



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

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

2-2017-110006

FECHA: 2017-12-28 12:22 PRO 352583 FOLIOS: 1
ANEXOS: 5 FOLIOS
ASUNTO: COMUNICACIÓN AUTO 3930 DE 2017
DESTINO: Wilmar Ariza
TIPO: RECLAMO CONTRA CONSTRUCTORA E
INMOBILIARIA
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Bogotá D.C.,

Señor (a):

**WILMAR ARIZA PEREZ, DAVID ANDRES SUAREZ OCAMPO, JHON EDWARD
CARDENAS, SANDRA LUCIA BUTRAGO, JENNY YASMIN ROJAS BEJARANO
Y LUZ STELLA SALAZAR LOPEZ**

Copropietarios y miembros del consejo de administración
CONJUNTO RESIDENCIAL CAPRI APARTAMENTOS P.H.
Carrera 14 # 130 - 49 SUR, Oficina de Administración
Bogotá D.C.

Asunto: Comunicación Auto No. 3930 del 18 de diciembre de 2017
Expediente No. 1-2016-74978

Respetado (a) Señor (a),

Dando cumplimiento al artículo Quinto del Auto No. 3930 del 18 de diciembre de 2017,
"Por el cual se abre una investigación administrativa", atentamente remito copia del
mencionado acto administrativo para su comunicación.

Cordialmente,


JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ.
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda.

Lo enunciado en 5 folios.

Elaboró: Edward Leonardo Guevara Gomez - Contratista - SIVCV
Revisó: Lina Leonor Carrillo Orduz - Contratista - SIVCV



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 3930 DEL 18 DE DICIEMBRE DE 2017

Pág. 1 de 9

“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 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 la queja presentada por los señores **WILMAR ARIZA PÉREZ** y **OTROS**, en calidad de Copropietarios y miembros del Consejo de Administración del proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL CAPRI APARTAMENTOS-PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la carrera 14 No. 130-49 Sur de esta ciudad, en razón a las presuntas irregularidades presentes en las zonas comunes del citado inmueble, contra la sociedad enajenadora **PROMOTORA LOS ARROYOS S.A.S**, identificada con NIT. 900.568.742-1, representada legalmente (o quien haga sus veces), por el señor **ALBERTO LONDOÑO ISAZA**, actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2016-74978 del 27 de octubre de 2016. Queja No. 1-2016-74978-1 (Folios 1 a 11).

Que una vez revisado el Sistema de Información Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda (SIDIVIC) con el que cuenta la entidad, constató que la sociedad enajenadora **PROMOTORA LOS ARROYOS S.A.S**, identificada con NIT. 900.568.742-1, es la responsable del proyecto de vivienda y le fue otorgado registro de enajenación No. 2013025 (Folio 28).

Que esta Subdirección en cumplimiento del artículo 4° del Decreto Distrital No. 572 de 2015, mediante el oficio con radicado No. 2-2016-76979 del 4 de noviembre de 2016 (Folio 13), 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 el término de diez (10) días previsto en la norma. Revisado el sistema de radicación y consulta que tiene la Entidad, no se encontró manifestación alguna, frente al traslado de la queja.

Que de conformidad con los antecedentes expuestos y en atención a lo previsto en el parágrafo 1° artículo 5° del Decreto Distrital 572 de 2015, esta Subdirección estimó necesaria la realización de una visita de carácter técnico para verificar los hechos



“Por el cual se abre una investigación administrativa”

expuestos; por tal razón, mediante los Oficios con radicado No. 2-2016-80450, 2-2016-80444 y 2-2016-80446 del 23 de noviembre de 2016 (obrantes a folios 15 a 17) se le comunicó a las partes, que se fijó visita técnica para el día 15 de noviembre de 2016, a la que asistieron la señora **XIMENA SUÁREZ MEJÍA**, en calidad de apoderada de la sociedad enajenadora y la señora **MÓNICA CIPAGAUTA**, en calidad de administradora del edificio, diligencia la cual se suspendió por solicitud de las partes.

Como consecuencia de lo anterior, nuevamente se citó a las partes, mediante los Oficios con radicado No. 2-2017-15259 y 2-2017-15260 del 10 de marzo de 2017 (obrantes a folios 19 a 22) se le comunicó a las partes, que se fijó visita técnica para el día 4 de abril de 2017, a la que asistieron la señora **XIMENA SUÁREZ MEJÍA**, en calidad de apoderada de la sociedad enajenadora y la señora **ROSARIO TRIBIÑO**, en calidad de secretaria de la administradora del edificio.

Con base en todo lo anterior, se procedió a la elaboración del Informe de Verificación de Hechos No. 17-268 del 2 de mayo de 2017, (folios 24 a 27) que concluyó lo siguiente:

“HALLAZGOS

Dada la condición del proyecto que, según se percibe, se encuentra en buena parte en etapa constructiva, se precisa que solo se verifican los hechos de las áreas culminadas y entregadas. Se constatan los hechos consignados en la queja:

Los siguientes hechos fueron SUBSANADOS por parte del enajenador:

- 1. “fisuras en las placas de acceso de los apartamentos”*
- 2. “fisuras en caminos de peatones”*
- 4. “empozamientos de agua parqueaderos”*
- 5. “instalación de cerramiento”*
- 6. “perforaciones en mampuestos”*

Hechos que se verifican en el presente informe:

1. Humedades salón comunal.

Se realiza la visita y se verifican los hechos de las humedades en el salón comunal. Lo constatado es una deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones que afecta la habitabilidad del inmueble en términos del Decreto 572 de 2015.

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



“Por el cual se abre una investigación administrativa”

Por lo tanto se establece una deficiencia constructiva de los bienes inmuebles que afecta habitabilidad.

Humedades en salón comunal.

2. Fisuras en parqueaderos y rampa de acceso.

Se realiza la visita y se verifican los hechos los cuales demuestran fisuras en la placa de parqueadero y rampa de acceso el quejoso denuncia numerosas fisuras en la placa del parqueadero de primer piso y sótano, placa que es cubierta del sótano, también destinado a parqueaderos.

El hecho, por lo observado, no responde a problemas de asentamiento. La focalización de las fisuras o grietas en la placa, sin afectación de columnas o placa de piso en sótano, señala que el problema deriva de una deficiencia constructiva: sea por falencias en los refuerzos, en la dosificación de materiales, en el manejo de las dilataciones, o en el proceso de fraguado. La presumible afectación de la capacidad portante de la placa permite catalogar el hecho como deficiencia constructiva que no afecta la utilización de los bienes comunes y se incumple lo prescrito en el Acuerdo 20 de 1995, Código Distrital de Construcción, que dice:

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

(...)

ARTÍCULO B.5.3.3. Impermeabilización superficial.

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

(...)

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

Por lo tanto también se incumple lo prescrito la NSR-10

C.5.10 - COLOCACION DEL CONCRETO

C.5.10.5 - Una vez iniciada la colocación del concreto, ésta debe efectuarse de una manera continua hasta que se haya colocado completamente el panel o sección, hasta sus límites o juntas de construcción predeterminadas, con excepción de lo especificado en C.6.4.



“Por el cual se abre una investigación administrativa”

(2.20 ml x 3.90ml) y 26 (2.10ml x 4.50ml), son muy reducidos. La cual no cumple con el Decreto 1108 de 2000.

Lo constatado es un desmejoramiento de especificaciones por no ajustarse a los planos ofrecidos y una deficiencia constructiva por no dar cumplimiento a la norma, que afecta las condiciones de uso del parqueadero. Se califica como desmejoramiento de especificaciones he incumple lo establecido en el Decreto 333 de 2010, que dice:

Decreto 333 de 2010

ARTÍCULO 4.- Subrogar el artículo 12 del Decreto Distrital 159 de 2004, el cual quedará

ALTURAS.

Altura mínima de piso. La altura libre entre placas será como mínimo de 2,20 metros. Esta altura mínima será aplicable igualmente a sótanos y semisótanos.

Decreto 1108 de 2000.

ARTÍCULO 4.- DIMENSIONES DE LOS ESTACIONAMIENTOS SEGÚN DESTINACIÓN.

Las dimensiones de las unidades de estacionamientos se aplicarán de la siguiente manera:

a. Para uso de vivienda, dotacional, industrial y de comercio y servicios. Las dimensiones son de 4,50 metros por 2,20 metros, salvo la proporción que se destine a cargue y descargue y para minusválidos.

Parqueadero 26 Parqueadero 43 (...)”

Los hechos mencionados, probablemente constituyen una violación a lo dispuesto en el numeral 7° del artículo 2° del Decreto Ley No. 078 de 1987, en concordancia con el numeral 12 del artículo 23, del Acuerdo No. 079 de 2003 (Código Distrital De Policía), los artículos C.5.10, C.5.10.5, C.5.11, C.5.11.1, C.6.4, C.6.4.1, C.6.4.2, C.6.4.3, C.6.4.4, C.6.4.5, C.6.4.6, C.6.4.7 de la NSR-10, los artículos B.5.1.3, B.5.3.3, B.5.3.3.1 del Acuerdo 20 de 1995, el artículo 4° del Decreto 333 de 2010, y el artículo 4° del Decreto 1108 de 2000, el Artículo 2° del Decreto No. 572 de 2015 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.

e



“Por el cual se abre una investigación administrativa”

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 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 No. 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

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. Reenucia 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.



“Por el cual se abre una investigación administrativa”

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, quo 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 el proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL CAPRI APARTAMENTOS-PROPIEDAD HORIZONTAL** 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 No. 572 de 2015).

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. 3930 DEL 18 DE DICIEMBRE DE 2017

Pág. 8 de 9

“Por el cual se abre una investigación administrativa”

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. Abrir investigación de carácter administrativo contra la sociedad enajenadora **PROMOTORA LOS ARROYOS S.A.S**, identificada con NIT. **900.568.742-1**, representada legalmente (o quien haga sus veces), por el señor **ALBERTO LONDOÑO ISAZA**, 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 No. 572 de 2015, a la sociedad enajenadora **PROMOTORA LOS ARROYOS S.A.S**, identificada con NIT. **900.568.742-1**, representada legalmente (o quien haga sus veces), por el señor **ALBERTO LONDOÑO ISAZA**, para que rindan las explicaciones que considere necesarias, ejerzan su derecho a la defensa objeten el informe técnico y aporten o soliciten las pruebas que pretendan hacer valer dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación del presente auto, directamente o por medio de apoderado, informándoles además que la totalidad de las actuaciones se encuentran a su disposición para su conocimiento y consulta en el expediente.

ARTÍCULO TERCERO. Notifíquese el contenido de este auto a la sociedad enajenadora **PROMOTORA LOS ARROYOS S.A.S**, identificada con NIT. **900.568.742-1**, representada legalmente (o quien haga sus veces), por el señor **ALBERTO LONDOÑO ISAZA**.

ARTÍCULO CUARTO. Comuníquese el contenido de este auto al señor **PABLO EMILIO VEGA BENÍTEZ**, en calidad de Administrador y/o Representante Legal (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL CAPRI APARTAMENTOS-PROPIEDAD HORIZONTAL**.

ARTÍCULO QUINTO. Comuníquese el contenido de este auto a los señores **WILMAR ARIZA PÉREZ**, **DAVID ANDRÉS SUÁREZ OCAMPO**, **JOHN EDWARD CÁRDENAS**, **SANDRA LUCIA BUITRAGO**, **JENNY YASMIN ROJAS BEJARANO** y **LUZ STELLA SALAZAR LÓPEZ**, en calidad de Copropietarios y miembros del Consejo de Administración del proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL CAPRI APARTAMENTOS-PROPIEDAD HORIZONTAL**.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

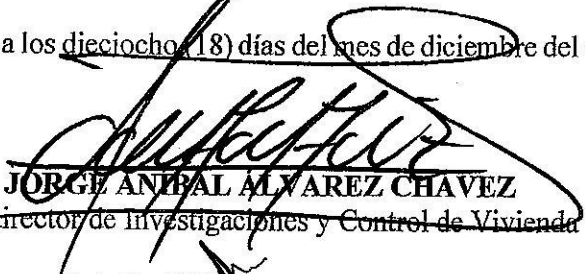
AUTO No. 3930 DEL 18 DE DICIEMBRE DE 2017

Pág. 9 de 9

"Por el cual se abre una investigación administrativa"

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 dieciocho (18) días del mes de diciembre del dos mil diecisiete (2017).


JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ

Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Luis Alberto Gómez Lozano - Contratista - SICV
Revisó: Katherine Ulloque Durán - Contratista - SICV
Aprobó: Robertson Alvarado - Contratista - SICV 