



Señor(a)  
**ISAIAS CRISTANCHO**  
Enajenador  
Calle 68 A No. 87 - 61  
Bogotá

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**  
Tipo de acto administrativo: **Auto No. 1224 del 29 de marzo de 2022**  
Expediente No. **1-2020-35516-1**

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. 1224 del 29 de marzo de 2022**, proferido por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

Se informa que al realizarse el envío de la citación a la dirección de notificación sin tener comparecencia o entrega efectiva se acude a esta notificación subsidiaria. La notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

Se corre traslado del mismo, junto con la queja y el informe técnico de la visita de verificación, por el termino 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 pretenda hacer valer, rinda las explicaciones que considere necesarias y objete el informe técnico, de conformidad con el artículo 7 del Decreto Distrital 572 de 2015.

El presente ACTO Administrativo rige a partir de la fecha de su expedición y contra este no procede recurso alguno.

Al notificado se envía anexo una (1) copia gratuita del citado acto administrativo, copia de la queja y copia del informe técnico de verificación de hechos.

Cordialmente,

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

Elaboró: Eifer Guillermo Barrera Silva – Contratista SIVCV  
Revisó: Diego Felipe López - Contratista SIVCV  
aprobó: Diana Marcela Quintero Casas – Profesional Especializado SIVCV  
Anexo: 12 Folios

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

*"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 121 de 2008 y 572 de 2015, 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, en virtud de su competencia y de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo del artículo 1° del Decreto 572 de 2015, asumió el conocimiento de la queja presentada por uno de los copropietarios del proyecto de vivienda **EDIFICIO LA FLORIDA**, ubicado en la Calle 68 A # 87 – 61 de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las zonas comunes del mencionado inmueble, en contra de los señores **ELIZABETH HERNANDEZ ACEVEDO**, identificada con la C.C. No. **39.533.969**, e **ISAIAS CRISTANCHO**, identificado con la C.C. No. **79.236.943**, en su condición de enajenadores; actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2020-35516 del 10 de diciembre de 2020, Queja No. 1-2020-35516-1. (folios 01 a 02).

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 los señores **ELIZABETH HERNANDEZ ACEVEDO**, identificada con la C.C. No. **39.533.969**, e **ISAIAS CRISTANCHO**, identificado con la C.C. No. **79.236.943**, son los responsables del proyecto de vivienda **EDIFICIO LA FLORIDA**, y cuenta con registros de enajenación 2018044 y 2018128, respectivamente.

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015, mediante comunicaciones con radicados con No. 2-2021-03857 y 2-2021-03858 del 29 de enero de 2021 (folio 06 a 07), se corrió traslado de la queja a los señores enajenadores, para que en el término de diez (10) días hábiles, se manifestaran sobre los hechos e indicaran de manera puntual si daría solución a los mismos; a su vez, dicho traslado fue comunicado mediante radicados No. 2-2021-03855 y 2-2021-03856 del 29 de enero de 2021 (folio 04 a 05) al quejoso y al Representante Legal y/o Administrador del proyecto de vivienda **EDIFICIO LA FLORIDA**.

Que mediante radicado No. 1-2021-05842 de fecha 16 de febrero de 2021 los enajenadores descorren el traslado de la queja, documento mediante el cual informaron que desconocen al 

AUTO No. 1224 DEL 29 DE MARZO DE 2022      Página 2 de 11

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

señor Alberto Jose como propietario, que el apartamento en mención carece de parqueadero como consta en escritura pública. Informan que la razón por la cual no disfruta del parqueadero es porque se niega a pagar la administración y el parqueadero; en relación a los tanques de reserva afirman están pendientes de la compra de la bomba y poder dar el servicio; y que el servicio de telefonía esta pendiente por falta de recursos. (folios 08 a 13).

Que, conforme a lo establecido en el artículo 5° del Decreto 572 de 2015, se hizo necesario la práctica de una visita técnica al inmueble objeto de queja, diligencia que se programó para el día 16 de junio de 2021 y sobre la que se comunicó mediante radicados No. 2-2021-28706 y 2-2021-28707 del 04 de junio de 2021 a los enajenadores y al quejoso del proyecto de vivienda, respectivamente, como consta en las guías No. YG272982269CO y YG272982428CO entregado el 09 y 10 de junio de 2021, respectivamente. (Folios 14 a 15).

Que llegado el día y la hora de la visita técnica programada para el día 16 de junio de 2021, asistió por parte del proyecto de vivienda la señora **ZUNILDA PETO**, en calidad de delegada, y por parte de los enajenadores la señora **ELIZABETH HERNANDEZ ACEVEDO**, tal y como se plasmó en acta de visita técnica visible a folio 16 del expediente.

Que de dicha visita técnica se emitió el Informe de Verificación de Hechos No. 22-069 del 15 de febrero de 2022 (folios 17 a 19), en el cual se concluyó:

**"FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE:**      enero de 2019 - Entrega 1° apartamento (...)

## **HALLAZGOS**

### **1. CAMBIO DE USO DE LOS PARQUEADEROS**

*El Quejoso denuncia que los garajes comunales del proyecto fueron marcados como privados después de diez (10) meses y ahora la sociedad enajenadora (quienes además son propietarios de algunos apartamentos en el edificio) y el señor Ramiro Marín, que adquirió cuatro (4) de estos parqueaderos -según se indica en la queja-, los alquilan como si fueran públicos, mientras el Quejoso debe pagar arriendo por un estacionamiento fuera del proyecto.*

*Se hace la revisión de la carpeta de radicación de documentos del proyecto con el fin de corroborar lo requerido por la curaduría urbana y la respectiva licencia de construcción (LC 17-4-0318), encontrando que el cupo de estacionamientos aprobado para este edificio*

AUTO No. 1224 DEL 29 DE MARZO DE 2022 Página 3 de 11

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

*es de cinco (5) privados y uno (1) de visitantes habilitado para personas con movilidad reducida, es decir, seis (6) en total.*

*Comenta la representante de la sociedad enajenadora en la visita que, a la fecha, el edificio cuenta con nueve (9) parqueaderos de los cuales cinco (5) son privados y cuatro (4) comunales. Así mismo, comenta que se encuentran en alquiler los parqueaderos privados de aquellos apartamentos que aún no se han vendido, aunque esto último no se pudo corroborar en la visita. Con base en lo descrito anteriormente es importante considerar los siguientes dos (2) puntos:*

- a. *En la visita técnica se evidenció que existe más de un (1) parqueadero comunal o de visitantes cuando la exigencia de la curaduría y lo aprobado en la licencia de construcción establece la obligatoriedad de un (1) cupo. Igualmente, se pudo observar que hay cumplimiento en lo que respecta a la cuota de cinco (5) estacionamientos privados por lo que no se puede considerar este hecho como un desmejoramiento de especificaciones en sí mismo.*
- b. *No obstante lo anterior, ampliar el cupo de seis (6) estacionamientos a nueve (9) permite inferir alguna modificación a la arquitectura del primer piso y también al cuadro de áreas del proyecto. En el plano que contiene la primera planta del edificio, consultado en la carpeta de radicación de documentos que se encuentra en la Entidad, se pudieron observar algunas diferencias entre lo aprobado por la curaduría y la obra construida: (i) no se encuentra conformada la RECEPCIÓN señalada como Equipamiento Comunal en dicho plano; (ii) no hay claridad sobre la ubicación de la SUBESTACIÓN ELÉCTRICA ni el espacio de ADMINISTRACIÓN (también señalado como Equipamiento Comunal); y (iii) no existe el área denominada como ZONA VERDE y Equipamiento Comunal ubicado en el aislamiento posterior.*

*La modificación hecha al proyecto construido, en contraste con lo observado en los planos arquitectónicos con licencia, constituye una deficiencia constructiva cuya omisión a la norma (Ley 400 de 1997) se califica como AFECTACIÓN GRAVE:*

**LEY 400 DE 1997**

**ARTÍCULO 7o. SUJECCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN A LOS PLANOS.** *Los planos arquitectónicos y estructurales que se presenten para la obtención de* 

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

*la licencia de construcción deben ser iguales a los utilizados en la construcción de la obra.  
[...]*

*(...)*

## **2. SISTEMA DE CITOFONÍA**

*La situación que denuncia el Quejoso sobre este punto es que el edificio no cuenta con servicio de citofonía. Al respecto, la representante de la sociedad enajenadora comenta en la visita que no se ha vendido todo el proyecto y, en consecuencia, no cuentan con los recursos para dicha instalación.*

*Al revisar la hoja que contiene las especificaciones técnicas previstas para el proyecto (consultada en la carpeta de radicación de documentos que se encuentra en la Entidad) no se encontró el servicio de citofonía como parte de la oferta realizada por la sociedad enajenadora para este proyecto.*

*Con base en lo anterior, y en ausencia de una normativa que obligue a los enajenadores de vivienda a entregar este tipo de instalaciones en los inmuebles, NO SE PUEDE ESTABLECER DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIONES Y/O DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA POR ESTE HECHO.*

## **3. TANQUE DE RESERVA DE AGUA**

*En la queja se indica que la sociedad enajenadora no entregó el tanque de reserva de agua. Al respecto, la representante de la sociedad enajenadora comenta -una vez más- que no cuentan con los recursos para comprar los equipos hidroneumáticos.*

*En la visita se pudo observar que el área (excavada) destinada al tanque de reserva de agua potable se encuentra ubicada debajo de la escalera, no obstante, este no ha sido terminado. Aparte de que no se tienen los equipos hidroneumáticos antes mencionados, tampoco está impermeabilizado, está desocupado y fuera de funcionamiento, es decir, el sistema o engranaje interno que permite el abastecimiento de agua al inmueble todo el tiempo, está incompleto e inconcluso. Debido a lo anterior, el edificio se está suministrando directamente del acueducto; ergo no es posible controlar la capacidad mínima de consumo diaria ni el caudal y la presión suficiente que se indica en el Acuerdo 20 de 1995, Código de Construcción de Bogotá:*

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

**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.3.2.4.20.** *Los tanques subterráneos o semienterrados para almacenamiento de agua deben construirse en concreto reforzado revestidos en su interior con pañete impermeabilizado integralmente, o cualquier otro material que resista las cargas adecuadamente, sea totalmente impermeable y no deteriore la calidad del agua potable. La boca de inspección debe levantarse a una distancia mínima de 0.30 m medida sobre el nivel del piso y debe ubicarse dentro de un cuarto o caseta. Este sitio no debe utilizarse para tránsito obligado ni para almacenar basuras. En viviendas unifamiliares y bifamiliares puede omitirse la caseta.*

*Estando así las cosas, por el tanque de reserva de agua potable, entendiéndolo como parte del sistema que garantiza a los residentes del edificio el suministro de agua como servicio básico, se establece deficiencia constructiva que afecta las condiciones de uso y funcionamiento del inmueble por lo que se califica como AFECTACIÓN GRAVE.*

#### **4. ENTREGA DE LAS ZONAS COMUNES Y MANUAL DE CONVIVENCIA...**

*El Quejoso indica que la sociedad enajenadora no ha hecho entrega de los estatutos del proyecto ni del manual de convivencia, tampoco de la construcción sobre la que se tienen bastantes inconformidades.*

*La representante de la sociedad enajenadora comenta que el edificio cuenta con dieciséis (16) unidades de vivienda en total de las cuales han sido vendidas solamente cuatro (4), es decir el 25%. También comenta que, aunque el reglamento de propiedad horizontal no se encuentra registrado, este sí les fue entregado a los copropietarios. *HT**

AUTO No. 1224 DEL 29 DE MARZO DE 2022      Página 6 de 11

*Continuación del Auto “Por el cual se abre una investigación administrativa”**En la Ley 675 de 2001 se indica lo siguiente:*

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

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

*Con base en lo anterior, y teniendo en cuenta que las cuatro (4) unidades privadas enajenadas de este proyecto no representan (por lo menos) el 51% de los coeficientes de la copropiedad, NO ES POSIBLE ESTABLECER DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA POR ESTE HECHO”. (folios 17 a 19).*

Acorde lo expuesto, una vez analizados los hechos “2. SISTEMA DE CITOFONIA” y “4. ENTREGA DE LAS ZONAS COMUNES Y MANUAL DE CONVIVENCIA...”, se encuentra que los mismos no fueron calificados como deficiencias constructivas y/o desmejoramientos de especificaciones atribuibles a los enajenadores, según lo señalado en el informe de verificación de hechos No. 22-069 del 15 de febrero de 2022, por lo que este no serán objeto de investigación administrativa.

No obstante, el informe de verificación de hechos No. 21-069 del 15 de febrero de 2022 describe que los hechos identificados como “1. CAMBIO DE USO DE LOS PARQUEADEROS” y “3. TANQUE DE RESERVA DE AGUA”, constituyen deficiencias constructivas con afectaciones GRAVES, en atención a lo establecido en el Artículo 2° del Decreto 572 de 2015.

AUTO No. 1224 DEL 29 DE MARZO DE 2022      Página 7 de 11

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

Por su parte, una vez analizada la información suministrada, se identifica que las zonas comunes de uso esencial del proyecto de vivienda fueron entregadas en el mes de enero de 2019 (fecha que corresponde a la entrega del primer apartamento), tal y como se plasmó en el acta de visita técnica visible a folio 16, y que la fecha en la cual este despacho conoció de la queja correspondió al día 10 de diciembre de 2020. Al respecto, el artículo 14° del Decreto 572 de 2015 establece lo siguiente:

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

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

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

*Las afectaciones gravísimas, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, se sancionarán cuando se hubieran presentado dentro de los diez (10) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, o dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones (...)"*

En este orden de ideas, los hechos "1. CAMBIO DE USO DE LOS PARQUEADEROS" y "3. TANQUE DE RESERVA DE AGUA", se encuentran dentro del término de oportunidad con el que cuenta esta autoridad administrativa para imponer sanciones y órdenes, toda vez que respecto a las deficiencias constructivas graves, no transcurrieron más de tres (3) años desde la entrega de los bienes comunes de uso esencial y la fecha en la cual se puso en conocimiento de este Despacho la respectiva queja – 10 de diciembre de 2020. *fg*

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

Así las cosas, los hechos "1. CAMBIO DE USO DE LOS PARQUEADEROS" y "3. TANQUE DE RESERVA DE AGUA", constituyen una presunta vulneración a lo dispuesto en las siguientes normas: LEY 400 DE 1997, ARTICULO 7; ACUERDO 20 DE 1995, PARAGRAFO D.3.2.4.5., PARAGRAFO D.3.2.4.6., PARAGRAFO D.3.2.4.20.; ACUERDO 79 DE 2003, ARTÍCULO 23, NUMERAL 12, ARTÍCULO 114, ello 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. 22-069 del 15 de febrero de 2022 relacionadas a los hallazgos en mención, 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.

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 Administrativo<sup>1</sup> y con la indexación de valores correspondiente, toda vez que su inaplicación dejaría sin fuerza y efectividad las multas a través de las cuales, el legislador buscó conminar a las personas dedicadas a la enajenación de inmuebles destinados a vivienda a cumplir con sus obligaciones y a persuadirlos de la comisión de conductas infractoras al régimen aplicable.

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

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

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

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

*"Estima la Sala que el procedimiento de actualización, indexación, indización o, simplemente, corrección monetaria, no implica el reconocimiento de un derecho adicional como un perjuicio o, si se quiere, la imposición de una sanción adicional. Para la Sala resulta absolutamente claro que las sanciones, cualquiera que ellas sean, deben siempre respetar el Principio de Legalidad de la Pena, esto es, deben ser autorizadas por el Legislador y ser impuestas, previo el trámite de un debido proceso en el que se le respete el derecho de defensa y oposición al sancionado.*

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

*Revisada, estudiada y analizada la Directiva acusada (anverso y reverso del folio 121 el cuaderno principal), encuentra la Sala que, en efecto, ella se ajusta a los principios y reglas propios de la Actualización Monetaria, ya que en ella no se prevén multas adicionales ni sanciones diferentes a las previstas en el Decreto Ley *

AUTO No. 1224 DEL 29 DE MARZO DE 2022      Página 10 de 11

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

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."<sup>2</sup>(Negrillas y subrayas fuera de texto).

En el caso *sub examine*, se encuentra que el enajenador podría estar incurriendo en la vulneración de normas de enajenación de bienes inmuebles destinados a vivienda, las cuales hacen parte de las funciones de vigilancia y control asumidas por este Despacho, en razón a las irregularidades señaladas que afectan el inmueble 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 6° del Decreto Distrital 572 de 2015.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO.** Abrir investigación de carácter administrativo contra los señores **ELIZABETH HERNANDEZ ACEVEDO**, identificada con la C.C. No. **39.533.969**, e **ISAIAS CRISTANCHO**, identificado con la C.C. No. **79.236.943**, en su condición de enajenadores del proyecto de vivienda **EDIFICIO LA FLORIDA**, con ocasión a los hallazgos identificados como "**1. CAMBIO DE USO DE LOS PARQUEADEROS**" (*modificación hecha al proyecto construido, en contraste con lo observado en los planos arquitectónicos*) y "**3. TANQUE DE RESERVA DE AGUA**", descritos en el informe de verificación de hechos No. 22-069 del 15 de febrero de 2022, en virtud de lo expuesto en el presente auto.

**ARTÍCULO SEGUNDO.** Notifíquese el contenido del presente Auto a los enajenadores **ELIZABETH HERNANDEZ ACEVEDO**, identificada con la C.C. No. **39.533.969**, e **ISAIAS CRISTANCHO**, identificado con la C.C. No. **79.236.943**, y córrase traslado del mismo junto con la queja y el informe técnico de la visita de verificación por el término de

<sup>2</sup> 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. 1224 DEL 29 DE MARZO DE 2022      Página 11 de 11

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

quince (15) días hábiles a partir de la notificación de este auto, para que presenten descargos, soliciten audiencia de mediación para llegar a un acuerdo con el quejoso, soliciten o aporten las pruebas que pretenden hacer valer, rindan las explicaciones que consideren necesarias y objeten el informe técnico, de conformidad con el artículo 7º del Decreto 572 de 2015.

**ARTÍCULO TERCERO.** Comunicar el presente Auto al Representante Legal y/o Administrador (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda EDIFICIO LA FLORIDA de esta ciudad.

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

**NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dado en Bogotá D.C., a los veintinueve (29) días del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022).

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Milena Guevara".

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

Proyectó: Diana Paola Montealegre V. - Contratista SICV  
Revisó: Diego Fernando Hidalgo - Contratista SICV

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA  
 SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT  
 AL RESPONSABLE CITAF EL SR.  
 1-2020-35516  
 ATENCIÓN: SERVICIO AL CIUDADANO  
 10.12.20

### Rectificación de licencia Habitat

SOPORTE TECNICO <albertojosea79@hotmail.com>

Dom 6/12/2020 2:04 PM

Para: Servicio Al Ciudadano <servicioalciudadano@habitatbogota.gov.co>

1 archivos adjuntos (14 KB)

Propiedad horizontal Carlos.docx

Buenas tardes,  
 Comedidamente radico derecho de petición sobre fallas he inconformidades en la construcción y necesitamos  
 revisión ya que  
 ofrecen garajes comunales en toda la edificación y ahora despues de 10 meses los marcan como privados y  
 cobrando por entrada del carro al parqueadero porqué lo tomaron como parqueadero publico y siendo  
 construcción de propiedad horizontal.

cordialmente,  
 Propietario

Bogotá 7 de Diciembre del año 2020

Señores

Departamento de planeación Alcaldía local de Engativa

Por medio de la presente me permito solicitar revisión de fallas de acabados en el interior y exteriores, en la construcción del edificio la florinda ubicada en la calle 68ª 87- 61, no se tiene sistema de citofonía ni tanques de reserva de agua con licencia de construcción LC 17-4-0318 del 2 de Junio del año 2017 con chip AAA0065HCCX matricula inmobiliaria 50c-107101 con tramite notarial pin de seguridad mKwAADPUBDIXYX con dirección del predio cl 68ª 87 61 matricula inmobiliaria 050C-2011319 se realizó promesa de compraventa con los vendedores Elizabeth Hernández Acevedo con celular de contacto celular 3133103323 y Isafas Cristancho indica que se tenía derecho a tener garajes comunales y después de que se realiza la compra del apartamento, el señor Ramiro Marín con celular 3114758037 indica que el compro 4 garajes y los dejo como privados, y los está utilizando para arrendar a personas que no viven en el edificio ni son propietarios vulnerando la seguridad del edificio, los que somos propietarios nos toca que ir arrendar garaje fuera del edificio al que tenemos derecho utilizarlo indica que no se tiene derecho porqué los privatizo y los tiene como parqueadero publico y el edificio indica que es propiedad horizontal. Se tiene inconformidad ya que para realizar uso se tiene que pagar una cuota alta, Bajo la norma de propiedad los garajes aparecen en el proyecto de división y en el reglamento como bienes comunes de uso exclusivo de determinadas unidades, no existen sino los coeficientes de copropiedad o porcentajes de participación de las unidades de vivienda. El Decreto 1365 de 1986 prevé que en el cálculo de estos se deberán considerar, entre otros factores, el mayor uso de las zonas comunes. Y el señor Ramiro Marín indica que el compro todos los garajes y los deja como privados para arrendarlos a personas ajenas al edificio vulnerando la seguridad de los habitantes ya se han presentado robos y no se ha realizado reunión alguna, ni se han entregado los estatutos de entrega del edificio ni manuales de convivencia ni se ha hecho entrega de la construcción ya que se tiene varias inconformidades y no han dado ninguna solución, ya que vendieron con garaje comunal y al privatizarlos no se tiene derecho como propietario a realizar el uso de los parqueaderos que se tiene derecho como propietario necesitamos sea revisada esta solicitud.

Cordialmente,

Propietario Edificio.

## Rectificación de licencia Habitat

SOPORTE TECNICO <albertojosea79@hotmail.com>

Dom 6/12/2020 2:04 PM

Para: Servicio Al Ciudadano <servicioalciudadano@habitatbogota.gov.co>

1 archivos adjuntos (14 KB)

Propiedad horizontal Carlos.docx;

Buenas tardes,

Comendidamente radico derecho de petición sobre fallas he inconformidades en la construcción y necesitamos revisión ya que ofrecen garajes comunales en toda la edificación y ahora despues de 10 meses los marcan como privados y cobrando por entrada del carro al parqueadero porqué lo tomaron como parqueadero publico y siendo construcción de propiedad horizontal.

cordialmente,  
Propietario

INSTITUCIÓN DE EDUCACIÓN SUPERIOR  
UNIVERSIDAD INDUSTRIAL DEL MARITIMO  
CALLE 100 No. 100-100, BOGOTÁ, D.C.  
TEL: (57) 311 2743333  
FAX: (57) 311 2743333  
CORREO ELECTRONICO: info@unimilitario.edu.co  
SERVICIO AL CIUDADANO: 01 800 90 90 90  
BOGOTÁ, D.C. - COLOMBIA  
22.10.20

Bogotá 7 de Diciembre del año 2020

Señores

Departamento de planeación Alcaldía local de Engativa

Por medio de la presente me permito solicitar revisión de fallas de acabados en el interior y exteriores, en la construcción del edificio la florida ubicada en la calle 68ª 87- 61, no se tiene sistema de citofonía ni tanques de reserva de agua con licencia de construcción LC 17-4-0318 del 2 de Junio del año 2017 con chip AAA0065HCCX matricula inmobiliaria 50c-107101 con tramite notarial pin de seguridad mKwAADPUBDIXYX con dirección del predio cl 68ª 87 61 matricula inmobiliaria 050C-2011319 se realizó promesa de compraventa con los vendedores Elizabeth Hernández Acevedo con celular de contacto celular 3133103323 y Isaías Cristancho indica que se tenía derecho a tener garajes comunales y después de que se realiza la compra del apartamento, el señor Ramiro Marín con celular 3114758037 indica que el compro 4 garajes y los dejo como privados, y los está utilizando para arrendar a personas que no viven en el edificio ni son propietarios vulnerando la seguridad del edificio, los que somos propietarios nos toca que ir arrendar garaje fuera del edificio al que tenemos derecho utilizarlo indica que no se tiene derecho porqué los privatizo y los tiene como parqueadero publico y el edificio indica que es propiedad horizontal. Se tiene inconformidad ya que para realizar uso se tiene que pagar una cuota alta, Bajo la norma de propiedad los garajes aparecen en el proyecto de división y en el reglamento como bienes comunes de uso exclusivo de determinadas unidades, no existen sino los coeficientes de copropiedad o porcentajes de participación de las unidades de vivienda. El Decreto 1365 de 1986 prevé que en el cálculo de estos se deberán considerar, entre otros factores, el mayor uso de las zonas comunes. Y el señor Ramiro Marín indica que el compro todos los garajes y los deja como privados para arrendarlos a personas ajenas al edificio vulnerando la seguridad de los habitantes ya se han presentado robos y no se ha realizado reunión alguna, ni se han entregado los estatutos de entrega del edificio ni manuales de convivencia ni se ha hecho entrega de la construcción ya que se tiene varias inconformidades y no han dado ninguna solución, ya que vendieron con garaje comunal y al privatizarlos no se tiene derecho como propietario a realizar el uso de los parqueaderos que se tiene derecho como propietario necesitamos sea revisada esta solicitud.

Cordialmente,

Propietario Edificio.



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HÁBITAT

ACTA DE VISITA TÉCNICA

RADICACIÓN: 1-2020-35516
QUEJA Nº: 1-2020-35516
PROYECTO: Edificio La Florida - Zonas Comunes
DIRECCIÓN: CL 68A 87 61
QUEJOSO: José Alberto Andapiña
ENAJENADOR: Elizabeth Hernández Acevedo - Isalás Cristóbal
FECHA DE VISITA: miércoles 16 de junio de 2021

QUIEN ATENDIÓ LA VISITA

POR PARTE DEL QUEJOSO: Zunilda Peto
CEDULA DE CIUDADANIA: 41501882
EN CALIDAD DE: Delegada

APORTA PODER O AUTORIZACIÓN: SI [X] NO
TELÉFONO: 313 394 3532
POR PARTE DEL ENAJENADOR: Elizabeth Hernández Acevedo
CÉDULA DE CIUDADANÍA: 39 533 969
EN CALIDAD DE: Representante de Sociedad Engenadora
CARGO: No aplica

APORTA PODER O AUTORIZACIÓN: SI [X] NO
AUTORIZA QUE LAS NOTIFICACIONES SE REALICEN A TRAVÉS DE CORREO ELECTRÓNICO SI [X] NO
CORREO ELECTRÓNICO PARA NOTIFICACIÓN:

FIRMA AUTORIZADA POR PARTE DEL ENAJENADOR:

NÚMERO DE VIVIENDAS OBJETO DE LA PRESENTE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA: 16
ESTRATO SOCIOECONÓMICO: 3 LOCALIDAD: Engativá
FECHA DE LA ENTREGA DEL INMUEBLE Y/O ÁREAS COMUNES: primer apto. entregado: enero de 2019.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

OBSERVACIONES Y/O COMPROMISOS:

Se verificaron los hechos denunciados por el Quejoso en el correspondiente expediente. Estos hechos son:

1. Uso de los parqueaderos
2. Sistema de Citofonía
3. Tanque de reserva de agua
4. No se ha entregado manual de Convivencia (Reglamento Propiedad Horizontal)

FIRMA DEL FUNCIONARIO

Catalina Camargo Ospina

NOMBRE DEL FUNCIONARIO  
SIVCV

FIRMA DEL QUEJOSO O SU DELEGADO

41501882

CEDULA DE CIUDADANÍA

FIRMA DEL ENAJENADOR O SU DELEGADO Y C.C.

39.533.969.

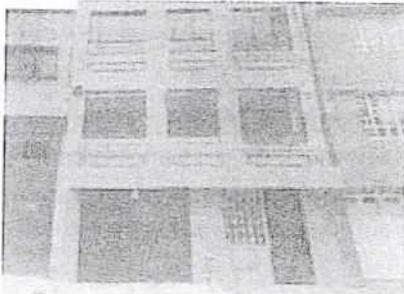
CEDULA DE CIUDADANÍA



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE FAMILIA

**INFORME VERIFICACIÓN DE HECHOS No 22-069.**  
15 de febrero de 2022

Radicación No. 1-2020-35516 del 10 de diciembre de 2020  
(1-2020-37438 del 22 de diciembre del 2020)  
No. de la queja 1-2020-35516-1  
Quejoso JOSÉ ALBERTO ANDAPIÑA  
Dirección Quejoso CL 68A 87 61 – AP 302  
Proyecto EDIFICIO LA FLORIDA – Zonas Comunes  
Dirección proyecto CL 68A 87 61  
Localidad ENGATIVÁ  
Estrato 3  
Radicación documentos 400020180171 del 25 de julio de 2018 (Etapas DOS)  
Enajenador proyecto ELIZABETH HERNÁNDEZ ACEVEDO /  
ISAIAS CRISTANCHO  
Dirección Enajenador CL 68A 87 61 / KR 86A 69B 43  
No. de registro 2018044 (ELIZABETH HERNÁNDEZ ACEVEDO)  
2018128 (ISAIAS CRISTANCHO)



**SÍNTESIS DE LA QUEJA**

La queja se presenta para que sean investigadas probables deficiencias constructivas en el inmueble, específicamente cambio de uso de los parqueaderos, instalación del sistema de citofonía, falta de tanque(s) de reserva de agua y entrega de los manuales de convivencia.

**VISITA**

Visita Técnica No.: 01  
Fecha: 16 de junio de 2021  
Funcionario: Catalina Camargo Ospina  
Atendido Por  
Quejoso: Zunilda Petto Camacho – Delegada  
Enajenador: Elizabeth Hernández Acevedo – Representante de la Sociedad Enajenadora

**FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE:** enero de 2019 - Entrega 1° apartamento

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



## HALLAZGOS

### 1. CAMBIO DE USO DE LOS PARQUEADEROS

El Quejoso denuncia que los garajes comunales del proyecto fueron marcados como privados después de diez (10) meses y ahora la sociedad enajenadora (quienes además son propietarios de algunos apartamentos en el edificio) y el señor Ramiro Marín, que adquirió cuatro (4) de estos parqueaderos -según se indica en la queja-, los alquilan como si fueran públicos, mientras el Quejoso debe pagar arriendo por un estacionamiento fuera del proyecto.

Se hace la revisión de la carpeta de radicación de documentos del proyecto con el fin de corroborar lo requerido por la curaduría urbana y la respectiva licencia de construcción (LC 17-4-0318), encontrando que el cupo de estacionamientos aprobado para este edificio es de cinco (5) privados y uno (1) de visitantes habilitado para personas con movilidad reducida, es decir, seis (6) en total.

Comenta la representante de la sociedad enajenadora en la visita que, a la fecha, el edificio cuenta con nueve (9) parqueaderos de los cuales cinco (5) son privados y cuatro (4) comunales. Así mismo, comenta que se encuentran en alquiler los parqueaderos privados de aquellos apartamentos que aún no se han vendido, aunque esto último no se pudo corroborar en la visita. Con base en lo descrito anteriormente es importante considerar los siguientes dos (2) puntos:

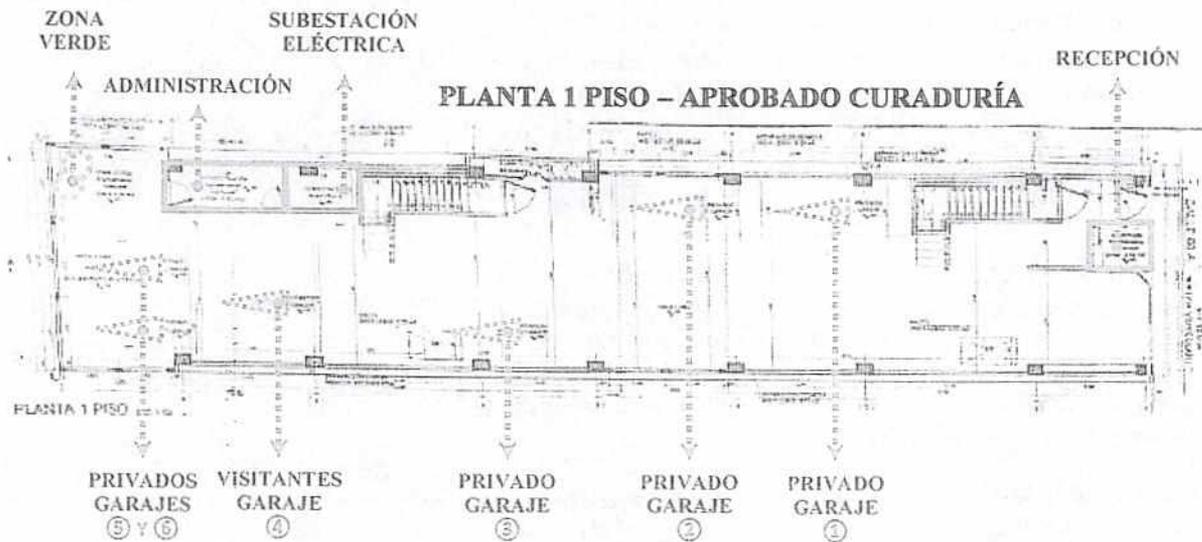
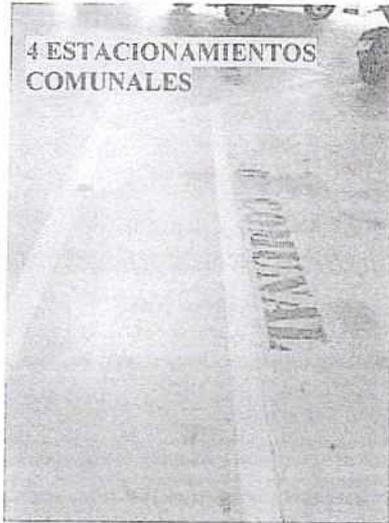
- a. En la visita técnica se evidenció que existe más de un (1) parqueadero comunal o de visitantes cuando la exigencia de la curaduría y lo aprobado en la licencia de construcción establece la obligatoriedad de un (1) cupo. Igualmente, se pudo observar que hay cumplimiento en lo que respecta a la cuota de cinco (5) estacionamientos privados por lo que no se puede considerar este hecho como un desmejoramiento de especificaciones en sí mismo.
- b. No obstante lo anterior, ampliar el cupo de seis (6) estacionamientos a nueve (9) permite inferir alguna modificación a la arquitectura del primer piso y también al cuadro de áreas del proyecto. En el plano que contiene la primera planta del edificio, consultado en la carpeta de radicación de documentos que se encuentra en la Entidad, se pudieron observar algunas diferencias entre lo aprobado por la curaduría y la obra construida: (i) no se encuentra conformada la *RECEPCIÓN* señalada como *Equipamiento Comunal* en dicho plano; (ii) no hay claridad sobre la ubicación de la *SUBESTACIÓN ELÉCTRICA* ni el espacio de *ADMINISTRACIÓN* (también señalado como *Equipamiento Comunal*); y (iii) no existe el área denominada como *ZONA VERDE* y *Equipamiento Comunal* ubicado en el aislamiento posterior.

La modificación hecha al proyecto construido, en contraste con lo observado en los planos arquitectónicos con licencia, constituye una deficiencia constructiva cuya omisión a la norma (Ley 400 de 1997) se califica como AFECTACIÓN GRAVE:



**LEY 400 DE 1997**

**ARTÍCULO 7o. SUJECCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN A LOS PLANOS.** Los planos arquitectónicos y estructurales que se presenten para la obtención de la licencia de construcción deben ser iguales a los utilizados en la construcción de la obra. [...]



**2. SISTEMA DE CITOFONÍA**

La situación que denuncia el Quejoso sobre este punto es que el edificio no cuenta con servicio de citofonía. Al respecto, la representante de la sociedad enajenadora comenta en la visita que no se ha vendido todo el proyecto y, en consecuencia, no cuentan con los recursos para dicha instalación.



Al revisar la hoja que contiene las especificaciones técnicas previstas para el proyecto (consultada en la carpeta de radicación de documentos que se encuentra en la Entidad) no se encontró el servicio de citofonía como parte de la oferta realizada por la sociedad enajenadora para este proyecto.

Con base en lo anterior, y en ausencia de una normativa que obligue a los enajenadores de vivienda a entregar este tipo de instalaciones en los inmuebles, NO SE PUEDE ESTABLECER DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIONES Y/O DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA POR ESTE HECHO.

### 3. TANQUE DE RESERVA DE AGUA

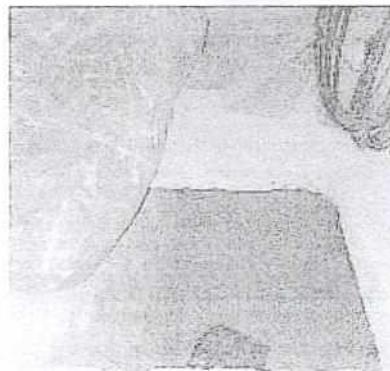
En la queja se indica que la sociedad enajenadora no entregó el tanque de reserva de agua. Al respecto, la representante de la sociedad enajenadora comenta -una vez más- que no cuentan con los recursos para comprar los equipos hidroneumáticos.

En la visita se pudo observar que el área (excavada) destinada al tanque de reserva de agua potable se encuentra ubicada debajo de la escalera, no obstante, este no ha sido terminado. Aparte de que no se tienen los equipos hidroneumáticos antes mencionados, tampoco está impermeabilizado, está desocupado y fuera de funcionamiento, es decir, el sistema o engranaje interno que permite el abastecimiento de agua al inmueble todo el tiempo, está incompleto e inconcluso. Debido a lo anterior, el edificio se está suministrando directamente del acueducto; ergo no es posible controlar la capacidad mínima de consumo diaria ni el caudal y la presión suficiente que se indica en el Acuerdo 20 de 1995, Código de Construcción de Bogotá:

*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.3.2.4.20. Los tanques subterráneos o semienterrados para almacenamiento de agua deben construirse en concreto reforzado revestidos en su interior con pañete impermeabilizado integralmente, o cualquier otro*





*material que resista las cargas adecuadamente, sea totalmente impermeable y no deteriore la calidad del agua potable. La boca de inspección debe levantarse a una distancia mínima de 0.30 m medida sobre el nivel del piso y debe ubicarse dentro de un cuarto o caseta. Este sitio no debe utilizarse para tránsito obligado ni para almacenar basuras. En viviendas unifamiliares y bifamiliares puede omitirse la caseta.*

Estando así las cosas, por el tanque de reserva de agua potable, entendiéndolo como parte del sistema que garantiza a los residentes del edificio el suministro de agua como servicio básico, se establece deficiencia constructiva que afecta las condiciones de uso y funcionamiento del inmueble por lo que se califica como AFECTACIÓN GRAVE.

#### 4. ENTREGA DE LAS ZONAS COMUNES Y MANUAL DE CONVIVENCIA...

El Quejoso indica que la sociedad enajenadora no ha hecho entrega de los estatutos del proyecto ni del manual de convivencia, tampoco de la construcción sobre la que se tienen bastantes inconformidades.

La representante de la sociedad enajenadora comenta que el edificio cuenta con dieciséis (16) unidades de vivienda en total de las cuales han sido vendidas solamente cuatro (4), es decir el 25%. También comenta que, aunque el reglamento de propiedad horizontal no se encuentra registrado, este sí les fue entregado a los copropietarios.

En la Ley 675 de 2001 se indica lo siguiente:

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

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

Con base en lo anterior, y teniendo en cuenta que las cuatro (4) unidades privadas enajenadas de este proyecto no representan (por lo menos) el 51% de los coeficientes de la copropiedad, NO ES POSIBLE ESTABLECER DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA POR ESTE HECHO.

  
Arq. CATALINA CAMARGO OSPINA  
Contratista

  
Vo. Bo. ING. IVAN GIL ISAZA  
Profesional especializado