



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HABITAT

BOGOTÁ D.C.

Señor:

**ARGELIA VALBUENA  
PROPIETARIA DEL APARTAMENTO 102 INTERIOR 1 TORRE 1 TORRE C  
RINCON DE BOLONIA  
CARRERA 10 ESTE # 80 – 20 SUR APARTAMENTO 102 INTERIOR 1 TORRE C  
TEL: NO REGISTRA  
BOGOTÁ D.C.**

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA  
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT  
AL RESPONDER CITAR EL NR.  
**2-2019-67527**  
FECHA: 2019-12-09 09:51 PRO 631469 FOLIOS: 1  
ANEXOS: 4  
ASUNTO: Comunicación  
DESTINO: ARGELIA VALBUENA  
TIPO: OFICIO SALIDA  
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

Asunto: Comunicación: **AUTO No 4892 DEL 25  
DE NOVIEMBRE DE 2019**  
Expediente: **1-2017-99092-2**

Respetado (a) Señor (a),

Dando cumplimiento al artículo tercero del **AUTO No 4892 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2019** “Por el cual se abre una investigación administrativa”. Atentamente remito copia del mencionado acto administrativo para su comunicación.

LEIDY YINETH RIVERA GONZÁLEZ  
SUBDIRECTORA DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA

Lo enunciado en 4» folios.

Elaboró: *Maria Jose Pineda Hoyos- Contratista – SIVCV*<sup>™</sup>  
Revisó: *Diana Carolina Merchán – Profesional Universitario – SIVCV* >

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**



*“Por el cual se abre una investigación administrativa”*

**LA SUBDIRECTORA 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 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 la señora **ARGELIA VALVUENA VALVUENA** en su condición de propietaria del apartamento 102 de la torre C interior 1 del conjunto residencial Rincón de Bolonia, ubicado en la Carrera 10 este N. 76-25 sur de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las áreas privadas del citado inmueble, en contra de la sociedad enajenadora **CG CONSTRUCTORA SAS** identificada con **NIT 800.051.984-2**, representada legalmente por **CESAR GOMEZ ESTRADA**, quien actúa como representante legal o quien haga sus veces, actuación a la que le correspondió el radicado N° 1-2017-99092 del 23 de noviembre de 2017, Queja N° 1-2017-99092-2 (folios 1,2 y 5).

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 **CG CONSTRUCTORA SAS** identificada con **NIT 800.051.984-2**, representada legalmente por **CESAR GOMEZ ESTRADA** o quien haga sus veces, es la responsable del proyecto de vivienda en cuestión y le fue otorgado el Registro de Enajenación N° 2011021 (folio 11).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado N° 2-2018-28262 del 27 de junio de 2018 (folio 7), se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora **CG CONSTRUCTORA SAS** identificada con **NIT 800.051.984-2**, representada legalmente por **CESAR GOMEZ ESTRADA** o quien haga sus veces, para que en el término de diez (10) días hábiles se pronunciara sobre los hechos e indicara de manera puntual si daría solución a los mismos. Del citado traslado, se le informó a la quejosa mediante comunicación 2-2018-28260 del 27 de junio de 2018 (folio 6).

Que en atención a lo previsto en el artículo 5° del Decreto Distrital 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 oficios con radicado N° 2-2019-56046



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

y 2-2019-56044 una y otra del 10 de octubre de 2019 (folios 8 y 9), se les informó a las partes que el día 28 de octubre de 2019 a las 9:30 A.M., el área técnica de esta Subdirección procedería a realizar visita de verificación de hechos.

Que la visita anteriormente mencionada se llevó a cabo en el día 28 de octubre de 2019, a la cual asistió la señora ARGELIA VALBUENA en calidad de quejosa, y por parte del enajenador, el señor LUIS ENRIQUE GRUESO, en calidad de enajenador, como se evidencia en el documento visible a folio 10.

Que, como consecuencia de la visita técnica realizada, se elaboró el Informe de Verificación de Hechos N° 19-1207 del 30 de octubre de 2019 (folios 11 a 13), en el cual se concluyó:

"(...)

### **HALLAZGOS**

#### **1. Humedades en alcobas**

*La propietaria informó que se vienen presentando filtraciones en los diferentes espacios del apartamento y durante la visita técnica, se percibió un fuerte olor a humedad en todo el apartamento.*

*En las alcobas se manifiesta humedad por capilaridad transversal en los muros de fachada y culata, debido al bajo contenido de material cementante del mortero de pega, a su vez se informó de filtraciones por capilaridad ascendente en la placa de contrapiso y por esta afectación se vio en la necesidad de enchapar los pisos del apartamento.*

*La filtración por capilaridad transversal en los muros se mitigó de forma provisional por los propietarios, aplicando mortero sobre el emboquillado de la pega del ladrillo y se realizó esta actividad en agosto de 2018, conforme a lo manifestado.*

*El hecho es una deficiencia constructiva grave, que afecta la habitabilidad del inmueble y no da cumplimiento a las siguientes normas.*

*En cuanto el bajo contenido de material cementante en el mortero, NSR-10:*

#### **D.3.4 — MORTERO DE PEGA**

**D.3.4.1 — REQUISITOS GENERALES** — *Los morteros de pega utilizados en construcciones de mampostería deben cumplir la norma NTC 3329 (ASTM C270) y con lo especificado en la Tabla D.3.4-1. El mortero premezclado para pega de unidades de mampostería debe cumplir con la norma NTC 3356 (ASTM C1142). Los morteros de pega deben tener buena plasticidad, consistencia y ser capaces de retener el agua mínima para la hidratación del cemento y, además, garantizar su adherencia con las unidades*



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

*de mampostería para desarrollar su acción cementante.*

*D.3.4.2 — DOSIFICACIÓN DEL MORTERO DE PEGA — La dosificación de los componentes de los morteros de pega debe basarse en ensayos previos de laboratorio o en experiencia de campo en obras similares y se clasifican como H, M, S o N de acuerdo con la dosificación mínima de sus componentes y con la resistencia a la compresión, según la tabla D.3.4-1.*

*La denominación de morteros tipo H, M, S o N es exclusiva para morteros de pega de mampostería y no deberá emplearse para designar otros tipos de morteros. La resistencia a la compresión se mide a los 28 días sobre probetas tomadas en cubos de 50 mm de lado, o en cilindros de 75 mm de diámetro por 150 mm de altura. Los diferentes tipos de mortero deben cumplir con las condiciones mínimas de flujo inicial y retención de agua establecidos en la tabla D.3.4-1. Para cada uno de los tipos de mortero, en la tabla D.3.4-1 se indican dos alternativas de dosificación, una utilizando cemento portland y cal hidratada, y la otra utilizando cemento portland y cemento para mampostería. Puede emplearse cualquiera de las dos alternativas de dosificación, pero no se permiten dosificaciones que empleen simultáneamente cal hidratada y cemento de mampostería.*

***En cuanto las filtraciones.***

*Código de la Construcción de Bogotá:*

#### **PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE**

##### **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.

**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.



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

*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.*

NSR-10:

#### **H.6.5 — EMPUJES DEBIDOS AL AGUA**

*Los empujes debidos al agua subterránea deben minimizarse en lo posible, mediante el empleo de obras adecuadas de drenaje y despresurización. Sin embargo, cuando esto no es posible, deben sumarse a los empujes de tierras. Los muros de contención deberán siempre dotarse de un sistema de filtros y drenajes colocados atrás del muro. Estos dispositivos deberán diseñarse para evitar el arrastre de materiales provenientes del relleno y para buscar una conducción eficiente del agua infiltrada, sin generación de presiones de agua significativas. Cuando la permeabilidad de la estructura sea superior a 1 cm/seg, como en el caso de gaviones o cribas, se puede emplear la propia estructura de contención para la captación y conducción del agua, pero se debe evitar la erosión del suelo que soporta por medio de filtros y garantizar el desagüe. Se tomará en cuenta que, aún con un sistema de drenaje, el efecto de las fuerzas de filtración sobre el empuje recibido por el muro puede ser significativo.*

#### **2. Fisuras**

*Se informó de una fisura longitudinal que se manifiesta en la placa de entrepiso del apartamento en el sector de la sala, la cual está enmarcada en una dilatación. Situación que no obedece a daños en la estructura del inmueble y obedece a cambios de movimientos propios de juntas constructivas.*

*En la alcoba principal se manifiesta una fisura horizontal en toda la longitud del muro divisorio de apartamentos, la cual obedece a una junta fría que se genera por proceso constructivo de los inmuebles, conforme a lo manifestado por el enajenador.*

*En estas condiciones, se establece que las fisuras no son afectaciones de orden estructural y no se establece afectación en este numeral*

*"(...)*

Ahora bien, en virtud de lo preceptuado en el Decreto 572 de 2015, el artículo 14, en concordancia con los conceptos definidos en el artículo 2 de éste, establece la oportunidad para presentar la queja por las deficiencias constructivas y el desmejoramiento de especificaciones técnicas. El precitado artículo reza al tenor literal, así:

*"Artículo 14°. Oportunidad para imponer sanciones y órdenes. Los hechos relacionados con la existencia de deficiencias constructivas o el desmejoramiento de especificaciones técnicas*



**AUTO No. 4892 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2019**      Página 5 de 8

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

*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 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. (...)"*

Así las cosas, en relación con el hecho "1. Humedades en alcobas", y teniendo en cuenta el informe de verificación 19-1207 del 30 de octubre de 2019 (folios 11, 12 y 13) emitido por el área técnica al tenor del inciso noveno del artículo segundo del Decreto Distrital 572 de 2015, se configura deficiencia constructiva de afectación grave, y en virtud del artículo 14 de este Decreto, es oportuno para este Despacho surtir la presente investigación, dado que el inmueble fue entregado el 24 de marzo de 2015 y la fecha de presentación de la queja, data del 23 de noviembre de 2017, por lo tanto constituye una vulneración a lo previsto en la norma NSR-10: D.3.4 — MORTERO DE PEGA, D.3.4.1 — REQUISITOS GENERALES, D.3.4.2 — DOSIFICACIÓN DEL MORTERO DE PEGA, y en cuanto a las filtraciones Código de la Construcción de Bogotá: PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE Sección B.5.1 GENERAL, ARTÍCULO B.5.1.1., ARTÍCULO B.5.1.2., ARTÍCULO B.5.1.3., Sección B.1.5 TRATAMIENTO DE ZONAS EXTERIORES, ARTÍCULO B.1.5.1., PARÁGRAFO B.1.5.1.1., PARÁGRAFO B.1.5.1.2., PARÁGRAFO B.5.4.8.6. y NSR-10: H.6.5 — EMPUJES DEBIDOS AL AGUA.

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



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

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, 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:

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"*

*"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, 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."<sup>2</sup>(Negrillas y subrayas 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 al numeral 1-humedad en alcobas. Por tal motivo, una vez verificada la queja y practicada la visita técnica respectiva, aunado a los antecedentes obrantes en el expediente, esta Subdirección encuentra mérito para ordenar la apertura de investigación correspondiente, de conformidad con el artículo 6° del Decreto 572 de 2015.

Así las cosas y en mérito de lo expuesto esta Subdirección,

<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.





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

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Abrir investigación de carácter administrativo contra la sociedad enajenadora **CG CONSTRUCTORA SAS** identificada con **NIT 800.051.984-2**, representada legalmente por **CESAR GOMEZ ESTRADA** o quien haga sus veces, en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente Auto.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Notifíquese el contenido del presente Auto a la sociedad enajenadora **CG CONSTRUCTORA SAS** identificada con **NIT 800.051.984-2**, representada legalmente por **CESAR GOMEZ ESTRADA** 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, 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 **ARGELIA VALBUENA** en su condición de propietaria del apartamento 102, interior 1 torre C, - Rincón de Bolonia de esta ciudad, o a quien haga sus veces.

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

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dado en Bogotá D.C., a los veinticinco (25) días del mes de agosto de dos mil diecinueve (2019).

**LEIDY YINETH RIVERA GONZALEZ**  
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda