fue entregado ya que se generó una devolución por dirección errada, aunque es la dirección que aparece en el certificado de Cámara de Comercio de Bogotá (Carrera 66 # 42 – 47 Piso 2) {fol. 38}. También se envió el traslado al enajenador a la dirección principal que aparece en la plataforma SIDIVIC {fol. 36}.

De igual manera, para la visita realizada el 8 de febrero de 2019 se enviaron dos comunicaciones con las direcciones que aparecen en la plataforma SIDIVIC. El radicado 2-2019-03788 del 30 de enero de 2019 a la dirección Calle 136 # 45 – 35 {fol. 41} el cual



AUTO No. 2981 DEL 28 DE JUNIO DE 2018 **Pág. 10 de 14**

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

no fue recibido y el radicado 2-2019-03787 del 30 de enero de 2019 a la Avenida Jiménez # 4 – 49 Oficina 413 {fol. 42}, donde sí lo recibieron, no obstante, no asistieron a la visita.

Por último, y para poder poner en comunicación a la parte enajenadora y dar cumplimiento al artículo quinto del Decreto Distrital de 2015, se volvió a enviar el traslado inicial con radicado 2-2019-22826 del 8 de mayo de 2019 {fol. 57} a la dirección que aparece en Cámara de Comercio, la cual es Carrera 66 # 42 – 47 Piso 2, pero la devuelven nuevamente debido a que no encuentran dicha dirección. También se intentó establecer comunicación telefónica, sin embargo, no fue posible informar a la sociedad enajenadora.

Dicho esto, se puede observar que se han realizado todas las labores tendientes a comunicar a la sociedad enajenadora. Para brindar el debido proceso que se debe someter las investigaciones administrativas, se ha buscado comunicar a todas las direcciones de notificación del enajenador. Así las cosas, se agotan todas las vías administrativas por parte del área técnica.”

De lo precedente se puede establecer que de los hechos constatados, en los numerales 3 “ascensor”, 5 “sistema anticaída terraza-escalera” y 6 “paredes exteriores del edificio” no serán objeto de investigación por no existir deficiencia constructiva y/ o por corresponder a labores de mantenimiento tal como lo establece el Informe de Verificación de Hechos No. 19-166 del 28 de febrero de 2019.

Respecto de los hechos descritos en los numerales 1 “abastecimiento de agua”, 2 “planta eléctrica”, 4 “gabinete con equipo para red contra incendio” y 7 “acta de entrega de zonas comunes”, los cuales conforme al Informe de Verificación de Hechos No. 19-166 del 28 de febrero de 2019 constituyen deficiencias constructivas calificadas como afectación grave.

Ahora bien, vale la pena traer a colación el artículo 14 del Decreto Distrital 572 el cual establece el termino de oportunidad sancionatoria que tiene este Despacho para las afectaciones graves:

“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”.

Conforme a la norma en cita, es oportuno para este Despacho surtir la presente



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

investigación, dado que el inmueble fue entregado en mayo de 2015, es claro que se encuentra en término para conocer de la presente investigación, en atención a que la queja se recibió el 28 de agosto de 2017..

Los hechos mencionados posiblemente constituyen una presunta vulneración a lo dispuesto en el Decreto Ley 078 de 1987 numeral 7 del artículo 2; numeral 12 del artículo 23 y 114 del Acuerdo 079 de 2003 (Código Distrital de Policía); la cláusula décima primera sección D.3.2. del Acuerdo Distrital 302 de 2000, al título J de la NSR 10, actualizado por el Decreto 340 de 2012, el título G del Código de la Construcción de Bogotá, y el capítulo VI de la Ley 675 de 2001; Decreto 572 de 2015, y demás normas citadas en el Informe de Verificación de Hechos No. 19-166 del 28 de febrero de 2019, respecto a los hechos objeto de investigación, y las que sean concordantes, por cuanto es una obligación de la persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, dar cumplimiento a todas las normas que rigen dichas labores, en particular, las referentes a las especificaciones de las obras y el cumplimiento de las obligaciones pactadas con los adquirentes de vivienda.

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 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 comisión de conductas infractoras al régimen aplicable.

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



AUTO No. 2981 DEL 28 DE JUNIO DE 2018 **Pág. 12 de 14**

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

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

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

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

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

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

Revisada, estudiada y analizada la Directiva acusada (anverso y reverso del folio 121 el cuaderno principal), encuentra la Sala que, en efecto, ella se ajusta a los principios y reglas propios de la Actualización Monetaria, ya que en ella no se



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

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 subrayado fuera de texto).

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

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Abrir investigación de carácter administrativo contra la LAB ARQUITECTOS S.A.S., identificada con Nit. 900.437.358-2, representada legalmente por el señor LUÍS FERNANDO FONSECA JIMÉNEZ o quien haga sus veces, en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente auto.

ARTÍCULO SEGUNDO. Notifíquese el contenido del presente Auto a LAB ARQUITECTOS S.A.S., identificada con Nit. 900.437.358-2, representada legalmente por el señor LUÍS FERNANDO FONSECA JIMÉNEZ o quien haga sus veces, en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente auto, y córrase traslado del mismo junto con la queja y el informe técnico de la visita de verificación por el término de quince (15) días hábiles a partir de la notificación de este auto, para que presente descargos, solicite audiencia de mediación para llegar a un acuerdo con el quejoso, solicite o aporte las pruebas que pretende hacer valer, rinda las explicaciones que considere necesarias y objete el informe técnico, de conformidad con el artículo 7° del Decreto 572 de 2015.

ARTÍCULO TERCERO. Comuníquese el contenido del presente Auto a la señora NIDIA STELLA PERDOMO, en su calidad de Administradora y/o Representante Legal (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda EDIFICIO CARDUS PH, de esta ciudad.

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

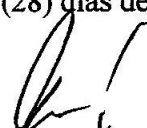
AUTO No. 2981 DEL 28 DE JUNIO DE 2018 Pág. 14 de 14

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 expedición y contra el mismo no procede recurso alguno.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C., a los veintiocho días (28) días del mes de junio de (2019).


JOHN JAIRO ECHAVARRIA GOMEZ
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda (E)

 *Proyectó: Francisco Iván Fuentes Calderón - Contratista SICV*

Revisó: Karent Dayan Ramírez Bernal- Profesional Especializado Grado 24 SICV