

Bogotá D.C.

Señor (a)  
**LAB ARQUITECTOS SAS**  
**Representante Legal (o quien haga sus veces)**  
Carrera 13B # 32-93 Interior 1/  
Bogotá D.C.

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

2-2020-30853

FECHA: 2020-10-02 10:25 PRO 413584 FOLIOS: 1

ANEXOS: 18 FOLIOS

ASUNTO: 1-2017-69704

DESTINO: LAB ARQUITECTOS SAS

Referencia: Aviso de Notificación  
Tipo de acto administrativo: **RESOLUCIÓN No. 348 de 28 de agosto de 2020**  
Expediente No. **1-2017-69704-1**

Respetado (a) Señor (a):

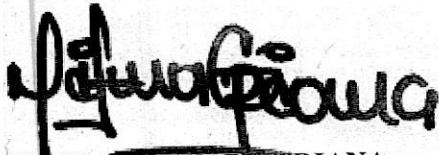
De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra del Acto Administrativo **RESOLUCIÓN No. 348 de 28 de agosto de 2020** proferida por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de 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.

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

Cordialmente,



**MILENA GUEVARA TRIANA**  
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Andres Felipe Martinez - Contratista SIVCV  
Revisó: Raissa Ricaurte Rodriguez - Contratista SIVCV  
Aprobó: Diana Marcela Quintero - Profesional Especializado SIVCV  
Anexos: 18 FOLIOS



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**RESOLUCIÓN No. 348 DE 28 DE AGOSTO DE 2020** Pág. 1 de 34  
*“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*

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

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015, los Acuerdos 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 **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 4° 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).

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) (este último fue recibido el primero de febrero del 2019 con guía No. YG217068736CO) se enviaron a las direcciones reportadas a la Secretaría Distrital del Hábitat de la sociedad enajenadora, y a la quejosa se envió la comunicación mediante radicado No. 2-2019-03789, estas comunicaciones se enviaron como fin con el fin de fijar fecha y hora para practicar la visita técnica, diligencia que se llevó a cabo el





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

**RESOLUCIÓN No. 348 DE 28 DE AGOSTO DE 2020** Pág. 2 de 34  
Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

día 8 de febrero de 2019, a la que asiste la señora NIDIA PERDOMO, por la parte quejosa; sin que asistiera el delegado alguno por parte de la sociedad enajenadora.

Que como consecuencia de la visita técnica realizada se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 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:*

**1. "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:*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**RESOLUCIÓN No. 348 DE 28 DE AGOSTO DE 2020** Pág. 3 de 34

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

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

*Debén 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.*





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

**RESOLUCIÓN No. 348 DE 28 DE AGOSTO DE 2020** Pág. 4 de 34  
Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

*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.*

*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*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

**RESOLUCIÓN No. 348 DE 28 DE AGOSTO DE 2020** Pág. 5 de 34

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

*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 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*





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

**RESOLUCIÓN No. 348 DE 28 DE AGOSTO DE 2020** Pág. 6 de 34  
Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

vándalos, o donde haya presunción de circunstancias que puedan afectar su efectividad. El reglamento de

10 copropiedad debe incluir previsiones 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.

(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.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

**RESOLUCIÓN No. 348 DE 28 DE AGOSTO DE 2020** Pág. 7 de 34  
Continuación de la Resolución “*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*”

*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.*

*Por lo anterior, no se establece deficiencia constructiva.*





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

**RESOLUCIÓN No. 348 DE 28 DE AGOSTO DE 2020** Pág. 8 de 34  
Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

**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**

*De los bienes comunes*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

**RESOLUCIÓN No. 348 DE 28 DE AGOSTO DE 2020** Pág. 9 de 34  
Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

*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, expedidos 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 HABITAT

**RESOLUCIÓN No. 348 DE 28 DE AGOSTO DE 2020** Pág. 10 de 34  
Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

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 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.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

**RESOLUCIÓN No. 348 DE 28 DE AGOSTO DE 2020** Pág. 11 de 34  
Continuación de la Resolución *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*

*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."*

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, mediante Auto No 2981 del 28 de junio del 2018 (folios 83 a 89), se decidió *"Abrir investigación de carácter administrativo contra la sociedad enajenadora LAB ARQUITECTOS S.A.S., identificada con el NIT. 900.437.358-2, representada legalmente por el señor LUIS FERNANDO FONSECA JIMENEZ (o quien haga sus veces)"*

Que mediante oficios 2-2019-35221 y 2-2019-35186 del 09 de julio del 2019 (folios 91 y 95) se citó para notificación personal al representante legal de la sociedad enajenadora y se comunicó al representante legal del proyecto de vivienda del Auto No 2981 del 28 de junio del 2018. El radicado No.2-2019-35186 no fue recibido por la Sociedad Enajenadora según la guía No. YG233527957CO.

En cumplimiento de lo previsto en los artículos 37 párrafo 2 y 65 de la ley 1437 del 2011 código de procedimiento administrativo y de lo contencioso administrativo, y en vista que no se logra la entrega efectiva de la comunicación del auto No. 2981 del 28 de junio del 2018, al representante legal del proyecto de vivienda EDIFICIO CARDUUS-PH, se decide fijarlo por el término de un (1) día en la cartelera de la oficina de notificaciones de esta subdirección, esto es el día 02 de agosto del 2019. (Folio 94) -

Agotado el trámite establecido en el artículo 68 de la ley 1437 de 2011, que trata de la citación a notificación personal sin que fuera posible efectuarla, y en vista que no se logra la entrega efectiva de la comunicación del auto No. 2981 del 28 de junio del 2018, a la sociedad enajenadora LAB ARQUITECTOS S.A.S, y conforme al artículo 68 inciso 2 de la ley 1437 del 2011, se decide fijarlo en la cartelera de la oficina de notificaciones por el término de cinco (5) días, esto es desde el día 15 de julio del 2019 hasta el 19 de julio del mismo año (folio 98).

Agotado el trámite de la citación a notificación personal a la sociedad enajenadora LAB ARQUITECTOS S.A.S y en cumplimiento de lo previsto en el artículo 69 del CPACA se enviaron a la dirección de notificación de la sociedad investigada los avisos del enunciado acto





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**RESOLUCIÓN No. 348 DE 28 DE AGOSTO DE 2020** Pág. 12 de 34  
Continuación de la Resolución *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*

administrativo a folios 95 y 96 y 99 y 100, las cuales no resultaron efectivas, razón por la cual, conforme a lo establecido en el artículo 69 inciso 2 de la ley 1437 del 2011, se publican los presentes avisos de notificación en la oficina de notificaciones y en la página web de la secretaria distrital del hábitat, los cuales permanecen publicados desde el día 2 de agosto del 2019 hasta el día 2 de agosto del mismo año, en consecuencia, la notificación se entendió surtida el día 14 de agosto del 2019 (folios 163)

Que mediante escrito de radicado 1-2019-33304 del 04 de septiembre del 2019 (folios 110 a 115) la sociedad enajenadora aportó las siguientes pruebas *"(...) copia plano AG-12 planta primer piso con sello de aprobación de la curaduría urbana No. 5- copia plano PH-2 primera planta con sello de aprobación de la curaduría urbana No. 5- copia remisión planos, memorias, manual con firma de recibido y observaciones de la administradora con fecha 29 de agosto de 2017"* y solicitó la diligencia de mediación que finalmente no pudo realizarse por inasistencia de las partes a pesar de haber sido reprogramado 4 veces (folios 118, 119, 125 y 130) las pruebas fueron incorporadas a la presente investigación a través de auto No. 4973 del 3 de diciembre del 2019 (folios 131 y 132) De esta forma, al haber existido por parte de la sociedad investigada manifestación en relación con las facultades que tuvo de solicitar pruebas y audiencia de mediación, y las cuales se resolvieron en debida forma, esta Subdirección continuará oficiosamente con el trámite de la presente investigación, dándole aplicación al parágrafo 2º del artículo 12 del Decreto 572 de 2015.

Que mediante Auto No. 4975 del 04 de diciembre de 2019, se impulsó oficiosamente la investigación administrativa y corrió traslado a la investigada para que presentara los alegatos de conclusión, conforme lo dispuesto en el Artículo 12 del Decreto 572 de 2015, comunicado al enajenador con oficio No. 2-2019-69132 del 12 de diciembre de 2020 (folio 145). El cual no fue entregado según la guía No. YG248715245CO, publicado el 27 de diciembre de 2019, y el comunicado al quejoso se realizó con radicado No. 2-2019-69131, el cual no fue recibido, por lo tanto, se publicó en la página [www.habitatbogota.gov.co](http://www.habitatbogota.gov.co) el 27 de diciembre de 2019.

Una vez surgió la situación de emergencia producto de la pandemia por Covid 19, y en razón a las medidas decretadas por el Gobierno Nacional mediante Decretos 417 del 17 de marzo, 491 del 28 de marzo, 637 del 6 de mayo de 2020 (Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio Nacional y Decretos 457 del 22 de marzo de 2020, 531 del 8 de abril de 2020, 593 del 24 de abril de 2020, 636 del 6 de mayo de 2020, 689 del 22 de mayo de 2020, 749 del 28 de mayo de 2020, 878 del 25 de junio de 2020, 990 del 12 de julio de 2020 y 1076 del 28 de julio de 2020, con los que ordenó y prorrogó respectivamente la medida de aislamiento obligatorio) y al Estado de Emergencia Sanitaria declarado por el Ministerio de Salud y Protección Social en todo el territorio Nacional mediante Resolución 385 del 12 de marzo del 2020 hasta el 30 de mayo del cursante anual, término que fue prorrogado en Resolución 844 del 26 de mayo de 2020 hasta el 31 de agosto de 2020, la Secretaría Distrital de Hábitat expidió los siguientes actos administrativos:



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**RESOLUCIÓN No. 348 DE 28 DE AGOSTO DE 2020** Pág. 13 de 34  
Continuación de la Resolución *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*

1. Resolución No. 080 del 16 de marzo de 2020 *“Por la cual se adopta como medida transitoria por motivos de salubridad pública la suspensión de términos para los procesos sancionatorios adelantados en la secretaría de hábitat”*,
2. Resolución No. 084 de 20 de marzo de 2020 *“Por el cual se aclara el alcance de la suspensión de términos en los procedimientos a cargo de la Secretaría Distrital del Hábitat contemplados en la Resoluciones 077 y 080 de 16 de marzo de 2020”*
3. Resolución No. 099 del 31 de marzo de 2020 *“Por la cual se prorroga la suspensión de los términos de las actuaciones y procesos administrativos, sancionatorios y disciplinarios de que tratan las Resoluciones 077, 080 y 081 de 2020”*
4. Resolución 231 del 27 de julio de 2020 *“por la cual se levanta la suspensión de los términos de las actuaciones administrativas, disciplinarias, sancionatorias que se adelantan en la Secretaría Distrital de Hábitat, ordenada por las Resoluciones 077, 080, 081 y 099 de 2020, y se dictan otras disposiciones”*, la cual dispuso en su artículo segundo levantar las suspensión de términos procedimentales de las actuaciones administrativas y sancionatorias sobre los asuntos de Inspección Vigilancia y Control, a partir de las 0:00 horas del 18 de agosto de 2020.
5. Resolución No. 251 del 16 de agosto de 2020 *“Por la cual se modifica el artículo 2 de la Resolución 231 del 27 de julio de 2020 “Por la cual se levanta la suspensión de los términos de las actuaciones administrativas, disciplinarias y sancionatorias que se adelantan en la Secretaría Distrital del Hábitat, ordenada por las Resoluciones 077, 080, 081 y 099 de 2020 y se dictan otras disposiciones”, en los siguientes términos:*

*“Artículo 1º. Modificar el Artículo 2 de la Resolución 231 del 27 de julio de 2020, de la siguiente manera:*

*“Artículo 2º. Levantar la suspensión de los términos procedimentales de las actuaciones administrativas y sancionatorias sobre los asuntos de Inspección, Vigilancia y Control, a partir de las 00:00 del 31 de agosto de 2020 o a partir del día siguiente a la fecha que culminen las medidas especiales de restricción de la circulación para la localidad de Chapinero.” (Subraya fuera de texto).*

Finalmente, la Alcaldía Mayor de Bogotá mediante Decreto 193 del 26 de agosto de 2020, *“Por medio del cual se adoptan medidas transitorias de policía para garantizar el orden público en el Distrito Capital y mitigar el impacto social y económico causado por la pandemia de Coronavirus SARS-Cov-2 (COVID-19) en el periodo transitorio de nueva realidad”*, se establecen las normas de la Nueva Realidad en Bogotá y culminó las medidas especiales de restricción de la circulación en todas las localidades de Bogotá, entre las que está Chapinero, a partir del 27 de agosto de 2020.





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

**RESOLUCIÓN No. 348 DE 28 DE AGOSTO DE 2020** Pág. 14 de 34  
Continuación de la Resolución *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*

Conforme a lo anteriormente expuesto, los términos de las investigaciones administrativas de inspección, vigilancia y control respecto de las actividades de construcción de inmuebles que son objeto de enajenación por parte de personas naturales o jurídicas, y de aquellas que realizan actividades de anuncio, enajenación, captación de dineros y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, dentro del territorio del Distrito Capital, se suspendieron desde el 16 de marzo de 2020 hasta el 27 de agosto de 2020 inclusive; por lo tanto, se levanta la suspensión de términos en los procesos administrativos sancionatorios que adelanta la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda a partir del día veintiocho (28) de agosto de 2020.

Que según lo establecido en los numerales 11 y 13 del artículo 3° del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, las autoridades impulsarán oficiosamente los procedimientos a su cargo y buscarán que los mismos logren su finalidad.

Que, de conformidad con las normas descritas, esta Subdirección procederá a continuar con el trámite de la actuación con radicado No. 11-2017-69704-1, de conformidad con el siguiente:

### **ANÁLISIS DEL DESPACHO**

#### **1. Competencia.**

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda cumple las funciones de inspección, vigilancia y control exclusivamente sobre las personas naturales o jurídicas que realicen actividades de enajenación de cinco o más inmuebles destinados a vivienda. Lo anterior de conformidad con el numeral 12, artículo 12 del Decreto Ley 1421 de 1993, la Ley 66 de 1968, el Decreto Ley 2610 de 1979 Decreto Ley 078 de 1987, el Decreto Nacional 405 de 1994, los Acuerdos Distritales 16 de 1997 y 735 de 2019, y los Decretos Distritales 121 y 572 de 2015.

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**RESOLUCIÓN No. 348 DE 28 DE AGOSTO DE 2020** Pág. 15 de 34  
Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

En este sentido, el artículo 201 del Acuerdo 079 de 2003 derogado por el artículo 20 del Acuerdo 735 de 2019, señala: "...iniciarán las actuaciones administrativas pertinentes, cuando haya comprobado la enajenación ilegal de inmuebles destinados a vivienda o fallas en la calidad de los mismos, que atenten contra la estabilidad de la obra e impartir órdenes y requerimientos como medidas preventivas e imponer las correspondientes sanciones...

En atención a lo expuesto resulta claro que esta Subdirección es competente para adelantar la presente investigación contra la sociedad 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, es la responsable del proyecto de vivienda EDIFICIO CARDUUS - PROPIEDAD HORIZONTAL, de esta ciudad.

## 2. Desarrollo de la actuación

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

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

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

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





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**RESOLUCIÓN No. 348 DE 28 DE AGOSTO DE 2020** Pág. 16 de 34  
Continuación de la Resolución "*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*"

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

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

Con fundamento en lo anterior, este Despacho ha actuado conforme a la ley, dentro de la órbita de sus funciones y en congruencia con el principio de legalidad, pues la actuación administrativa se adelantó de conformidad con el procedimiento correspondiente.

### **3. Análisis probatorio**

Esta Subdirección precisa que dio inicio a la presente investigación, debido a que en la visita de verificación de hechos practicada por el equipo técnico el 8 de febrero de 2019 a las áreas comunes del EDIFICIO CARDUUS - PROPIEDAD HORIZONTAL, enajenado por 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, se constató la existencia de deficiencias constructivas que afectan las zonas comunes del proyecto de vivienda en cuestión, calificadas como afectaciones graves, en atención a lo plasmado en el Informe de Verificación de Hechos No. 19-166 del 28 de febrero de 2019 (folio 44 - 49).

Que mediante Auto No. 2981 del 28 de junio de 2019 (folios 83 a 89), se apertura la investigación administrativa, "1 *abastecimiento de agua*", 2 "*planta eléctrica*", 4 "*gabinete con equipo para red contra incendio*" y 7 "*acta de entrega de zonas comunes...*", las cuales constituyen deficiencias constructivas calificadas como afectaciones graves por afectar la utilización de las zonas comunes, zonas que fueron entregadas el 8 de octubre de 2016, se encuentran dentro de los términos establecidos en el artículo 14 del Decreto Distrital 572.

Ahora bien, sobre los hechos 3 "*ascensor*", 5 "*sistema anticaída terraza-escalera*" y 6 "*paredes exteriores del edificio*" no serán objeto de investigación por no existir deficiencias constructivas 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.

Por consiguiente, es claro, para este Despacho que la investigación administrativa No. 1-2017-69704-1 adelanta sobre los siguientes hechos:

"1 *abastecimiento de agua*", 2 "*planta eléctrica*", 4 "*gabinete con equipo para red contra incendio*" y 7 "*acta de entrega de zonas comunes*", son calificados como desmejoramientos de



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**RESOLUCIÓN No. 348 DE 28 DE AGOSTO DE 2020** Pág. 17 de 34  
Continuación de la Resolución *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*

especificaciones técnicas y a su vez como deficiencia constructiva grave que afecta la utilización de las zonas comunes.

**6. Análisis de descargos**

Que mediante escrito de radicado 1-2019-33304 del 04 de septiembre del 2019 (folios 110 a 115) la sociedad enajenadora aportó las siguientes pruebas *“(...)-copia plano AG-12 planta primer piso con sello de aprobación de la curaduría urbana No. 5- copia plano PH-2 primera planta con sello de aprobación de la curaduría urbana No. 5-copia remisión planos, memorias, manual con firma de recibido y observaciones de la administradora con fecha 29 de agosto de 2017”* y solicitó la diligencia de mediación.

Médiante radicado No. 2-2019-48646 del 09 de septiembre de 2019 se envió oficio citando a audiencia de mediación a la quejosa para el 19 de septiembre del 2019, el cual no fue recibido según la guía No. YG239624254CO, mediante radicado No. 2-2019-48647 el cual fue entregado al señor LUIS FERNANDO FONSECA JIMENEZ según la guía No. YG239624268CO el 13 de septiembre de 2019. Teniendo en cuenta la inasistencia de las partes, no pude llevarse a cabo la audiencia de mediación.

Teniendo en cuenta la inasistencia de las partes a la audiencia de mediación programada para el 19 de septiembre del 2019, este Despacho procedió a enviar nuevos comunicados a las partes para nueva audiencia que se realizaría el 10 de octubre de 2019., se envió citaciones a la sociedad enajenadora con radicado No. 2-2019-53198 del 28 de septiembre de 2019, (el cual fue posible la entrega según la guía No. YG241470548CO), radicado No. 2-2019-53199 entregado el 3 de octubre de 2019 con guía No. YG241470260CO. Adicionalmente también se envió oficio de citación a audiencia de mediación al quejoso mediante radicado No. 2-2019-53200 (con guía de devolución No. YG211470273CO). Al no poder hacer efectiva el comunicado de la audiencia a una de las partes, no se pudo realizar la mencionada audiencia.

Nuevamente, y con el fin de surtir el trámite de la audiencia de mediación, se envió comunicado a la sociedad enajenadora y al quejoso para que asistieran a la audiencia programa para el 28 de octubre de 2019, con oficio al quejoso No. 2-2019-56265 del 10 de octubre de 2019 (con guía de devolución No. YG242703629CO) y radicado No. 2-2019-56267 del 10 de octubre de 2019 (Con guía de devolución No. YG242703632CO), y al quejoso con radicado No. 2-2019-56269 del 10 de octubre de 2019 (Con guía de devolución No. YG242703646CO).

Con base en que no fue posible la entrega de los comunicados para la realización de la audiencia de mediación del 28 de octubre de 2019, este Despacho procedió a programar nueva audiencia para el 6 de noviembre del 2019, enviando citación al investigado mediante oficio con radicados Nos. 2-2019-59232 y 2-2019-59233 del 28 de octubre de 2019 (Con guías de devolución No. YG24428133CO y YG244283147CO), y al administrados y representante legal del edificio





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

**RESOLUCIÓN No. 348 DE 28 DE AGOSTO DE 2020** Pág. 18 de 34  
Continuación de la Resolución *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*

Carduus P.H, con oficio No. 2-2019-59234 (Con guía de devolución No. YG244283155C0). Finalmente las audiencias de mediación no pusieron realizarse por inasistencia de las partes a pesar de haber sido reprogramado 4 veces tal como consta en las actas de audiencia (folios 118, 119, 125 y 130).

Que mediante Auto No. 4973 del 3 de diciembre de 2019 (folios 131 y 132) este Despacho ordenó incorporar a la investigación No. 1-2017-69704 del 28 de agosto del 2017, las pruebas consistentes en *“-copia plano AG-12 planta primer piso con sello de aprobación de la curaduría urbana No. 5- copia plano PH-2 primera planta con sello de aprobación de la curaduría urbana No. 5-copia remisión planos, memorias, manual con firma de recibido y observaciones de la administradora con fecha 29 de agosto de 2017”*, que a continuación describiremos el resultado de confrontar estos documentos aportados por el enajenador, contra, los documentos que obran en el expediente, tales como los conceptos técnicos y el escrito con radicado 1-2019-33304 del 04 de septiembre del 2019, del señor LUIS GERNANDO FONCESA JIMÉNEZ en calidad de Representante Legal de la Sociedad enajenadora, con el cual describió el traslado del auto de apertura de la investigación 2981 del 28 de junio del 2019, así:

1. Al hecho, *1. Abastecimiento de agua*” el señor Luis Fonseca manifiesta que *“teniendo en cuenta que la altura de la edificación no supera los 15 mts., se instaló el SISTEMA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE POR GRAVEDAD, en este sistema, realiza la distribución del agua fría desde tanques elevados, con capacidad de 250 L, localizados en las azoteas para cada apartamento...”*

A lo anterior, y con base en el informe de verificación de hechos No. 19-166 del 28 de febrero de 2019, el abastecimiento de agua potable por gravedad es factible cuando la construcción tiene como máximo 3 pisos de altura, al tener esta edificación 5 pisos de altura se debe dar cumplimiento a lo estipulado en el Decreto 302 de 2000 y al Contrato de Servicios Públicos Domiciliarios de Acueducto y Alcantarillado que señalan *“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”*. Por lo tanto, la Sociedad enajenadora está incumpliendo este requisito y deberá tomar las acciones pertinentes a fin de subsanar la deficiencia constructiva calificada como grave en el proyecto de vivienda.

2. En cuanto al hecho, *“2. Planta Eléctrica”* señala en su escrito de descargo el representante legal, que *“si bien es cierto que en el registro de enajenación y la escritura pública No. 00631 del 25 de febrero de 2015, que contiene el reglamento de propiedad horizontal, se menciona la existencia de una planta eléctrica, esto se debe a un error de diligenciamiento en el primero que sirve de sustento a la escritura, por tal razón, se presenta, como ya se indicó, un error de diligenciamiento en el formulario y de digitación en el documento público.*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**RESOLUCIÓN No. 348 DE 28 DE AGOSTO DE 2020** Pág. 19 de 34  
Continuación de la Resolución *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*

A lo anterior, es menester de la administración valorar las pruebas aportadas a la investigación, por tal motivo y al no reposar en el mismo documento que demuestre que es un error de digitación en los planos y en la licencia de construcción No. LC-13-0581 de la Curaduría Urbana No. 5., no es posible desvirtuar lo argumentado por el representante legal. Adicional a lo anterior, en el informe de verificación No. 19-166 del 28 de febrero de 2019, observó que en la planimetría, no se observa el espacio para la plata eléctrica, pero en las especificaciones de la radicación de documentos del edificio, se evidenció que este está dotado con una planta eléctrica la cual hace parte de la dotación del proyecto de vivienda, por lo cual la Sociedad enajenadora está en la obligación de suministrarla, al estar afectando las condiciones de habitabilidad de los residentes y el funcionamiento de los bienes que hacen parte de las áreas comunes.

3. Al lo argumentado en el hecho *"3. Gabinete con equipo para red contra incendios"* el señor Fonseca manifiesta que *"no fue exigido el espacio para gabinetes contraincendios, por contar con las distancias permitidas de evacuación establecidas en el capítulo K de la NSR10"*.

En relación al argumento anterior, en el título J de la NSR 10, actualizado mediante Decreto 340 de 2012. En cuanto a los sistemas y equipos para la detección de alarmar de incendios, regula lo siguiente: En el numeral J.4.2 que *"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. En el literal C del numeral J.4.2.8.2 señala que "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."* Con el fin de dar cumplimiento a las normas anteriores y a las normas descritas en el informe de verificación de hechos No. 19-166 del 28 de febrero de 2019, la edificación debe contar con el gabinete de equipo para la red contra incendio, por lo que es pertinente que la Sociedad enajenadora adecue dichos espacios y así subsanar la deficiencia constructiva calificada como grave en el presente acto administrativo.

4. Al hecho *"entrega de áreas comunes"* la parte investigada manifiesta que *"si bien es cierto no existe la formalidad del acta de entrega"* y objeta que *"LAB Arquitectos entregó a la señora NIDIA PERMODO copia de la documentación en medio físico y digital en donde se encuentra el manual de uso y funcionamiento del edificio. En virtud de lo anterior, está demostrado que la entrega de las zonas comunes a ya fue realizada a los copropietarios,"*

A lo sustentado por la parte investigada, y lo evidenciado en el desarrollo de la actuación administrativa, la Ley 675 de 2001 – Ley de propiedad Horizontal, en el Artículo 24 reglamenta la entrega de las zonas comunes por parte del propietario inicial, en el este artículo establece que hacen parte de los documentos de 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."* revisando los soportes allegados en el escrito de alegatos, el señor Fonseca entregó a la copropiedad copia del contrato de mantenimiento





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

**RESOLUCIÓN No. 348 DE 28 DE AGOSTO DE 2020** Pág. 20 de 34  
Continuación de la Resolución "*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*".

integral, preventivo y correctivo de ascensor con Elevadores Integral S.A., sin embargo la norma descrita anteriormente enuncia que adicional deben realizar la entrega de la documentación de los equipos que hacen parte del proyecto de vivienda, y al no estar probado mediante acta de entrega con recibido por parte de la Copropiedad de estos equipos y demás documentación exigida en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001, la Sociedad Enajenadora sigue contraviniendo la norma descrita.

#### **5. Fundamento Normativo de la decisión**

Este Despacho decidirá la procedibilidad de imponer sanción a 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, teniendo en cuenta las pruebas y los argumentos relacionados a lo largo del proceso, como quiera que el material probatorio que obra en el expediente permite deducir sin lugar a duda, que es la responsable de la enajenación del proyecto de vivienda EDIFICIO CARDUUS - PROPIEDAD HORIZONTAL, en consideración a que el caso corresponde a la competencia de esta Subdirección (numeral 6° del artículo 2° del Decreto No. 078 de 1987), la cual se encarga de recibir y tramitar las quejas que se presenten con ocasión de la actividad de enajenación de vivienda, y de las deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones técnicas que se constituyan en ejercicio de esta actividad.

Con base en los Informes de Verificación de Hechos No. 19-166 del 28 de febrero de 2019 y 19-524 del 31 de mayo de 2019, los cuales recogen los hallazgos de las visitas de carácter técnico realizadas al proyecto de vivienda en cuestión, aunado a los hechos por los cuales se le puede endilgar responsabilidad a la sociedad enajenadora, tipificados dentro de la presente investigación como deficiencias constructivas calificadas como afectaciones graves, respectivamente, esta Subdirección realizará un análisis de las normas vulneradas, con el fin de establecer si es procedente imponer una sanción administrativa a la investigada, en ejercicio de las competencias asignadas a esta Entidad, por el incumplimiento de las normas que son objeto de las funciones de vigilancia y control, ejercidas sobre las personas naturales o jurídicas que desarrollen la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

En ese orden, esta Subdirección observa que los hechos referentes a: "1" *abastecimiento de agua*", 2 *planta eléctrica*", 4 *gabinete con equipo para red contra incendio*" y 7" *acta de entrega de zonas comunes*", constituyen una vulneración de lo dispuesto en el 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, normas que establecen:

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**RESOLUCIÓN No. 348 DE 28 DE AGOSTO DE 2020** Pág. 21 de 34  
Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

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

*Se deben observar los siguientes comportamientos que favorecen la seguridad en las construcciones (...)*

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

*(...) 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."*

- Acuerdo Distrital 302 de 2000:

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





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

**RESOLUCIÓN No. 348 DE 28 DE AGOSTO DE 2020** Pág. 22 de 34  
Continuación de la Resolución *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*

- (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.

- NSR 10, actualizado por el Decreto 340 de 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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**RESOLUCIÓN No. 348 DE 28 DE AGOSTO DE 2020** Pág. 23 de 34  
Continuación de la Resolución *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*

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

10 copropiedad debe incluir previsiones 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.





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**RESOLUCIÓN No. 348 DE 28 DE AGOSTO DE 2020** Pág. 24 de 34  
Continuación de la Resolución "*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*"

- 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.

(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).



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**RESOLUCIÓN No. 348 DE 28 DE AGOSTO DE 2020** Pág. 25 de 34  
Continuación de la Resolución *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*

(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.

- Acuerdo 20 de 1995, que adopta el Código de 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.

- Ley 400 de 1997:

**CAPÍTULO VI**  
**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,





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

**RESOLUCIÓN No. 348 DE 28 DE AGOSTO DE 2020** Pág. 26 de 34  
Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios.

PAR. 1°—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. 2°—Los bienes comunes deberán coincidir con lo señalado en el proyecto aprobado y lo indicado en el reglamento de propiedad horizontal.

• Decreto Distrital 572 de 2015

*Artículo 2°. Definiciones y Conceptos. Para efectos de la interpretación y el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente Decreto, se incorporan al mismo las siguientes definiciones y conceptos:*

*Queja o petición: Es la manifestación verbal o escrita presentada por cualquier medio idóneo, por medio de la cual se pone en conocimiento de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o quien haga sus veces, hechos o situaciones presuntamente constitutivas de infracción a las normas que regulan las actividades vigiladas en materia de enajenación, autoconstrucción, arrendamiento e intermediación de vivienda.*

*Enajenador: Es la persona natural o jurídica que se ocupa de la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, en la forma definida en el artículo 2° de la Ley 66 de 1968, modificado por el artículo 2° del Decreto Ley 2610 de 1979 y demás normas que la complementen o adicionen.*

*Arrendador: Es la persona natural o jurídica entre cuyas actividades principales está la de arrendar bienes raíces destinados a vivienda urbana, de su propiedad o de la de terceros, o labores de intermediación comercial entre arrendadores y arrendatarios.*

*Deficiencia constructiva: Es una afectación y/o defecto en el proceso constructivo presentada en los bienes privados, en los bienes comunes o en los bienes de uso exclusivo, por incumplimiento de las normas o reglamentos a los que debe estar sometida la persona natural o jurídica que desarrolle las actividades de construcción o enajenación de inmuebles destinados a vivienda.*

*Desmejoramiento de especificaciones: Es la modificación total o parcial de las especificaciones del proyecto por parte del enajenador o constructor, que representa una desmejora de sus cualidades respecto a las ofrecidas legalmente, las contenidas en los planos, estudios de suelos y modelos de contratos.*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

**RESOLUCIÓN No. 348 DE 28 DE AGOSTO DE 2020.** Pág. 27 de 34  
Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

*Labores de mantenimiento: Son las actividades necesarias para garantizar la debida conservación de las condiciones de uso, seguridad, salubridad y habitabilidad del inmueble conforme a las recomendaciones impartidas por el enajenador o las contempladas en los manuales entregados, siempre y cuando las mismas no impliquen la realización de obras adicionales que inicialmente debieron ser implementadas por parte del constructor o enajenador. El propietario o la copropiedad, según se trate de zona privada o común, son los responsables del correcto mantenimiento del inmueble o la edificación y de sus equipos.*

*Afectaciones gravísimas: Son las deficiencias constructivas o desmejoramiento de las especificaciones técnicas que afectan las condiciones estructurales o que amenacen ruina en todo o parte de los bienes privados o de uso particular o de los bienes comunes o que ponga en peligro la vida de las personas.*

*Afectaciones graves: Son las deficiencias constructivas o desmejoramiento de las especificaciones técnicas que afectan las condiciones de habitabilidad, uso o funcionamiento de los bienes privados o de dominio particular o la utilización de los bienes comunes, que no implican daño estructural o amenaza de ruina en el inmueble. Pueden presentarse, entre otros, en los siguientes casos:*

*En bienes privados o de dominio particular: acabados, humedades, falta de suministro de servicios públicos esenciales definitivos y cualquier otro hecho que afecte la habitabilidad, uso o funcionamiento de los inmuebles, y no implique el daño estructural de las viviendas.*

*En bienes comunes: hundimiento de superficies de circulación, cerramientos, cuartos de basura, acabados, humedades, canales y bajantes, equipos especiales, falta de suministro de servicios públicos esenciales definitivos, sistema de detección y extinción de incendios o cualquier otro hecho que no garantice las condiciones en materia de seguridad humana o que afecte la utilización y disposición de las zonas comunes.*

*Afectaciones leves: Son las deficiencias constructivas o desmejoramiento de las especificaciones técnicas que se presentan por aquellos defectos que ocurren como resultado del proceso constructivo y no afectan la habitabilidad, uso o funcionamiento del inmueble.*

En este orden de ideas, teniendo en cuenta el estudio realizado, la valoración de las pruebas, los informes técnicos y demás documentos que obran en el expediente, y en consideración al tiempo transcurrido, más que suficiente para haber dado cabal cumplimiento a la intervención de los hechos denunciados por el quejoso en su totalidad, este Despacho estima que resulta procedente para el caso que se analiza imponer sanción administrativa a la investigada, en aplicación a lo estipulado en el Decreto Distrital 572 de 2015 y demás normas concordantes, por el incumplimiento e infracción a las normas antes transcritas.





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

**RESOLUCIÓN No. 348 DE 28 DE AGOSTO DE 2020** Pág. 28 de 34  
Continuación de la Resolución *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*

La conducta asumida por la sociedad enajenadora respecto de las mencionadas deficiencias constructivas calificadas como afectaciones graves, evidenciadas en las zonas comunes del proyecto de vivienda materia de investigación, hechos referentes a: *“1. abastecimiento de agua”, 2 “planta eléctrica”, 4 “gabinete con equipo para red contra incendio” y 7 acta de entrega de zonas comunes”*, quebranta las normas enunciadas, razón por la cual serán objeto de sanción que se determinará de acuerdo con la gravedad e importancia que éstas representen.

**6. Graduación de la sanción.**

El parámetro fundamental para la graduación de las multas es el carácter leve, grave o gravísimo que se le asigna a las afectaciones dentro del trámite de la actuación, conforme a las definiciones del artículo 2° del Decreto Distrital 572 de 2015. Estas tres categorías modulan la infracción al derecho a la vivienda digna como máximo bien jurídico tutelado dentro de las actuaciones por deficiencias constructivas y/o desmejoramientos de especificaciones técnicas que adelanta esta Subdirección.

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

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

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

El derecho a la vivienda digna es el máximo bien jurídico tutelado dentro de la presente actuación administrativa, el cual debe ser protegido y garantizado por el Estado como lo ordena el artículo 51 de la Constitución Política.

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

Al respecto la Corte Constitucional en sentencia T-530 de 2011, señaló las siete condiciones que configuran el derecho a la vivienda adecuada, esto es: a) seguridad jurídica de la tenencia; b) disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura; c) gastos soportables; d)



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**RESOLUCIÓN No. 348 DE 28 DE AGOSTO DE 2020** Pág. 29 de 34  
Continuación de la Resolución *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*

habitabilidad; e) asequibilidad; f) lugar y g) adecuación cultural; condiciones que fueron pasadas por alto por parte de la sociedad enajenadora, pues es claro que el hecho consistente en: "1. *abastecimiento de agua*", 2 *"planta eléctrica"*, 4 *"gabinete con equipo para red contra incendio"* y 7 *"acta de entrega de zonas comunes"*, constituyen deficiencias constructivas calificadas como afectaciones graves, según lo plasmado en los Informes de Verificación de Hechos No. 19-166 del 28 de febrero de 2019 (folios 68 a 76) y 19-413 del 9 de mayo de 2019 (folio 44 - 49), situación que atenta directamente contra el derecho constitucional de acceder a una vivienda en condiciones dignas para los perjudicados.

**B. Grado de prudencia y diligencia con que se haya atendido los deberes o se haya aplicado las normas legales pertinentes.**

Dentro de la actuación administrativa y las pruebas que reposan en el expediente, se constató que el enajenador cometió infracción a las normas que regulan el régimen de enajenación y/o construcción de vivienda que se citaron a lo largo del presente acto y, en segundo lugar, se estableció también que pese a tener la oportunidad, no subsanó el hecho anteriormente señalado, razón por la cual no ha tenido la diligencia suficiente para subsanar las deficiencias constructivas en las que incurrió.

No obstante, es claro que a la fecha de la expedición del presente acto administrativo los hechos relacionados a la investigación persisten, situación que le permite a este Despacho concluir que la sociedad enajenadora no ha tenido el grado de prudencia y diligencia suficiente total para sanear las infracciones normativas en las que incurrió.

**7. Tasación e indexación de la multa a imponer**

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

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





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

**RESOLUCIÓN No. 348 DE 28 DE AGOSTO DE 2020** Pág. 30 de 34

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

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

Adicionalmente, en este caso concreto la multa se indexa teniendo en cuenta los incrementos del índice de precios al consumidor certificados por el DANE, desde el 26 de octubre de 1979, momento en que se fijaron los valores de las multas por el Decreto Ley 2610 de 1979, hasta la fecha en que se impone la sanción sin que ello signifique el pago de un mayor valor al establecido en la ley, sino que se aplica el mismo valor, pero pasado a términos presentes, postura que además ha sido avalada y reiterada en diferentes pronunciamientos jurisprudenciales, los cuales fueron recogidos en el concepto No. 1564 del 18 de mayo de 2004, emitido por la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado y acogidos por esta entidad mediante la Directiva No. 001 del 12 de enero de 2010 expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat.

En este sentido, el Consejo de Estado - Sala de lo Contencioso Administrativo - Sección Primera, al evaluar la legalidad de la Directiva 001 del 11 de octubre de 2004 expedida por el entonces Subdirector de Control de Vivienda del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente de Bogotá D.C. (DAMA), se pronunció indicando que la actualización dineraria de las multas impuestas por este Despacho son totalmente ajustadas a Derecho, para una mayor ilustración se procede a transcribir unos apartes del fallo contenido en el expediente No. 2006-00986-01 del treinta (30) de mayo de dos mil trece (2013), en el que se expresó:

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

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

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

**RESOLUCIÓN No. 348 DE 28 DE AGOSTO DE 2020** Pág. 31 de 34  
Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte un orden"

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

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

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

Siendo (VP) el valor presente de la sanción, y (VH), al valor de la multa establecida en el Decreto Ley 2610 de 1979. Los índices son los acumulados de los Índices de Precios al Consumidor, siendo entonces el IPCi (índice inicial) el correspondiente al mes de octubre de 1979 (fecha de entrada en vigencia el Decreto 2610 de 1979, que es igual a "1") y el IPCf (índice final) que corresponde al último acumulado, certificado mensualmente por el DANE, para aplicar en el momento en que se expide el acto administrativo sancionatorio, el cual se puede corroborar en su página web: <http://www.dane.gov.co/>.

Por lo tanto, de acuerdo con la fórmula enunciada anteriormente, el valor correspondiente a los DIEZ MIL PESOS (\$10.000.00) M/CTE, indexados a la fecha corresponden a UN MILLON CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y TRES PESOS (\$1.464.863) M/CTE, y los QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000.00) M/CTE, corresponden a SETENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL CIENTO SESENTA Y CINCO PESOS (\$73.243.165) M/CTE, lo anterior nos ilustra respecto de los límites de la sanción, más no respecto de la multa a imponer.

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





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

**RESOLUCIÓN No. 348 DE 28 DE AGOSTO DE 2020** Pág. 32 de 34  
Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

incumplimiento de la norma y la afectación que soporta el quejoso, capacidad socioeconómica del infractor, con el fin de que la multa tenga una función disuasiva, aclarando que la misma no corresponde al pago de daños y/o perjuicios cuya competencia corresponde a la justicia ordinaria, ni tampoco abarca competencias que pueda tener la Alcaldía Local respecto del control urbanístico.

Por lo anterior y siendo que el enajenador no se acogió a la normatividad que infringió y no hay prueba en el expediente que confirme que al hecho atinente a: "1 "abastecimiento de agua", 2 "planta eléctrica", 4 "gabinete con equipo para red contra incendio" y 7"acta de entrega de zonas comunes", que constituye una deficiencia constructiva calificada como afectación grave, respectivamente, hallada en las zonas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO CARDUUS - PROPIEDAD HORIZONTAL**, la sociedad enajenadora haya actuado en de alguna manera para subsanarla, y atendiendo los criterios de razonabilidad previstos en el artículo 50 del CPACA, esta Subdirección impondrá sanción equivalente a multa por valor de **CIENTO CINCUENTA Y TRES MIL PESOS (\$153.000.00) M/CTE**, que indexados a la fecha corresponden a **VEINTITRÉS MILLONES SESENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS UN PESOS (\$23.069.201.00) M/CTE**, a 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.

#### **8. Ordenes y Requerimientos**

Se dispondrá a requerir a 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, para que dentro del término de ocho (8) meses (calendario) siguiente a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva los hechos que afectan las zonas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO CARDUUS - PROPIEDAD HORIZONTAL**, consistentes en "1. abastecimiento de agua", 2 "planta eléctrica", 4 "gabinete con equipo para red contra incendio" y 7"acta de entrega de zonas comunes", ya que constituyen deficiencias constructivas calificadas como afectaciones graves, respectivamente, conforme se evidencia en los Informes de Verificación de Hechos No. 19-166 del 28 de febrero de 2019 (folio 44 - 49); lo anterior en el evento de que dichos hechos no hayan sido intervenidos al momento de la notificación de la presente Resolución.

De no atender el urbanizador el anterior requerimiento, el Despacho procederá a imponer multas sucesivas, que oscilarán entre 10,000 a 500.000 pesos, que serán indexados en el tiempo en que se verifique el incumplimiento, por cada seis (6) meses (calendario) de retardo al vencimiento de la fecha establecida para el efecto, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 9º del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987. En caso de que la parte quejosa no permita la realización de las obras ordenadas, el sancionado deberá informar y probar esta situación a esta Subdirección de manera inmediata.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

**RESOLUCIÓN No. 348 DE 28 DE AGOSTO DE 2020** Pág. 33 de 34  
Continuación de la Resolución *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*

En mérito de lo expuesto este Despacho,

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Imponer a la sociedad **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, multa por valor de **CIENTO CINCUENTA Y TRES MIL PESOS (\$153.000.00) M/CTE**, que indexados a la fecha corresponden a **VEINTITRÉS MILLONES SESENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS UN PESOS (\$23.069.201.00) M/CTE**, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Requerir a la sociedad **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, para que dentro del término de **OCHO (8) meses** (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva el hecho que afectan las zonas comunes del **EDIFICIO CARDUUS – PROPIEDAD HORIZONTAL**, consistente en **1. ABASTECIMIENTO DE AGUA, 2. PLANTA ELÉCTRICA, 4 GABINETE CON EQUIPO PARA RED CONTRA INCENDIO Y 7. ACTA DE ENTREGA DE ZONAS COMUNES**, ya que constituyen deficiencias constructivas calificadas como afectaciones graves, conforme se evidencia en el Informe de Verificación de Hechos No. 19-166 del 28 de febrero de 2019 (folio 44 - 49). Lo anterior, en el evento de que dicho hecho no haya sido subsanado de forma total y definitiva al momento de la expedición de la presente Resolución.

**ARTÍCULO TERCERO:** Ordenar a la sociedad **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, para que dentro de los diez (10) días (hábiles) siguientes al cumplimiento del término otorgado en el artículo anterior, acredite ante este Despacho la realización de las labores de corrección sobre los citados hechos.

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





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**RESOLUCIÓN No. 348 DE 28 DE AGOSTO DE 2020** Pág. 34 de 34  
Continuación de la Resolución *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*

**ARTÍCULO QUINTO:** El pago de la multa impuesta deberá ser cancelada dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la presente resolución, trámite para lo cual se requiere solicitar *"Formato Para el Recaudo de Conceptos Varios"* al correo electrónico [cobropersuasivo@habitatbogota.gov.co](mailto:cobropersuasivo@habitatbogota.gov.co), documento con el cual podrá realizar el pago en efectivo o cheque de Gerencia nombre de la Dirección Distrital de Tesorería, en cualquier sucursal del Banco de Occidente. Una vez efectuado el pago deberá allegar copia del recibo correspondiente.

**ARTÍCULO SEXTO:** La presente Resolución presta mérito ejecutivo, por lo cual, de no efectuarse el pago de la multa impuesta dentro del término señalado, éste se hará efectivo por jurisdicción coactiva a través de la Subdirección de Cobro no Tributario de la Secretaría Distrital de Hacienda, con las consecuencias jurídicas y financieras que de ello se derivan, como es el cobro de intereses moratorios, a partir del sexto día de su ejecutoria.

**ARTÍCULO SÉPTIMO:** Notificar el contenido de la presente Resolución a 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.

**ARTÍCULO OCTAVO:** Notificar el contenido de la presente al **ADMINISTRADOR (A)** y/o representante legal (o quien haga sus veces) del **EDIFICIO CARDUUS - PROPIEDAD HORIZONTAL** en la ciudad de Bogotá.

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

**ARTÍCULO DÉCIMO:** La presente resolución rige a partir de la fecha de expedición.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

Dada en Bogotá, a los veintiocho (28) días del mes de agosto de dos mil veinte (2020).

**MILENA GUEVARA TRIANA**  
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

\*\*\*\*\*  
LA MATRÍCULA MERCANTIL PROPORCIONA SEGURIDAD Y CONFIANZA EN LOS  
NEGOCIOS.

\*\*\*\*\*  
ESTE CERTIFICADO FUE GENERADO ELECTRÓNICAMENTE Y CUENTA CON UN CÓDIGO  
DE VERIFICACIÓN QUE LE PERMITE SER VALIDADO ILIMITADAMENTE DURANTE  
60 DÍAS, INGRESANDO A WWW.CCB.ORG.CO

\*\*\*\*\*  
RECUERDE QUE ESTE CERTIFICADO LO PUEDE ADQUIRIR DESDE SU CASA U  
OFICINA DE FORMA FÁCIL, RÁPIDA Y SEGURA EN 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 MATRICULA DE SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA  
LA CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA, CON FUNDAMENTO EN LAS MATRICULAS E  
INSCRIPCIONES DEL REGISTRO MERCANTIL

CERTIFICA:

NOMBRE : LAB ARQUITECTOS S.A.S

N.I.T. : 900.437.358-2 ADMINISTRACIÓN : DIRECCION SECCIONAL DE  
IMPUESTOS DE BOGOTA, REGIMEN COMUN

CERTIFICA:

MATRICULA NO : 02100120 DEL 21 DE MAYO DE 2011

CERTIFICA:

DIRECCION DE NOTIFICACION JUDICIAL : CARRERA 13B 32 93 INT 1  
MUNICIPIO : BOGOTÁ D.C.

EMAIL NOTIFICACION JUDICIAL : PROYECTOSLABARQUITECTOS@GMAIL.COM

DIRECCION COMERCIAL : CARRERA 13B 32 93 INT 1

MUNICIPIO : BOGOTÁ D.C.

EMAIL COMERCIAL: PROYECTOSLABARQUITECTOS@GMAIL.COM

\*\*\*\*\*  
\*\* ATENCION: EL COMERCIANTE NO HA CUMPLIDO CON LA OBLIGACION LEGAL \*\*  
\*\* DE RENOVAR SU MATRICULA MERCANTIL DESDE EL: 2018 \*\*  
\*\*\*\*\*

CERTIFICA:

RENOVACION DE LA MATRICULA :30 DE MARZO DE 2017

ULTIMO AÑO RENOVADO: 2017

ACTIVO TOTAL REPORTADO:\$44,684,918

CERTIFICA:

ACTIVIDAD ECONOMICA : 7110 ACTIVIDADES DE ARQUITECTURA E INGENIERÍA Y  
OTRAS ACTIVIDADES CONEXAS DE CONSULTORÍA TÉCNICA. 4111 CONSTRUCCIÓN DE  
EDIFICIOS RESIDENCIALES. 4112 CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS NO  
RESIDENCIALES. 4390 OTRAS ACTIVIDADES ESPECIALIZADAS PARA LA  
CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS Y OBRAS DE INGENIERÍA CIVIL.

CERTIFICA:

LA INFORMACION ANTERIOR HA SIDO TOMADA DIRECTAMENTE DEL FORMULARIO DE  
MATRICULA DILIGENCIADO POR EL COMERCIANTE.

DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL CODIGO DE PROCEDIMIENTO  
ADMINISTRATIVO Y DE LO CONTENCIOSO Y DE LA LEY 962 DE 2005, LOS ACTOS  
ADMINISTRATIVOS DE REGISTRO AQUI CERTIFICADOS QUEDAN EN FIRME DIEZ  
(10) DIAS HABILIS DESPUES DE LA FECHA DE INSCRIPCION, SIEMPRE QUE NO  
SEAN OBJETO DE RECURSOS.

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

SEÑOR EMPRESARIO, SI SU EMPRESA TIENE ACTIVOS INFERIORES A 30.000