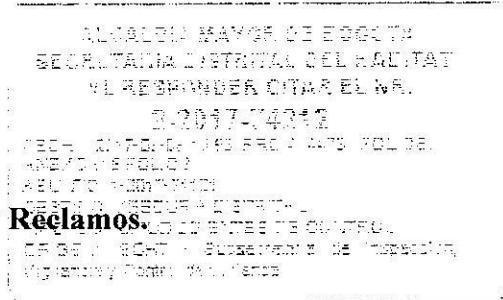




ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Bogotá, D.C.,

Doctor
JUAN CARLOS RODRIGUEZ ARANA
Veedor Delegado para la Atención de Quejas y Reclamos.
VEEDURIA DISTRITAL
Carrera 24 No. 39-91
Ciudad



Asunto: Radicado SDHT 1-2017-71121
Radicado Veeduría 201750030500100271E

Apreciado Doctor Rodríguez,

En atención a su requerimiento en el cual solicita se informen las acciones adelantadas respecto del expediente 1-2016-88122, este despacho se permite manifestar que se abrió investigación de carácter administrativo en contra de la sociedad Estrategia Urbana SAS bajo Auto N° 2096 del 06 de Septiembre de 2017, del cual me permito aportar copia.

Actualmente el expediente se encuentra en el área de notificaciones para continuar con el trámite previsto en el Decreto 572 de 2015.

Cordialmente,

DIANA CAROLINA PINZON VELASQUEZ
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Juan Camilo Corredor P. – Abogado Contratista SICV
Anexo: Lo enunciado en cinco (5) folios.





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 2096 DEL 06 DE SEPTIEMBRE DE 2017

“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, el Acuerdo 079 de 2003, demás normas concordantes, y,

CONSIDERANDO

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, en virtud de su competencia y de conformidad con lo dispuesto por el parágrafo del artículo 1° del Decreto Distrital 572 de 2015, asumió el conocimiento de las queja presentada por la señora **GLADYS ELENA SALINAS VALDERRAMA** en calidad de Administradora y/o Representante Legal, por las presuntas irregularidades presentes en las zonas comunes del proyecto de vivienda **PROYECTO DIMONTI 2 - APARTAMENTOS – PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la Calle 151 No. 109A-25 de esta ciudad, contra la sociedad enajenadora **ESTRATEGIA URBANA S.A.S.**, identificada con el **NIT. 900.417.298-3**, representada legalmente por el señor **ALBERTO BELLO DOMÍNGUEZ** o quien haga sus veces, actuaciones que se acumularon bajo el radicado No. 1-2016-88122 del 26 de diciembre de 2016, Queja No. 1-2016-88122-1 (Folios 1 al 4).

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 **ESTRATEGIA URBANA S.A.S.**, identificada con el **NIT. 900.417.298-3**, es la responsable del proyecto de vivienda y le fue otorgado el registro de enajenación No. 2011046 (Folio 100).

Que mediante oficio con radicado No. 2-2017-01541 del 11 de enero de 2017 (folio 17) se le informó a la quejosa que los hechos nuevos que ponía en conocimiento no habían sido investigados por esta Subdirección antes de la emisión del auto de apertura del expediente 1-2014-60071 a excepción del hecho “2. Filtraciones de Parqueaderos” por lo que, por los demás hechos debía iniciarse una nueva investigación. e

Que esta Subdirección en cumplimiento del artículo 4° del Decreto Distrital No. 572 de 2015, mediante el oficio con radicado No. 2-2017-01542 del 11 de enero de 2017 (folio 18), corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora para que se manifestara respecto CP



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 2096 DEL 06 DE SEPTIEMBRE DE 2017

Pág. 2 de 9

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

de cada uno de los hechos e indicara si corregiría los mismos o no, señalándole un término de diez (10) días hábiles siguientes al recibo.

Que la sociedad enajenadora se pronunció respecto a los hechos de la queja mediante radicado con No. 1-2017-05112 del 30 de enero de 2017 (folios 19 al 22), manifestando respecto al hecho *“2.1. Caída de tornillo en plataforma de parqueaderos”* que el elemento que cayó fue la tuerca de uno de los tornillos que funciona como conector entre dos plataformas por causa de la vibración del parqueadero sin que por esto pueda predicarse una afectación estructural; respecto a *“2.2 De las filtraciones en áreas de parqueaderos”* expresan que se encuentran realizando los estudios necesarios para dar solución a éstos de acuerdo con lo acordado en la audiencia de intermediación del 17 de enero de 2017 dentro del radicado 1-2014-60071, en cuanto al hecho *“3. De la supuesta inconformidad en cuanto a la separación del limitador y la pared”* alegó no conocerlo, por lo que realizará una visita a la copropiedad antes de manifestarse de fondo sobre el hecho.

Que de conformidad con los antecedentes expuestos y en atención a lo previsto en el párrafo 1º del artículo 5º del Decreto Distrital 572 de 2015, esta Subdirección estimó necesaria la realización de una visita de carácter técnico para verificar los hechos expuestos; por tal razón, mediante los oficios con radicados Nos. 2-2017-15174 y 2-2017-15177 del 10 de marzo de 2017 (folio 23 y 24) se le comunicó al representante legal de la sociedad enajenadora y a la quejosa que se fijó fecha y hora para la práctica de la visita técnica para el día 17 de mayo de 2017 (folio 25), en la que se dejó constancia de la asistencia de la señora **GLADYS ELENA SALINAS VALDERRAMA** en calidad de quejosa y representante legal de la copropiedad y por parte de la sociedad enajenadora asistió el señor **MICHAELS WIESNER SABOGAL** en calidad de representante legal de la sociedad enajenadora (poder a folio 26). En dicha diligencia la sociedad enajenadora aportó Certificado de Calidad Individual emitido por TOXEMENT S.A., sobre los materiales utilizados para las reparaciones requeridas y copia de las actas de entrega de parqueaderos. Por su parte, la copropiedad aportó copia del derecho de petición bajo el radicado 1-2017-33921 por inclinación de la torre 3 del **PROYECTO DIMONTI 2 - APARTAMENTOS – PROPIEDAD HORIZONTAL**.

Que esta Subdirección, mediante Oficio con radicado No. 2-2017-39147 del 25 de mayo de 2017, dio respuesta al derecho de petición informando que se le estaba dando curso a la investigación bajo el radicado del expediente 1-2016-88122 (folio 41).

Que mediante Oficio con número No. 1-2017-41661 del 2 de junio de 2017 (folio 42), la Personería de Bogotá remitió a esta Subdirección la reclamación realizada por los residentes del Conjunto Residencial Dimonti II Torre 3 radicada ante este Despacho con el número 1-2017-33921 para que se le diera un trámite celeré a esta petición.



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

Que Veeduría Distrital mediante documento con radicado No. 1-2017-49103 (folio 71) solicitó a este Despacho informar sobre la realización del respectivo informe técnico y pidió que fuera remitido a esa entidad con el fin de dar respuesta de fondo a la petición ciudadana.

Con base en todo lo anterior, se procedió a la elaboración del Informe de Verificación de Hechos No. 17-527 del 11 de julio de 2017, que concluyó los siguientes:

"HALLAZGOS

Se constatan los hechos de la queja:

1. Deficiencia estructural en la plataforma

Se refiere la reclamación al desprendimiento de un tornillo de la plataforma que se presentó en el parqueadero privado # 241.

En la inspección se evidencia la existencia de asentamiento diferencial entre las torres y la plataforma, elementos que cuentan con estructuras independientes, por lo que la ocurrencia del fenómeno se asocia a la diferencia de masa, generando deformaciones en la zona de emplazamiento, manifiestas en las juntas constructivas, lo que genera lesiones mecánicas como desprendimiento de tornillos que unen las dos estructuras.

Considerando la magnitud de los asentamientos, se establece que no se encuentra comprometida la estabilidad estructural de las torres residenciales y los parqueaderos y que no hay compromiso de elementos estructurales.

En estas condiciones no se establece existencia de deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificación. Los eventuales desprendimientos de los tornillos deben ser atendidos como labor de mantenimiento por parte de la copropiedad, tal como lo disponen las siguientes normas:

Código de la Construcción de Bogotá:

Sección A.3.5 MANTENIMIENTO DE EDIFICACIONES

ARTÍCULO A.3.5.1. Todas las edificaciones y sus partes componentes deben mantenerse en condiciones permanentes de seguridad y salubridad. Todos los equipos e instalaciones de servicios, medios de evacuación y sistemas de seguridad requeridos en una edificación, según las normas del presente Código o de cualesquiera otras reglamentaciones pertinentes, deben permanecer en buenas condiciones de funcionamiento.

PARÁGRAFO A.3.5.1.1. El propietario de la edificación es el responsable del correcto mantenimiento de la edificación y de sus equipos.



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

Ley 675 de 2001 (Ley de Propiedad Horizontal)

ART. 82.—Obligaciones de mantenimiento, reparación y mejoras. Las unidades inmobiliarias cerradas tendrán a su cargo las obligaciones de mantenimiento, reparación y mejoras de las zonas comunes y del espacio público interno de las unidades inmobiliarias cerradas, que serán pagados por los copropietarios.

2. Filtraciones a sótano

Por solicitud de las partes se verifican los trabajos realizados por la sociedad enajenadora en la plataforma de primer piso y la condición actual de las humedades en sótano, encontrándose que las fisuras han venido siendo tratadas con materiales sellantes, solución que no es aceptada por la copropiedad.

En cuanto a las humedades, se encuentra que buena parte de ellas han sido corregidas, pero aún persisten algunas pocas.

Por tratarse de un hecho que fue objeto de investigación en expediente 1-2014-60071, resuelto mediante Resolución 250 del 22 de marzo de 2017, no se trata nuevamente en esta queja.

3. Ascensor

En cuanto al ascensor, indica la copropiedad que el tema se encuentra subsanado y que se cuenta con certificación de mantenimiento del equipo, por lo que no se establece existencia de deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificación.

4. Inclinación torre 3

Aunque este hecho no es objeto de la queja inicial, durante la diligencia la copropiedad aporta copia de la solicitud radicada ante este despacho con el número 1-2017-33921, mediante la cual pone en conocimiento la presunta inclinación de la torre 3, hecho que se incorpora a esta queja y se trata en este informe.

Con la inspección visual es posible establecer que, efectivamente, la torre 3 presenta una inclinación hacia el costado nor-oriental, indicio de un asentamiento diferencial hacia el mismo, inclinación percibida por los propietarios a mediados del año 2016, tal como se indica en el escrito arriba mencionado. Las fachadas de la torre no presentan fisuras ni grietas.

Para verificar el estado de los inmuebles se tuvo acceso a los apartamentos 1202, 803 y 401, en los que no se encontraron indicios de fisuras asociadas a la inclinación de la torre ni compromiso de elementos estructurales. Aunque se denuncia cierre de las puertas, inclinación de los pisos, deformación de vanos y techos, en la inspección no se determina compromiso de estabilidad estructural ni afectación de elementos estructurales o no



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

La sociedad enajenadora, por su parte, atribuye la ocurrencia del hecho a la construcción de un proyecto de vivienda por parte de Constructora Colpatria en el predio vecino. Sin embargo, indica, ha venido llevando controles de asentamiento según los cuales el movimiento ya cesó.

El constructor aporta:

- Concepto de firma especializada en el que se establece que, de acuerdo a los controles de asentamiento hay una tendencia clara a la estabilidad a partir del mes de mayo de 2016. Así mismo afirma que de acuerdo con los resultados obtenidos, se tienen deformaciones promedio de 15 cms, los cuales se encuentran de acuerdo con la norma sismo resistente correspondiente (NSR-98).*
- Concepto de firma especializada en el que se aclara que el proceso de asentamiento no ha tenido incidencia en la estructura.*
- Concepto de firma especializada según el cual los desniveles en el sótano y su fisuración no afecta de ninguna manera la estructura de las plataformas de parqueo.*

Por su parte, la copropiedad informa que se firmaron actas de vecindad con Constructora Colpatria y demanda de la sociedad Estrategia Urbana copia de la documentación arriba solicitada que, según manifiestan, nunca les ha sido entregada.

En estas condiciones, considerando el estado actual de la edificación, los conceptos aportados por la sociedad enajenadora, el tiempo transcurrido desde la entrega y los factores exógenos que han podido tener alguna incidencia en la ocurrencia del fenómeno, no se establece, a la fecha, existencia de deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificación."

Que mediante documento con radicado No. 1-2017-54105 del 12 de julio de 2017 (folio 90) la sociedad enajenadora allegó a este Despacho copia del control de topografía realizado en el conjunto el 6 de junio de 2017. e

Que mediante oficio con radicado No. 2-2017-54259 del 12 de julio de 2017 (folio 99), este Despacho dio respuesta al requerimiento de Veeduría Distrital, aportándole copia del Informe de Verificación de Hechos No. 17-527 resultante de la diligencia de visita de técnica llevada a cabo el 17 de mayo de 2017. CP

Los hechos mencionados, probablemente constituyen una violación a lo dispuesto en el numeral 7° del artículo 2° del Decreto Ley 078 de 1987, en concordancia con el numeral 12 del artículo 23, los artículos 114 y 201 del Acuerdo 079 de 2003 (Código Distrital de Policía), artículo 2° del Decreto Distrital 572 de 2015 y demás normas concordantes, por



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 2096 DEL 06 DE SEPTIEMBRE DE 2017

Pág. 6 de 9

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

cuanto es obligación de toda 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.

Esta Subdirección, quiere hacer claridad en que aunque no pudo comprobarse la existencia actual de deficiencias constructivas en el edificio, en uso de las facultades asignadas a esta Subdirección por los artículos 199 y 201 del - Acuerdo 079 de 2003, encaminadas a promover, prevenir, mantener, preservar o restaurar el derecho a la vivienda digna, se estima necesario la realización de un nuevo estudio de asentamientos y un control de topografía que deberá ser emitido dentro de seis meses calendario (marzo del año 2018) por la autoridad competente, para comprobar el estado definitivo del proyecto de vivienda.

El Decreto 2610 de 1979 en concordancia con el Numeral 9º del Artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987, faculta a este Despacho para imponer multas sucesivas entre Diez Mil (\$10.000.00) y Quinientos Mil Pesos (\$500.000.00) moneda legal, a las personas naturales o jurídicas sujetas al control y vigilancia de esta Subsecretaría, cuando se cerciore que se ha violado 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, toda vez que la inaplicación de la indexación dejaría sin fuerza y efectividad las multas a través de las cuales, el legislador buscó conminar a las personas dedicadas a la enajenación de inmuebles destinados a vivienda a cumplir con sus obligaciones, y a persuadirlos de la comisión de conductas infractoras al régimen aplicable.

Ahora bien, respecto de la indexación de la multa, este Despacho la actualiza con fundamento, en los criterios auxiliares establecidos en el Artículo 230 de la Constitución

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



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

Política, dentro de los cuales se encuentran los criterios de justicia y equidad, en la protección y tutela el 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 expresados por esta entidad mediante la Directiva No. 001 del 12 de enero de 2010 expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat.

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

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

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

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

Revisada, estudiada y analizada la Directiva acusada (anverso y reverso del folio 121 el cuaderno principal), encuentra la Sala que, en efecto, ella se ajusta a los principios y reglas propios de la Actualización Monetaria, ya que en ella no se prevén multas adicionales ni sanciones diferentes a las previstas en el Decreto Ley 2610 de 1979. Lo único que hace la Directiva cuestionada es ajustar,



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 2096 DEL 06 DE SEPTIEMBRE DE 2017

Pág. 8 de 9

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

actualizar, corregir a valor presente unos valores que por el paso del tiempo se encuentran depreciados, lo que obedece a la aplicación de los principios de justicia y equidad.²*(Negrillas y subrayas fuera de texto).*

En el caso sub-examine se encuentra que el enajenador, podría estar incurriendo en la infracción de normas de enajenación de bienes inmuebles destinados a vivienda, las cuales son objeto de nuestras funciones de vigilancia y control, lo anterior en razón a las irregularidades que afectan las zonas privadas del inmueble objeto de queja, motivo por el cual una vez verificada la queja, y practicada la visita técnica por este Despacho, sumado a los antecedentes obrantes en el expediente, considera procedente esta Subdirección ordenar la apertura de investigación correspondiente. (Artículo 6° del Decreto Distrital 572 de 2015).

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Abrir investigación de carácter administrativo contra la sociedad enajenadora **ESTRATEGIA URBANA S.A.S.**, identificada con el NIT. **900.417.298-3**, representada legalmente por el señor **ALBERTO BELLO DOMÍNGUEZ** o quien haga sus veces, en virtud de lo expuesto en el presente auto.

ARTÍCULO SEGUNDO. Ordenar a la sociedad enajenadora **ESTRATEGIA URBANA S.A.S.**, identificada con el NIT. **900.417.298-3** que allegue dentro de seis meses (marzo del año 2018) un nuevo estudio de asentamientos y un control de topografía frente al proyecto de vivienda **PROYECTO DIMONTI 2 - APARTAMENTOS – PROPIEDAD HORIZONTAL**, el cual deberá ser emitido por la autoridad competente.

ARTÍCULO TERCERO. Correr traslado del presente auto de apertura de investigación de la queja e informe de la visita de verificación de conformidad con el artículo 7° del Decreto Distrital 572 de 2015 a la sociedad enajenadora, **ESTRATEGIA URBANA S.A.S.**, identificada con el NIT. **900.417.298-3**, representada legalmente por el señor **ALBERTO BELLO DOMÍNGUEZ** o quien haga sus veces, para que rinda las explicaciones que considere necesarias, ejerza su derecho a la defensa, objete el informe técnico, solicite audiencia de mediación y las pruebas que pretenda hacer valer dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación del presente auto, directamente o por medio de apoderado, informándole además que la totalidad de las actuaciones se encuentran a su disposición para su conocimiento y consulta en el expediente.

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 2096 DEL 06 DE SEPTIEMBRE DE 2017

Pág. 9 de 9

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

ARTÍCULO CUARTO. Notifíquese el contenido de este auto al señor **ALBERTO BELLO DOMÍNGUEZ** o quien haga sus veces, en calidad de representante legal de la sociedad enajenadora **ESTRATEGIA URBANA S.A.S.**, identificada con el NIT. **900.417.298-3**.

ARTÍCULO QUINTO. Comuníquese el contenido de este auto a la señora **GLADYS ELENA SALINAS VALDERRAMA** y/o quien haga sus veces, en calidad de Quejosa y/o Representante Legal, del proyecto de vivienda **PROYECTO DIMONTI 2 - APARTAMENTOS - PROPIEDAD HORIZONTAL**.

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

Dado en Bogotá D.C., a los seis (06) días del mes de septiembre de dos mil diecisiete (2017).

DIANA CAROLINA PINZÓN VELÁSQUEZ
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Zaida Carolina Sánchez Zaldúa - Contratista - SICV
Revisó: Katherine Ulloque Durán - Contratista - SICV