

Bogotá D.C.

Señor (a)

CONSORCIO NAVARRA 106

Representante Legal (o quien haga sus veces)

RAGO CONSTRUCTORA S.A.S

CALLE 10 No.22-04 OFICINA C423 CENTRO COMERCIAL PUERTO GRANDE

BOGOTÁ D.C

TELÉFONO: NA

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

2-2020-06528

FECHA: 2020-03-03 14:59 PRO 649605 FOLIOS: 1

ANEXOS: 11

TÍTULO: AVISO DE NOTIFICACIÓN

DESTINO: RAGO CONSTRUCTORA S.A.S.

TIPO: OFICIO SALIDA

ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

Referencia: Aviso de Notificación

Tipo de acto administrativo: **AUTO No 4624 de 31 de octubre de 2019**

Expediente No. **1-2017-57512**

Respetado (a) Señor (a):

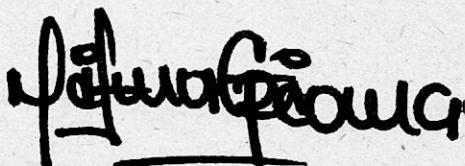
De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra del Acto Administrativo **AUTO No 4624 de 31 de octubre de 2019** proferida por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

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

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

Se informa que 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, solicite o aporte las pruebas que pretende hacer valer, rinda las explicaciones que considere necesarias y objete el informe técnico, de conformidad con el artículo 7º del Decreto 572 de 2015.

Cordialmente,



MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Diana Carolina Merchán - Profesional Universitaria

Anexos: 11 FOLIOS

Bogotá 24 de Julio 2017.

SEÑORES:
SECRETARIA DEL HÁBITAT

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

1-2017-57512

FECHA: 2017-07-24 16:10 PRO 405573 FOLIOS: 1

ANEXOS:

ASUNTO: Solicitud de visita al edificio
navarra 106 Incumplimiento de la
constructora seven navarra 106.

DESTINO: Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y
Control de Vivienda

TIPO: REMITE INFORMACIÓN


ORIGEN: MG ADMINISTRACIONES

**REF: SOLICITUD DE VISITA AL EDIFICIO NAVARRA 106 UBICADO EN LA
CARRERA 22 NO. 106B - 61 POR INCUMPLIMIENTO DE LA
CONSTRUCTORA SEVEN NAVARRA 106.**

La presente tiene como fin solicitarle muy amablemente una visita lo más pronto posible al Edificio Navarra 106 para evidenciar los problemas que nos está causando una humedad en el sótano que puede generar un alto riesgo. Y su intervención ante la Constructora Seven Navarra 106 por el incumplimiento con el edificio Navarra 106. De igual manera han hecho caso omiso con la entrega de los parqueaderos de visitantes en las condiciones establecidas.

Agradecemos nos agenden una visita urgente al edificio Navarra 106, considerando el alto riesgo que presentan los copropietarios por estos inconvenientes.

Cordialmente

 **MG**
Administraciones y Servicios
NIT. 200.957.043-3
Cra 20B No. 75-20 Of. 402 - Tel. 466 16 26

MARISOL LEMUS
Representante Legal



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

INFORME VERIFICACIÓN DE HECHOS No 19-1013
16 de septiembre de 2019

Radicación No. 1-2017-57512 del 24 de julio de 2017
No. de la queja 1-2017-57512
Quejoso MARISOL LEMUS
Dirección quejoso Carrera 22 # 106 B - 61
Proyecto NAVARRA 106 – Zonas Comunes
Dirección proyecto Carrera 22 # 106 B - 61
Localidad USAQUEN
Estrato 1
Radicación documentos
Enajenación proyecto 400020140299 del 30 de septiembre de 2014 (31 unidades)

Enajenadores	Dirección	No. Registro
CONSTRUCTOWER SAS	Avenida Calle 26 # 68 C - 61, Oficina 606	2013029
CONSTRU CEM HOME SAS	Avenida Calle 26 # 68 C - 61, Oficina 305	2013028
EFREMAR SAS	Avenida Calle 26 # 68 C - 61, Oficina 606	2014155
SOFTME SAS	Calle 10 # 22 - 04, Oficina 423, Puerta Grande	2014183
RAGO CONSTRUCTORA SAS	Calle 10 # 22 - 04, Oficina 423, Puerta Grande	2014153
GEMA INGENIERIA Y CONSULTORIA SAS	Calle 44 D # 45 - 45, Torre 5, Apartamento 802	2014154
DEZIGN BUILDINGS SAS	Carrera 21 # 9 A - 31, Oficina 205	2014152

SÍNTESIS DE LA QUEJA

Los hechos relacionados en la queja se refieren a deficiencias en las áreas de zonas comunes, denunciado por la copropiedad.

VISITA

Visita Técnica No. 01
Fecha 22 de noviembre de 2018
Funcionario MILITZA GODOY RAMOS
Atendido Por GERMAN LEMUS
(Administrador)
JHON JAIRO SANGUINO VEGA
(Representante Apoderado enajenador)



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

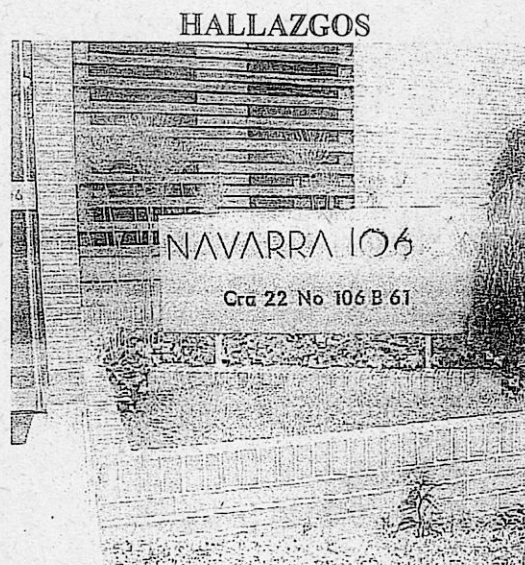
Continuación informe de visita No.19-1013

Página 2 de 7

Visita Técnica No. 02
Fecha 19 de junio de 2019
Funcionario BRIAN RAMOS CARRILLO
Atendido Por IVAN DARIO LEMUS
(Presidente Apoderado)
VILMA CARDONA GARZON
(Representante Apoderado enajenador)

Los conceptos técnicos emitidos en el presente informe son producto de la experticia y conocimiento del profesional, no contemplan la realización de pruebas destructivas, ensayos de laboratorio o similares y se basan en la observación de las características externas encontradas, acogiéndose a lo establecido en el Decreto No. 572 del 22 de diciembre 2015.

El enajenador menciona que el proyecto fue entregado en julio del 2016



Se verifican los hechos así:

1. HUMEDAD EN EL PISO DEL SÓTANO PARQUEADERO:

La queja dice que la impermeabilización y el cambio de piso del parqueadero del sótano que está en curso; lamentablemente ha sido muy lento el desarrollo de la obra. La copropiedad manifiesta que fue terminado, pero nuevamente se está presentado humedad en las tabletas que están recién instalada.



Imagen N.1

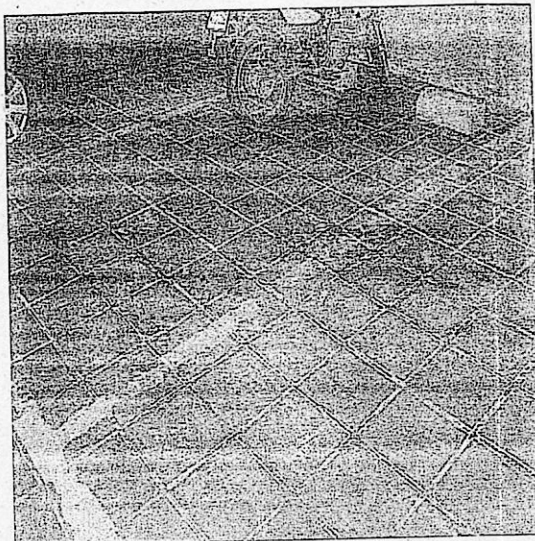


Imagen N.2

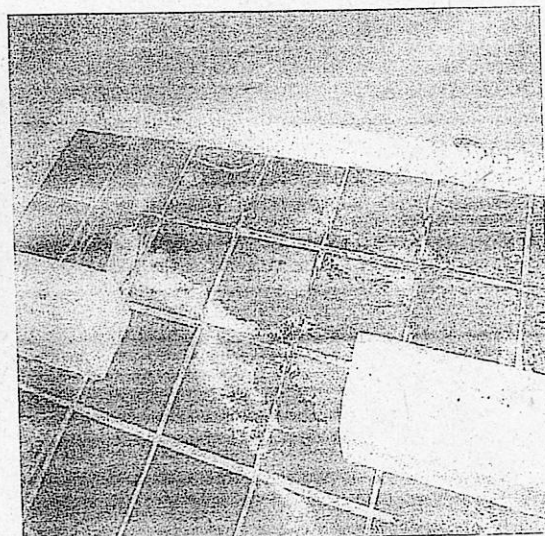


Imagen N.3



Imagen N.4

La copropiedad menciona que el enajenador cambio todo el piso del sotano, pero al poco tiempo de la intervencion se volvió a presentar humedad y manchas en el piso nuevo. El enajenador expresa que realizaron un estudio con un ingeniero patólogo para saber cual es la causa y encontrar la solucion apropiada al problema de humedad en el sotano. Dicen que tienen toda la disposicion para reparar el problema. El enajenador cambio la totalidad el piso entre los meses de julio, agosto y septiembre del 2017, En la visita se pudo evidenciar que en el piso del sotano se presenta humedad. Se establece deficiencia constructiva grave que afecta las condiciones de uso de los bienes comunes por este hecho, se da incumplimiento a la siguiente normativa:



ACUERDO 79 DE 2003:

**TITULO II
PARA LA SEGURIDAD
CAPITULO 8°
EN LAS CONSTRUCCIONES**

(0220) ARTÍCULO 23.- Comportamientos que favorecen la seguridad en las construcciones

7) 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.

2. HUMEDAD EN LA PARED DEL SÓTANO:

La queja dice que se presenta humedad en la pared del sotano como consecuencia de la materia que esta ubicada en la fachada principal del edificio. esta ya está afectando la pintura de la pared del sotano, generando manchas y moho.

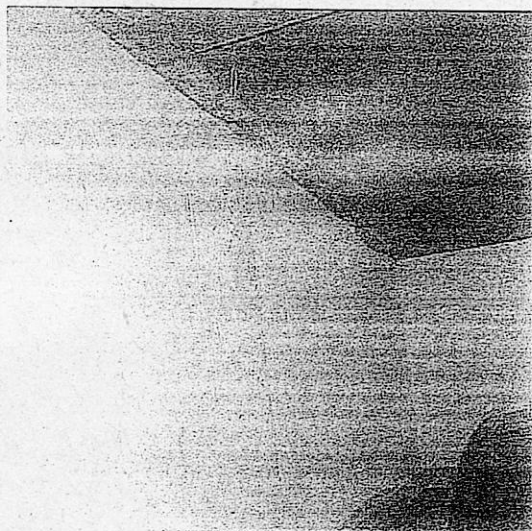


Imagen N.5

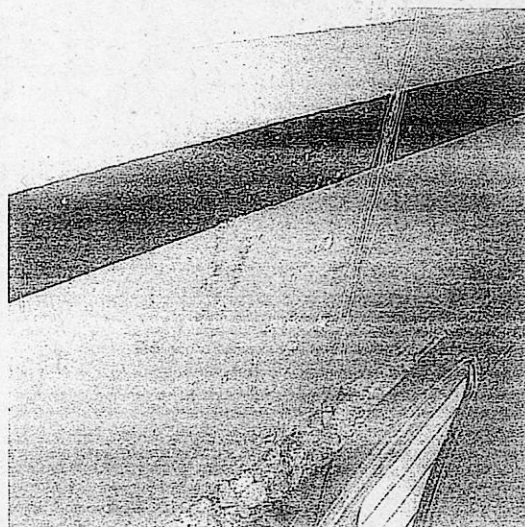


Imagen N.6

En la visita se evidenció presencia de humedad en una esquina de la pared frontal del sótano, humedad al parecer proveniente del nivel freático, el enajenador dice que, aunque el proyecto fue entregado hace tres (3) años, está dispuesto a solucionar el problema. Se establece deficiencia constructiva grave que afecta las condiciones de habitabilidad de los bienes comunes, por el incumplimiento a la siguiente normatividad.



**TÍTULO H — ESTUDIOS
GEOTÉCNICOS
CAPÍTULO H.6 — ESTRUCTURAS DE CONTENCIÓN**

H.6.5 — EMPUJES DEBIDOS AL AGUA

Los empujes debidos al agua subterránea deben minimizarse en lo posible, mediante el empleo de obras adecuadas de drenaje y despresurización. Sin embargo, cuando esto no es posible, deben sumarse a los empujes de tierras. Los muros de contención deberán siempre dotarse de un sistema de filtros y drenajes colocados atrás del muro. Estos dispositivos deberán diseñarse para evitar el arrastre de materiales provenientes del relleno y para buscar una conducción eficiente del agua infiltrada, sin generación de presiones de agua significativas. Cuando la permeabilidad de la estructura sea superior a 1 cm/seg, como en el caso de gaviones o cribas, se puede emplear la propia estructura de contención para la captación y conducción del agua, pero se debe evitar la erosión del suelo que soporta por medio de filtros y garantizar el desagüe. Se tomará en cuenta que, aún con un sistema de drenaje, el efecto de las fuerzas de filtración sobre el empuje recibido por el muro puede ser significativo.

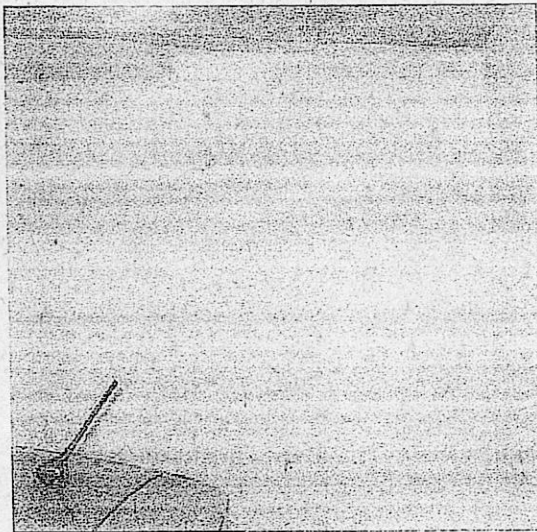


Imagen N.7

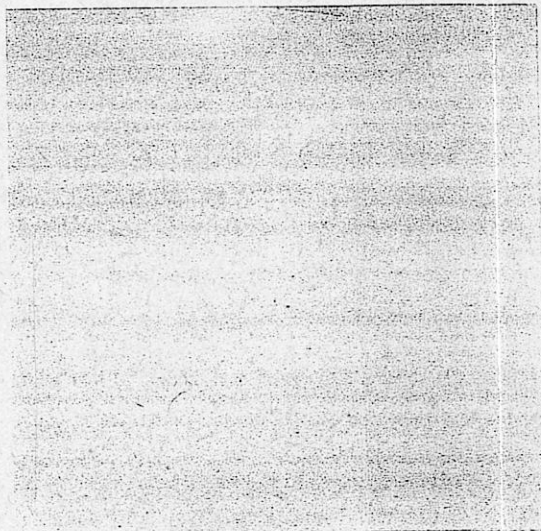


Imagen N.8

3. BICICLETEROS:

La queja dice que se incumplió con la instalación de un bicicletero el cual está aprobado en los planos de construcción.

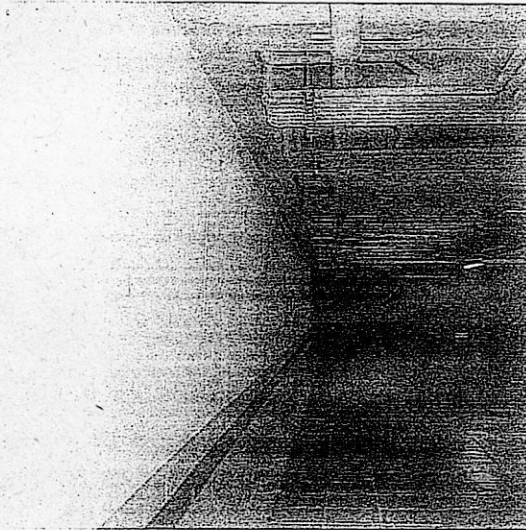


Imagen N.9

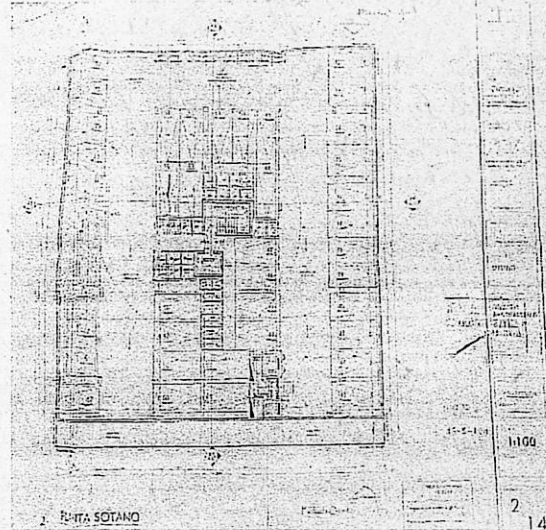


Imagen N.10

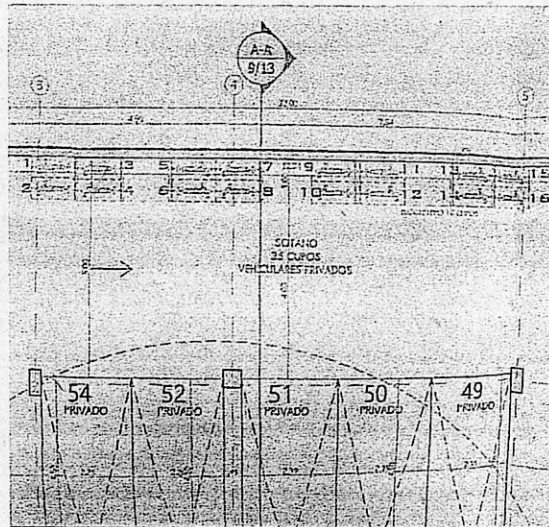


Imagen N.11

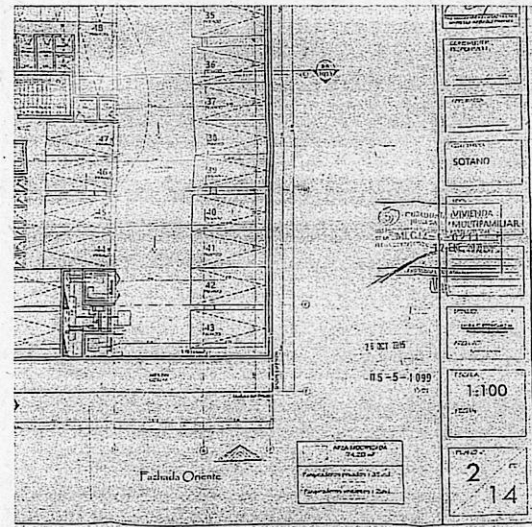


Imagen N.12

El enajenador menciona que la copropiedad no dejó instalar el ciclero en el lugar aprobado en los planos de la licencia de construcción. Mediante una asamblea de copropietarios celebrada el día 10 de marzo del 2018 se acordó el cambiar por parte de la copropiedad el diseño y la ubicación de los cicleros. Igualmente, en el acta de audiencia pública realizada en la Alcaldía Local de Usaquén el día 16 de febrero del 2018 quedo estipulado que ya se realizó la entrega de los cicleros por parte del enajenador, pero la copropiedad no dejó realizar la instalación en el sitio aprobado en la licencia de construcción. Se verificó los planos radicados ante esta secretaria, se pudo constatar que los ciclero están ubicados en el sitio donde mencionó el enajenador en




ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Continuación informe de visita No.19-1013

Página 7 de 7

visita y donde la copropiedad mencionó que no los dejo instalar. Por lo anterior no se establece
deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones.


ING. BRYAN RAMOS CARRILLO
Contratista


Vo. Bo. ING. IVAN GIL ISAZA
Profesional Especializado



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 4624 DEL 31 DE OCTUBRE DE 2019

Página 1 de 12

"Por el cual se abre una investigación administrativa"

**LA SUBDIRECTORA (E) 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, Acuerdo Distrital 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, el conocimiento de la queja presentada por la señora MARISOL LEMUS, en su condición de representante legal del proyecto de vivienda EDIFICIO NAVARRA 106 – PROPIEDAD HORIZONTAL, de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las zonas comunes del citado inmueble, en contra del CONSORCIO NAVARRA 106, constituido por las sociedades enajenadoras CONSTRU CEM HOM LIMITADA identificada con Nit. 900.422-088-3; DEZING BUILDING S.A.S identificada con Nit.900.641.742-1; SOFTME S.A.S. identificada con Nit. 900.026.705-1; RAGO CONSTRUCTORA S.A.S. identificada con Nit.900.726.885-2, GEMA INGENIERÍA Y CONSULTORÍA S.A.S. identificada con Nit No.900.717.569-1, CONSTRUTOWER LIMITADA identificada con Nit. 900.416.174-1; EFREMAR S.A.S. identificada con Nit. 900.618.403.3, representado legalmente por VILMA ALCIRACARDONA MUÑOZ, o quien haga sus veces, actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2017-57512 del 24 de julio de 2017, Queja 1-2017-57512-1 (Folio 1).

Que la queja fue ampliada por la señora MARISOL LEMUS, en su condición de representante legal del proyecto de vivienda EDIFICIO NAVARRA 106 – PROPIEDAD HORIZONTAL, mediante radicado No. 1-2017-63294 del 9 de agosto de 2017 (Folio 2),

Que una vez revisado la radicación de documentos del proyecto en cuestión No. 1-2014-63403 (Folio 56) se constató que los responsables del proyecto son las sociedades enajenadoras CONSTRU CEM HOM LIMITADA identificada con Nit No. 900.422-088-3 registro 2004192; DEZING BUILDING S.A.S identificada con Nit No.900.641.742-1 registro No. 2014152; SOFTME S.A.S. identificada con Nit No. 900.026.705-1 registro No. 2014183; RAGO CONSTRUCTORA S.A.S. identificada con Nit No.900.726.885-2 registro No. 2014153, GEMA INGENIERÍA Y CONSULTORÍA S.A.S. identificada con Nit No.900.717.569-1 registro No. 2014154, CONSTRUTOWER LIMITADA identificada con



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 4624 DEL 31 DE OCTUBRE DE 2019

Página 2 de 12

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

Nit No. 900.416.174-1 registro No. 2013029; EFREMAR S.A.S. identificada con Nit No. 900.618.403.3 registro No. 2014155.

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4º del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2017-64322 del 11 de agosto de 2017 (folio 5), se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora CONSTRUTOWER S.A.S, para que en el término de diez (10) días hábiles se manifestara sobre los hechos de la queja e indicara de manera puntual si daría solución a los mismos. Del precedente traslado se informó a MARISOL LEMUS, en su condición de representante legal del proyecto de vivienda EDIFICIO NAVARRA 106 – PROPIEDAD HORIZONTAL, mediante oficio No. 2-2017-64323, también del 11 de agosto de 2017 (folio 7).

Que mediante oficio No. 1-2017-90391 del 25 de octubre de 2017 (Folio 8), el señor GERMAN LEMUS pone en conocimiento a la Secretaría Distrital del Hábitat que la constructora intervino el piso que presentaba humedad, el cual fue levantado y reinstalado. No obstante, indica que éste también presenta humedad.

Así, este Despacho por medio de radicado No. 2-2017-96775 del 16 de noviembre de 2017 (Folio 11) corrió traslado de la ampliación de la queja a la sociedad enajenadora, para que en el término de diez (10) días hábiles se manifestara sobre los hechos de la queja e indicara de manera puntual si daría solución a los mismos. Dicho traslado le fue comunicado a GERMAN LEMUS, a través de oficio No. 2-2017-96772 de igual fecha (Folio 10).

Que el señor GERMAN LEMUS, con radicado No. 1-2017-98112 del 21 de noviembre de 2017 (Folios 13-14), solicita la realización de una visita al proyecto de vivienda, con el fin que se evidencien las anomalías en la construcción, como *humedad en el piso del parqueadero y humedad en la pared del sótano*. De igual manera, reitera la solicitud en comentario y manifiesta que la constructora ha realizado reparaciones parciales muy superficiales y de mala calidad, a través de oficio No. 1-2018-01137.

Que la sociedad CONTRUTOWER S.A.S., actuando por apoderado (Folio 19) describió traslado de la ampliación de la queja mediante radicado No. 1-2018-08677 del 13 de marzo de 2018 (Folios 17-18), en el que sostiene que:

- Que la Asamblea de copropietarios celebrada el 10 de marzo de 2018 acordó que cambiaría el diseño y la ubicación de los ciclistas, exonerando de responsabilidad a la constructora.
- Que, respecto a la humedad en la pared del sótano, se ha atendido en dos



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

- oportunidades, pero ha sido insuficiente. Que a pesar de la responsabilidad, han actuado con diligencia.
- Que, frente a la humedad del piso, la constructora ha realizado una intervención de gran envergadura, tanto que se cambió la totalidad del piso.
 - Concluye que no hay lugar a la presente investigación.

Anexa a su escrito, acata de audiencia pública celebrada en la Inspección Primera C Distrital de Policía, junto con algunas facturas (Folios 24-50), dentro del asunto de perturbación a la posesión; la cual fue suspendida hasta el 28 de junio de 2018, en el que las partes reportarían el avance de las intervenciones.

Este Despacho consideró la realización de una visita técnica, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 5 del Decreto 572 de 2015, citando a través de oficios NO. 2-2018-52824 y 2-201852820 (Folios 51 y 55) al quejoso y a CONSTRUTOWER S.A.S. sucesivamente a la precitada visita, la cual se llevaría a cabo el 22 de diciembre de 2018 a las 11:00 horas.

Llegado el día y la hora antes dicha, se hicieron presente el quejoso GERMAN LEMUS y JHON JAIRO SANQUINO VEGA, como apoderado especial de CONSTRUTOWER S.A.S., según consta la cata de visita, a folio 57 del expediente.

El administrador del proyecto de vivienda adjunta al escrito con radicado NO. 1-2019-03335 del 4 de febrero de 2019 (Folios 59-61) con registros fotográficos del estado de humedad alto del área objeto de queja.

Esta entidad de oficio constata que el proyecto de vivienda está a cargo de diferentes sociedades enajenadoras, según se puede observar a folio 58 del expediente, el registro que se tiene en sistema de gestión SIDIVIC.

Así, a través de oficios No. 2-2019-05313, 2-2019-05317, 2-2019-05318, 2-2019-05320, 2-2019-05321, 2-2019-05322, 2-2019-05323, todos del 6 de febrero de 2019 (Folios 62-68), se corrió traslado a cada uno de los miembros del CONSORCIO NAVARRA 106, de la queja y de la ampliación de la queja.

El Consorcio NAVARRA 106 por medio de apoderado descorre traslado de la queja en los siguientes términos:



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

- Frente a la humedad en el tablón que recubre el sótano manifiesta que están realizando intervenciones periódicas en procura de acabar con el hongo que la afecta.
- Que en el expediente reposa el acta de diligencia celebrada en la Inspección de Policía de Usaquén, en la que se estableció el único criterio que faltaba por solucionar dentro de todas las quejas presentadas por la señora LEMUS.
- Que el ingreso a las instalaciones es restringido, lo que impide que se realicen las aplicaciones de los productos que eliminan el hongo.

Que el señor GERMAN LEMUS CHUATA, en escrito con el radicado No. 1-2019-14617 del 11 de abril de 2019 (Folios 71-74), envía registro fotográfico del estado de la humedad objeto de queja.

De conformidad con los antecedentes expuestos y en atención a lo previsto en el artículo 5° del Decreto 572 de 2015, esta Subdirección estimó necesaria la realización de una nueva vista de carácter técnico para verificar los hechos objeto de la queja, por tal razón, mediante oficios con radicado No. 2-2019-22818, 2-2019-22817, 2-2019-22816, 2-2019-22815, 2-2019-22814, 2-2019-22812 y 2-2019-22811 del 8 de mayo de 2019 (folios 75 a 81), se le informó a la quejosa y a cada uno de los miembros del CONSORCIO NAVARRA 106, que el día jueves 23 de mayo de 2019 el área técnica de la Subdirección procedería a realizar visita de verificación de hechos.

Que, dentro del proceso de entrega de los oficios de citación, se pudo evidenciar que no fueron efectivamente recibidos por parte de sus destinatarios, según se observa en sello de la empresa de correo Servicios Postales Nacionales S.A. Así, se procede a realizar una nueva citación a la quejosa y a cada una de las sociedades enajenadoras que conforman el CONSORCIO NAVARRA 106, esta vez para el miércoles 19 de junio de 2019 a las 9:00 horas. Para tal efecto, se libraron las comunicaciones con radicado 2-2019-29374, 2-2019-29375, 2-2019-29369, 2-2019-29370, 2-2019-29371, 2-2019-29375, 2-2019-29374, 2-2019-29373, 2-2019-29372, 2-2019-29377, 2-2019-29376, todas del 7 de junio de 2019 (Folios 82-93); diligencia que se realizó el día antes indicado, conforme consta en el acta de visita (folio 94) con asistencia por parte del señor IVÁN DARÍO LEMUS en calidad de representante apoderado de la parte quejosa y de VILMA CARDONA GARZÓN en calidad de representante del CONSORCIO NAVARRA 106.

La representante del consorcio enajenador allega a la mano en visita técnica el resultado del informe practicado por el Ingeniero Patólogo CARLOS RIVERA, acerca del estudio



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

realizado en el proyecto de vivienda EDIFICIO NAVARRA 106 – PROPIEDAD HORIZONTAL (Folios 101-115).

El quejoso, mediante radicado No. 1-2019-28011 del 24 de julio de 2019 (Folio 116), solicita información sobre la conclusión de la visita practicada el día 19 de junio de 2019, ante lo cual este Despacho le dio respuesta con oficio No. 2-2019-41301 del 2 de agosto de 2019 (Folio 117), en el que le manifestó que la actuación administrativa se adelanta conforme a las etapas procesales regladas, garantizando el debido proceso.

Que como consecuencia de la visita técnica realizada, se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 19-1013 del 16 de septiembre de 2019 (folios 118 a 121), en el cual se concluyó:

(...)

HALLAZGOS

Se verifican los hechos así:

1. HUMEDAD EN EL PISO DEL SÓTANO PARQUEADERO:

La queja dice que la impermeabilización y el cambio de piso del parqueadero del sótano que está en curso; lamentablemente ha sido muy lento el desarrollo de la obra. La copropiedad manifiesta que fue terminado, pero nuevamente se está presentado humedad en las tabletas que están recién instalada.

La copropiedad menciona que el enajenador cambio todo el piso del sotano, pero al poco tiempo de la intervencion se volvió a presentar humedad y manchas en el piso nuevo. El enajenador expresa que realizaron un estudio con un ingeniero patólogo para saber cual es la causa y encontrar la solucion apropiada al problema de humedad en el sotano. Dicen que tienen toda la disposicion para reparar el problema. El enajenador cambio la totalidad el piso entre los meses de julio, agosto y septiembre del 2017, En la visita se pudo evidenciar que en el piso del sotano se presenta humedad. Se establece deficiencia constructiva grave que afecta las condiciones de uso de los bienes comunes por este hecho, se da incumplimiento a la siguiente normativa:



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

ACUERDO 79 DE 2003:

TITULO II

PARA LA SEGURIDAD

CAPITULO 8°

EN LAS CONSTRUCCIONES

(0220) ARTÍCULO 23.- *Comportamientos que favorecen la seguridad en las construcciones*

7) *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.*

2. HUMEDAD EN LA PARED DEL SÓTANO:

La queja dice que se presenta humedad en la pared del sótano como consecuencia de la materia que esta ubicada en la fachada principal del edificio. esta ya está afectando la pintura de la pared del sótano, generando manchas y moho.

En la visita se evidenció presencia de humedad en una esquina de la pared frontal del sótano, humedad al parecer proveniente del nivel freático, el enajenador dice que, aunque el proyecto fue entregado hace tres (3) años, está dispuesto a solucionar el problema. Se establece deficiencia constructiva grave que afecta las condiciones de habitabilidad de los bienes comunes, por el incumplimiento a la siguiente normatividad.

TÍTULO H — ESTUDIOS

GEOTÉCNICOS

CAPÍTULO H.6 — ESTRUCTURAS DE CONTENCIÓN

H.6.5 — EMPUJES DEBIDOS AL AGUA

Los empujes debidos al agua subterránea deben minimizarse en lo posible, mediante el empleo de obras adecuadas de drenaje y despresurización. Sin embargo, cuando esto no es posible, deben sumarse a los empujes de tierras. Los muros de contención deberán siempre



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

dotarse de un sistema de filtros y drenajes colocados atrás del muro. Estos dispositivos deberán diseñarse para evitar el arrastre de materiales provenientes del relleno y para buscar una conducción eficiente del agua infiltrada, sin generación de presiones de agua significativas. Cuando la permeabilidad de la estructura sea superior a 1 cm/seg, como en el caso de gaviones o cribas, se puede emplear la propia estructura de contención para la captación y conducción del agua, pero se debe evitar la erosión del suelo que soporta por medio de filtros y garantizar el desagüe. Se tomará en cuenta que, aún con un sistema de drenaje, el efecto de las fuerzas de filtración sobre el empuje recibido por el muro puede ser significativo.

3. BICICLETEROS:

La queja dice que se incumplió con la instalación de un cicleteiro el cual está aprobado en los planos de construcción.

El enajenador menciona que la copropiedad no dejó instalar el cicleteiro en el lugar aprobado en los planos de la licencia de construcción. Mediante una asamblea de copropietarios celebrada el día 10 de marzo del 2018 se acordó el cambiar por parte de la copropiedad el diseño y la ubicación de los cicleteiros. Igualmente, en el acta de audiencia pública realizada en la Alcaldía Local de Usaquén el día 16 de febrero del 2018 quedo estipulado que ya se realizó la entrega de los cicleteiros por parte del enajenador, pero la copropiedad no dejó realizar la instalación en el sitio aprobado en la licencia de construcción. Se verificó los planos radicados ante esta secretaria, se pudo constatar que los cicleteiro están ubicados en el sitio donde mencionó el enajenador en visita y donde la copropiedad mencionó que no los dejó instalar. Por lo anterior no se establece deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones." (SIC)

Del precedente informe de verificación de hechos No. 19-1013 del 16 de septiembre de 2019 se puede establecer que, el hecho "3. *Bicicleteros*", se tiene que, no será objeto de investigación, toda vez que, en los planos se puede constatar que éstos están ubicados donde mencionó el enajenador y la copropiedad no dejó instalarlos. Debido a ello, no se puede endilgar responsabilidad al enajenador al no establecerse deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones técnicas al respecto.

En cuanto a los hechos "1. *HUMEDAD EN EL PISO DEL SÓTANO* y 2. *HUMEDAD EN LA PARED DEL SÓTANO*, son calificados como deficiencias constructivas graves, que afecta las condiciones de uso y funcionamiento de los bienes comunes; posiblemente contrariando lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 23 **COMPORTAMIENTOS QUE**



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

FAVORECEN LA SEGURIDAD EN LAS CONSTRUCCIONES, del capítulo 8 del título II y artículo 114 del Acuerdo 79 de 2003 (Código de Policía de Bogotá); el artículo H.6.5 EMPUJES DEBIDOS AL AGUA, del capítulo H.6 del título H ESTUDIOS GEOTÉCNICOS de la norma NSR 10, el artículo 2 del Decreto Distrital 572 de 2015 y demás normas descritas en el informe de verificación de hecho son. 1-1013 del 16 de septiembre de 2019. puesto que 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 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 comisión de conductas infractoras al régimen aplicable.

Ahora bien, con relación a la indexación de la multa, esta Subdirección la actualiza con fundamento en los criterios auxiliares establecidos en el artículo 230 de la Constitución Política, dentro de los cuales se encuentran el de justicia y equidad, en la protección y tutela

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"

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 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



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

depreciados, lo que obedece a la aplicación de los principios de justicia y equidad.²(Negrillas y subrayas 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 zonas comunes 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.

Por otra parte, debe recalcar el Despacho que en virtud de lo preceptuado en el Decreto 572 de 2015, el artículo 14, en concordancia con los conceptos definidos en el artículo 2 de éste, establece la oportunidad para presentar la queja por las deficiencias constructivas y el desmejoramiento de especificaciones técnicas. El precitado artículo reza al tenor literal, así:

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

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

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

Las afectaciones gravísimas, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, se sancionarán cuando se hubieran presentado dentro de los diez (10) años

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.



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

siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, o dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.

(...)"

Así, por tratarse de deficiencias constructivas calificadas como afectaciones graves, al tenor del artículo 14 del Decreto Distrital 572, es oportuno para este Despacho surtir la presente investigación, dado que conforme esta consignado en Acta de Visita vista a folio 15, suscrita también por VILMA CARDONA GARZÓN en calidad de representante del CONSORCIO NAVARRA 106, la entrega de las zonas comunes del proyecto de vivienda en cuestión se efectuó en julio de 2016 y la queja sub examine fue recibida por este Despacho el 24 de julio de 2017; en ese entendido, es claro que este Despacho se encuentra en término para conocer de la presente investigación, al no haberse superado los 3 años de la norma en cita.

Así las cosas, se abrirá investigación administrativa por falta grave, de acuerdo a las consideraciones antes anotadas.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Abrir Investigación de carácter administrativo contra el enajenador CONSORCIO NAVARRA 106, constituido por las sociedades enajenadoras CONSTRU CEM HOM LIMITADA identificada con Nit No. 900.422-088-3; DEZING BUILDING S.A.S identificada con Nit No.900.641.742-1; SOFTME S.A.S. identificada con Nit No. 900.026.705-1; RAGO CONSTRUCTORA S.A.S. identificada con Nit No.900.726.885-2, GEMA INGENIERÍA Y CONSULTORÍA S.A.S. identificada con Nit No.900.717.569-1, CONSTRUTOWER LIMITADA identificada con Nit No. 900.416.174-1; EFREMAR S.A.S. identificada con Nit No. 900.618.403.3, representado legalmente por VILMA ALCIRACARDONA MUÑOZ, o quien haga sus veces, en virtud de lo expuesto en el presente auto.

ARTÍCULO SEGUNDO. Notifíquese el contenido del presente Auto al enajenador CONSORCIO NAVARRA 106, constituido por las sociedades enajenadoras CONSTRU CEM HOM LIMITADA identificada con Nit No. 900.422-088-3; DEZING BUILDING S.A.S identificada con Nit No.900.641.742-1; SOFTME S.A.S. identificada con Nit No.



AUTO No. 4624 DEL 31 DE OCTUBRE DE 2019 Página 12 de 12

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

900.026.705-1; RAGO CONSTRUCTORA S.A.S. identificada con Nit No.900.726.885-2; GEMA INGENIERÍA Y CONSULTORÍA S.A.S. identificada con Nit No.900.717.569-1; CONSTRUTOWER LIMITADA identificada con Nit No. 900.416.174-1; EFREMAR S.A.S. identificada con Nit No. 900.618.403.3, representado legalmente por VILMA ALCIRACARDONA MUÑOZ, o quien haga sus veces, y córrase traslado del mismo junto con la queja y el informe técnico de la visita de verificación por el término de quince (15) días hábiles a partir de la notificación de este auto, para que presente descargos, solicite audiencia de mediación, solicite o aporte las pruebas que pretende hacer valer, rinda las explicaciones que considere necesarias y objete el informe técnico, de conformidad con el artículo 7º del Decreto 572 de 2015.

ARTÍCULO TERCERO. Comuníquese el contenido del presente Auto MARISOL LEMUS, en su condición de representante legal (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda EDIFICIO NAVARRA 106 – PROPIEDAD HORIZONTAL de esta ciudad.

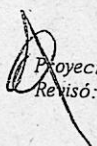
ARTÍCULO CUARTO. El presente Acto Administrativo rige a partir de la fecha de su expedición, y contra el mismo no procede recurso alguno.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C., a los treinta y un (31) días del mes de octubre de dos mil diecinueve (2019).


NATALIA TAMAYO CHAPARRO

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda (E)

 *Proyectó: Francisco Iván Fuentes Calderón - Contratista SICV*
Revisó: Karent Dayhan Ramirez Bernal - Profesional Especializado SICV