



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá D.C.,

Señor (a):  
Propietario del apartamento 701 torre 1 (o quien haga sus veces)  
**SAN JERONIMO DE YUSTE**  
Carrera 16 sur No. 18-49 Este APTO 701 TORRE 1  
Bogotá D.C.

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA  
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT  
AL RESPONDER CITAR EL NR.  
**2-2018-08547**  
FECHA: 2018-02-28 15:34 PRO 346342 FOLIOS: 1  
ANEXOS: 4 FOLIOS  
ASUNTO: COMUNICACIÓN AUTO 189 DE 2018  
DESTINO: PROPIETARIO APARTAMENTO 701 TORRE 1  
TIPO: Memorando Interno  
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda



Asunto: Comunicación Auto No. 189 del 26 de febrero de 2018  
Expediente No. 3-2016-66408-8

Respetado (a) Señor (a),

Dando cumplimiento al artículo **Tercero del Auto No. 189 del 26 de febrero de 2018**, "Por el cual se abre una investigación administrativa", atentamente remito copia del mencionado acto administrativo para su comunicación.

Cordialmente,

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

Proyectó Laura María Rojas – Contratista SICV.   
Revisó Robertson Alvarado Camacho – Contratista SICV. 

Lo enunciado en 4 folios.

Calle 52 No. 13-64  
Conmutador: 358 16 00  
www.habitatbogota.gov.co  
www.facebook.com/SecretariaHabitat  
@HabitatComunica  
Código Postal: 110231



**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 189 DE 26 DE FEBRERO DE 2018**

Página 1 de 8

*“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 en los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, Decretos Distritales 121 de 2008, 572 de 2015, Acuerdo Distrital 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, asumió el conocimiento de la queja presentada por la señora **ESTELA ESCOBAR**, en relación con el apartamento 701 de la torre 1, etapa M8-2, del proyecto de vivienda **SAN JERONIMO DE YUSTE**, ubicado en la Carrera 16 sur No. 18-50 Este, de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las áreas privadas del citado inmueble, en contra de la **CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR COMPENSAR**, identificada con Nit. 860.066.942-7, representada legalmente por el señor **NESTOR RICARDO RODRIGUEZ ARDILA** (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 3-2016-66408 de 16 de septiembre de 2016. Queja No. 3-2016-66408-8 (folio 1).

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 responsable del proyecto de vivienda es la **CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR COMPENSAR**, identificada con Nit. 860.066.942-7, a la que le fue otorgado el registro de enajenación N° 2002002 (folio 2).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2016-67072 de 20 de septiembre de 2016 (folio 3), este Despacho corrió traslado de la queja al enajenador para que en un término de diez (10) días hábiles se manifestara sobre los hechos denunciados e indicara de manera puntual si daría solución a los mismos.

Que mediante escrito con radicado No. 1-2016-69292 de 30 de septiembre de 2016, el cual reposa en los archivos de esta Entidad, la apoderada general del enajenador se manifestó respecto a los hechos objeto de la queja, entre otros en los siguientes términos:

*“(…) Es necesario diferenciar entre el PARQUE RESIDENCIAL SAN JERÓNIMO DE YUSTE: proyecto marco ofrecido en el año 2001 por Compensar sobre 23 hectáreas*



**AUTO No. 189 DE 26 DE FEBRERO DE 2018**

Página 2 de 8

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

*de terreno y suspendido por orden de autoridad competente en el año 2005 como consecuencia de la realineación de la Reserva Forestal de los Cerros Orientales de la ciudad y la SUPERMANZANA SM8.2 DE SAN JERÓNIMO DE YUSTE: proyecto independiente del año 2009, con licencia y permiso de ventas para 168 apartamentos completamente aparte. (...)*

*Tanto la SUPERMANZANA 8-2 como la SUPERMANZANA 9-1 fueron construidas y recibidas en su totalidad en los años 2011 y 2004 correspondientemente, incluyendo dentro de las manzanas espacios de recreación, parqueaderos y salones comunales según las aprobaciones correspondientes. (...)*

**1. ARGUMENTO DE DEFENSA**

*1. Dada la fecha de construcción y entrega tanto de la SUPERMANZANA 9 (2005) Y SUPERMANZANA 8 (2010) las atenciones correspondientes de cuidado y mantenimiento deben ser realizadas por la copropiedad. (...)*

*5. (...) La SUPERMANZANA 8 no presenta solicitudes o novedades sobre inconvenientes en o filtraciones en los muros de concreto, como fue observado en el recorrido realizado el 30 de julio de 2015. (...)*

*7. La continuación de las obras en la SUPERMANZANA 9 se encuentran en espera de los pronunciamientos de ley respectivos, en medida que estos sean definidos y se dé favorablemente, COMPENSAR reanudara las actuaciones correspondientes. (...)"*

**2. NORMAS APLICABLES (...)**

**D. OPORTUNIDAD PARA IMPONER SANCIONES. (...)**

*(...). Es claro que opera perdida de oportunidad de las personas que no reclamaron en su oportunidad, se reitera que la SUPERMANZANA 9, la fecha de entrega fue en el 2005) (sic) Y SUPERMANZANA 8, la entrega fue en el 2010."*

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 visita de carácter técnico, para lo cual se enviaron comunicaciones a las partes con el propósito de indicarles la fecha y hora de la misma (folios 3 y 4), diligencia que se realizó el día 26 de noviembre de 2016, con la participación de la señora ESTELA ESCOBAR, en relación con el inmueble objeto de investigación, el señor FERMIN SERRANO, en calidad de Apoderado del enajenador y la señora CATALINA SAENZ, por parte de la Personería, conforme se



**AUTO No. 189 DE 26 DE FEBRERO DE 2018**

Página 3 de 8

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

evidencia en el Acta de Visita Técnica que obra en el expediente (folio 5).

Que, como consecuencia de la visita técnica realizada, se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 16-1359 de 21 de diciembre de 2016 (folio 6), en el cual se concluyó:

**"HALLAZGOS**

*Se observó que existe inconveniente de humedades ocasionadas por filtraciones de agua a través de los marcos de las ventanas y humedades por condensación.*

*Teniendo en cuenta que el apartamento del proyecto San Jerónimo de Yuste fue entregado en el año 2010, que no se acredita que el hecho se haya presentado dentro de los primeros 3 años después de la entrega y que no se evidencia ninguna afectación de tipo estructural, se considera que la reparación corresponde a una labor de mantenimiento, tal como lo establece el 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.*

*No se establece existencia de deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificación. No afecta la habitabilidad del inmueble."*

Que existiendo mérito para ello, este despacho solicitó al área técnica dar alcance a los antecedentes debidamente denunciados en las unidades privadas del proyecto, del mismo modo, detallar de ser el caso, los hallazgos de los informes de verificación de hechos de las unidades privadas del proyecto derivadas de las visitas colectivas de los días 26 y 27 de noviembre de 2016. Finalmente, considerar lo competente del informe de la Comisión de Veedurías de las Curadurías Urbanas de Bogotá D.C., presentado en la sesión del día 16 de mayo de 2017, por lo anterior se emitió el Concepto Técnico No. 17-581 del 17 de julio de 2017, (folios:7 a 8), el cual concluyó lo siguiente:

**"(...) CONCEPTO TÉCNICO**



*Hechos descritos en el Informe de verificación de hechos No. 16-1359 del 21 de diciembre de 2016*

*Expresa el funcionario,*

*"Se observó que existe inconveniente de humedades ocasionadas por filtraciones de agua a través de los marcos de las ventanas y humedades por condensación."*

*Al respecto de los hechos expresados en el párrafo transcrito del informe previo de verificación de hechos, se detalla y mejora su contenido así:*

1. *"Humedades ocasionadas por filtraciones de agua a través de los marcos de las ventanas..."*

*Señala el funcionario evidencia "filtraciones de agua a través de los marcos de las ventanas". Se puede expresar que el técnico responsable infiere que dicha filtración de agua es a consecuencia de falta de sello perimetral en los vanos de las ventanas que permiten el paso de la humedad hacia el interior. E igualmente deduce que es una cuestión a cargo de la copropiedad por cuanto se trata de un hecho que se maneja desde el exterior como lo es el mantenimiento general de las fachadas.*

*Del mismo modo, enuncia que:*

*"Teniendo en cuenta que el apartamento del proyecto San Jerónimo de Yuste fue entregado en el año 2010, que no se acredita que el hecho se haya presentado dentro de los primeros 3 años después de la entrega y que no se evidencia ninguna afectación de tipo estructural (sic)"*

2. *"...Existen Humedades por condensación"*

*Indica el funcionario en el informe que "existen humedades por condensación", quiere esto decir que se evidenciaron las mismas en la unidad privada que nos ocupa.*

*Ahora bien, Estas se producen por cuanto el ambiente del interior del inmueble tiene contraste térmico con las superficies [muros, ventanas, acabados, etc.]. Frecuentemente la variación de temperatura entre los distintos ambientes genera condensación del vapor de agua contenido en el interior del inmueble. En la mayoría de los casos las temperaturas que se obtienen al interior del área privada superan las del exterior, que son las que por conceptos entrópicos adquieren los materiales que configuran los espacios.*

*Aunado a lo anterior, se tienen causas que pueden incrementar el fenómeno, como lo puede ser: la sobrepoblación de la unidad privada, obstaculizar las ventilaciones dispuestas, la disposición del mobiliario cercano a las muros, entre otras. Finalmente, se*



*debe considerar la ubicación urbanística del proyecto.*

*En el análisis de los antecedentes debidamente presentados por el propietario, se observa en el folio 9 de la queja 1-2013-07714 del 06 de febrero de 2013, la relación de los formatos de post-ventas entregada por el administrador del conjunto al enajenador donde menciona a la unidad que nos ocupa. En este no se aclara que tipo de afectación se estaba denunciando.*

*Al respecto se debe dar cumplimiento al código de la construcción de Bogotá en lo referente a:*

#### **CAPÍTULO B.5 PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE**

*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.*

*Según lo expuesto y teniendo en cuenta los antecedentes debidamente denunciados, se establece deficiencia constructiva que afecta la habitabilidad del inmueble.*

*Asimismo, se concluye que respecto del informe de la Comisión de Veedurías de las Curadurías Urbanas de Bogotá D.C. presentado en la sesión del día 16 de mayo de 2017 caso No. 1695, este no se relaciona con los hallazgos o los hechos tratados en el presente concepto. (...)"*

Como lo mencionó esta Entidad, existen antecedentes, los cuales permiten concluir que: los hechos mencionados probablemente constituyen una presunta vulneración a lo dispuesto en el numeral 7° del artículo 2° del Decreto Ley 078 de 1987, en concordancia con los artículos 23, numeral 12, 114 del Acuerdo 079 de 2003 (Código Distrital de Policía), El Capítulo B.5 PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE, ARTÍCULO, B.5.1.2., y B.5.1.3 del Acuerdo 20 De 1995, Código De La Construcción y artículo 2 del Decreto Distrital 572 de 2015, por cuanto es una obligación de la 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.



**AUTO No. 189 DE 26 DE FEBRERO DE 2018**

Página 6 de 8

Continuación del Auto "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 de diez mil pesos (\$10.000.00) a quinientos mil pesos (\$500.000.00) M/cte., a las personas naturales o jurídicas sujetas al control y vigilancia de esta Subsecretaría, cuando se cerciore que se ha infringido 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> y con la indexación de valores correspondiente, toda vez que su inaplicación 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, con relación a la indexación de la multa, esta Subdirección la actualiza con fundamento en los criterios auxiliares establecidos en el artículo 230 de la Constitución Política, dentro de los cuales se encuentran el de justicia y equidad, en la protección y tutela del 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 expresado 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,

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.



**AUTO No. 189 DE 26 DE FEBRERO DE 2018**

Página 7 de 8

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

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 obedece a la aplicación de los principios de justicia y equidad."<sup>2</sup>(Negritas y subrayado fuera de texto).*

En el caso sub-examine, se encuentra que el enajenador podría estar incurriendo en la vulneración de normas de enajenación de bienes inmuebles destinados a vivienda, las cuales hacen parte de las funciones de vigilancia y control asumidas por este Despacho, en razón a las irregularidades que afectan las áreas privadas del bien inmueble objeto de investigación; por tal motivo, una vez verificada la queja y practicada la visita técnica respectiva, aunado a los antecedentes obrantes en el expediente, esta Subdirección considera procedente ordenar la apertura de investigación correspondiente, de conformidad con el artículo 6° del Decreto 572 de 2015.

<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. 189 DE 26 DE FEBRERO DE 2018** Página 8 de 8  
Continuación del Auto "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 **CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR COMPENSAR**, identificada con Nit. 860.066.942-7, representada legalmente por el señor **NESTOR RICARDO RODRIGUEZ ARDILA** (o quien haga sus veces), en virtud de lo expuesto en el presente Auto.

**ARTÍCULO SEGUNDO.** Notifíquese el contenido del presente Auto a la sociedad enajenadora **CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR COMPENSAR**, identificada con Nit. 860.066.942-7, representada legalmente por el señor **NESTOR RICARDO RODRIGUEZ ARDILA** (o quien haga sus veces), y córrase traslado del mismo junto con la queja y el informe técnico de la visita de verificación por el término de quince (15) días hábiles a partir de la notificación de este auto, para que presente descargos, solicite audiencia de mediación para llegar a un acuerdo con el quejoso, solicite o aporte las pruebas que pretende hacer valer, rinda las explicaciones que considere necesarias y objete el informe técnico, de conformidad con el artículo 7º del Decreto 572 de 2015.

**ARTÍCULO TERCERO.** Comuníquese el contenido del presente Auto al Propietario (o quien haga sus veces) del apartamento 701 de la torre 1, etapa M8-2, del proyecto de vivienda **SAN JERONIMO DE YUSTE** de esta ciudad.


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

### NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C., a los veintiséis (26) días del mes de febrero de dos mil dieciocho (2018).

  
**JORGE ANIBAL ALVAREZ CHÁVEZ**

**Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda**

Proyectó Laura María Rojas - Contratista SICV.   
Revisó Robertson Alvarado Camacho - Contratista SICV. 