



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

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

2-2017-103089

FECHA: 2017-12-05 08:33 PRO 319824 FOLIO
ANEXOS: 4 FOLIOS
ASUNTO: COMUNICACIÓN AUTO 2556 DE 2017
DESTINO: ISABEL CRISTINA RAMOS QUINTERO
TIPO: REMITE INFORMACIÓN
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigación y Control de Vivienda

Bogotá D.C.,

Señor (a):

ISABEL CRISTINA RAMOS QUINTERO

Administrador y/o Representante Legal (o quien haga sus veces)

EDIFICIO BELICE P.H.

Calle 25B # 38A - 35 Oficina de Administración

Asunto: Comunicación Auto No. 2556 del 22 de Noviembre de 2017
Expediente No. 1-2016-30708-1

Respetado (a) Señor (a),

Dando cumplimiento al artículo **Cuarto del Auto No. 2556 del 22 de Noviembre de 2017**, "Por la cual se abre una investigación administrativa", atentamente remito copia del mencionado acto administrativo para su comunicación.

Cordialmente,

JORGE ANIBAL ALVÁREZ CHÁVEZ.

Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda.

Lo enunciado en 4 folios.

Elaboró: Yuly Lisbeth Calderon Goyeneche - Contratista - SIVCV X

Revisó: Lina Carrillo Orduz - Contratista - SIVCV N



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 2556 DEL 22 DE NOVIEMBRE DE 2017

“Por el cual se abre una investigación administrativa”

**EL SUBDIRECTOR 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 Decreto 572 de 2015, 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 la queja presentada por los señores **JULIÁN ANDRÉS SÁNCHEZ**, en calidad de propietario del apartamento 201, **ISABEL CRISTINA RAMOS QUINTERO** en calidad de propietaria del apartamento 202, **IVÁN AUGUSTO FIERRO RENGIFO** en calidad de propietario del apartamento 301, **JORGE TULIO GUZMÁN MARÍN** en calidad de propietario del apartamento 402, **ANA DORIGEN MORA ROJAS** en calidad de propietario del apartamento 502 del proyecto de vivienda **EDIFICIO BELICE – PROPIEDAD HORIZONTAL** ubicado en la Calle 25 No. 38A-35 de esta ciudad, por las posibles deficiencias constructivas presentadas en zonas comunes del inmueble, contra el enajenador **ENRIQUE BARRIGA AFANADOR**, identificado con **C.C. 19.481.205**, actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2016-30708 del 28 de abril de 2016. Queja 1-2016-30708 (Folios 1 al 4). e

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 el enajenador **ENRIQUE BARRIGA AFANADOR**, identificado con **C.C. 19.481.205**, es el responsable del proyecto de vivienda y le fue otorgado el registro de enajenación No. 2009033 (Folio 51).

Que esta Subdirección en cumplimiento del artículo 4° del Decreto Distrital No. 572 de 2015, mediante radicado No. 2-2016-35552 del 13 de mayo de 2016 (Folios 19 y 20), corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora para que se manifestara respecto de cada uno de los hechos e indicara si corregiría los mismos o no, señalándole un término de diez (10) días.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 2556 DEL 22 DE NOVIEMBRE DEL 2016

Pág. 2 de 8

Continuación de la Resolución *“Por el cual se abre una investigación administrativa”*

Que el enajenador, mediante documento con radicado 1-2016-40835 del 3 de junio (folios 21 al 25), manifestó respecto a los hechos de la queja que aunque se solicitó ante el laboratorio copia de lo contenido en el estudio freático, no recibió respuesta. Respecto al asunto de drenaje, comentó que la firma IHSA les hizo una recomendación que no les resulta obligatoria toda vez que en principio no se habría encontrado nivel freático. Indicó que si bien se había estudiado la posibilidad de realizar un desagüe para el cuarto de tanque de agua, esto no sería posible dado que no podría garantizarse el desnivel necesario, añadió que respecto a la tubería de aguas negras ya habrían transcurrido cinco años desde la entrega de la copropiedad y no se habría presentado inconvenientes hasta la intervención realizada por los copropietarios. En cuanto al diseño hidrosanitario y de redes manifestó que no debe allegarse para efectos de la licencia de construcción y que los problemas con el equipo de bombas se debe a falta de mantenimiento por parte de la copropiedad y aclaran que siempre han estado dispuestas a responder por las reclamaciones presentadas por la copropiedad pero acusan a la copropiedad de abusar de ello, por lo que piden que se tome en cuenta que la copropiedad se entregó hace cinco años y en ese tiempo se ha proporcionado las soluciones respectivas.

Que de conformidad con los antecedentes expuestos y en atención a lo previsto en el artículo 5° del Decreto 572 de 2015, esta Subdirección estimó necesaria la realización de una vista de carácter técnico para verificar los hechos expuestos; por tal razón, mediante documentos con radicados 2-2016-43989 y 2-2016-43991 del 16 de junio de 2016 (folios 28 al 30) se fijó visita técnica para el día 5 de julio de 2016, obrante a folio 31, a la que asistió de parte de la quejosa, la señora **ALBA GONZALEZ** en calidad representante de los copropietarios; mientras que por parte de la sociedad enajenadora asistió la señora **ALCIRA BELTRÁN** en calidad de representante legal del enajenador (folios 31 y 32)

Que mediante documento con radicado 1-2016-50567 del 8 de julio de 2015 (folio 33), el señor **IVÁN AUGUSTO FIERRO RENGIFO** en calidad de propietario del apartamento 301, allegó a este Despacho copia del “Diseño instalaciones hidráulicas y sanitarias elaborado por la empresa IHSA Ingeniería LTDA, copia de la escritura pública y un estudio de suelos de febrero de 2010.

Con base en todo lo anterior, se procedió a la elaboración del Informe de Verificación de Hechos No. 16-859 del 26 de julio de 2016 (folios 47 al 50) que concluyó los siguientes:

“HALLAZGOS

1. Nivel Freático en el Proyecto



Continuación de la Resolución "Por el cual se abre una investigación administrativa"

La quejosa informa que ha solicitado el dato del nivel freático a la sociedad enajenadora, quien dio una respuesta que no es clara y satisfactoria, dado que el dato suministrado no coincide con el aportado en los documentos del edificio ni con el encontrado en curaduría.

2. Drenaje en el Semisótano

La representante de los copropietarios informa que de acuerdo al diseño de instalaciones hidráulicas y sanitarias entregado por el enajenador, debería existir un sistema de drenaje perimetral en el semisótano, que constituye una inconsistencia relacionándolo con la escritura pública y lo construido. No se evidencian humedades en este nivel.

3. Tubo de aguas negras en cuarto de tanque de agua

La quejosa informa que en diciembre de 2015 se rompió el tubo de aguas negras ubicado en el cuarto donde se encuentra el tanque de agua potable, contaminándolo. En Enero de 2016 la sociedad enajenadora construyó media caña perimetral al interior de este cuarto. La copropiedad hizo una media caña al interior del tanque y un poyo alrededor de la tapa del tanque en enero de 2016.

Se observa el ducto en buenas condiciones, no se encuentran filtraciones o humedades en este cuarto.

4. Equipos de Presión

La representante de los copropietarios informa que de acuerdo al diseño de instalaciones hidráulicas y sanitarias entregado por el enajenador, deberían existir dos bombas para el equipo de presión del edificio y actualmente solo existe uno. Informa que a la fecha no se han quedado sin servicio de agua potable.

Se revisa la radicación de documentos y se encuentra para este punto el suministro de un tanque en concreto subterráneo con equipo de bombeo hidroflo.

5. Humedad en Foso del ascensor

La quejosa informa que en los últimos años desde el 2013, se han venido presentando humedades en las paredes del foso del ascensor y que la sociedad enajenadora realizó un impermeabilización del mismo este año.



Continuación de la Resolución “Por el cual se abre una investigación administrativa”

6. Equipo eyector

La representante de los copropietarios informa que de acuerdo al diseño de instalaciones hidráulicas y sanitarias entregado por el enajenador, deberían existir dos bombas eyectoras y se instaló sola una.

7. Sistema de drenaje en cuarto de bombas

La quejosa declara que debería existir un sistema de drenaje, de rebose y limpieza que canalice el agua en el interior del cuarto de bombas en caso de sobrellenado, debido a un evento que sucedió al fallar el flotador de llenado del tanque, generando inundación dentro del mismo. La falla se produce durante un mantenimiento en el sistema a cargo de la copropiedad. Del estado actual de los hechos enumerados del 1 al 7, no se puede determinar la existencia de una deficiencia constructiva o un desmejoramiento de especificaciones, dado que en el momento de la visita no se evidencia afectación alguna.

8. Fisuras en parqueadero y nivel de sifones piso 1

Las partes informan que debido a las fisuras que se presentaron anteriormente, la sociedad enajenadora fundió otra placa sobre la placa existente en septiembre de 2015, hizo una media caña en noviembre de 2015 y realizó tratamiento de fisuras en mayo de 2016. La quejosa declara que la última placa fundida quedó parcialmente adherida a la anterior ya que el adherente se aplicó en puntos específicos y no en toda el área, razón por la cual se podrían estar presentando nuevamente las fisuras.

Se observaron fisuras con tratamiento por parte de la sociedad enajenadora y otras en algunas áreas de la placa generadas por retracción del concreto. Estas últimas se consideran una deficiencia constructiva que no afecta la utilización del bien común, incumpliendo con lo exigido en la NSR-10, título B el cual dice:

B.1.2.1.3 — Fuerzas causadas por deformaciones impuestas — *Deben tenerse en cuenta en el diseño las fuerzas causadas por deformaciones impuestas a la estructura por: (a) los asentamientos diferenciales contemplados en el título H, (b) por restricción a los cambios dimensionales debidos a variaciones de temperatura, expansiones por humedad, retracción de fraguado, flujo plástico y efectos similares.*

Respecto a la placa fundida sobre la placa de piso 1 y el nivel actual en que se encuentran los sifones, no se evidencian soportes del estudio previo para la ejecución de dicha actividad, el concepto del especialista en suelos o la recomendación por parte del diseñador estructural. Debido a que la placa nueva es



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 2556 DEL 22 DE NOVIEMBRE DEL 2016

Pág. 5 de 8

Continuación de la Resolución "Por el cual se abre una investigación administrativa"

una carga sobre la anterior, no se está garantizando que la estructura conserve su capacidad portante.

En estas condiciones, se establece la existencia de una deficiencia constructiva que afecta la utilización del bien común, al comprometer el correcto funcionamiento de la estructura.

De acuerdo a lo anterior, se incumple lo establecido en la Ley 400 de 1997 que dice:

"ARTÍCULO 7º.- Sujeción 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. (...) (Subrayado fuera de texto)"

ARTICULO 11º.- Métodos alternos de construcción.- Se permite el uso de métodos alternos de construcción y de materiales cubiertos, pero cuya metodología constructiva sea diferente a la prescrita por estos, siempre y cuando el diseñador estructural y el constructor, presenten, en conjunto, un memorial en el cual inequívocamente aceptan las responsabilidades que se derivan de la metodología alterna de construcción."

Los hechos mencionados, probablemente constituyen una violación a lo dispuesto en el numeral 7º del artículo 2 del Decreto Ley 078 de 1987, en concordancia con los artículos 23, 114 numeral 12, 201 del Acuerdo 079 de 2003 (Código Distrital De Policía), Decreto 572 de 2015, literal B.1.2.1.3 de la NSR-10, artículos 7º y 11 de la Ley 400 de 1997 y demás normas concordantes, por 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.

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.



Continuación de la Resolución *“Por el cual se abre una investigación administrativa”*

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 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

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 de la Resolución “*Por el cual se abre una investigación administrativa*”

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 (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 comunes 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. (Art. 6° del Decreto Distrital 572 de 2015).

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Abrir investigación de carácter administrativo contra el enajenador, el señor **ENRIQUE BARRIGA AFANADOR**, identificado con **C.C. 19.481.205**, en virtud de lo expuesto en el presente auto.

ARTÍCULO SEGUNDO. 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 al enajenador, el señor **ENRIQUE BARRIGA AFANADOR**, identificado con **C.C. 19.481.205**, para que rinda las explicaciones que considere necesarias, ejerza su derecho a la defensa y solicite las pruebas que pretenda hacer valer dentro de los diez (15) días siguientes a la comunicación del presente auto,

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 HÁBITAT

AUTO No. 2556 DEL 22 DE NOVIEMBRE DEL 2016

Pág. 8 de 8

Continuación de la Resolución “*Por el cual se abre una investigación administrativa*”

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.

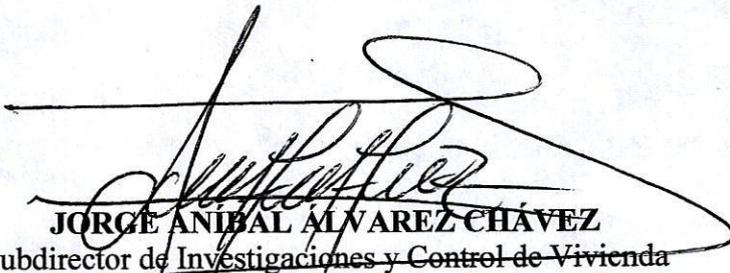
ARTÍCULO TERCERO. Notifíquese del contenido del presente auto al señor **ENRIQUE BARRIGA AFANADOR**, identificado con C.C. 19.481.205 en calidad de enajenador.

ARTÍCULO CUARTO. Comuníquese el contenido de este auto a la señora **ISABEL CRISTINA RAMOS QUINTERO** en calidad Administrador y/o Representante Legal (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda **EDIFICIO BELICE – PROPIEDAD HORIZONTAL**, de esta ciudad.

ARTÍCULO QUINTO. 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 veintidós (22) días del mes de noviembre de dos mil diecisiete (2017).

COMÚNIQUESE Y CÚMPLASE,


JORGE ANIBAL ALVAREZ CHÁVEZ
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Zaida Carolina Sánchez Zaldúa – Contratista - SICV 
Revisó: Katherine Ulloque Durán – Contratista - SICV 
Revisó: Robertson Gioncarlo Alvarado Camacho - Contratista - SICV 