



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HABITAT

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

**2-2017-109577**

FECHA: 2017-12-27 12:22 PRO 355525 FOLIOS: 1  
ANEXOS: 4 folios  
ASUNTO: 1-2017-02182  
DESTINO: CONSULTA RESIDENCIAL TANGARA I  
TIPO: REMITE INFORMACIÓN  
ORIGEN: SDCIT - Subdirección de Investigaciones y  
Control de Vivienda

Bogotá D.C.,

Señor (a):

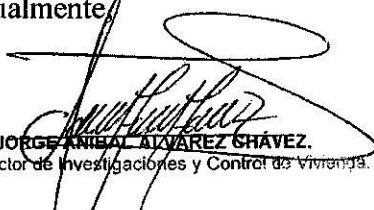
**DANIEL MAURICIO CIFUENTES LEÓN**  
Propietario Apto 102 Torre 3  
**C.R. TÁNGARA ETAPA 1**  
Carrera 88i # 54C - 71 SUR Torre 3 Apto 102  
Bogotá D.C.

Asunto: Comunicación Auto No. 2530 del 17 de Noviembre de 2017  
Expediente No. 1-2017-02182-4

Respetado (a) Señor (a),

Dando cumplimiento al artículo Cuarto del Auto No. 2530 del 17 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<sup>Y</sup>  
Revisó: Lina Carrillo Orduz - Contratista - SIVCV



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 2530 DEL 17 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 el señor **DANIEL MAURICIO CIFUENTES LEÓN** actuando en calidad de propietario del apartamento 102 del torre 3, por las presuntas irregularidades presentes en las áreas privadas del proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL TÁNGARA ETAPA 1- PROPIEDAD HORIZONTAL** ubicado en la Carrera 88I No. 54C-71 Sur de esta ciudad, contra la sociedad enajenadora **FUNDACIÓN EMPRESA PRIVADA COMPARTIR** con NIT. **860.090.032-0**, representada legalmente (o quien haga sus veces) por el señor **RAFAEL ANTONIO ORDUZ MEDINA**, actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2017-02182 del 16 de enero de 2017. Queja No. 1-2017-02182-4 (folios 1 y 2).

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 **FUNDACIÓN EMPRESA PRIVADA COMPARTIR** con NIT. **860.090.032-0**, es la responsable del proyecto de vivienda y le fue otorgado los registros de enajenación No. 180064 (Folio 24).

Que esta Subdirección en cumplimiento del artículo 4° del Decreto Distrital No. 572 de 2015, mediante el radicado No. 2-2017-08365 del 14 de febrero de 2017 (Folios 5 y 6), 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 siguientes al recibo.

La sociedad enajenadora se manifestó, mediante Oficio No. 1-2017-48179 del 22 de junio de 2017 (folios 13 y 14), indicando que los hechos objeto de la queja obedecen a una



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

ventilación inadecuada del inmueble, lo que produce efectos de condensación. Afirmó que las recomendaciones respecto de estos manejos se entregaron en el manual de propietario, cuyo fragmento transcribió. A renglón seguido, dijo que las fachadas de la copropiedad no serán intervenidas.

Que de conformidad con los antecedentes expuestos y en atención a lo previsto en el párrafo 1° del 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 radicados 2-2017-45358 y 2-2017-45248 del 12 de junio de 2017 (folios 16 al 18), se le comunicó al quejoso y al representante legal de la sociedad enajenadora, que se fijó fecha y hora para la práctica de la visita técnica para el día 28 de junio de 2017, de la que se dejó constancia (folio 19) de la asistencia del señor **DANIEL MAURICIO CIFUENTES LEÓN** en calidad de propietario del apartamento 102 torre 3, mientras que el señor **RODRIGO OLAVE CIFUENTES**, acudió en representación de la sociedad enajenadora en calidad de delegado (folio 15).

Con base en todo lo anterior, se procedió a la elaboración del Informe de Verificación de Hechos No. 17-710 del 28 de agosto de 2017, que concluyó los siguientes:

**"HALLAZGOS**

*1. Humedad en paredes del apartamento*

*Se percibe un fuerte olor a humedad en todo el apartamento, el apartamento fue pintado con pintura anti hongos por el propietario en diciembre de 2016 y nuevamente en abril de 2017, sin embargo la afectación continua y cada semana se debe limpiar el hongo en muros y pertenencias. Se constató la presencia de hongos por condensación en los muros de las alcobas, hall, sala y cocina, la afectación es general en las paredes del inmueble y en las pertenencias de los habitantes. Esta lesión es un fenómeno particular, su origen está en el diseño arquitectónico y construcción, se genera por las condiciones del entorno, técnicas y bioclimáticas, debido a que se generaron fuertes túneles de viento que constantemente están enfriando las fachadas exteriores e interiores de los edificios y al interior la vivienda se encuentra en un ambiente cálido, lo que ocasiona un fuerte choque térmico y la humedad relativa del ambiente se transforma en humedad mediante un proceso de condensación, que produce hongos y esporas en los puntos más fríos de la fachada del apartamento, que a su vez son los más calientes al interior, por lo tanto se debe prever condiciones de ventilación adecuada, disminución de transferencia de gradiente térmico o factores medio ambientales.*

*Las alcobas están ubicadas hacia la fachada al interior del conjunto y la zona social hacia el punto fijo, es decir el área social está ubicado hacia el vacío y corredor de la torre, donde se genera un túnel de viento, lo cual son condiciones de diseño propicias para este*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 2530 DEL 16 DE NOVIEMBRE DE 2017**

**Pág. 3 de 8**

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

*fenómeno, como sistema constructivo se construyó con muros en concreto reforzado. El inmueble no cuenta con ventilación cruzada directa, la única ventilación directa, se encuentra ubicada en la zona de ropas, lo que no permite una circulación adecuada del aire en el inmueble hasta el punto más lejano, que sería los espacios ya descritos.*

*Como bien es sabido, la condensación es un fenómeno ligado a la conductividad térmica de los materiales de construcción, causado por la producción de vapor de agua y el confinamiento del aire. La condensación depende fundamentalmente de los dos parámetros básicos del aire: humedad y temperatura.*

*La condensación que nos ocupa es de tipo superficial y es aquella que se produce en la superficie de los materiales cuando tienen una temperatura inferior a la de rocío del ambiente. Se manifiesta con la aparición de manchas, moho y esporas y depende de la temperatura superficial y de la temperatura de rocío del ambiente.*

*Adicionalmente no se evidencia condiciones de hacinamiento, exceso de enseres, cortinas pesadas u otros factores que hagan pensar que el fenómeno se pueda atribuir a mal uso por parte de los habitantes del inmueble. Es decir, el fenómeno se estaría ocasionando por una de las causas ya mencionadas o por la combinación de las mismas y que la única forma de establecerlo es mediante un estudio especializado.*

*La sociedad enajenadora reconoce que se presenta el fenómeno de condensación, sin embargo argumenta que se debe a que los habitantes del inmueble no ventilan correctamente el apartamento al momento de cocinar, bañarse y demás actividades que generen un aumento de la temperatura al interior. En este sentido si bien es cierto que se deben tener buenos hábitos de ventilación, también es cierto que no se debe limitar el uso del área privada a condiciones que afectan la comodidad y el confort.*

*De acuerdo a lo anterior se configura una deficiencia constructiva que afecta la habitabilidad del inmueble, con el agravante que el fenómeno presentado afecta la salubridad de los residentes por el riesgo que representa la existencia de moho y esporas en el medio ambiente, al respecto no se da cumplimiento al acuerdo 20 de 1995, donde dispone:*

#### **PROPOSITO Y ALCANCE**

##### **Sección A.1.1. PROPOSITO**

**ARTÍCULO A.1.1.1** *El presente conjunto de normas y procedimientos se denomina el Código de Edificaciones de Santa Fe de Bogotá, el cual forma parte integrante de Santa Fe de Bogotá. El propósito fundamental del Código de Edificaciones es el de establecer un conjunto de normas básicas para la realización, alteración y uso de las edificaciones y estructuras ubicadas en el Distrito Capital de Santa Fe de Bogotá, de manera que garanticen su estabilidad y resistencia, y preserven la seguridad, la salubridad y el bienestar de la comunidad.*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 2530 DEL 16 DE NOVIEMBRE DE 2017**

**Pág. 4 de 8**

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

### **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.

**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.

#### **Sección B.4.2.1 GENERAL**

Todo cuarto o espacio habitable debe tener ventanas, claraboyas, tragaluces, sobretechos, puertas de vidrio, paneles transparentes o cualquier otro medio de ventilación o iluminación que dé hacia el cielo, calle pública, jardín, terraza, corredor, pasadizo o patio, y que cumpla con las disposiciones de este Capítulo.

**PARÁGRAFO B.4.2.1.1.** El área y las propiedades de transmisión de luz de los dispositivos utilizados deben ser los adecuados para cumplir con los requisitos mínimos de iluminación y ventilación.

Y al Código de la Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003):

## **TITULO II**

### **PARA LA SEGURIDAD**

#### **CAPITULO 8°.**

##### **EN LAS CONSTRUCCIONES**

12. Reparar las deficiencias de construcción de las viviendas enajenadas y cumplir con las condiciones de calidad generalmente aceptadas, adoptando las medidas técnicas previstas en las normas ambientales vigentes y las condiciones ofrecidas en la venta;

## **TITULO IX**

### **PARA LA LIBERTAD DE INDUSTRIA Y COMERCIO Y LA PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES**

#### **CAPITULO**

3°.

##### **LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO**

(1130) **ARTÍCULO 114.-** Enajenación y construcción de vivienda. Toda persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, debe cumplir con lo dispuesto en las normas especiales sobre la materia y garantizar la seguridad y calidad de las construcciones.

Las lesiones encontradas al interior del inmueble están relacionadas con la problemática



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

*general de humedades por condensación, que se han venido presentando en varios apartamentos del conjunto residencial y que viene siendo tratada en el expediente de áreas comunes con número de radicado N° 1-2017-02182-1"*

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 572 de 2015, artículos A.1.1., A.1.1.1., B.5.1., B.5.1.1., B.5.1.2., B.5.1.3., B.4.2.1., parágrafo B.4.2.1.1. 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 Administrativo<sup>1</sup>, 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. e

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.
-



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 2530 DEL 16 DE NOVIEMBRE DE 2017**

**Pág. 6 de 8**

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

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.*

*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*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 2530 DEL 16 DE NOVIEMBRE DE 2017

Pág. 7 de 8

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

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 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, 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 **FUNDACIÓN EMPRESA PRIVADA COMPARTIR** con NIT. 860.090.032-0, representada legalmente (o quien haga sus veces) por el señor **RAFAEL ANTONIO ORDUZ MEDINA**, 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 a la sociedad enajenadora **FUNDACIÓN EMPRESA PRIVADA COMPARTIR** con NIT. 860.090.032-0, representada legalmente (o quien haga sus veces) por el señor **RAFAEL ANTONIO ORDUZ MEDINA** 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.

**ARTÍCULO TERCERO.** Notifíquese el contenido de este auto al señor **RAFAEL ANTONIO ORDUZ MEDINA**, en calidad de representante legal (y/o quien haga sus veces) de la sociedad enajenadora **FUNDACIÓN EMPRESA PRIVADA COMPARTIR** con NIT. 860.090.032-0.

<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.





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 2530 DEL 16 DE NOVIEMBRE DE 2017**

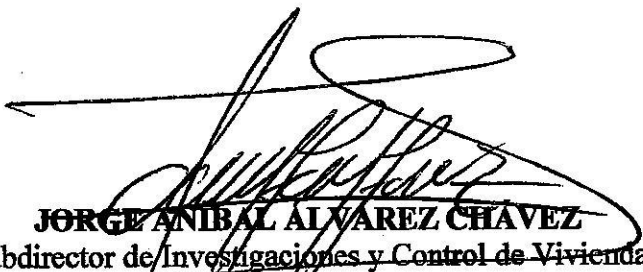
**Pág. 8 de 8**

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

**ARTÍCULO CUARTO.** Comuníquese el contenido de este auto al señor **DANIEL MAURICIO CIFUENTES LEÓN** actuando en calidad de propietario del apartamento 102 del torre 3 del proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL TÁNGARA ETAPA 1- 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 D.C., a los diecisiete (17) días del mes de noviembre de dos mil diecisiete (2017).



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

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