



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

Bogotá D.C.

Señores
INFINITI 93 SAS – EN LIQUIDACIÓN
Representante Legal (o quien haga sus veces)
Carrera 13 No. 96- 67
Bogotá D.C.

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

2-2020-48511

FECHA: 2020-12-22 07:23 PRO 722533 FOLIOS: 1
ANEXOS: 30 FOLIOS
ASUNTO: AVISO
DESTINO: INFINITI 93 SAS
TIPO: OFICIO SALIDA
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**
Tipo de acto administrativo: **Auto No 415 del 19 de Octubre de 2020**
Expediente No. **1-2018-13354-1**

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 **Auto No 415 del 19 de Octubre 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.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 6 y 7 del Decreto Distrital 572 de 2015, cuenta con 15 quince días hábiles con posterioridad a la notificación del presente, para allegar las explicaciones que considere necesarias y aportar o solicitar las pruebas que pretenda hacer valer dentro de la investigación.

Por último, se informa que Contra el presente Auto no procede recurso alguno de conformidad con lo dispuesto en el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Al notificado se envía en archivo adjunto una (1) copia gratuita del citado acto administrativo, de la queja y del informe técnico.

Cordialmente,

MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: *Diana Ruano – Contratista SIVCV*
Revisó: *Juan Camilo Corredor Pardo- Profesional Universitario Grado Doce SIVCV*
Aprobó: *Diana Marcela Quintero Casas – Profesional Especializado SIVCV*
Anexo: 30 Folios

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

Consulta Beneficio a Empresarios (<http://beneficios.rues.org.co/>)

Guía Usuario (<http://www.rues.org.co/GuiaUsuarioPublico/index.html>)

Cámaras de Comercio (</Home/DirectorioRenovacion/>)

¿Qué es el RUES? (</Home/About/>)

jcorredorca@habitatbogota.gov.co

> [Inicio \(/\)](#)

« Regresar

> [Registros](#)

[Estado de su Trámite](#)

> ([/RutaNacional](#))

[Cámaras de Comercio](#)

> (</Home/DirectorioRenovacion/>)

[Formatos CAF](#)

> (</Home/FormatosCAF/>)

[Recaudo Impuesto de](#)

[Registro](#)

> (</Home/CamRecImpReg/>)

> [Estadísticas](#)

➤ INFINITI 93 SAS EN LIQUIDACION

La siguiente información es reportada por la cámara de comercio y es de tipo informativo

Sigla INFINITI 93 S A S

Cámara de comercio BOGOTA

Identificación NIT 900481025 - 1

REGISTRO MERCANTIL

Registro Mercantil

Número de Matricula 2163229

Último Año Renovado 2019

Fecha de Renovacion 20190715

Fecha de Matricula 20111130

Fecha de Vigencia Indefinida

Estado de la matricula ACTIVA

Fecha de Cancelación

Tipo de Sociedad SOCIEDAD COMERCIAL

Tipo de Organización SOCIEDADES POR ACCIONES SIMPLIFICADAS SAS

Categoría de la Matricula SOCIEDAD ó PERSONA JURIDICA PRINCIPAL ó ESAL

Empleados 0

Afiliado N

Beneficiario Ley 1780? N

Información de Contacto

[Const. Beneficio a Empleados \(http://beneficiosrues.org.co/\)](http://beneficiosrues.org.co/)
[Guía Usuario Público \(http://www.rues.org.co/Guia/UsuarioPublico/index.html\)](http://www.rues.org.co/Guia/UsuarioPublico/index.html)
[Cámaras de Comercio \(/Home/DirectorioRenovacion\)](#)

CR 13 96 67

jcorredorca@habitatbogota.gov.co

3099124

> [Inicio \(/\)](#)

Municipio Fiscal

BOGOTA, D.C. / BOGOTA

> [Registros](#)

Dirección Fiscal

CR 13 96 67

[Estado de su Trámite](#)

> [\(/RutaNacional\)](#)

Teléfono Fiscal

3099124

[Cámaras de Comercio](#)

> [\(/Home/DirectorioRenovacion\)](#)

Correo Electrónico
Comercial

asesoramos95@gmail.com

[Formatos CAE](#)

> [\(/Home/FormatosCAE\)](#)

Correo Electrónico Fiscal

asesoramos95@gmail.com

[Recaudo Impuesto de](#)

[Registro](#)

> [\(/Home/CamReclmpReg\)](#)

Información Financiera

> [Estadísticas](#)

2013

2014

2015

2016

2017

2018

2019

[Comprar Certificado \(http://linea.ccb.org.co/certificadoselectronicos/Index.aspx\)](http://linea.ccb.org.co/certificadoselectronicos/Index.aspx)

[Ver Expediente...](#)

[Representantes Legales](#)



AUTO No. 415 DEL 19 DE OCTUBRE DE 2020

Página 1 de 12

"Por el cual se abre una investigación administrativa"

**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 572 de 2015, 121 de 2008, los Acuerdos Distritales 079 de 2003, 735 de 2019, demás normas concordantes, y,

CONSIDERANDO:

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, asumió el conocimiento de la queja presentada por el señor LEONARDO FERNANDEZ DELGADO, en calidad de propietario del apartamento 903, del proyecto de vivienda EDIFICIO INFINITI-PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la Calle 93 No 13-23/29, de esta ciudad, por las presuntas irregularidades presentadas en las áreas privadas del mencionado inmueble, en contra de la sociedad enajenadora INFINITI 93 SAS EN LIQUIDACION SIGLA INFINITI 93 SAS., Nit: 900.481.025-1 representada legalmente por el señor MIGUEL JOSE JIMENEZ SANZ (liquidador) (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2018-13354 del 09 de abril de 2018, Queja No. 1-2018-13354-1 (folios 1-6)

Que una vez revisado el Sistema de Información Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda (SIDIVIC) con el que cuenta la entidad, se constató que la sociedad enajenadora INFINITI 93 SAS EN LIQUIDACION SIGLA INFINITI 93 SAS, con Número de Nit: 900.481.025-1, es la responsable de dicho proyecto de vivienda con registro de enajenación 2012007 (folio 49).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4º del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No2-2018-15565 del 11 de abril de 2018, (folio 9), se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora INFINITI 93 SAS EN LIQUIDACION SIGLA INFINITI 93 SAS, para que en el término de diez (10) días hábiles se manifestara sobre los hechos e indicara de manera puntual si daría solución a los mismos, dicho traslado fue comunicado mediante radicado No. 2-2018-15566 del 11 de abril de 2018 (folio10), al señor LEONARDO FERNANDEZ DELGADO, en calidad de propietario del apartamento 903, objeto de queja.

Que mediante radicado No.1-2018-27150 del 13 de julio de 2018 (folios 35, 36), el representante legal, dio respuesta al traslado de la queja señalando a reglón seguido que: *"Antes de proceder con arreglos de muros y cielorrasos al interior de los apartamentos 903 y 904 del edificio INFINITI, ubicado en la calle 93 No 17-23 de la ciudad de Bogotá, se determinó que es prioritario iniciar con los arreglos correspondientes a la impermeabilización de la cubierta, como se puede evidenciar en las siguientes fotografías"*



AUTO No. 415 DEL 19 DE OCTUBRE DE 2020 Página 2 de 12

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

Una vez corregidas las zonas que presentan filtraciones, se procederá a efectuar las reparaciones al interior de los inmuebles en mención.

Los trabajos al nivel de cubierta se iniciaron desde el día 20 de junio de 2018, y se han prolongado hasta la fecha, debido a las contingencias de la lluvia no se ha podido trabajar de manera continua.

Terminada la intervención al interior y exterior de los inmuebles 903 y 904 del edificio INFINITI, se solicitará al propietario Leonardo Fernández Delgado, firmar la respectiva carta de conformidad de la posventa efectuada..." (folios 35-36).

Que mediante oficio de entrada No 1-2018-13516 del 10 abril de 2018 (folio 8), el quejoso manifiesta que solicita respuesta inmediata del derecho de petición del 09 de abril de 2018, en cuanto a la reparación de la cubierta se refiere.

Que mediante oficio de entrada No 1-2018-17526 del 03 de mayo de 2018 (folios 32-33), el quejoso presenta nuevamente petición dirigido al gerente administrativo grupo IMALCA, reiterando la reparación inmediata de los apartamentos 903 y 904 del Edificio Infiniti-Propiedad Horizontal.

Que con oficio de entrada No 1-2018-19741 del 21 de mayo de 2018 (folios 28-31), el señor LEONARDO FERNANDEZ DELGADO, en calidad de quejoso dentro de la presente actuación administrativa, solicita autorización al señor CARLOS ENRIQUE ABISAMBRA MONTEALEGRE, administrador (o quien haga sus veces), del Edificio Infiniti-Propiedad Horizontal, para que le sea permitido realizar los arreglos correspondientes a la reparación de la cubierta del apartamento 903, 904, y filtraciones a los parqueaderos 62 y 63, toda vez y pese a todas las solicitudes que ha realizado, para que la sociedad enajenadora haga este tipo de reparaciones ha sido imposible, lo cual se está viendo afectado tanto el cómo el inmueble.

Que mediante oficio No 1-2018-23616 del 10 de julio de 2018 (folio 34), el señor LEONARDO FERNANDEZ DELGADO, solicita que programen visita de verificación de hechos, al inmueble objeto de queja.

Que mediante oficio 2-2018-35918 del 01 de agosto de 2018 (folios 37-38), se da respuesta al oficio No. 1-2018-263616 del 10 de julio de 2018 (folio 34), manifestando que hay que dar cumplimiento a las diferentes etapas establecidas en el decreto 572 de 2015, y se debe de tener en cuenta el artículo 15 de la ley 962 de 2005 (por medio de la cual se dictaron normas sobre racionalización de trámites y procedimientos administrativos).

Que, conforme a lo establecido en el artículo 5 del Decreto 572 de 2015 mediante radicados 2-2018-54760, 2-2018-54761 y 2-2018-54762 del 06 de noviembre de 2018, (folios 39, 40 y 41), la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, informo al administrador (o quien haga sus veces), del Edificio Infiniti-Propiedad Horizontal, al quejoso, y al enajenador la práctica de una



AUTO No. 415 DEL 19 DE OCTUBRE DE 2020 Página 3 de 12

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

Que llegado el día y la hora de la visita técnica programada asistió el señor DARIO HERNANDEZ, en calidad de delegado del propietario del apartamento 903, del proyecto de vivienda EDIFICIO INFINITI-PROPIEDAD HORIZONTAL, de esta ciudad y por parte de la sociedad enajenadora la señora ALBA LUCIA PEDRAZA, como apoderada de esta, cómo se puede corroborar en Acta de visita técnica (folios 42-44).

"HALLAZGOS:

De acuerdo con lo señalado por las partes en la visita, el inmueble fue entregado el 16 de diciembre de 2016. Se hace verificación de los siguientes hechos:

1: "FILTRACIONES"

El delegado del quejoso dice que las filtraciones se vienen presentando aproximadamente desde junio de 2017.

La delegada del enajenador dice que está realizando intervenciones y se están haciendo pruebas de estanqueidad y en cuanto se compruebe que ya no existen goteras, se intervendrá el inmueble. Dice que se realizó nueva impermeabilización, pero que no puede determinar la fecha de intervención en el inmueble.

Se observa en la visita que el cielo raso del inmueble cuenta con desprendimientos y manchas en pintura debido a filtraciones de agua a través de la placa de cubierta. Al momento de la visita no se observan filtraciones activas, pero si está deteriorado el acabado en varios sectores del inmueble. Se puede ver que se están realizando las pruebas de estanqueidad indicadas por la apoderada del enajenador.

Lo anterior, debe dar cumplimiento con lo dispuesto en el Acuerdo 20 de 1995, Código Distrital de Construcción, que dice:

"(...) ARTÍCULO B.5.1.3. Todos los elementos de una edificación, estructurales o no, que estén en contacto con el exterior deben protegerse adecuadamente contra la humedad, la temperatura o cualquier otro agente externo que pueda afectar tanto la apariencia y características físicas del elemento, como las condiciones mínimas de higiene, salubridad y comodidad internas. (...)

ARTÍCULO B.5.3.3. Impermeabilización superficial. La impermeabilización superficial debe hacerse cuando sea imposible impermeabilizar el hormigón, cuando después de realizada ésta haya quedado defectuosa, o cuando sea el tipo de impermeabilización más adecuado. Debe utilizarse impermeabilización superficial también en obras de mampostería o albañilería que así lo requieran. La impermeabilización superficial debe hacerse cumpliendo los requisitos siguientes: (...)



AUTO No. 415 DEL 19 DE OCTUBRE DE 2020 Página 4 de 12

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

PARÁGRAFO B.5.3.3.1. *La impermeabilización superficial debe realizarse en forma tal, que evite que el agua penetre en el hormigón o mampostería, pero nunca impidiendo su salida (...)*

De la misma manera, se debe dar cumplimiento a lo estipulado en el Código de la Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003):

"(...) TITULO II

PARA LA SEGURIDAD

CAPITULO 8º. EN LAS CONSTRUCCIONES

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

TITULO IX PARA LA LIBERTAD DE INDUSTRIA Y COMERCIO Y LA PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES CAPITULO 3º.

LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO (1130)

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

Lo anterior, se establece como deficiencia constructiva grave que afecta la habitabilidad del inmueble.

2. "PISOS"

Debido a la afectación señalada en el hecho anterior, los pisos del inmueble han sufrido afectaciones según lo señala el delegado del quejoso.

Se observa en la visita que el piso laminado del inmueble se encuentra deteriorado, con algunas puntas levantadas y con separaciones mayores a las normales.

Lo anterior debe dar cumplimiento con lo establecido en el Código de la Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003):

"(...) TITULO II PARA LA SEGURIDAD

CAPITULO 8º

EN LAS CONSTRUCCIONES

12. Reparar las deficiencias de construcción de las viviendas enajenadas y cumplir con las



AUTO No. 415 DEL 19 DE OCTUBRE DE 2020 Página 5 de 12

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

condiciones de calidad generalmente aceptadas, adoptando las medidas técnicas previstas en las normas ambientales vigentes y las condiciones ofrecidas en la venta; (...)

TITULO IX

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

CAPITULO 3°

LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO (1130)

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

De acuerdo con lo indicado, se debe indicar que corresponde a una deficiencia constructiva grave que afecta la habitabilidad del inmueble.

3. "LUCES"

Refiere el delegado del quejoso que la mayoría de las luces se vieron afectadas debido a las filtraciones y fueron retiradas o se desprendieron.

Se observa que la mayoría de las luces no se encuentran instaladas y solo se observa el agujero en el cual se supone estaban instaladas y se ve que hay algunas colgando de los cables.

Puesto que esta afectación es consecuencia del hecho No. 1 del presente informe, se debe dar aplicación a la misma norma.

Esto corresponde a una deficiencia constructiva grave que afecta la habitabilidad del inmueble.

Con respecto a los siguientes hechos 4, 5 y 6, el delegado del quejoso dice que no reporta daños al respecto de estos, por este motivo no se califican estos 3 hechos.

4. "TAPAS"

5. "CERRADURAS"

6. "LLAVES DE AGUA"

7. "PARQUEADEROS 62 Y 63"

Dice el delegado del quejoso que los parqueaderos que hacen parte del inmueble presentan filtraciones generando dificultades para el uso de estos.

Se observa en la visita que los parqueaderos cuentan con filtraciones activas. Esto, debe dar ~~se~~



AUTO No. 415 DEL 19 DE OCTUBRE DE 2020 Página 6 de 12

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

cumplimiento con las normas señaladas en el hecho No. 1 del presente informe.

Lo anterior corresponde a una deficiencia constructiva grave que afecta el uso de los parqueaderos del propietario del inmueble de la queja.

Teniendo en cuenta lo anteriormente mencionado y considerando que el informe técnico de verificación de hechos constituye medio de prueba para iniciar la actuación administrativa correspondiente, vale la pena precisar que, en base a lo observado y a la calificación que se les da a los hechos, por parte del área técnica de la Subdirección de Inspección Vigilancia y Control de la secretaria Distrital del Hábitat, en el transcurso de la visita por el inmueble objeto de estudio. Ahora bien, para el caso que nos atañe, se calificaron 4, los cuales desarrollo así:

HECHO 1. FILTRACIONES: manifiesta el quejoso que estas empezaron a surgir aproximadamente en el mes de junio de 2017, para los cuales la señora Alba Lucia Pedraza, como representante de la sociedad enajenadora, afirma que se les están realizando pruebas de estanqueidad para así poder hacer la respectiva intervención, para lo cual el área técnica en base a lo observado manifiesta que el cielo raso del apartamento 903, del Edificio Infiniti-Propiedad Horizontal, presenta manchas en la pintura y desprendimientos, producto de las filtraciones, además del deterioro que este causa, en los acabados de las diferentes partes del bien, de igual forma corrobora lo manifestado por parte de la persona que representó a la sociedad enajenadora en la respectiva visita, en razón a lo anteriormente mencionado se califica este hecho como una deficiencia constructiva grave que afecta la habitabilidad del inmueble

HECHO 2. PISOS:

Este es calificado como una deficiencia constructiva grave que afecta la habitabilidad del inmueble.

HECHO 3. LUCES:

Se establece como una deficiencia constructiva grave, afectado así la habitabilidad del bien inmueble,

HECHOS: 4 (TAPAS), (CERRADURAS) 5, y (LLAVES DE AGUA) 6: no se califican, en el presente informe de verificación de hechos, toda vez que estos no reportan daños, como lo manifiesta el delegado del quejoso, en el momento que se realizó la visita técnica.

HECHO 7: PARQUEADERO 62 y 63: De acuerdo con lo observado, por los profesionales del área técnica de la entidad, se evidencian filtraciones activas, razón por la cual se determina que se trata de una deficiencia constructiva grave que afecta el uso de los parqueaderos del propietario del inmueble que nos ocupa.

En base a lo anteriormente desarrollado, se calificaron 4 hechos (1, 2, 3, y 7), como deficiencias constructivas graves, los cuales serán objeto de apertura de investigación administrativa, por parte de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de la secretaria Distrital del Hábitat.



AUTO No. 415 DEL 19 DE OCTUBRE DE 2020 Página 7 de 12

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

Los hechos mencionados antes, posiblemente constituyen una presunta vulneración a lo dispuesto en las siguientes normas: CÓDIGO DE LA POLICÍA DE BOGOTÁ, ACUERDO 20 DE 1995, CODIGO DISTRITAL DE CONSTRUCCION, ARTICULO B.5.1.3, ARTICULO B.5.3.3, PARAGRAFO B.5.3.3.1, (ACUERDO 79 DE 2003- TITULO II- PARA LA SEGURIDAD- CAPITULO 8º. EN LAS CONSTRUCCIONES- TITULO IX- PARA LA LIBERTAD DE INDUSTRIA Y COMERCIO Y LA PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES- CAPITULO 3º. LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO- ARTÍCULO 114, numeral 12 del artículo 23 y 114 del Acuerdo 079 de 2003, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 2 del Decreto 572 de 2015 y demás normas descritas en el Informe de Verificación de Hechos No. 20-146 del 23 de junio de 2020, por cuanto es una obligación de la persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, dar cumplimiento a todas las normas que rigen dichas labores, en particular, las referentes a las especificaciones de las obras y el cumplimiento de las obligaciones pactadas con los adquirentes de vivienda.

una vez analizada la información suministrada se identifica que el apartamento 903, parqueaderos 62 y 63, del proyecto de vivienda EDIFICIO INFINITI-PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en esta ciudad fue entregado aproximadamente en el mes de diciembre del año 2016, y conforme a información suministrada en el expediente en mención se evidencia que el momento en que los hechos objeto de la queja fue puesto en conocimiento de este Despacho, corresponde al 09 abril de 2018, se debe de tener en cuenta el término de oportunidad que tiene este Despacho para imponer sanciones respecto lo establecido en el artículo 14 del Decreto 572 de 2015, norma que refiere:

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

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

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

En este orden de ideas, los hechos en mención de los hallazgos determinan que se encuentran dentro de



AUTO No. 415 DEL 19 DE OCTUBRE DE 2020 Página 8 de 12

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

del término de oportunidad con respecto a las deficiencias constructivas graves ya que solo han transcurrido aproximadamente un (1) año y medio, desde la fecha de entrega del inmueble y la fecha en la cual se puso en conocimiento de este Despacho la respectiva queja.

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

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

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

El Consejo de Estado al evaluar la legalidad de la Directiva 001 del 11 de octubre de 2004 expedida por el entonces Subdirector de Control de Vivienda del Departamento Técnico Administrativo del

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



AUTO No. 415 DEL 19 DE OCTUBRE DE 2020 Página 9 de 12

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

Medio Ambiente de Bogotá D.C. (DAMA), se pronunció mediante sentencia de mayo 30 de 2013, Magistrado Ponente María Elizabeth García González, indicando que la actualización dineraria de las multas impuestas por este Despacho son totalmente ajustadas a Derecho, para una mayor ilustración se procede a transcribir unos aportes del mencionado fallo, en el que se expresó:

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

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

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

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

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, ~~10~~

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



AUTO No. 415 DEL 19 DE OCTUBRE DE 2020 Página 10 de 12

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

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:

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 Secretaria 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 la 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 1°. Modificar el Artículo 2 de la Resolución 231 del 27 de julio de 2020, de la siguiente manera:

"Artículo 2°. 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.



AUTO No. 415 DEL 19 DE OCTUBRE DE 2020 Página 11 de 12

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

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.

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.

En el caso sub-examine, se encuentra que el enajenador podría estar incurriendo en la vulneración de normas de enajenación de bienes inmuebles destinados a vivienda, las cuales hacen parte de las funciones de vigilancia y control asumidas por este Despacho, en razón a las irregularidades que afectan las áreas privadas del proyecto de vivienda en cuestión. Por tal motivo, una vez verificada la queja y practicada la visita técnica respectiva, aunado a los antecedentes obrantes en el expediente, esta Subdirección considera procedente ordenar la apertura de investigación correspondiente, de conformidad con el artículo 6º del Decreto Distrital No. 572 de 2015.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Abrir Investigación de carácter administrativo contra la sociedad enajenadora INFINITI 93 SAS EN LIQUIDACION SIGLA INFINITI 93 SAS., Nit: 900.481.025-1, representada legalmente por el señor MIGUEL JOSE JIMENEZ SANZ (liquidador), (o quien haga sus veces), por las presuntas deficiencias constructivas "1. Filtraciones, 2. Pisos, 3. Luces, 7. Parquederos 62 y 63", *calificados en el informe de verificación de hechos 20-146 del 23 de junio de 2020*, en virtud de lo expuesto en el presente auto.

ARTÍCULO SEGUNDO. Notifíquese el contenido del presente Auto a la sociedad enajenadora INFINITI 93 SAS EN LIQUIDACION SIGLA INFINITI 93 SAS, identificada con el Nit: 900.481.025-1, representada legalmente por el señor MIGUEL JOSE JIMENEZ SANZ (liquidador), (o quien haga sus veces) y córrase traslado del mismo junto con la queja y el informe técnico de la visita de verificación por el término de quince (15) días hábiles a partir de la notificación de este auto, para que presente descargos, solicite audiencia de mediación para llegar a un acuerdo con el quejoso, solicite o aporte las pruebas que pretende hacer valer, rinda las explicaciones que considere necesarias y objete el informe técnico, de conformidad con el artículo 7º del Decreto 572 de 2015.



AUTO No. 415 DEL 19 DE OCTUBRE DE 2020 Página 12 de 12

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

ARTÍCULO TERCERO. Comuníquese el contenido del presente Auto al propietario, (o quien haga sus veces) del apartamento 903, parqueaderos 62 y 63 del proyecto de vivienda EDIFICIO INFINITI-PROPIEDAD HORIZONTAL, de esta ciudad.

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

NOTIFIQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C., a los diecinueve (19) días del mes de octubre del año dos mil veinte (2020).

MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Ana Alejandra Cárdenas Triana - Contabilista SICV.
Revisó: Karani Ramírez Bernoi - Profesional Especializada SICV.

AKA

Bogotá D.C, Abril 09 de 2018

Señor
OBERMAN VIGOYA
GERENTE DE PROYECTO
CONSTRUCTORA IMALCA
Ciudad.

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

1-2018-13354

FECHA: 2018-04-09 12:58 PRO 460394 FOLIOS: 1
ANEXOS: 3

ASUNTO: derecho de petición
DESTINO: Servicio al Ciudadano
TIPO: Derechos de Petición

**REF: DERECHO DE PETICION: SOLICITUD REPARACION APARTAMENTO
903 EDIFICIO INFINITI**

LEONARDO FERNANDEZ DELGADO, varón, mayor de edad identificado con la C.C 19.272.850 de Bogotá a ustedes muy respetuosamente me permito manifestarles, que haciendo uso del Derecho de Petición consagrado en el artículo 23 de la Constitución Política de Colombia y en concordancia con el artículo 5° del C.C.A., reitero la solicitud de que se realicen en forma inmediata las reparaciones pertinentes en el apartamento 903 del proyecto INFINITI S.A.S, el cual a la fecha desde el mes de Julio de 2017 presenta daño en el techo, debido a la filtración de agua que se deriva de la terraza. (Anexo copia solicitud radicada)

En repetidas ocasiones se han enviado correos electrónicos a la ingeniera Alba Pedraza, Erik Pardo e incluso a usted ingeniero Vigoya, sin recibir respuesta alguna. Los maestros se han acercado al apartamento para verificar el daño pero no han realizado ningún tipo de reparación o restauración.

Reclamo su atención e intervención inmediata este tema que está generando perjuicios tanto a los arrendatarios del inmueble como a sus propietarios, ya que día a día se deteriora el techo y desmejora las condiciones internas de la construcción.(Anexo fotos del techo y copias de los correos electrónicos).

En vista de que este evento se tornó repetitivo y nos ha generado un enorme perjuicio hemos decidido tomar medidas legales en contra de la constructora, ya que el arrendatario del inmueble sufrió daños irreversibles en sus pertenencias y nosotros como propietarios debimos asumir ese gasto, la opción de demandar se planteó en la Asamblea de propietarios y asumiremos las vías legales ya que nuestra solicitud ha sido ignorada.

Cordialmente,

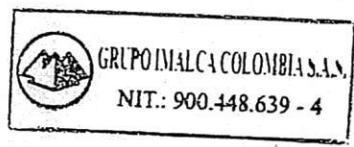
LEONARDO FERNANDEZ DELGADO
PROPIETARIO APTO.903 EDIFICIO INFINITI
C.C FOLDER INFINITI
CONSTRUCTORA CURE
CONSEJO ADMINISTRACION EDIFICIO INFINITI
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT

ANEXO: LO ENUNCIADO

cañe 45#67A-49 Tel 3150347

2

Bogotá D.C, Enero 24 de 2018



Señor
OBERMAN VIGOYA
 GERENTE DE PROYECTO
 CONSTRUCTORA IMALCA
 Ciudad.

Recibido de Correspondencia
 No Implica Aceptación
 Fecha: 25-1-2018 Hora: 9:26 AM
 Recibe: Jolanda fern

REF: SOLICITUD REPARACION APARTAMENTO INFINITI 903

Cordial Saludo:

Por medio del presente reitero la solicitud de que se realicen las reparaciones pertinentes en el apartamento 903 del proyecto INFINITI S.A.S, el cual a la fecha desde el mes de Julio de 2017 presenta daño en el techo, debido a la filtración de agua que se deriva de la terraza. (Anexo copia solicitud radicada)

En repetidas ocasiones se han enviado correos electrónicos a la ingeniera Alba Pedraza, Erik Pardo e incluso a usted ingeniero Vigoya, sin recibir respuesta alguna. Los maestros se han acercado al apartamento para verificar el daño pero no han realizado ningún tipo de reparación o restauración.

Agradecemos de su atención e intervención en este tema que está generando perjuicios tanto a los habitantes del inmueble como a nosotros propietarios, ya que día a día se deteriora el techo y desmejora las condiciones internas de la construcción. (Anexo fotos del techo y copias de los correos electrónicos)

Cordialmente,

LEONARDO FERNANDEZ DELGADO
 PROPIETARIO

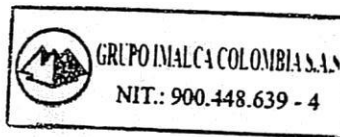
MARTHA SOLEDAD JIMENEZ
 PROPIETARIO

C.C FOLDER INFINITI
 ANEXO: LO ENUNCIADO

RECIBIDO
INFINITI 93 SAS
ING. OBERMAN VIGOYA
FEB 16/2017

3

Bogotá D.C, Enero 24 de 2018



Señor
OBERMAN VIGOYA
GERENTE DE PROYECTO
CONSTRUCTORA IMALCA
 Ciudad.

Recibido de Correspondencia
 No Implica Aceptación
 Fecha: 25-1-2018 Hora: 9:26 AM
 Recibe: Yolanda Peris

REF: SOLICITUD REPARACION APARTAMENTO INFINITI 903

Cordial Saludo:

Por medio del presente reitero la solicitud de que se realicen las reparaciones pertinentes en el apartamento 903 del proyecto INFINITI S.A.S, el cual a la fecha desde el mes de Julio de 2017 presenta daño en el techo, debido a la filtración de agua que se deriva de la terraza. (Anexo copia solicitud radicada)

En repetidas ocasiones se han enviado correos electrónicos a la ingeniera Alba Pedraza, Erik Pardo e incluso a usted ingeniero Vigoya, sin recibir respuesta alguna. Los maestros se han acercado al apartamento para verificar el daño pero no han realizado ningún tipo de reparación o restauración.

Agradecemos de su atención e intervención en este tema que está generando perjuicios tanto a los habitantes del inmueble como a nosotros propietarios, ya que día a día se deteriora el techo y desmejora las condiciones internas de la construcción. (Anexo fotos del techo y copias de los correos electrónicos)

Cordialmente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Leonardo Fernandez Delgado".

LEONARDO FERNANDEZ DELGADO
PROPIETARIO

A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to read "Martha Soledad Jimenez".

MARTHA SOLEDAD JIMENEZ
PROPIETARIO

C.C FOLDER INFINITI
 ANEXO: LO ENUNCIADO

Bogotá D.C, 25 Julio de 2017

Señor
GERMAN VIGOYA ✓
GERENTE DE PROYECTO
CONSTRUCTORA IMALCA
Ciudad.

OBERMAN

REF: SOLICITUD REPARACION APARTAMENTOS INFINITI 903 -904

Cordial Saludo:

Por medio del presente, solicito se realicen las reparaciones pertinentes en los Apartamentos 903 y 904 del proyecto INFINITI S.A.S, los cuales a la fecha no han sido habitados y presentan daños en los techos, debido a la filtración de agua que se deriva de la terraza.

Desde el pasado 14 de Julio se solicitó la intervención de la constructora vía correo electrónico y telefónico, a la ingeniera encargada Alba Pedraza, sin recibir respuesta a la fecha ni avance en las obras de reparación.

Agradecemos su colaboración e intervención para restaurar lo más pronto posible los techos de los apartamentos mencionados, ya que esto genera perjuicios para nosotros como propietarios, e imposibilita la opción de rentarlos a corto plazo.

Sin otro particular, en espera de una gestión oportuna y favorable:

Cordialmente,

LEONARDO FERNANDEZ DELGADO
Propietario.

MARTHA SOLEDAD JIMENEZ VACA
Propietaria.

RODRIGO ALONSO JIMENEZ VACA
Propietario.

INFINITI 93 S.A.S

NIT: 900.481.025 - 1

Jolanda Perera
Julio 25- 2017
1

8

19





Gaviria Jose Infi...



HOY

Buenos días Monica 7:42 A. M.

Yo la verdad he sido muy paciente y he tratado de agotar mis propios medios para solucionar el problema de mi apartamente

7:42 A. M.

Pero ya llevo 4 meses (de 6) con un huevo gigante en el techo. Por ahí se mete el frío, la humedad y los roedores. Hoy amaneció absolutamente mojado todo el piso. Se me mojó el TV

7:43 A. M.

Y otros electrodomésticos 7:43 A. M.

El piso está dañado (por la humedad)

7:44 A. M.

Y tengo más de 5 arreglos que reporte el primer día que me mude al apartamento sin respuesta alguna

7:44 A. M.

Cerraduras, llaves de agua, tapas, y luces que nunca han arreglado

7:44 A. M.

Yo entiendo que no es culpa de ustedes, pero mucho menos es mía. Y la verdad estoy inconforme con mi apartamento porque una cosa es ayudar y ser comprensivo y otra es que lleve 80% del tiempo con hueco de 1 metro botando agua



Escribir un mensaje





Gaviria Jose Infin...



Buenos días Monica 7:21 A. M.

Anoche llovió toda la noche y se inundó el apartamento 7:21 A. M.

Se hicieron goteras nuevas sobre MI CAMA 7:22 A. M.

Tengo todas mis toallas tiradas en el piso 7:22 A. M.

Y pasamos toda la noche en vela con 5 goteras 7:23 A. M.

Cómo podrá imaginarse no es fácil dormir así 7:23 A. M.

Ya está situación es inmanejable 7:23 A. M.

Más allá de ser comprensivo y tolerante. Yo pago más e \$3 millones de pesos para vivir bien 7:24 A. M.

Y ya no puedo dormir 7:24 A. M.

Se me está dañando la cama, las toallas, el TV 7:24 A. M.

Y hasta mi cabeza con ese goteo constante 7:25 A. M.

Marzo fue de lluvias constantes y me siento



Escribir mensaje





Gaviria Jose Infin...



bien

7:24 A. M.

Y ya no puedo dormir

7:24 A. M.

Se me está dañando la cama, las toallas, el TV

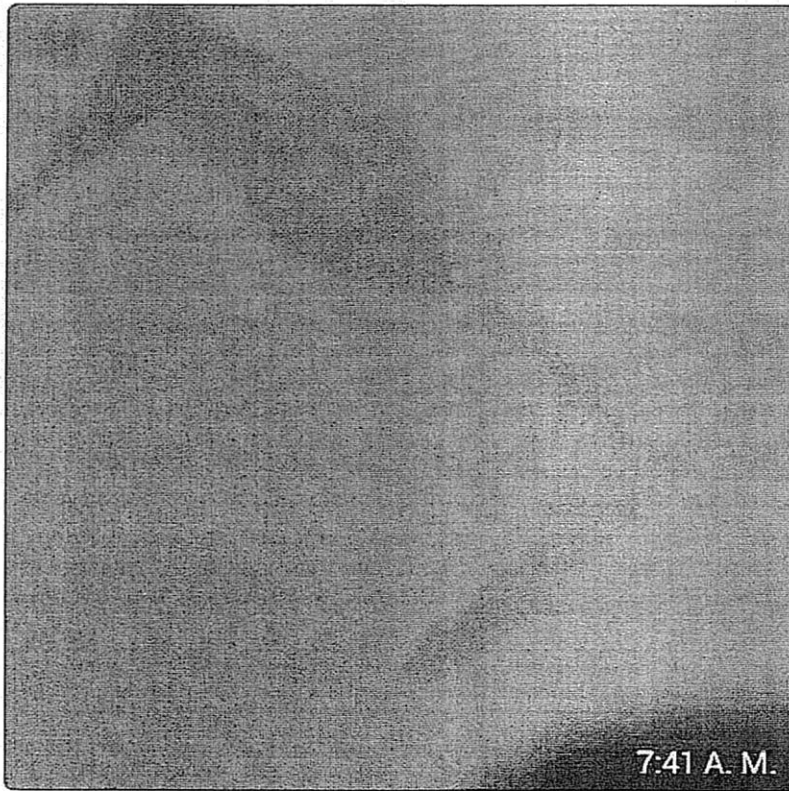
7:24 A. M.

Y hasta mi cabeza con ese goteo constante

7:25 A. M.

Marzo fue de lluvias constantes y me siento viviendo en la calle

7:25 A. M.



7:41 A. M.

Mira esta gotera tan gigante!!! Sobre mi cama

7:41 A. M.



Escríbeme un mensaje





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

INFORME VERIFICACIÓN DE HECHOS No. 20-146
23 de junio de 2020

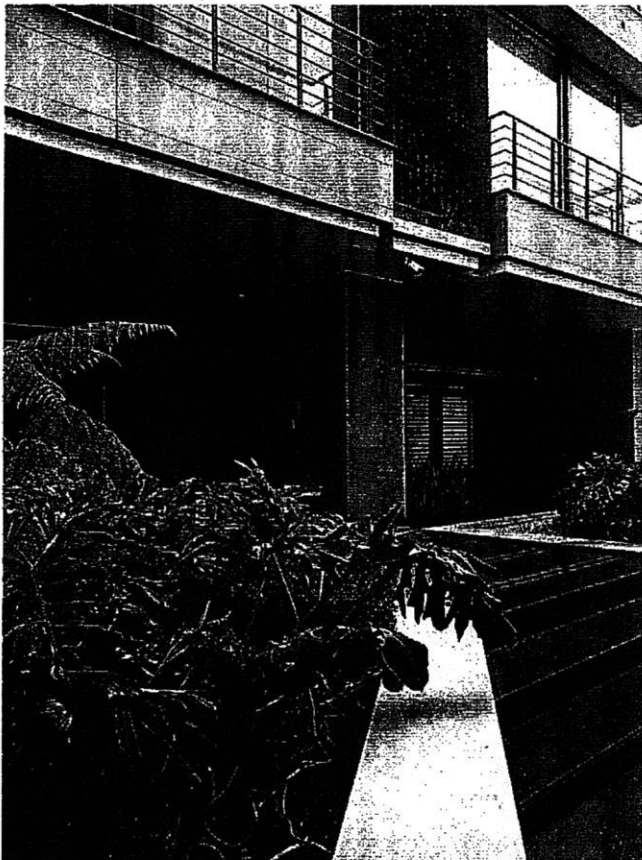
Radicación No.	1-2018-13354 de 09 de abril de 2018
No. de la queja	1-2018-13354-1
Quejoso	Leonardo Fernández Delgado – Propietario
Proyecto	Edificio Infiniti – Apto 903
Dirección proyecto	Calle 93 # 17 - 23
Localidad	Chapinero
Estrato	06
Radicación de documentos	400020130089 del 19 de marzo de 2013 (63 aptos)
Enajenador	INFINITI 93 SAS Sigla: INFINITI 93 SAS
Dirección enajenador	Calle 99 #9 A -45 Piso 2 Carrera 13 # 96 - 67 Oficina 401
No. de registro	2012007

SINTESIS DE LA QUEJA

Presuntas deficiencias constructivas en áreas privadas

VISITA

Visita Técnica No 01
Fecha 21 de noviembre de 2018
Funcionario
DIANA MARCELA MENDIETA DUARTE
Atendido Por
Quejoso:
Darío Hernández (Delegado del Propietario)
Enajenador:
Alba Lucía Pedraza (Apoderada del Enajenador)



Los conceptos emitidos en el presente informe son producto de la experticia y conocimiento del profesional, no contemplan la realización de pruebas destructivas, ensayos de laboratorio o similares y se basan en la observación de las características externas encontradas, acogiéndose a lo establecido en el Decreto 572 del 03 de diciembre de 2015.

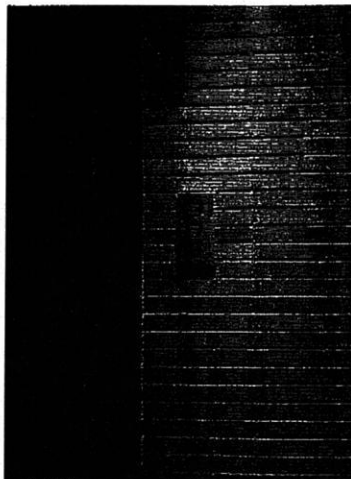


ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Continuación informe de visita No. 20-146

Página 2 de 6

De acuerdo con lo señalado por las partes en la visita, el inmueble fue entregado el 16 de diciembre de 2016.



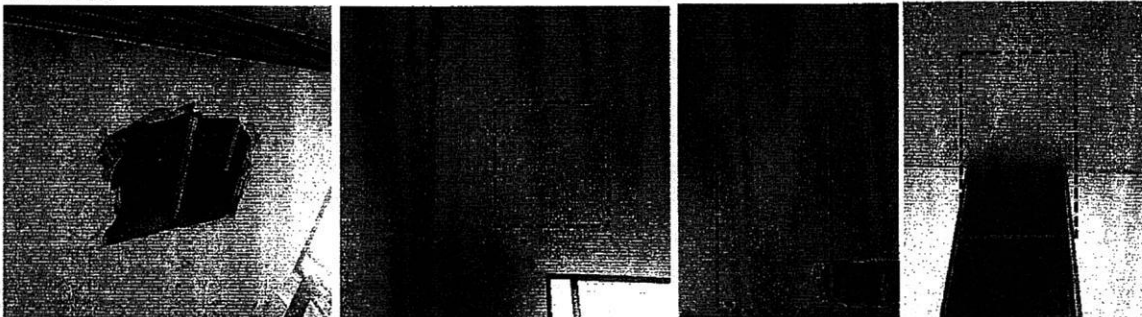
HALLAZGOS

Se hace verificación de los siguientes hechos:

1. "FILTRACIONES"

El delegado del quejoso dice que las filtraciones se vienen presentando aproximadamente desde junio de 2017.

La delegada del enajenador dice que está realizando intervenciones y se están haciendo pruebas de estanqueidad y en cuanto se compruebe que ya no existen goteras, se intervendrá el inmueble. Dice que se realizó nueva impermeabilización, pero que no puede determinar la fecha de intervención en el inmueble.

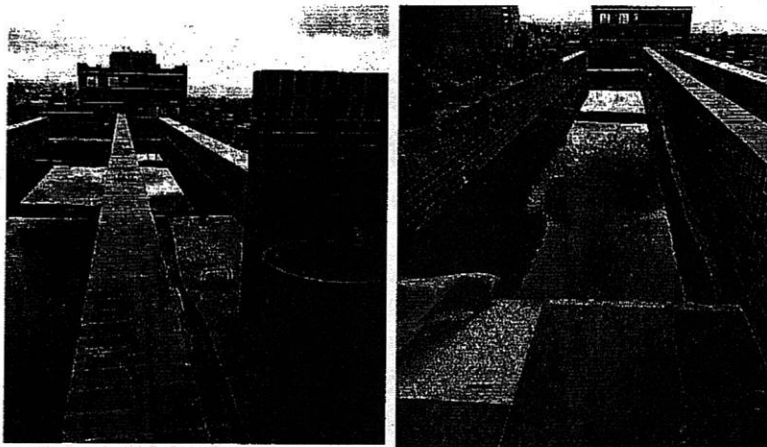


Cielo Raso Inmueble

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT



Cubierta

Se observa en la visita que el cielo raso del inmueble cuenta con desprendimientos y manchas en pintura debido a filtraciones de agua a través de la placa de cubierta. Al momento de la visita no se observan filtraciones activas, pero si está deteriorado el acabado en varios sectores del inmueble. Se puede ver que se están realizando las pruebas de estanqueidad indicadas por la apoderada del enajenador.

Lo anterior, debe dar cumplimiento con lo dispuesto en el Acuerdo 20 de 1995, Código Distrital de Construcción, que dice:

"(...) ARTÍCULO B.5.1.3. Todos los elementos de una edificación, estructurales o no, que estén en contacto con el exterior deben protegerse adecuadamente contra la humedad, la temperatura o cualquier otro agente externo que pueda afectar tanto la apariencia y características físicas del elemento, como las condiciones mínimas de higiene, salubridad y comodidad internas.

(...)

ARTÍCULO B.5.3.3. Impermeabilización superficial.

La impermeabilización superficial debe hacerse cuando sea imposible impermeabilizar el hormigón, cuando después de realizada ésta haya quedado defectuosa, o cuando sea el tipo de impermeabilización más adecuado. Debe utilizarse impermeabilización superficial también en obras de mampostería o albañilería que así lo requieran. La impermeabilización superficial debe hacerse cumpliendo los requisitos siguientes: (...)

PARÁGRAFO B.5.3.3.1. La impermeabilización superficial debe realizarse en forma tal, que evite que el agua penetre en el hormigón o mampostería, pero nunca impidiendo su salida (...)"

De la misma manera, se debe dar cumplimiento a lo estipulado en el Código de la Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003):

*"(...) TITULO II
PARA LA SEGURIDAD*



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Continuación informe de visita No. 20-146

Página 4 de 6

CAPITULO 8º.

EN LAS CONSTRUCCIONES

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

(...)

TITULO IX

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

CAPITULO 3º.

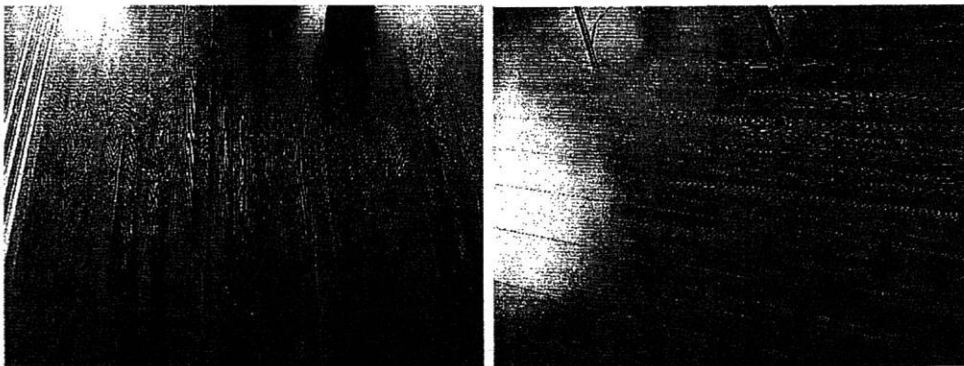
LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO

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

Lo anterior, *se establece como deficiencia constructiva grave que afecta la habitabilidad del inmueble.*

2. "PISOS"

Debido a la afectación señalada en el hecho anterior, los pisos del inmueble han sufrido afectaciones según lo señala el delegado del quejoso.



Piso del Inmueble

Se observa en la visita que el piso laminado del inmueble se encuentra deteriorado, con algunas puntas levantadas y con separaciones mayores a las normales.

Lo anterior debe dar cumplimiento con lo establecido en el Código de la Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003):

*"(...) TITULO II
PARA LA SEGURIDAD*

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

47



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Continuación informe de visita No. 20-146

Página 5 de 6

CAPITULO 8º

EN LAS CONSTRUCCIONES

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

(...)

TITULO IX

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

CAPITULO 3º

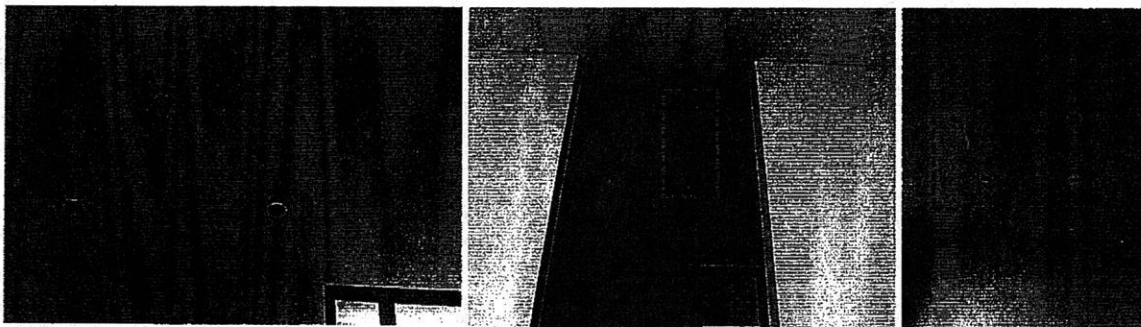
LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO

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

De acuerdo con lo indicado, se debe indicar que corresponde a una **deficiencia constructiva grave que afecta la habitabilidad del inmueble.**

3. "LUCES"

Refiere el delegado del quejoso que la mayoría de las luces se vieron afectadas debido a las filtraciones y fueron retiradas o se desprendieron.



Luces del Inmueble

Se observa que la mayoría de las luces no se encuentran instaladas y solo se observa el agujero en el cual se supone estaban instaladas y se ve que hay algunas colgando de los cables.

Puesto que esta afectación es consecuencia del hecho No. 1 del presente informe, se debe dar aplicación a la misma norma.

Esto corresponde a una **deficiencia constructiva grave que afecta la habitabilidad del inmueble.**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Continuación informe de visita No. 20-146

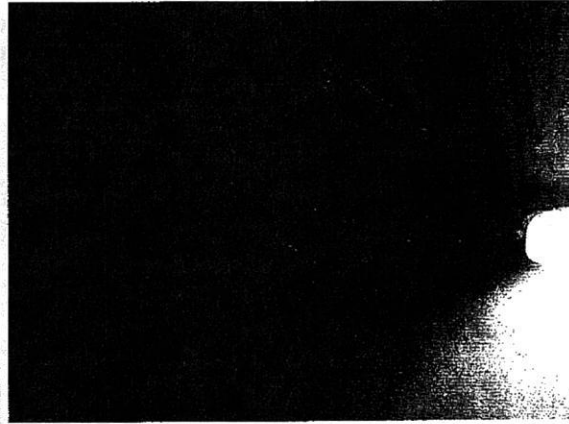
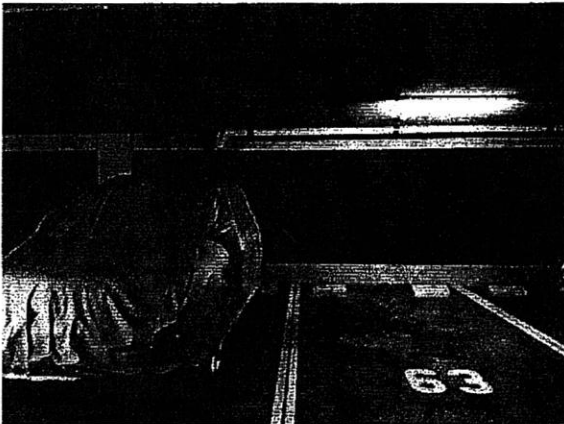
Página 6 de 6

Con respecto a los siguientes hechos 4, 5 y 6, el delegado del quejoso dice que no reporta daños al respecto de estos, por este motivo no se califican estos 3 hechos.

- 4. "TAPAS"
- 5. "CERRADURAS"
- 6. LLAVES DE AGUA"

- 7. "PARQUEADEROS 62 Y 63"

Dice el delegado del quejoso que los parqueaderos que hacen parte del inmueble presentan filtraciones generando dificultades para el uso de estos.



Parqueaderos 62 y 63

Se observa en la visita que los parqueaderos cuentan con filtraciones activas. Esto, debe dar cumplimiento con las normas señaladas en el hecho No. 1 del presente informe.

Lo anterior corresponde a una deficiencia constructiva grave que afecta el uso de los parqueaderos del propietario del inmueble de la queja.

~~DIANA MARCELA MENDIETA DUARTE~~
 ARQ. DIANA MARCELA
 MENDIETA DUARTE
 Contratista

Vo. Bo. *IGIL*
 ING. IVAN GIL ISAZA
 Profesional Especializado