



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

BOGOTÁ D.C.

Señor:

ALBERTO ORDOÑEZ WILLS
PROPIETARIO DEL APARTAMENTO 602
EDIFICIO VIATTA
CARRERA 18 # 113 - 27 APARTAMENTO 602
TEL: NO REGISTRA
BOGOTÁ D.C.

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.
2-2019-67511
FECHA: 2019-12-09 09:37 PRO 631450 FOLIOS: 1
ANEXOS: 4
ASUNTO: Comunicación
DESTINO: ALBERTO ORDOÑEZ WILLS
TIPO: OFICIO SALIDA
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

Asunto: Comunicación: **AUTO No 4953 DEL 28**
DE NOVIEMBRE DE 2019
Expediente: 1-2018-02502-1

Respetado (a) Señor (a),

Dando cumplimiento al artículo cuarto del **AUTO No 4953 DEL 28 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
Revisó: Diana Carolina Merchán - Profesional Universitario - SIVCV

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



**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



“Por el cual se apertura 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 MIRIAM MEZA, en calidad de administradora del **EDIFICIO VIATTA**, ubicado en la Carrera 18 N. 113-21/27 de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes al interior del apartamento 602, de propiedad del señor **ALBERTO ORDOÑEZ WILLS** y en contra de la sociedad enajenadora **PROYECTOS VERTIZE SA S** identificada con **NIT 900.165.468-6**, representada legalmente por **JAVIER MAURICIO TAFUR OTERO** o quien haga sus veces, actuación a la que le correspondió el radicado N° 1-2018-02502 del 02 de febrero de 2018, Queja N° 1-2018-02502-1 (folios 1 a 22).

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 **PROYECTOS VERTIZE SA S** identificada con **NIT 900.165.468-6**, representada legalmente por **JAVIER MAURICIO TAFUR OTERO** o quien haga sus veces, es la responsable del proyecto de vivienda en cuestión y le fue otorgado el Registro de Enajenación N° 2004036 (folio 47).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado N° 2-2018-67209 del 27 de diciembre de 2018 (folio 4), se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora **PROYECTOS VERTIZE SA S** identificada con **NIT 900.165.468-6**, representada legalmente por **JAVIER MAURICIO TAFUR OTERO** 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 sociedad enajenadora mediante comunicación 2-2018-11130 del 14 de marzo de 2018 (folio 25).

Que mediante radicado N° 1-2018-12987 del 5 de abril de 2018 (folios 30 al 35), la sociedad enajenadora radicó respuesta al traslado de la queja, señalando:



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

"(...)

- *Tal como lo señala el querellante, entre las partes se suscribió un contrato de transacción por virtud del cual **PROYECTOS VERTIZE S A S** se obligó a modificar el trazado de la rampa, facilitando su uso y acceso, siempre y cuando la autoridad competente (curaduría), aprobara los planos propuestos por la Copropiedad y que hacen parte del contrato de transacción.*
- *Teniendo en cuenta lo anterior, es del caso manifestar que la Curaduría Urbana no aceptó la modificación propuesta por la Copropiedad, como quiera que la misma la normatividad urbana vigente, razón por la cual no se pudo intervenir la rampa. De igual manera se pone de presente que la rampa cumple con la norma (Decreto 1108 de 2000), razón por la cual se dejó constancia de ello en visita realizada en 16 de julio de 2016, N. 16-831.*
- *Como se ve, los hechos materia de investigación han sido plenamente conocidos por la Secretaría, quien ya realizó visita técnica oficial y cuyos resultados se encuentran en el "informe de verificación de hechos N. 16-831 del 11 de julio de 2016", al cual solicitamos remitirse. Toda vez que no hay cambios en las situaciones de hecho ya verificadas por la Entidad, y que se ha probado la corrección de los eventuales incumplimientos presentados, no vemos la razón que justifique una nueva visita, estando a la espera de que la Secretaría del Hábitat, en desarrollo del proceso de investigación No. 2555 de fecha 2 de noviembre de 2017, proceda a cerrar la investigación administrativa, declarando el cabal cumplimiento de las obligaciones a nuestro cargo.*

"(...)

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° 2-2019-22820 y 2-2019-22821 una y otra del 8 de mayo de 2019 (folios 26 y 27), se informó a las partes que el día 23 de mayo de 2019 a las 2:00 P.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 23 de mayo de 2019 a las 2 pm, a la cual asistió la señora ANIMARÍA ORDOÑEZ en calidad de propietaria, y por parte del enajenador, el señor JAVIER TAFUR, en calidad de representante legal de la sociedad enajenadora.



AUTO No. 4953 DEL 28 DE NOVIEMBRE DE 2019

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

Que, como consecuencia de la visita técnica realizada, se elaboró el Informe de Verificación de Hechos N° 19-1166 del 18 de octubre de 2019 (folios 47 a 50), en el cual se concluyó:

"(...)

HALLAZGOS

Se verifican los hechos así:

I. PISOS DE PORCELANATO:

La queja dice que en el piso del baño principal están comenzando a despegarse las baldosas del piso.

El enajenador menciona que no ha sido posible cambiar el porcelanato, debido a que no se ha encontrado el mismo tipo de acabado. El propietario menciona que no es excusa debido que el enajenador no ha realizado ningún tipo de propuesta para ver que acabado se puede utilizar. En la visita se evidencio que el porcelanato del baño de la alcoba principal se encuentra fisurado al parecer por su mala instalación. Por lo anterior, se establece deficiencia constructiva grave que afecta las condiciones de habitabilidad de los bienes comunes por este hecho, se da incumplimiento a la siguiente normativa:

ACUERDO 79 DE 2003:

TITULO II

PARA LA SEGURIDAD

CAPITULO 8°

EN LAS CONSTRUCCIONES

(0220) ARTÍCULO 23.- Comportamientos que favorecen la seguridad en las construcciones

7. 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.

ACUERDO 20 DE 1995

CAPÍTULO B.10

ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS Y ACABADOS

Sección B.10.3 ACABADOS

ARTÍCULO B.10.3.2. Enchapes.

En este artículo se presentan los requisitos mínimos para los enchapes en edificaciones, en todo caso debe buscarse la mejor adherencia a la edificación para evitar en lo posible su desprendimiento bajo cargas excepcionales.

PARÁGRAFO B.10.3.2.2. Enchapes con elementos porcelanizados. *Las baldosas o paños de un material cerámico con recubrimiento porcelanizado, deben cumplir los requisitos mínimos que se especifican en este parágrafo.*

B.10.3.2.2.1. *En los planos o en las especificaciones particulares, debe indicarse la clase de material, su color, el mortero de afinado y el tipo de aplicación.*



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

B.10.3.2.2.2. Si se especifica un enchape con material de primera calidad, no deben aceptarse piezas defectuosas, rotas, vencidas, agrietadas, o desportilladas; cuando se especifique material de segunda calidad sólo deben aceptarse desperfectos en tonalidad, alabeo y grado de cocción.

B.10.3.2.2.3. En los planos o especificaciones particulares, debe indicarse si se utilizan o no accesorios de remate, tales como boceses, rinconeras y molduras.

2. VENTANAS:

La queja dice que los cierres no funcionan o se saltan solos.

El enajenador menciona que los cierres de las ventanas fueron reparados en principio de mayo del 2018. Por lo anterior no se establece deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones.

3. DILATAIONES EN TECHO Y MUROS:

La queja dice que se observan rupturas de pañete en los ángulos entre muros y techos.

El enajenador menciona que se terminó de realizar el mantenimiento de las paredes y techos el 21 de mayo de 2018. Por lo anterior no se establece deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones.

4. ZÓCALOS Y GUARDA ESCOBAS:

La queja dice que, desde su instalación, no fueron debidamente asegurados y están sueltos.

El enajenador menciona que se terminó de realizar el mantenimiento de las paredes y techos el 21 de mayo de 2018. Por lo anterior no se establece deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones.

5. DEPOSITO:

La queja dice que el depósito presenta agrietamiento completo en un muro, que está a punto de caer.

El enajenador expresa que la no tenía conocimiento de los daños presentados en el depósito, que cuanto antes lo intervendrá. El propietario dice que lo dicho por el enajenador es mentiras ya que se le a informado en reiteradas ocasiones de las fallas del depósito. En la visita se observó unas fisuras de gran tamaño. Las cuales corresponden al movimiento normal de la estructura y no comprometen los elementos estructurales de la edificación. Por lo anterior, se establece deficiencia constructiva grave que afecta las condiciones de habitabilidad de los bienes privados por este hecho, se da incumplimiento al ACUERDO 79 DE 2003 mencionado en el enciso No. 1 del presente informe.

6. PARQUEADERO No. 11:

La queja dice que el parqueadero presenta dificultad de acceso por estrechamiento y desnivel en la entrada – defectos.



AUTO No. 4953 DEL 28 DE NOVIEMBRE DE 2019

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

El propietario menciona que parquear cualquier tipo de vehículo en el área asignada como parqueadero No.1 es difícil ya que el espacio es reducido, además debido a la rampa de acceso vehicular del proyecto se genera un desnivel al acceso de dicho parqueadero. En la visita se verifico todas las medidas del parqueadero No. 11 las cuales cumplen con el decreto 1108 del 2000, el cual dice que el área de circulación del parqueadero puede reducirse proporcionalmente con el aumento del ancho del cupo del parqueadero, pero no debe ser menor a 4 metros. Por lo anterior no se establece deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones.

7. DOCUMENTACIÓN:

La queja dice que le diligenciamiento total de la documentación es responsabilidad exclusiva del fideicomitente constructor.

En la visita el enajenador manifiesta que ya diligenció toda la documentación faltante del inmueble. El propietario dice que después de casi 4 años se realizó la entrega total de la documentación del inmueble. Por lo anterior no se establece deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones.

Que, conforme al citado informe este Despacho precisa que:

En cuanto a los hallazgos **2. Ventanas, 3. dilataciones en techo y muros, 4. zócalos y guarda escobas, 6. parqueadero NO. 11, 7. Documentación**, no se establece deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones.

Ahora bien, en cuanto a los hallazgos **1. pisos de porcelanato y 5. deposito** se establece deficiencias constructivas graves, que afecta las condiciones de habitabilidad de los bienes comunes por este hecho, se da incumplimiento a la siguiente normativa: **ACUERDO 79 DE 2003: TITULO II PARA LA SEGURIDAD CAPITULO 8º, (0220) ARTÍCULO 23.-, ACUERDO 20 DE 1995 CAPITULO B.10 Sección B.10.3 ARTÍCULO B.10.3.2. PARÁGRAFO B.10.3.2.2., B.10.3.2.2.1., B.10.3.2.2.2., B.10.3.2.2.3.**, el artículo 2 del Decreto 572 de 2015 y demás normas concordantes; 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



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 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:

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, 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."²(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 a las irregularidades que afectan las áreas privadas del inmueble objeto de la queja referente a **"PISOS DE PORCELANATO, Y DEPÓSITO"**, los cuales fueron calificados con deficiencia constructiva grave. 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, esta Subdirección en mérito de lo expuesto,

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"

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Abrir investigación de carácter administrativo contra la sociedad enajenadora **PROYECTOS VERTIZE SAS** identificada con NIT **900.165.468-6**, representada legalmente por **JAVIER MAURICIO TAFUR OTERO** o quien haga sus veces, por incumplimiento al artículo segundo del Decreto 572 de 2015, en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente Auto.

ARTÍCULO SEGUNDO: Notifíquese el contenido del presente Auto a la sociedad **PROYECTOS VERTIZE SAS** identificada con NIT **900.165.468-6**, representada legalmente por **JAVIER MAURICIO TAFUR OTERO** 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 al señor **ALBERTO ORDOÑEZ WILLS** en su condición propietario del apartamento 602 del **EDIFICIO VIATTA**, de esta ciudad, o 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 veintiocho (28) días del mes de noviembre de dos mil diecinueve (2019).

LEIDY YINETH RIVERA GONZALEZ
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda