



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá D.C.,

Señor (a):  
**RUBÉN DARÍO NORIEGA NIEBLES**  
administrador  
**EDIFICIO KHAMÍ 63 – PROPIEDAD HORIZONTAL**  
Carrera 63 # 77-27 Oficina de administración  
Bogotá

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA  
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT  
AL RESPONDER CITAR EL NR.  
**2-2018-19521**

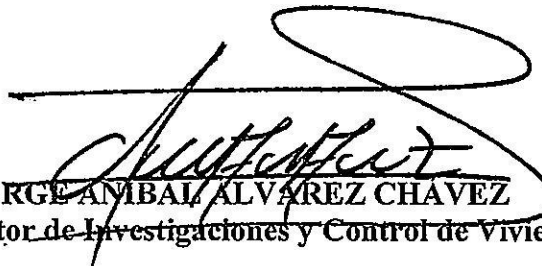
FECHA: 2018-05-04 12:12 PRO 337165 FOLIOS: 1  
ANEXOS: 5 FOLIOS  
ASUNTO: COMUNICACION AUTO 958 DE 2018  
DESTINO: RUBEN DARIO NORIEGA NIEBLES  
TIPO: RECLAMO CONTRA CONSTRUCTORA E  
INMOBILIARIA  
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Prevención y  
Seguimiento

Asunto: Comunicación Auto No. 958 del 30 de abril de 2018  
Expediente No. 1-2016-54050

Respetado (a) Señor (a),

Dando cumplimiento al artículo **tercero del Auto No. 958 del 30 de abril de 2018**, “*Por el cual se abre una investigación administrativa*”, atentamente remito copia del mencionado acto administrativo para su comunicación.

Cordialmente,



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

Proyectó Zaida Carolina Sánchez Zaldúa - Contratista SICV.

Lo enunciado en 5 folios.

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



**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

## AUTO No. 958 DEL 30 DE ABRIL DE 2018

*“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 **LUISA FERNANDA DOMINGUEZ CAMELO** actuando en calidad de propietario del apartamento 302, por las presuntas irregularidades presentes en las zonas privadas del proyecto de vivienda **EDIFICIO KHAMI 63 – PROPIEDAD HORIZONTAL** ubicado en la Carrera 63 # 77-27 de esta ciudad, contra la sociedad enajenadora **INVERSIONES EPR S.A.S** con NIT. 900.638.647-9, representada legalmente por el señor **EDGAR MARIO PADILLA ROBAYO** o quien haga sus veces, actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2016-54050 del 22 de julio de 2016, Queja No. 1-2016-54050-1 (folios 1 al 14).

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 **INVERSIONES EPR S.A.S** con NIT. 900.638.647-9, es la responsable del proyecto de vivienda y le fueron otorgados los registros de enajenación No. 2014227 (Folio 37).

Que esta Subdirección en cumplimiento del artículo 4° del Decreto Distrital No. 572 de 2015, mediante el radicado No. 2-2017-11290 del 24 de febrero de 2017 (Folios 19 al 20), 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. Ante lo que la sociedad enajenadora se manifestó, mediante documento con No. 1-2017-17267 del 16 de marzo de 2017 (folios 21 al 23) en la que explican el proceso constructivo del edificio, manifiestan que durante la



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

construcción contaron con la recibieron visitas constantes de la alcaldía de barrios unidos para inspeccionar la obra, en los que no se manifestó inconsistencia alguna. Asimismo, aducen que siempre han estado dispuestos a brindar información a la quejosa. Por último, allegan copia de la cámara de comercio, licencia de construcción de la curaduría entre otros documentos.

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 2-2017-24833 y 2-2017-24832 del 10 de abril de 2017 (folios 30 al 32), se les comunicó a la quejosa y a la representante legal de la sociedad enajenadora, que se fijó fecha y hora para la práctica de la visita técnica el día 27 de junio de 2017, de la que se dejó constancia (folio 33) de la asistencia de la señora **LUISA FERNANDA DOMÍNGUEZ** en calidad de propietaria del apartamento 302 y mientras que de parte de la sociedad enajenadora asistió la señora **DORA HERNÁNDEZ** en calidad de delegada de la sociedad enajenadora.

Con base en todo lo anterior, se procedió a la elaboración del Informe de Verificación de Hechos No. 18-090 del 13 de marzo de 2018, que concluyó los siguientes:

#### *HALLAZGOS*

*En el presente informe, se valora únicamente las zonas comunes del edificio, la zona privada se trata en el expediente No. 1-2016-54050-2.*

#### *1. Modificación de la cubierta, sin licencia de modificación*

*De acuerdo a lo manifestado por la quejosa, se ofreció una cubierta transitable, con zonas de permanencia en el edificio y de esa forma figura en los planos de curaduría. Sin embargo, se construyó como una cubierta plana, no transitable y sin acceso. Por lo cual no fue posible verificarla durante la diligencia.*

*Se consulto la radicación de documentos y se constató que la cubierta concuerda con las características mencionadas por la quejosa y se proyecta también una escalera sellada que no existe en el edificio.*

*El hecho es una deficiencia constructiva grave y desmejoramiento de especificaciones, que afecta el uso de las zonas comunes y desmejoramiento de especificaciones, que no da cumplimiento con lo dispuesto en la ley 400:*



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

*LEY 400 DE 1997 EN LOS SIGUIENTES ARTÍCULOS*

*ARTICULO 7º.- Sujeción de la construcción a los planos.- Los planos arquitectónicos y estructurales que se presenten para la obtención de la licencia de construcción deben ser iguales a los utilizados en la construcción de la obra. Por lo menos una copia de estos debe permanecer en el archivo del Departamento Administrativo o dependencia Distrital o Municipal a cargo de la expedición de la licencia de construcción.*

*ARTICULO 11º.- Métodos alternos de construcción.- Se permite el uso de métodos alternos de construcción y de materiales cubiertos, pero cuya metodología constructiva sea diferente a la prescrita por estos, siempre y cuando el diseñador estructural y el constructor, presenten, en conjunto, un memorial en el cual inequívocamente aceptan las responsabilidades que se derivan de la metodología alterna de construcción.*

2. *Ducto de instalaciones de televisión y telefonía del edificio es muy estrecho y no permite disponer de todos los cables de los apartamentos*

*Se verifico que por este único ducto van las instalaciones de datos y televisión, en el cual las tuberías se ven forzadas al mandar todas las redes que solicitan los propietarios del edificio y de acuerdo a lo manifestado por la quejosa. la instalación de televisión y telefonía en el apartamento se tuvo que realizar por la jachada, sin posibilidad que las instalaciones quedaran canalizadas. El hecho es una deficiencia constructiva grave, que afecta la utilización de las zonas comunes y no da cumplimiento con lo dispuesto en la NTC 2050:*

*SECCIÓN 820. SISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE ANTENAS COMUNALES DE RADIO Y TELEVISIÓN*

*820-6. Ejecución mecánica del trabajo. Los circuitos de antenas comunales de radio y televisión y los equipos correspondientes se deben instalar de manera limpia y profesional. Los cables se deben apoyar en la estructura de la edificación de modo que no resulten perjudicados durante su uso normal. Nota. Para la práctica de la instalación de estos circuitos se deben consultar las normas publicadas, tales como: NTC 4353 Telecomunicaciones, Cableado estructurado, Cableado para comunicaciones ; NTC 4071 Telecomunicaciones, Nuevas Tecnologías, Ductos y espacios para telecomunicaciones en edificios comerciales; Information Technology General Cabling for customer premises ISO/IEC11801-1995, Commercial Building Telecommunications, Wiring Standard, ANSI/ELA/TIA 568-A-1995; Commercial Building Standard for Telecommunications Pathways and Spaces, ANSI/ELA/TIA 569-1990 y Residential and Light Commercial Telecommunications Wiring Standard, ANSI/ ELA/TIA 570-1991.*

3. *No hay shut de basuras en el edificio.*



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

*Durante la visita se evidencio que el edificio no cuenta con un cuarto de basuras y los propietarios acumulan la basura cerca del armario de medidores de gas, ubicado en el primer piso. La quejosa informo que el cuarto de basuras se proyecta en planos en el espacio mencionado y no figura el armario de medidores de gas.*

*Revisada la carpeta de radicación de documentos del proyecto, se constató que el espacio concuerda con las características que menciona la quejosa y nuevamente figura la escalera con las características mencionadas anteriormente.*

*El hecho es una deficiencia constructiva grave y desmejoramiento de especificaciones, que afecta la utilización de las zonas comunes y no da cumplimiento al Decreto 2981 de 2013, que al respecto dispone:*

*"Artículo 2°. Definiciones. Para los efectos de este decreto, se adoptan las siguientes definiciones:*

*(...)*

*Almacenamiento de residuos sólidos: Es la acción del usuario de guardar temporalmente los residuos sólidos en depósitos, recipientes o cajas de almacenamiento, retornables o desechables, para su recolección por la persona prestadora con fines de aprovechamiento o de disposición final. (...)*

*Multiusuarios del servicio público de aseo: Son todos aquellos suscriptores agrupados en unidades inmobiliarias, centros habitacionales, conjuntos residenciales, condominios o similares bajo el régimen de propiedad horizontal vigente o concentrados en centros comerciales o similares, que se caracterizan porque presentan en forma conjunta sus residuos sólidos a la persona prestadora del servicio en los términos del presente decreto o las normas que lo modifiquen, sustituyan o adicionen y que hayan solicitado el aforo de sus residuos para que esta medición sea la base de la facturación del servicio público de aseo. La persona prestadora del servicio facturará a cada inmueble en forma individual, en un todo de acuerdo con la regulación que se expida para este fin. (...)*

*Presentación de los residuos sólidos: Es la actividad del usuario de colocar los residuos sólidos debidamente almacenados, para la recolección por parte de la persona prestadora del servicio público de aseo. La presentación debe hacerse, en el lugar e infraestructura prevista para ello, bien sea en el área pública correspondiente o en el sitio de presentación conjunta en el caso de multiusuarios y grandes productores.*

*Unidad de almacenamiento: Es el área definida y cerrada, en la que se ubican las cajas de almacenamiento o similares para que el usuario almacene temporalmente los residuos sólidos, mientras son presentados a la persona prestadora del servicio público de aseo para su recolección y transporte. (...)" (Sublíneas fuera de texto)*



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

*De igual manera, el mismo Decreto, en el artículo 20 señala:*  
*"Artículo 20. Sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos. Todo usuario agrupado del servicio público de aseo, deberá tener una unidad de almacenamiento de residuos sólidos que cumpla como mínimo con los siguientes requisitos:*

- 1. Los acabados deberán permitir su fácil limpieza e impedir la formación de ambientes propicios para el desarrollo de microorganismos.*
- 2. Tendrán sistemas que permitan la ventilación, tales como rejillas o ventanas, y de prevención y control de incendios, como extintores y suministro cercano de agua y drenaje.*
- 3. Serán construidas de manera que se evite el acceso y proliferación de insectos, roedores y otras clases de vectores, y que impida el ingreso de animales domésticos.*
- 4. Deberán tener una adecuada ubicación y accesibilidad para los usuarios. Deberán contar con recipientes o cajas de almacenamiento de residuos sólidos para realizar su adecuado almacenamiento y presentación, teniendo en cuenta la generación de residuos y las frecuencias y horarios de prestación del servicio de recolección y transporte.*

*Parágrafo 1°. Los usuarios serán los responsables de mantener aseadas, desinfectadas y fumigadas las unidades de almacenamiento, atendiendo los requisitos y normas para esta última actividad.*

*Parágrafo 2°. Cuando se realicen actividades de separación, las unidades de almacenamiento deberán disponer de espacio suficiente para realizar el almacenamiento de los materiales, evitando su deterioro.*

*Parágrafo 3°. El usuario agrupado podrá elegir entre la presentación de los residuos en el andén o en la unidad de almacenamiento cuando así se pacte y las condiciones técnicas así lo permitan. En todo caso, deberá contar con los recipientes suficientes para el almacenamiento, de acuerdo con la generación de residuos, y las frecuencias y horarios de prestación del servicio de aseo. Adicionalmente no da cumplimiento con lo dispuesto en la ley 400, descrita en el numeral 1 del presente informe.*

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 7 y 11 de la Ley 400 de 1997, Sección 820 numerales 820-6 de la NTC 2050, artículos 2, 20 y párrafos 1, 2 y 3 del Decreto 2981 de 2013 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



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

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.

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.

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 ordenes 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"

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 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 zonas comunes del inmueble objeto de queja, motivo por el

<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. 958 DEL 30 DE ABRIL DE 2018**

**Pág. 8 de 9**

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

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 **INVERSIONES EPR S.A.S** con NIT. 900.638.647-9, representada legalmente por el señor **EDGAR MARIO PADILLA ROBAYO** 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 e informe de la visita de verificación de conformidad con el artículo 7° del Decreto Distrital 572 de 2015 a la sociedad enajenadora **INVERSIONES EPR S.A.S** con NIT. 900.638.647-9, representada legalmente por el señor **EDGAR MARIO PADILLA ROBAYO** 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 **EDGAR MARIO PADILLA ROBAYO** y/o quien haga sus veces, en calidad de representante legal de la sociedad enajenadora **INVERSIONES EPR S.A.S** con NIT. 900.638.647-9

**ARTÍCULO CUARTO.** Comuníquese el contenido de este auto a la señora **LUISA FERNANDA DOMINGUEZ CAMELO** actuando en calidad de propietario del apartamento 302 del proyecto de vivienda **EDIFICIO KHAMI 63 – PROPIEDAD HORIZONTAL.**

**ARTÍCULO QUINTO.** Comuníquese el contenido de este auto al señor **RUBÉN DARÍO NORIEGA NIEBLES** actuando en calidad de Administrador del proyecto de vivienda **EDIFICIO KHAMI 63 – PRC PIEDAD HORIZONTAL.**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 958 DEL 30 DE ABRIL DE 2018

Pág. 9 de 9

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

**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 treinta (30) días del mes de abril de dos mil dieciocho (2018).



JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ

Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Zaida Carolina Sánchez Zaldúa - Contratista - SICV  
Revisó: Adriana Higuera Peña - Contratista - SICV

