



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá D.C.,

SEÑOR
RAMIRO PARROQUIANO PARDO
CONJUNTO RESIDENCIAL EL EDEN-PROPIEDAD HORIZONTAL
CARRERA 78F BIS # 45-12 SUR
Bogotá D.C

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

2-2019-23464

FECHA: 2019-05-10 10:28 PRO 570662 FOLIOS: 1
ANEXOS: 4
ASUNTO: COMUNICACIÓN
DESTINO: RAMIRO PARROQUIANO
TIPO: OFICIO SALIDA
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Auto. No. 1555 del 26 de abril del 2019
Expediente: 1-2017-01447
CITACIÓN PARA NOTIFICACIÓN PERSONAL

Asunto: Comunicación Auto. No. 1555 del 26 de abril del 2019
Expediente No. 1-2017-0447

Respetado(a) Señor(a):

Dando cumplimiento al artículo tercero del Auto. No. 1555 del 26 de abril del 2019" *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

Anexo: Auto. No. 1555 del 26 de abril del 2019 en 04 folios
Proyectó: Edgar Samuel Camacho Caviedes - Contratista SICV
Revisó: Carlos Andrés Sánchez H- abogado contratista SICV

Calle 52 No. 13-64
Conmutador: 358 16 00
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.1555 DEL 26 DE ABRIL DE 2019

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 por la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, los Decretos Distritales 572 de 2015, 121 de 2008, los Acuerdos Distritales 079 de 2003, 735 de 2019, 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 el señor RAMIRO PARROQUIANO PARDO, en calidad de representante legal del proyecto de vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL EL EDEN - PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la Carrera 78 F BIS # 45 - 12 SUR de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las zonas comunes del citado proyecto, en contra de la sociedad enajenadora ANGEL DIAZ LIMITADA- EN LIQUIDACION, identificada con Nit. 860.005.596-0 representada legalmente por su liquidador, señor ANGEL DIAZ ALFONSO, actuación a la que le correspondió el Radicado No. 1-2017-01447 del 11 de enero del 2017, Queja No. 1-2017-01447-1 (folios 1 al 9).

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 es la sociedad enajenadora ANGEL DIAZ LIMITADA- EN LIQUIDACION, identificada con Nit. 860.005.596-0, a la que le fue otorgado el registro de enajenación No. 2005007 (folio 27).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4º del Decreto Distrital No. 572 de 2015, se corrió traslado de la queja, mediante comunicación con Radicado No. 2-2017-03532 y 2-2017-03533 del 23 de enero del 2017 (folios 11 y 12), se corrió traslado de la queja al enajenador, para que se pronunciara al respecto e indicara si daría o no solución a los hechos motivo de queja y al quejoso para informarle la actuación llevada a cabo.

Que la sociedad enajenadora, mediante Radicado No 1-2017-06599 del 06 de febrero del 2017, describió el traslado de la queja (Folio 13), manifestando que *“(...) pudimos evidenciar que en el momentos de dichas visitas las cubiertas no presentaron filtraciones al interior de las torres, cabe aclarar que el conjunto inicio entrega hace 4 años y la ultima etapa inicio entregás en el año 2015, razón por la cual ya se encuentra en su totalidad fuera de garantía por tiempo”*



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

Que de conformidad con los antecedentes expuestos y en atención a lo previsto en el artículo 5° del Decreto Distrital No. 572 de 2015, esta Subdirección estimó necesaria la realización de una vista de carácter técnico para verificar los hechos objeto de la queja, por tal razón, mediante oficio con Radicado 2-2017-15287 y 2-2017-15288 del 10 de marzo del 2017 (folios 14 y 15), se le informó a la sociedad enajenadora, y al quejoso, que el día 26 de abril del 2017, el área técnica de la Subdirección procedería a realizar visita de verificación de hechos, como consta en el acta de visita (folio 17), con asistencia del señor RAMIRO PARROQUIANO PARDO, en calidad de Administrador del proyecto de vivienda y por la sociedad enajenadora no se hicieron presentes.

Que el representante legal del proyecto de vivienda mediante escrito de radicado No. 1-2019-10271 del 19 de marzo del 2019 (folios 18 a 21) solicito conocer el tramite de la solicitud de investigación de la entrega de las zonas comunes por parte de la constructora ANGEL DIAZ LTDA.

Que como consecuencia de la visita técnica realizada se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No.19-367 del 12 de abril del 2019 (folios 25 y 26), en el cual se concluyó:

Entrega: Torres 1 a 4 julio de 2013

Torres 5 a 8 noviembre de 2013

Torres 9 a 15 octubre de 2015

Zonas comunes mayo del 2016

"HALLAZGOS

Se hace verificación de los siguientes hechos:

1. "ANTEJARDIN EN ZONA VERDE KR 78 F BIS –TV 78 B"

Se verificó en el sitio los antejardines señalados por el quejoso y se observa que está la zona verde destinada. No obstante, se ve que en algunas partes se encuentra deteriorado o no hay presencia de pasto.

Antejardines

De acuerdo al tiempo de entrega de las torres y que no es posible establecer las condiciones en las que fue entregado el antejardín, no es posible establecer deficiencia constructiva ni desmejoramiento de especificaciones.

2. "CUBIERTA PLANA TORRES 1 Y 15 – FISURAS EN ACABADO".



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

De acuerdo con lo señalado por el quejoso, el acabado de las cubiertas planas cuenta con fisuras que muestran el deterioro de este.

Acabado Cubierta Plana

Se puede observar en la visita que las fisuras no comprometen la estructura de ninguna manera y que las mismas están sobre el acabado de la placa de cubierta y que las mismas corresponden a falta de mantenimiento de este, puesto que por la fecha de entrega de las torres no es posible endilgar la responsabilidad al enajenador.

Por este motivo, no es posible establecer deficiencia constructiva ni desmejoramiento de especificaciones.

3. "CUBIERTA INCLINADA TORRES 2 Y 14 – TEJAS TERMOACÚSTICAS Y TRANSPARENTES".

Manifiesta el quejoso que las tejas termoacústicas y transparentes presentan alto deterioro en las torres 2 a 14.

Cubierta Inclínada

Se debe tener en cuenta que las torres 1 a 4 fueron entregadas en julio de 2013; de la 5 a la 8 en noviembre de 2013 y de la 9 a la 15 en 2015.

En la visita se observa que las tejas cuentan con deterioro y falta de sellos en los parales de la estructura de la cubierta y no cuenta con los anclajes para realizar los mantenimientos.

Por lo anterior, este hecho corresponde a una deficiencia constructiva grave que afecta el uso de las zonas comunes y privadas de las torres.

Lo anterior, incumple lo establecido en la NSR-98:

I.2.3 - ALCANCE DE LA SUPERVISION TECNICA I.2.3.1 - El alcance de la supervisión técnica debe, como mínimo, cubrir los siguientes aspectos:

(a) Aprobación de un programa de control de calidad de la construcción de la estructura de la edificación, o de los elementos no estructurales, cuando su grado de desempeño así lo requiera. Este programa de control de calidad debe ser propuesto por el constructor.

(b) Aprobación del laboratorio, o laboratorios, que realicen los ensayos de control de calidad.

(c) Realizar los controles exigidos por el Reglamento para los materiales estructurales empleados, y los indicados en I.2.4.

(d) Aprobación de los procedimientos constructivos propuestos por el constructor.

(e) Exigir a los diseñadores el complemento o corrección de los planos, cuando estos estén incompletos, indefinidos, o tengan omisiones o errores.

(f) Solicitar al ingeniero geotecnista las recomendaciones complementarias al estudio geotécnico



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

cuando se encuentren situaciones no previstas en él.

(g) Mantener actualizado un registro escrito de todas las labores realizadas, de acuerdo con lo establecido en I.2.2.1.

(h) Velar en todo momento por la obtención de la mejor calidad de la obra.

(i) Prevenir por escrito al constructor sobre posibles deficiencias en la mano de obra, equipos, procedimientos constructivos y materiales inadecuados y vigilar porque se tomen los correctivos necesarios.

(j) Recomendar la suspensión de labores de construcción de la estructura cuando el constructor no cumpla o se niegue a cumplir con los planos, especificaciones y controles exigidos, informando, por escrito, a las autoridades municipales o distritales que expidieron la licencia de construcción.

(k) Rechazar las partes de la estructura que no cumplan con los planos y especificaciones.

(l) Ordenar los estudios necesarios para evaluar la seguridad de la parte o partes afectadas y ordenar las medidas correctivas correspondientes, supervisando los trabajos de reparación.

(m) En caso de no ser posible la reparación, recomendar la demolición de la estructura a las autoridades municipales o distritales que expidieron la licencia de construcción.

(n) Expedir la constancia de que habla el literal

(g) de I.2.2.1."

Por el anterior en relación con el hecho: **"3.CUBIERTA INCLINADA TORRES 14 – TEJAS TERMOACÚSTICAS Y TRANSPARENTES"**, probablemente constituyen una vulneración a lo previsto en el Acuerdo No. 79 de 2003, Capítulo 8, artículo 23 Numeral 12, I.2.3 Alcance de la supervisión técnica I.2.3.1 Literales a, b, c, d, e, f, g, h, i, j, k, l, m, n, g de la NSR-98 y artículo 2 del Decreto 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 (\$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.



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

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 Administrativo¹ 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 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

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.



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

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, quo 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."²(Negrillas y subrayas fuera de texto).

Ahora bien, en relación con el hecho: "**3.CUBIERTA INCLINADA TORRES 2 – TEJAS TERMOACÚSTICAS Y TRANSPARENTES**", y teniendo en cuenta el Informe de Verificación de Hechos No. 19-367 del 12 de abril del 2019, emitido por el área técnica, que lo catalogó como grave, se debe señalar que se configura para este Despacho, el fenómeno de pérdida de oportunidad, ya que la entrega las bienes comunes esenciales de la torre 2, tuvo lugar en julio del 2013, según el acta de visita técnica firmada por el quejoso (Folio 17), mientras que frente al hecho este Despacho tuvo conocimiento el día 11 de enero del 2017, fecha en que se interpuso de la queja, todo lo anterior, en concordancia con el Artículo 14 del Decreto 572 de 2015, que reza así:

"Artículo 14°. Oportunidad para imponer sanciones y órdenes. Los hechos relacionados con la existencia de deficiencias constructivas o el desmejoramiento de especificaciones técnicas deberán sancionarse por la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o por la autoridad que haga sus veces, de conformidad con los siguientes términos:

Las afectaciones leves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas cuando se hubieren presentado dentro del año siguiente a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro del año siguiente a las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.

Las afectaciones graves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas si se hubieran presentado dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de

² Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo Sección Primera, treinta (30) de mayo de dos mil trece (2013), Exp. Núm. 2006-00986-01.



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

entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro del año siguiente a la fecha de las reparaciones que hubiera hecho el constructor o enajenador por dichas afectaciones.

Las afectaciones gravísimas, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, se sancionarán cuando se hubieran presentado dentro de los diez (10) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, o dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones." (subrayado fuera de texto original)

Artículo 24 de la ley 675 del 2001, que dispone:

"ARTÍCULO 24. ENTREGA DE LOS BIENES COMUNES POR PARTE DEL PROPIETARIO INICIAL. *Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes (...)*

Así las cosas, en ejercicio de las facultades de inspección vigilancia y control de las personas naturales y jurídicas dedicadas a la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, este Despacho estima improcedente continuar con la presente actuación administrativa en relación con el hecho "3. **CUBIERTA INCLINADA TORRES 2 – TEJAS TERMOACÚSTICAS Y TRANSPARENTES**", de conformidad con el estudio realizado, toda vez que ha operado el fenómeno jurídico de la pérdida de oportunidad.

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 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 Distrital No. 572 de 2015.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Abrir Investigación de carácter administrativo contra la sociedad enajenadora ANGEL DIAZ LIMITADA- EN LIQUIDACION, identificada con Nit.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 1555 DEL 26 DE ABRIL DE 2019

Página 8 de 8

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

860.005.596-0 representada legalmente por su liquidador, señor ANGEL DIAZ ALFONSO, o quien haga sus veces, en virtud de lo expuesto en el presente auto.

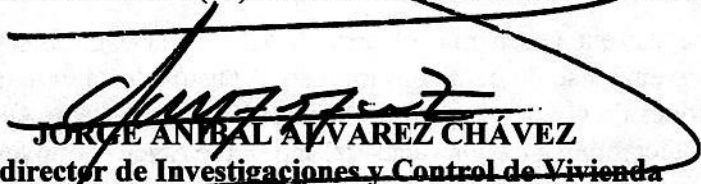
ARTÍCULO SEGUNDO. Notifíquese el contenido del presente Auto a la sociedad enajenadora ANGEL DIAZ LIMITADA- EN LIQUIDACION, identificada con Nit. 860.005.596-0 representada legalmente por su liquidador, señor ANGEL DIAZ ALFONSO, o quien haga sus veces y córrase traslado del mismo junto con la queja y 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 representante legal y/o administrador (o quien haga sus veces), del proyecto de vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL EL EDEN - PROPIEDAD HORIZONTAL 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 abril de dos mil diecinueve (2019).


JORGE ANIBAL ALVAREZ CHÁVEZ
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Edgar Samuel Camacho - Contratista SICV
Revisó: Carlos Andrés Sánchez Huertas - Contratista SIC

X