



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

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

2-2017-105246

FECHA: 2017-12-13 08:53 PRO 391104 FOLIOS: 1
ANEXOS: 4 FOLIOS
ASUNTO: COMUNICACIÓN AUTO 2517 DE 2017
DESTINO: TRANSITO DIAZ
TIPO: REMITE INFORMACIÓN
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Bogotá D.C.,

Señor (a):

TRÁNSITO DÍAZ

Propietaria Apto 102 Torre 4

C.R. RESERVA DE FONTANAR

Calle 146 # 138A - 04 Torre 4 Apto 102

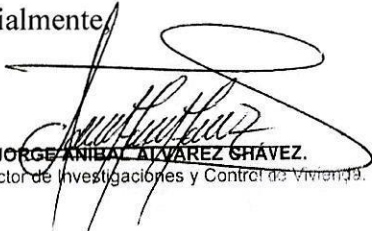
Bogotá D.C.

Asunto: Comunicación **Auto No. 2517 del 15 de Noviembre de 2017**
Expediente No. **1-2017-35902-1**

Respetado (a) Señor (a),

Dando cumplimiento al artículo **Cuarto del Auto No. 2517 del 15 de Noviembre de 2017**,
"Por el 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 ✓

Revisó: Lina Carrillo Orduz - Contratista - SIVCV ✓



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 2517 DEL 15 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 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 la señora, **TRANSITO DÍAZ** en calidad de propietaria del apartamento 102 torre 4 del proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL RESERVA DE FONTANAR - PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la calle 146 No 138 A - 04, de esta ciudad, en razón a las presuntas irregularidades presentes en las áreas privadas del citado inmueble, contra la sociedad enajenadora **RESERVA FONTANAR S.A.S.** con **NIT. 900.755.577-2** representada legalmente (o quien haga sus veces) por el señor **JOSÉ ALEJANDRO GARCIA OLMOS**, actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2017-35902 del 15 de mayo de 2017. Queja No. 1-2017-35902 (Folios 1 al 10).

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 **RESERVA FONTANAR S.A.S.** con **NIT. 900.755.577-2**, es la responsable del proyecto de vivienda y le fue otorgado el registro de enajenación No. 2014176 (Folio 25).

Que mediante radicado No 1-2017-39763 del 26 de mayo de 2017 (folio 11 al 23), la señora **TRANSITO DÍAZ**, anexó registro fotográfico, y copia de reclamación a la constructora. e

Que esta Subdirección en cumplimiento del artículo 4° del Decreto Distrital No. 572 de 2015, mediante el oficio con radicado No. 2-2017-42103 del 2 de junio de 2017 (Folio 28), 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 hábiles. Término en que la sociedad enajenadora no se manifestó.



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

Mediante radicado No. 1-2017-63187 del 9 de agosto de 2017 (folios 33 al 39), la señora **TRANSITO DÍAZ**, amplió la queja a través de correo electrónico, adjuntando historial de reclamaciones hechos vía electrónica.

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 expuestos; por tal razón, mediante los oficios con radicado No. 2-2017-64460 y 2-2017-64458 del 14 de agosto de 2017 (folios 30 al 31) se le comunicó al Representante Legal de la sociedad enajenadora y a la quejosa, que se fijó visita técnica para el día 8 de septiembre de 2017 (folio 53), a la que asistió el apoderado de la quejosa, el señor **DIEGO GUTIERREZ** (folio 42) y el señor **DAVID CAMACHO** en calidad de apoderado de la sociedad enajenadora (folio 53).

Que esta Entidad en cumplimiento del artículo 4° del Decreto Distrital No. 572 de 2015, mediante el oficio con radicado No. 2-2017-71388 del 31 de agosto de 2017 (Folio 44), corrió traslado de la ampliación de 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 hábiles. Término en que la sociedad enajenadora no se manifestó.

Con base en todo lo anterior, se procedió a la elaboración del Informe de Verificación de Hechos No. 17-780 del 18 de septiembre de 2016 (folios 54 al 56), que concluyó lo siguiente:

“HALLAZGOS

Al momento de la visita se leyeron los hechos de la queja y se procedió a revisar los hechos no subsanados, se revisaron hechos de zonas comunes referentes a cubierta y fachada que está afectando el área privada del apartamento 102 torre 4 así:

1. *CUBIERTA NO INCLUIDA EN PLANOS.*

En la visita se evidencio que enajenador instalo cubierta en vacío que no figura en los planos que hacen parte de la radicación de documentos para permiso de enajenación y que no tiene canal ni bajante, dicha situación causa que el agua golpee en la placa de los medidores y salpique el muro, ocasionando humedad en el muro de la sala por la parte externa del apartamento visto desde el pasillo. Revisados los planos radicados ante esta Secretaría se evidencio que la cubierta construida no corresponde a lo proyectado en los planos aprobados.



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

Este hecho es tratado en el Informe de verificación de hechos N° 17-856 del 09 de octubre de 2017, que hace parte del expediente de zonas comunes del proyecto bajo el radicado SDHT 1-2017-18886 del 21 de marzo de 2017.

2. **MAMPOSTERIA**

El quejoso manifiesta inconformismo por la forma como se efectuaron las reparaciones en la mampostería, emboquillando las pegas por sectores, esto sumado a una inexistente impermeabilización ha afectado su inmueble.

En visita se evidenció que dicha intervención por parte del enajenador fue realizada por partes tal como lo menciona el quejoso. La existencia de una humedad activa en una de las habitaciones del apartamento permite establecer una deficiente impermeabilización de la fachada.

Este hecho es tratado en el Informe de verificación de hechos N° 17-856 del 09 de octubre de 2017, que hace parte del expediente de zonas comunes del proyecto bajo el radicado SDHT 1-2017-18886 del 21 de marzo de 2017.

3. **HUMEDAD CERCANA A CLOSET**

En visita se encuentra humedad activa en habitación principal, en muro cercano al closet, humedad que afecta el acabado del muro deteriorando el estuco y la pintura, manifestado en el cambio de tonalidad, se evidencia que la humedad es ocasionada por filtración desde fachada.

Este hecho es tratado en el Informe de verificación de hechos N° 17-856 del 09 de octubre de 2017, que hace parte del expediente de zonas comunes del proyecto bajo el radicado SDHT 1-2017-18886 del 21 de marzo de 2017.

4. **MURO SALA**

El quejoso manifiesta que viene realizando el reclamo por 6 meses, quejoso aporta como antecedentes comunicaciones enviadas a la constructora vía correo electrónico el 28 de noviembre de 2016, 13 de diciembre de 2016, 13 de mayo de 2017, 15 de mayo de 2017, 25 de mayo de 2017 y copia de la radicación que le dio origen a esta queja. Quejoso expresa que ante imposibilidad de la constructora de resolver el problema se vio obligado a intervenir el muro de la sala por la parte interna del apartamento que presentaba humedad originada por el hecho mencionado en el numeral 1.

Al momento de la visita no se puede establecer la existencia del hecho debido a que no se evidencia sobre el muro la humedad mencionada. Por lo tanto no se puede establecer afectación en términos del decreto 572 de 2015.



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

5. **GRAVILLA PERIMETRAL**

El quejoso manifiesta que la gravilla instalada en el perímetro de la torre no tienen filtro, quejoso aporta como antecedentes comunicaciones enviadas a la constructora vía correo electrónico el 28 de noviembre de 2016, al no evidenciarse humedades por capilaridad provenientes del suelo al momento de la visita se considera que el constructor no incurre en desmejoramiento o deficiencia alguna en términos del decreto 572 de 2015.”

Mediante Concepto Técnico No. 17-930 del 9 de noviembre de 2017 (folio 57), se dio un alcance al Informe de Verificación de Hechos No. 17-780 del 18 de septiembre de 2016, indicando que debido a un error involuntario de digitación se relacionó en el citado informe como fecha de entrega el 18 de octubre de 2014, y revisada el acta de visita técnica la fecha del inmueble es el 30 de septiembre de 2016.

Que mediante Concepto Técnico No. 17-945 del 17 de noviembre de 2017 (folio 60, motivado mediante Memorando Interno No. 3-2017-97180 del 17 de noviembre de 2017 (folio 58), se dio un alcance al Informe Verificación de Hechos No. 17-780 del 18 de septiembre de 2016, concluyendo lo siguiente:

“HALLAZGOS

Se realiza ampliación normativa referente al hecho 3.HUMEDAD CERCANA A CLOSET” quedando de la siguiente manera:

En visita se encuentra humedad activa en habitación principal, en muro cercano al closet, humedad que afecta el acabado del muro deteriorando el estuco y la pintura, manifestado en el cambio de tonalidad, se evidencia que la humedad es ocasionada por filtración desde fachada.

Se configura una deficiencia constructiva que afecta la habitabilidad del inmueble en los términos del decreto 572 del 22 de Diciembre de 2015. Se contraviene lo establecido en el Código de la Construcción de Bogotá acuerdo 20 de 1995:

PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE

Sección B.5.1 GENERAL

ARTÍCULO B.5.1.1. *Los requisitos de este capítulo establecen las normas y recomendaciones mínimas necesarias para lograr una protección adecuada contra la intemperie en edificaciones.*



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

ARTÍCULO B.5.1.2. Deben utilizarse materiales, procesos y métodos adecuados para lograr edificaciones o partes de ellas resistentes a la intemperie tal como se exige en este capítulo y deben cumplirse además los requisitos aplicables de este código.

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.5.1.4. Todos los materiales utilizados para obras de impermeabilización deben cumplir con los requisitos de las normas ICONTEC aplicables.

Todos los demás hechos verificados queda tal y como están relacionados en el informe de verificación de hechos N° 17-780 del 18 de Septiembre de 2016."

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, artículos 114 y 201 del Acuerdo 079 de 2003 (Código Distrital De Policía), artículo 2° del Decreto 572 de 2015, Sección B.5.1 Artículos B.5.1.1, B.5.1.2, B.5.1.3, B.5.1.4 del Acuerdo 20 de 1995, 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 9° del Artículo 2° 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

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.



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

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 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.

-
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"

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 áreas privadas del inmueble objeto de queja, motivo por el cual una vez verificada la queja, practicada la visita técnica y los conceptos técnicos 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 **RESERVA FONTANAR S.A.S.** con NIT. **900.755.577-2** representada legalmente por el señor **JOSÉ ALEJANDRO GARCIA OLMOS** o quien haga sus veces, en virtud de lo expuesto en el presente auto.

ARTÍCULO SEGUNDO. Correr traslado del presente auto de apertura de investigación de la queja, informe de la visita de verificación y conceptos técnicos de conformidad con el artículo 7° del Decreto Distrital 572 de 2015 a la sociedad enajenadora, **RESERVA FONTANAR S.A.S.** con NIT. **900.755.577-2** representada legalmente por el señor **JOSÉ ALEJANDRO GARCIA OLMOS** o quien haga sus veces, para que rinda las

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. 2517 DEL 15 DE NOVIEMBRE DE 2017

Pág. 8 de 8

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

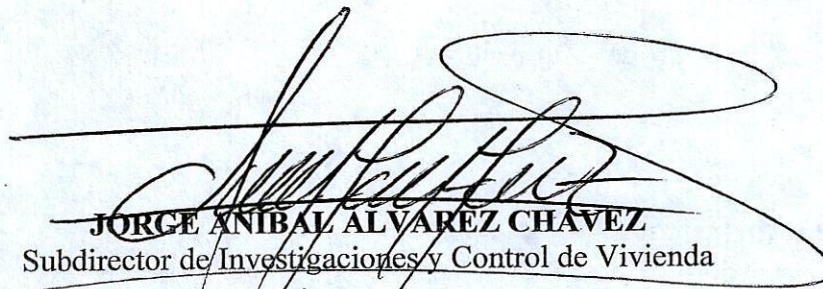
explicaciones que considere necesarias, ejerza su derecho a la defensa objete el informe técnico y aporte o solicite las pruebas que pretenda hacer valer dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación del presente auto, directamente o por medio de apoderado, informándole además que la totalidad de las actuaciones se encuentran a su disposición para su conocimiento y consulta en el expediente.

ARTÍCULO TERCERO. Notifíquese el contenido de este auto al señor **JOSÉ ALEJANDRO GARCIA OLMOS** o quien haga sus veces, en calidad de representante legal de la sociedad enajenadora **RESERVA FONTANAR S.A.S.** con NIT. **900.755.577-2**.

ARTÍCULO CUARTO. Comuníquese el contenido de este auto a la señora **TRANSITO DÍAZ** en calidad de quejosa y propietaria del apartamento 102 torre 4 del proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL RESERVA DE FONTANAR - PROPIEDAD HORIZONTAL**.

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, a los quince (15) días del mes de noviembre de dos mil diecisiete (2017).


JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Pietro Sighinolfi Marquez- Contratista - SICV
Revisó: Katherine Ulloque Durán - Contratista - SICV
Aprobó: Robertson Gioncarlo Alvarado Camacho - Contratista - SICV