



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá D.C.,

Señor (a):
CRISTINA PARDO BALLESTEROS
Administradora
CONJUNTO RESIDENCIAL TANGARA I
Carrera 88 I N° 54 C - 71 Sur
Bogotá D.C

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

2-2018-14378

FECHA: 2018-04-05 12:31 PRO 365523 FOLIOS: 1
ANEXOS: 4 FOLIOS
ASUNTO: COMUNICACION AUTO 498 DE 2018
DESTINO: CONJUNTO RESIDENCIAL TANGARA I
TIPO: REMITE INFORMACIÓN
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Asunto: Comunicación del Auto N° 498 del 27 de marzo de 2018.
Radicado Interno: 1-2017-02182-1.

Respetado señor (a),

Dando cumplimiento a la lo dispuesto en el artículo tercero del Auto N° 498 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 CHÁVEZ
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Anexo: Copia del Auto N° 498 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. 498 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 **CRISTINA PARDO BALLESTEROS**, en su condición de Administradora del proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL TANGARA I**, ubicado en la Carrera 88 I N° 54 C - 71 Sur, de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las zonas comunes del citado proyecto de vivienda, en contra de la sociedad enajenadora **FUNDACION EMPRESA PRIVADA COMPARTIR**, identificada con Nit. 860.090.032-0, representada legalmente por el señor **RAFAEL ANTONIO ORDUZ MEDINA**, (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2017-02182 del 16 de enero de 2017, Queja No. 1-2017-02182-1 (folios 1 a 6).

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 **FUNDACION EMPRESA PRIVADA COMPARTIR**, identificada con Nit. 860.090.032-0, a la que le fue otorgado el registro de enajenación No. 180064 (folio 18).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2017-08365 del 14 de febrero de 2017 (folios 10 y 11), 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. 1-2017-12366 del 1 de marzo de 2017, el cual reposa en el expediente a folios (12 y 13), el representante legal de la sociedad enajenadora se manifestó respecto a los hechos objeto de la queja, entre otros en los siguientes términos:

“(…) Los inmuebles incluidos en dicha comunicación fueron visitados en su totalidad por la Ingeniera Residente y el Interventor de la obra evidenciando una



AUTO No. 498 DEL 27 DE MARZO DE 2018

Página 2 de 8

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

ventilación inadecuada con efectos de condensación. Producto de dicha visita se procedieron a dar recomendaciones las cuales están consignadas en el manual del propietario debidamente suministrado el día de la entrega de cada uno de los inmuebles (...)

2. Respecto el tema de impermeabilización de fachadas, a su turno, reza el manual del propietario:

(...) 5 ELEMENTOS EXTERNOS

5.1. FACHADAS

Muros en concreto más pintura color en algunas áreas.

Durante la construcción de su vivienda se han tomado las medidas para una adecuada impermeabilización de las fachadas. Se recomienda repintar e impermeabilizar cada año (...)"

Cabe señalar que dichas fachadas fueron pintadas debidamente con KORAZA.

3. Tal como se indicó en párrafos anteriores, producto de las diversas visitas realizadas a los inmuebles lo que se ha evidenciado son problemas de ventilación o de ventilación inadecuada.

4. Es importante precisar que las terrazas fueron entregadas a la administración el 26 de septiembre de 2014, fecha hasta la cual no recibimos quejas al respecto, en el acta quedó consignado que debían realizar el mantenimiento estipulado según el manual referido (...)"

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 (folio: 14), diligencia que se realizó el día 23 de marzo de 2017, con la participación la señora **CRISTINA PARDO BALLESTEROS**, en su condición de Administradora del proyecto de vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL TANGARA I, ubicado en la Carrera 88 I N° 54 C - 71 Sur, de esta ciudad, y la señora **GABY SERRATO**, en calidad de delegada de la sociedad enajenadora, conforme se evidencia en el Acta de Visita Técnica que obra en el expediente (folio 15 con anverso).

Que, como consecuencia de la visita técnica realizada, se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 17-178 del 29 de marzo de 2017 (folios: 16 a 17 con anverso), en el cual se concluyó:

"HALLAZGOS

1. Impermeabilización de fachadas y muros del conjunto



AUTO No. 498 DEL 27 DE MARZO DE 2018 Página 3 de 8
Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

Se realizó revisión aleatoria a los apartamentos 1301 torre 1, 1002 torre 4, 105 torre 1, para determinar si es necesario realizar una visita puntual a todos los apartamentos relacionados en la queja o si las humedades son generadas por hechos aislados a deficiencias constructivas.

Luego de la diligencia, se concluyó que las humedades encontradas obedecen a fenómenos de condensación y no están asociadas a la impermeabilización de la fachada. Por tal razón, se realizará una visita individual a cada área privada para determinar técnicamente la condición de las humedades en cada inmueble.

2. Filtraciones en terrazas comunales del conjunto

Durante la visita técnica se evidencia rastro de humedad en el cielo del salón comunal al ingreso del mismo y al ingreso de los baños del salón, adicionalmente fisuras en muros de los baños. Al subir a la terraza, se observa que el remate del bordillo en gravilla se encuentra dilatado, lo que estaría acumulando agua y por apozamiento genera filtración por capilaridad al cielo del salón. Por lo anterior se trata de una deficiencia constructiva que afecta el uso del bien común, no se da cumplimiento al Código de la Construcción de Bogotá y Código de policía:

PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE – CODIGO DE CONSTRUCCION DE BOGOTA

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.1.5 TRATAMIENTO DE ZONAS EXTERIORES

ARTÍCULO B.1.5.1. Zonas duras. Cuando las edificaciones provean zonas duras exteriores de uso público, éstas deberán cumplir con las siguientes disposiciones:

PARÁGRAFO B.1.5.1.1. Piso. El material del piso deberá proporcionar una superficie regular y estable en todas las condiciones.





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 498 DEL 27 DE MARZO DE 2018

Página 4 de 8

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

PARÁGRAFO B.1.5.1.2. Deberá estar adecuadamente nivelado y contar con los dispositivos de conducción evacuación de aguas lluvias necesarios para evitar la formación de charcos.

PARÁGRAFO B.5.4.8.6. Juntas. Toda junta debe rellenarse y sellarse con materiales compatibles entre ellos mismos y la membrana impermeable. A las juntas de separación (dilatación) de la losa soporte en ciertos casos hay necesidad de colocarle fuera de lo anterior un flanche metálico para su protección, deben ejecutarse con planchas metálicas o similares que sustenten el material de relleno.

CAPITULO 8º. – CODIGO DE POLICIA

EN LAS CONSTRUCCIONES

(0220)ARTÍCULO 23.- Comportamientos que favorecen la seguridad en las construcciones. Quienes adelanten obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación o reparación, demolición de edificaciones o de urbanización, parcelación para construcción de inmuebles o de terrenos en las áreas rurales o urbanas, además de observar todas las normas sobre construcción de obras y urbanismo, deberán obtener los conceptos previos y las licencias a que haya lugar y tienen además la obligación de adoptar las precauciones para que los peatones o los vecinos de la construcción no corran peligro.

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;

La quejosa manifiesta que el mismo hecho sucede en la oficina de administración, sin embargo al momento de la visita no se evidencia presencia de filtraciones en el cielo de la oficina. No se establece existencia de deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificación."

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

Respecto al hallazgo: "1. **Impermeabilización de fachadas y muros del conjunto**", por determinarse que las humedales encontradas obedecen a fenómenos de condensación y no están asociadas a la impermeabilización de la fachada, se estableció que se realizará una visita individual a cada área privada para determinar técnicamente la condición de las humedades en cada inmueble.

Ahora bien, respecto al hallazgo: "2. **Filtraciones en terrazas comunales del conjunto**", y teniendo en cuenta el Informe de Verificación de Hechos emitido por el Área Técnica No.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 498 DEL 27 DE MARZO DE 2018 Página 5 de 8
Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

17-178 del 29 de marzo de 2017 (folios: 16 a 18 con anverso), se estableció: "Por lo anterior se establece existencia de deficiencia constructiva que afecta el uso del bien común., por tanto, y en razón a que corresponden a deficiencias constructivas que afectan la utilización de las zonas comunes¹, no se configuró el fenómeno de pérdida de oportunidad estipulado en el artículo 14 del Decreto Distrital No. 572 de 2015, pues la entrega de las terrazas objeto de la queja tuvo lugar el 26 de septiembre de 2014, tal como lo indicó la sociedad enajenadora, en el Oficio No. 1-2017-12366 del 1 de marzo de 2017 (folios 12 y 13), cuando manifestó: "(...) 4. Es importante precisar que las terrazas fueron entregadas a la administración el 26 de septiembre de 2014, fecha hasta la cual no recibimos quejas al respecto, en el acta quedó consignado que debían realizar el mantenimiento estipulado según el manual referido (...)"; mientras que frente al citado hecho, este Despacho tuvo conocimiento el día 16 de enero de 2017, fecha en que se interpuso la queja², que dio origen a esta actuación, tal como lo establece la norma en comento.

En ese orden de ideas, no se superó el término que estipula la norma antes citada, para que se sancione por parte de este Despacho, los hechos relacionados con la existencia de deficiencias constructivas en las zonas comunes, pues en el caso en concreto, el término son tres (3) años contados desde la fecha de la entrega del Proyecto de Vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL TANGARA I, ubicado en la Carrera 88 I N° 54 C - 71 Sur, de esta ciudad, los cuales como se indicó anteriormente, se contaron desde el 26 de septiembre de 2014, y la fecha en que se tuvo conocimiento del citado hecho, fue el 16 de enero de 2017, fecha anterior al término antes señalado.

Por tanto, 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 7° del artículo 2° del Decreto Ley 078 de 1987, en concordancia con la Sección B.5.1., artículos B.5.1.1., B.5.1.2., B.5.1.3., Sección B.1.5., artículos B.1.5.1., párrafos B.1.5.1.1., B.1.5.1.2., y B.5.4.8.6 del Código de Construcción de Bogotá (Acuerdo 020 de 1995); el Capítulo 8 artículo 23 numeral 12 del Código de Policía y artículo 2° 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 9° del artículo 2° del Decreto Ley 078 de 1987, faculta a este Despacho para imponer multas sucesivas de diez mil pesos

¹ Afectaciones graves

² Ver folios 1 a 3.





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 498 DEL 27 DE MARZO DE 2018

Página 6 de 8

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

(\$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 Administrativo³ 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

-
1. ³ 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.



4

AUTO No. 498 DEL 27 DE MARZO DE 2018 Página 7 de 8
Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

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."⁴(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 zonas comunes 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 No. 572 de 2015.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

⁴ 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. 498 DEL 27 DE MARZO DE 2018

Página 8 de 8

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

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Abrir investigación de carácter administrativo contra la sociedad enajenadora **FUNDACION EMPRESA PRIVADA COMPARTIR**, identificada con Nit. 860.090.032-0, representada legalmente por el señor **RAFAEL ANTONIO ORDUZ MEDINA**, (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 **FUNDACION EMPRESA PRIVADA COMPARTIR**, identificada con Nit. 860.090.032-0, representada legalmente por el señor **RAFAEL ANTONIO ORDUZ MEDINA**, (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 **CRISTINA PARDO BALLESTEROS**, en su condición de Administradora (o quien haga sus veces) del **CONJUNTO RESIDENCIAL TANGARA I**, 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 CHAVEZ

Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Aura P. Robles V. - Contratista SICV 
Revisó: Robertson Gioncarlo Alvarado Camacho - Contratista SICV 

