

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

2-2018-14377

FECHA: 2018-04-05 12:27 PRO 329611 FOLIOS: 1
ANEXOS: 4 FOLIOS

ASUNTO: comunicacion auto 495 de 2018
DESTINO: RUTH JIMENA VARGAS P.
TIPO: RECLAMO CONTRA CONSTRUCTORA E
INMOBILIARIA
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARIA DEL HABITAT

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

2-2018-14377

FECHA: 2018-04-05 12:27 PRO 329611 FOLIOS: 1

ANEXOS: 4 FOLIOS

ASUNTO: comunicacion auto 495 de 2018

DESTINO: RUTH JIMENA VARGAS P.

TIPO: RECLAMO CONTRA CONSTRUCTORA E
INMOBILIARIA

ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Señor (a):

RUTH JIMENA VARGAS PEDROZA

Casa 5

RESERVA DE LA MONTAÑA

Carrera 74 A # 67-31

Bogotá D.C.

Asunto: Comunicación del Auto N° 495 del 27 de marzo de 2018.
Radicado Interno: 1-2016-44251.

Respetado señor (a),

Dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo tercero del Auto N° 495 del 27 de marzo de 2018, "Por el cual se abre una investigación administrativa", atentamente remito copia del mencionado acto administrativo para su conocimiento.

Cordialmente,


JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Anexo: Copia del Auto N° 495 del 27 de marzo de 2018 en cuatro (04) folios
Elaboró: Aura P. Robles V. - Contratista - SICV





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 495 DEL 27 DE MARZO 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 **RUTH JIMENA VARGAS PEDROZA**, en calidad de Propietaria de la Casa 5 del Proyecto de Vivienda **RESERVA DE LA MONTAÑA**, ubicado en la Carrera 74 A # 67-31, de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las áreas privadas del citado inmueble, en contra de la Sociedad Enajenadora **CONINSA & RAMON H. S A.**, identificada con Nit. 890.911.431-1, representada legalmente por el señor **MAURICIO OSSA RAMÍREZ**, (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2016-44251 del 17 de junio de 2016, Queja No. 1-2016-44251-1 (folios 1 a 3).

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 Sociedad enajenadora **CONINSA & RAMON H. S A.**, identificada con Nit. 890.911.431-1, a la que le fue otorgado el registro de enajenación No. 2003173 (folio 37).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4º del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicados Nos. 2-2016-46832 del 24 de junio de 2016 y 2-2016-48934 del 1 de junio de 2016 (folios 5 y 9), 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. 1-2016-55433 de 28 de julio de 2016, (Folios 12 a 27), el cual reposa en los archivos de esta Entidad, el apoderado especial del enajenador se manifestó respecto a los hechos objeto de la queja, entre otros en los siguientes términos:

*(...)1. El **CONJUNTO RESIDENCIAL RESERVA DE LA MONTAÑA** fue desarrollado por las Constructoras: **CONINSA RAMON H. S.A.** y*



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 495 DEL 27 DE MARZO DE 2018

Página 2 de 8

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

CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.

1. *Es importante aclarar que CONINSA RAMON H. S.A., no había recibido la queja de la señora RUTH JIMENA VARGAS PEDROZA de la cual su Despacho nos corrió traslado mediante el Oficio recibido, el 13 de Julio de 2016, y en consecuencia es la primera vez que la recibimos y no como su despacho lo manifiesta "por segunda vez".*
2. *La queja presentada por la señora RUTH JIMENA VARGAS PEDROZA, si fue atendida oportunamente por la Constructora COLPATRIA S.A., por lo cual me permito aportarle la constancia de la respuesta formal y de fondo a la petición que formuló la propietaria de la Casa 5 junto con el comprobante de envío y recibido de la correspondencia.*
3. *Como lo menciono Servicio al cliente de la Constructora Colpatria S.A., en la respuesta dada a la señora RUTH JIMENA VARGAS PEDROZA, no es posible atender el requerimiento de está (sic), ya que según visita realizada por el residente de pos construcción el día 3 de Mayo de 2016 se evidenció que no existen fallas técnicas, estructurales ni de diseño que afecten al bien inmueble (Casa 5) y que por supuesto sean las causas de los daños que menciona la propietaria RUTH JIMENA VARGAS PEDROZA. Así mismo se estableció que los hechos ocurridos en el pasado mes de abril de 2016 en el bien inmueble Casa 5 se debieron a un Hecho de un tercero ajeno a las Constructoras, ya que en el parque contiguo al Conjunto Residencial Reserva de la Montaña fue instalado una cañuela al respaldo de los inmuebles de este proyecto, el cual no cuenta con sistema de conducción de aguas lluvias ocasionando el desborde del agua por el cerramiento posterior a la casa 5."*

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 28 a 30), la cual se realizó el 3 de octubre de 2016, con la participación de la señora RUTH JIMENA VARGAS, en su condición de quejosa, y el doctor JORGE ANDRÉS QUIÑONES RIAÑO, como Apoderado Especial de la sociedad enajenadora, conforme se evidencia en el Acta de Visita Técnica que obra en el expediente (folio 33 con anverso).

Que, como consecuencia de la visita técnica realizada, se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 16-1097 del 26 de octubre de 2016 (folios: 35 y 36 con anverso), en el cual se concluyó:

"HALLAZGOS

1. *Inundación de la casa en varias ocasiones afectando la zona social y el*



AUTO No. 495 DEL 27 DE MARZO DE 2018

Página 3 de 8

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

parqueadero y zona de servicio del primer piso. Mezcla de cajas de aguas lluvias con aguas negras.

La propietaria manifiesta que desde compraron la vivienda en varias oportunidades en las épocas de lluvia se les ha inundado la casa. Ante varios incidentes presentados en el 2013 la constructora intervino haciendo una reforma en el tamaño de las cañuelas perimetrales que recogen el agua lluvia del conjunto, pero esta no fue suficiente ya que el caudal es tal que rebosa y sale por el jardín de la casa entrando al segundo y primer piso de la vivienda.

En el mes de abril de 2016 se presenta un aguacero que presentó el rebose de las cajas pero esta vez el agua se devolvió por los sifones de la cocina, el patio de ropas. Esto se debió a que al estar compartida la caja de aguas lluvias y negras, las aguas lluvias se devolvieron por las tuberías del sifón de cocina y ropas. La propietaria manifiesta que no solo en épocas de lluvias sino en cualquier momento se presentan malos olores en estos sifones.

En el mes de junio de 2016 se volvió a presentar otra inundación y rebose de los sifones, esta vez ocasionando daños en el piso de madera de zona social, la lavadora, nevera y el primer piso donde se ubican los garajes y una habitación adicional de servicio.

La propietaria manifiesta que ha recurrido varias veces a la constructora pero la respuesta ha sido negativa.

La constructora al responder el traslado inicial enviado por esta queja respondió que las inundaciones se deben a que en el parque colindante con el conjunto Residencial Reserva de la Montaña fue instalado una cañuela al respaldo de los inmuebles que no cuenta con sistema de conducción de aguas lluvias ocasionando el desborde del agua por el cerramiento posterior de la casa 5. En el momento de la visita y con presencia del apoderado de la constructora se evidencia que dicha cañuela se encuentra dentro del conjunto y no en el parque aledaño como lo describía la respuesta antes mencionada.

Por lo tanto si es competencia de la constructora el arreglo de la cañuela perimetral que recoge las aguas lluvias del conjunto y que debido a este rebose se presentan las inundaciones de la casa 5.

Es importante aclarar que la cañuela perimetral no está diseñada para recibir el caudal que en épocas de lluvias normales presenta el sector, adicionalmente presenta redirecciones a 90 grados que el agua no puede seguir y presenta así en cada giro reboses adicionales.

Uno se estos presentados en el acceso de la casa, impidiendo el acceso peatonal de la



AUTO No. 495 DEL 27 DE MARZO DE 2018

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

misma en el momento de la lluvia más fuerte.

De acuerdo a lo anterior el constructor incumple con el Código de la Construcción, Acuerdo 20 de 1995 expuesto a continuación:

Sección D. 3.3 DESAGÜE DE AGUAS NEGRAS

ARTÍCULO D.3.3.1. General. Los siguientes son los requisitos generales que deben cumplir todas las edificaciones en lo referente a desagües de aguas negras.

PARÁGRAFO D.3.3.1.1. Toda habitación debe poseer un sistema para la evacuación de aguas negras y provisiones para la adecuada conducción y disposición de aguas lluvias. (...)

PARÁGRAFO D.3.3.1.4. Aun en el caso de que el sistema de alcantarillado del sector sea combinado, deben llevarse los sistemas internos de drenaje de aguas lluvias y aguas negras, separados hasta la calle, en el sitio de evacuación.

PARÁGRAFO D.3.3.1.5. En aquellas edificaciones donde existan desagües con contaminantes químicos, radiactivos o industriales, éstos deben evacuarse en sistemas separados al de aguas negras y aguas lluvias. (...)

ARTÍCULO D.3.3.2. Prohibiciones. (...)

PARÁGRAFO D.3.3.2.2. No se permite descargar las aguas negras en los colectores destinados exclusivamente para aguas lluvias, ni éstas en los colectores destinados exclusivamente a la conducción de aquéllas. (...)

Sección D.3.4 DESAGÜE DE AGUAS LLUVIAS **ARTÍCULO D.3.4.1. General.** *Los siguientes son los requisitos generales que deben cumplir las edificaciones del Distrito Capital de Santafé de Bogotá, en lo referente a sistemas de desagüe de aguas lluvias.*

PARÁGRAFO D.3.4.1.1. Las edificaciones deben localizarse en terrenos que permitan el drenaje por gravedad de las aguas lluvias.

PARÁGRAFO D.3.4.1.2. Toda edificación debe poseer un sistema para la evacuación de aguas lluvias provenientes de techos, patios, azoteas y otras áreas descubiertas.

PARÁGRAFO D.3.4.1.3. En todos los casos deben instalarse en las edificaciones dos sistemas de desagües independientes, uno para aguas negras o residuales y otro para aguas lluvias.

(...)

A pesar del tiempo transcurrido desde la entrega, se trata de un hecho persistente en



AUTO No. 495 DEL 27 DE MARZO DE 2018

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

el tiempo a pesar de las intervenciones efectuadas por la sociedad enajenadora, por lo que se incurre en deficiencia constructiva debido al incumplimiento de la normativa expuesta anteriormente. Afecta la habitabilidad de la casa 5 del conjunto Residencial Reserva de la Montaña."

Que, conforme al citado informe, este Despacho precisa que:

Revisado el acervo probatorio obrante en el expediente que nos ocupa y teniendo en cuenta el Informe de Verificación de Hechos emitido por el Área Técnica No. 16-1097 del 26 de octubre de 2016 (folios: 35 y 36 con anverso), se estableció que *"1. Inundación de la casa en varias ocasiones afectando la zona social y el parqueadero y zona de servicio del primer piso. Mezcla de cajas de aguas lluvias con aguas negras. (...) De acuerdo a lo anterior el constructor incumple con el Código de la Construcción, Acuerdo 20 de 1995 (...) A pesar del tiempo transcurrido desde la entrega, se trata de un hecho persistente en el tiempo a pesar de las intervenciones efectuadas por la sociedad enajenadora, por lo que se incurre en deficiencia constructiva debido al incumplimiento de la normativa expuesta anteriormente. Afecta la habitabilidad de la casa 5 del conjunto Residencial Reserva de la Montaña."*¹, por tanto, la deficiencia constructiva existente es persistente en el tiempo.

Así las cosas, como lo mencionó esta Entidad, existen antecedentes, los cuales permiten concluir que: los hechos mencionados anteriormente, probablemente constituyen una presunta vulneración a lo dispuesto en el numeral 7º del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987, en concordancia con la Sección D.3.3., artículo D.3.3.1., párrafos D.3.3.1.1., D.3.3.1.4., D.3.3.1.5., artículo D.3.3.2, párrafo D.3.3.2.2., y Sección D.3.4., artículo D.3.4.1., párrafos D.3.4.1.1., D.3.4.1.2., y D.3.4.1.3., del Acuerdo No. 20 de 1995 (Código Distrital de Construcción), y el artículo 2º del Decreto Distrital No. 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.

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

¹ Ver folios 35 y 36 con anverso.





AUTO No. 495 DEL 27 DE MARZO DE 2018

Página 6 de 8

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

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 Administrativo² 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, 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

1. ² 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. 495 DEL 27 DE MARZO DE 2018

Página 7 de 8

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

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."³(Negrillas 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 6º del Decreto No. 572 de 2015.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Abrir investigación de carácter administrativo contra la sociedad enajenadora **CONINSA & RAMON H. S A.**, identificada con el NIT. 890.911.431-1,

³ 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. 495 DEL 27 DE MARZO DE 2018 Página 8 de 8
Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

representada legalmente por el señor **MAURICIO OSSA RAMÍREZ**, (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 **CONINSA & RAMON H. S A.**, identificada con el NIT. 890.911.431-1, representada legalmente por el señor **MAURICIO OSSA RAMÍREZ**, (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 a la señora **RUTH JIMENA VARGAS PEDROZA**, en calidad de propietaria (o quien haga sus veces) de la Casa 5 del proyecto de vivienda **RESERVA DE LA MONTAÑA**, 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 veintisiete (27) días del mes de marzo de 2018.


JORGE ANIBAL ALVAREZ CHÁVEZ

Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Aura P. Robles V. – Contratista SICV

Revisó: Robertson Gioncarlo Alvarado Camacho / Contratista SICV

