

Bogotá D.C.

Señor (a):
ROBERTHS HOLMAN SERRATO OSORIO
Representante Legal (o quien haga sus veces)
EDIFICIO COLONIA I – PROPIEDAD HORIZONTAL
Calle 101 No 70 G - 25
Teléfono: 3014317579
Bogotá D.C.

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

2-2020-40792

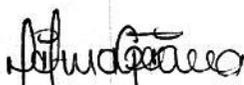
FECHA: 2020-11-17 09:21 PRO 708495 FOLIOS: 1
ANEXOS: 11 FOLIOS
ASUNTO: COMUNICACION
DESTINO: EDIFICIO COLONIA 1
TIPO: OFICIO SALIDA
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Tipo de acto administrativo: **Auto 557 del 05 de noviembre de 2020**

Expediente No. 1-2018-34484-1

Dando cumplimiento al Auto **557 del 05 de noviembre de 2020** "Por el cual se abre una investigación administrativa", atentamente remito copia del mencionado acto administrativo para su comunicación.

Cordialmente,


MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Lo enunciado en once (11) folios

Elaboró: Nelson Armando Rodríguez - Contratista SICV 

AUTO No. 557 DEL 05 DE NOVIEMBRE DE 2020 Pág. 1 de 22

“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 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 **ROBERTHS HOLMAN SERRATO OSORIO** en calidad de Representante Legal (o quien haga sus veces) del **EDIFICIO COLONIA I – PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la Calle 101 No 70 G– 25, de esta ciudad, por las presuntas irregularidades presentadas en las áreas comunes del mencionado inmueble, en contra de la sociedad enajenadora **INTEGRACION DE PROYECTOS DOLMEN S.A.S.**, en liquidación con Nit: **830.073.350-7** representada legalmente por la señora **MARCELA BUENAVENTURA ORTIZ**, actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2018-34484 del 06 de septiembre de 2018, Queja No. 1-2018-34484-1 (folios 1 a 71).

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 **INTEGRACION DE PROYECTOS DOLMEN S.A.S.**, en liquidación con Nit: **830.073.350-7**, es la responsable de dicho proyecto de vivienda con registro de enajenación 2015152 (cancelado), (folio 135).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4º del Decreto 572 de 2015, mediante radicado No 2-2018-45102 del 24 de septiembre de 2018 (folio 74), documento enviado mediante guía No YG204527597CO, devuelto el 28 de septiembre de 2018 (folio 140) a través de la empresa de correspondencia Servicios Postales Nacionales 472 se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora **INTEGRACION DE PROYECTOS DOLMEN S.A.S.**, en liquidación con Nit: **830.073.350-7.**, para que en el término de diez (10) días hábiles se manifestara sobre los hechos e indicara de manera puntual si daría solución a los mismos, dicho traslado fue comunicado al señor **ROBERTHS HOLMAN SERRATO OSORIO** en calidad de Representante Legal (o quien haga sus veces) del **EDIFICIO COLONIA 1 – PROPIEDAD HORIZONTAL** (o quien haga sus veces) objeto de queja mediante radicado No 2-2018-45100 del 24 de septiembre de 2018 (folio 75), documento 

AUTO No. 557 DEL 05 DE NOVIEMBRE DE 2020 Pág. 2 de 22

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

enviado mediante guía No YG204527521CO, devuelto el 28 de septiembre de 2018 (folio 141), a través de la empresa de correspondencia Servicios Postales Nacionales 472.

Que mediante radicado No. 1-2018-44758 del 21 de noviembre de 2018 (folios 76 a 113), el representante legal de **INTEGRACION DE PROYECTOS DOLMEN S.A.S.**, en **liquidación** con Nit: 830.073.350-7, dio respuesta al traslado de la queja señalando:

" (...)

1. El administrador del Edificio Colina I hace referencia unas presuntas –Falencias constructivas y desmejoramiento de zonas comunes – generando afectaciones al uso y goce de zonas comunes- Afirmación que resulta falsa pues el proyecto cumple con las normas constructivas, arquitectónicas y estructurales aprobadas mediante licencia de construcción No LC 15-3-0402 del 17 de julio de 2015 expedida por la curaduría Urbana No 3. Además, las zonas comunes están dispuestas para el uso y goce por parte de los habitantes del proyecto.

2. Manifiesta también que durante la entrega de las zonas comunes no esenciales se han presentado inconvenientes por presuntos incumplimientos de parte del constructor en los tiempos de ejecución, nuevamente carece de funcionamiento esta apreciación pues los trabajos convenidos se encuentran ejecutados y no hay ningún retraso en algún momento ya se encuentra superado y por tanto todas las labores requeridas fueron atendidas como se evidencia con el informe de Fotográfico Entrega de requerimiento Áreas comunes Colonia I, que fue recibido por el administrador el día 11 de julio de 2018 (anexa copia).

Sobre este asunto, aceptamos que la única labor pendiente por ejecutar y entregar corresponde a los estacionamientos generados por duplicadores, para lo cual solicitamos a su Despacho nos otorgue el tiempo prudencial de sesenta días (60) no mayor a dos (2) meses contados a partir de la fecha.

3. El documento que se anexa – Informe de Fotográfico Entrega de requerimiento Áreas comunes Colonia I – da cuenta de cada una de las labores ejecutadas con su respectivo anexo fotográfico anexa listado.

(...)

4. Adicionalmente, hacemos constar que toda la documentación relacionada con planos, pólizas, manuales de funcionamiento y garantías de equipo, etc; fueron entregadas el 03 de abril de 2018, al actual administrador, como consta en el oficio que se adjunta.

AUTO No. 557 DEL 05 DE NOVIEMBRE DE 2020 Pág. 3 de 22

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

5. *Por lo anterior como puede verificarse con la documentación que se adjunta no comprendemos el motivo de la queja interpuesta, cuando se ha dado cumplimiento a todos los requerimientos exigidos. (Excluyendo los duplicadores).*

(...)."

Que, conforme a lo establecido en el artículo 5 del Decreto 572 de 2015 mediante radicados No 2-2019-44140 y 2-2019-44139 de 16 de agosto de 2019 (folios 119 y 118), la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, informo al quejoso y enajenador, la práctica de una visita de carácter técnico al inmueble del asunto, con el objeto de verificar los hechos denunciados, visita fijada para el 03 de septiembre de 2019 a las 01:00 P.M., documentos enviados mediante guía No YG237616618CO entrega realizada el 23 de agosto de 2019 y guía YG237616604CO, documento devuelto el 27 de agosto de 2019, respectivamente (folios 143 y 142) a través de la empresa de correspondencia Servicios Postales Nacionales 472.

Que llegado el día y la hora de la visita técnica programada asistió el señor **ROBERTHS HOLMAN SERRATO OSORIO** en calidad de Representante Legal (o quien haga sus veces) del **EDIFICIO COLONIA 1 – PROPIEDAD HORIZONTAL**, zonas comunes, de esta ciudad y por parte de la sociedad enajenadora **INTEGRACION DE PROYECTOS DOLMEN S.A.S.**, en liquidación con Nit: **830.073.350-7**, no hubo asistencia ni delegación alguna, cómo se puede corroborar en Acta de visita técnica del 03 de septiembre de 2019 (folio 120).

Que en aras de garantizar el derecho al debido proceso y conforme a lo establecido en el artículo 5 del Decreto 572 de 2015 mediante radicados No 2-2019-54186 y 2-2019-54185 del 03 de octubre de 2019 (folios 124 y 123), la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, informo al quejoso y enajenador, la práctica de una visita de carácter técnico al inmueble del asunto, con el objeto de verificar los hechos denunciados, vista fijada para el 18 de octubre de 2019 a las 11:00 A.M., documentos enviados mediante guía No YG241861115CO entrega realizada el 05 de octubre de 2019 y guía YG241861107CO, documento devuelto el 08 de octubre de 2019, respectivamente (folios 145 y 144) a través de la empresa de correspondencia Servicios Postales Nacionales 472.

Que llegado el día y la hora de la visita técnica programada asistió el señor **ROBERTHS HOLMAN SERRATO OSORIO** en calidad de Representante Legal (o quien haga sus ~~veces~~)

AUTO No. 557 DEL 05 DE NOVIEMBRE DE 2020 Pág. 4 de 22

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

veces) del **EDIFICIO COLONIA 1 – PROPIEDAD HORIZONTAL**, zonas comunes, de esta ciudad y por parte de la sociedad enajenadora **INTEGRACION DE PROYECTOS DOLMEN S.A.S.**, en liquidación con Nit: 830.073.350-7, no hubo asistencia ni delegación alguna, cómo se puede corroborar en Acta de visita técnica del 18 de octubre de 2019 (folios 125 a 126).

De dicha visita se emitió el informe de verificación de hechos No. 19-1406 del 11 de diciembre de 2019 (folios 127 a 134) en el cual se concluyó:

"(...)

HALLAZGOS:

1. La rampa de acceso vehicular ha presentado accidentes y no está certificada teniendo en cuenta que esta es mecánica:

En la queja hace referencia a la rampa vehicular que ha presentado fallas cuando se activa generando descolgadas que pueden generar una tragedia.

Durante la inspección técnica del inmueble de la referencia se evidencia la rampa de acceso vehicular conformada por una rampa metálica en lamina cold rolled corrugada que funciona mecánicamente pero no cuenta con certificación o Manual de funcionamiento.

El administrador de la copropiedad manifiesta que en repetidas ocasiones al levantar la rampa se ha descolgado y por poco cae sobre un vehículo y sus ocupantes.

Por lo anterior, y teniendo en cuenta que la rampa mecánica instalada no cuenta con la respectiva certificación; se establece deficiencia constructiva que afecta el uso de los bienes comunes y se califica como afectación grave.

ACUERDO 470 DE 2011

ARTÍCULO 10. OBJETO Y CAMPO DE APLICACIÓN. *El presente Acuerdo tiene por objeto establecer disposiciones normativas para prevenir la ocurrencia de accidentes en los sistemas de transporte vertical en edificaciones, tales como ascensores, escaleras mecánicas, rampas eléctricas, plataformas elevadoras y en similares, y en las puertas eléctricas que estén al servicio público y privado en el Distrito Capital, a través de la revisión general anual de los mismos.*

AUTO No. 557 DEL 05 DE NOVIEMBRE DE 2020 Pág. 5 de 22

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

ARTÍCULO 2o. REVISIÓN GENERAL ANUAL DE LOS SISTEMAS DE TRANSPORTE VERTICAL EN EDIFICACIONES Y PUERTAS ELÉCTRICAS. Dentro del año siguiente a la expedición del presente Acuerdo, será obligación de las personas naturales y/o jurídicas propietarias y/o que administren sistemas de transporte vertical en edificaciones y puertas eléctricas que estén al servicio público o privado en el Distrito Capital, realizar la revisión general de los mismos. Para los años siguientes, esta revisión se efectuará en periodos no mayores a un (1) año.

Los administradores y/o propietarios de sistemas de transporte vertical en edificaciones y puertas eléctricas que estén al servicio público o privado en el Distrito Capital, contratarán el diagnóstico y la revisión del funcionamiento de tales aparatos con personas naturales y/o jurídicas calificadas y acreditadas por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia-ONAC o entidad que la reemplace o sustituya, las cuales certificarán su óptima operación de conformidad con la correspondiente Norma Técnica Colombiana.

PARÁGRAFO 1o. De acuerdo con los resultados que arroje la revisión general, las personas naturales y/o jurídicas propietarias y/o que administren sistemas de transporte vertical en edificaciones y puertas eléctricas que estén al servicio público o privado en el Distrito Capital, realizarán el mantenimiento preventivo o correctivo que corresponda.

PARÁGRAFO 2o. En ningún caso la revisión general anual reemplaza el mantenimiento preventivo que se debe realizar a los sistemas de transporte vertical en edificaciones y puertas eléctricas, con la periodicidad establecida por las empresas fabricantes y/o instaladoras.

PARÁGRAFO 3o. Será obligación de los administradores y/o propietarios de sistemas de transporte vertical en edificaciones y puertas eléctricas, ubicar a la entrada del aparato, en un lugar visible, la certificación de revisión general anual, una vez ésta se efectúe.

2. La puerta de acceso vehicular se encuentra con deterioros que se están incrementando:

Durante la verificación técnica del inmueble sé que en el apoyo superior de la puerta de acceso para los vehículos se presenta fractura del material donde se encuentra soportada la puerta y lo que a su vez ha generado que esta se descuelgue lo que puede generar la caída de esta.

El administrador de la copropiedad manifiesta su inconformismo por la inseguridad que esta genera ya que temen que se pueda presentar un accidente fatal

AUTO No. 557 DEL 05 DE NOVIEMBRE DE 2020 Pág. 6 de 22

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

Por lo anterior, y teniendo en cuenta que la sociedad enajenadora no ha realizado la intervención a la falencia presentada; se establece deficiencia constructiva que afecta el uso de los bienes comunes y se califica como afectación grave.

ACUERDO 470 DE 2011

ARTÍCULO 1o. OBJETO Y CAMPO DE APLICACIÓN. *El presente Acuerdo tiene por objeto establecer disposiciones normativas para prevenir la ocurrencia de accidentes en los sistemas de transporte vertical en edificaciones, tales como ascensores, escaleras mecánicas, rampas eléctricas, plataformas elevadoras y en similares, y en las puertas eléctricas que estén al servicio público y privado en el Distrito Capital, a través de la revisión general anual de los mismos.*

ARTÍCULO 2o. REVISIÓN GENERAL ANUAL DE LOS SISTEMAS DE TRANSPORTE VERTICAL EN EDIFICACIONES Y PUERTAS ELÉCTRICAS. *Dentro del año siguiente a la expedición del presente Acuerdo, será obligación de las personas naturales y/o jurídicas propietarias y/o que administren sistemas de transporte vertical en edificaciones y puertas eléctricas que estén al servicio público o privado en el Distrito Capital, realizar la revisión general de los mismos. Para los años siguientes, esta revisión se efectuará en periodos no mayores a un (1) año.*

Los administradores y/o propietarios de sistemas de transporte vertical en edificaciones y puertas eléctricas que estén al servicio público o privado en el Distrito Capital, contratarán el diagnóstico y la revisión del funcionamiento de tales aparatos con personas naturales y/o jurídicas calificadas y acreditadas por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia-ONAC o entidad que la reemplace o sustituya, las cuales certificarán su óptima operación de conformidad con la correspondiente Norma Técnica Colombiana.

PARÁGRAFO 1o. *De acuerdo con los resultados que arroje la revisión general, las personas naturales y/o jurídicas propietarias y/o que administren sistemas de transporte vertical en edificaciones y puertas eléctricas que estén al servicio público o privado en el Distrito Capital, realizarán el mantenimiento preventivo o correctivo que corresponda.*

PARÁGRAFO 2o. *En ningún caso la revisión general anual reemplaza el mantenimiento preventivo que se debe realizar a los sistemas de transporte vertical en edificaciones y puertas eléctricas, con la periodicidad establecida por las empresas fabricantes y/o instaladoras.*

AUTO No. 557 DEL 05 DE NOVIEMBRE DE 2020 Pág. 7 de 22

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

PARÁGRAFO 3o. Será obligación de los administradores y/o propietarios de sistemas de transporte vertical en edificaciones y puertas eléctricas, ubicar a la entrada del aparato, en un lugar visible, la certificación de revisión general anual, una vez ésta se efectúe.

CÓDIGO DE LA POLICÍA DE BOGOTÁ (ACUERDO 79 DE 2003) - TITULO II - PARA LA SEGURIDAD - CAPITULO 8º. EN LAS CONSTRUCCIONES

TITULO IX - PARA LA LIBERTAD DE INDUSTRIA Y COMERCIO Y LA PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES - CAPITULO 3º. LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO.

ARTÍCULO 114.- Enajenación y construcción de vivienda. Toda persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda debe cumplir con lo dispuesto en las normas especiales sobre la materia y garantizar la seguridad y calidad de las construcciones.

3. Los parqueaderos con duplicadores no están funcionando:

Se procede a la inspección técnica para constatar los hechos denunciados y se evidencia que los duplicadores se encuentran instalados, pero no están en funcionamiento; se evidencia que para la instalación realizaron perforación en la placa de concreto lo que hace difícil la limpieza y genera obstrucción al caminar además de que el peso de estos ha generado rotura en las esquinas de los apoyos.

El administrador de la copropiedad manifiesta que el enajenador no ha realizado la entrega de estos elementos por lo cual no están certificados.

Por lo anterior, y teniendo en cuenta que la sociedad enajenadora realizó la instalación de las barandas de protección con una altura inferior a lo establecido en la normatividad; se establece deficiencia constructiva que afecta el uso de los bienes comunes y se califica como afectación grave.

Ley 675 de 2001 en su artículo 24 establece:

"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. Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el edificio o conjunto, tales como zona ~~de~~

AUTO No. 557 DEL 05 DE NOVIEMBRE DE 2020 Pág. 8 de 22

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

de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios".

4. Las perforaciones realizadas para instalar los duplicadores están causando humedad en el sótano:

En la visita de verificación se observan rastros de humedad y estos se ubican exactamente debajo donde se realizaron las perforaciones para fijar los duplicadores ya que cuando llueve se presenta filtración al sótano como se evidencia en las imágenes No 10 y 11.

El administrador de la copropiedad argumenta que esta humedad se presentó después de las perforaciones realizadas para instalar los duplicadores y no han realizado impermeabilizaciones donde realizaron los trabajos.

Sobre este hecho y teniendo en cuenta que la sociedad enajenadora no ha tomado correctivos a la afectación presentada; se establece deficiencia constructiva que afecta el uso de los bienes comunes y se califica como afectación grave.

*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.

5. El depósito de basuras no cumple con la norma y los bicicleteros están ubicados en el mismo compartimiento de este:

AUTO No. 557 DEL 05 DE NOVIEMBRE DE 2020 Pág. 9 de 22

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

Durante la inspección visual se observa que el cuarto de basuras está ubicado sin acceso por la parte exterior de la edificación lo que indica que para sacar las basuras se tiene que hacer recorriendo el hall de acceso; dentro del depósito de basuras también se encuentran redes de telefonía, y este compartimento del depósito de basuras con los bicicleteros está hecho en lámina como la puerta de acceso. Cabe anotar que solo cuenta con una ventana pequeña de ventilación.

El administrador de la copropiedad manifiesta que el lugar es incómodo para guardar las bicicletas y que estas deberían estar aparte del depósito de basuras.

Por lo anterior, y teniendo en cuenta que la sociedad enajenadora realizó modificaciones a los planos radicadas en la licencia de construcción; se establece deficiencia constructiva que hace afectación a la normatividad y se califica como afectación grave.

Decreto 1713 de 2002:

CAPÍTULO II

Almacenamiento y presentación.

Artículo 18°.- *Sistemas de almacenamiento colectivo de basuras. Toda edificación para vivienda, comercio, multifamiliar, conjuntos residenciales, centros comerciales, restaurantes, hoteles, plazas de mercado, deberá tener un área destinada al almacenamiento de residuos sólidos que cumpla como mínimo con los siguientes requisitos:*

- 1. Los acabados
s serán lisos, para permitir su fácil limpieza e impedir la formación de ambientes propicios para el desarrollo de microorganismos en general.*
- 2. Tendrá sistemas de ventilación, de suministro de agua, de drenaje de prevención y control de incendios.*
- 3. Será construida de manera que se impida el acceso de insectos, roedores y otras clases de animales.*
- 4. Será diseñada con la capacidad suficiente para almacenar los residuos producidos acorde con las frecuencias de recolección establecidas por la entidad prestadora.*
- 5. Deberá permitir el fácil acceso de los vehículos recolectores de la entidad prestadora del servicio de aseo y facilitar el traslado de los residuos sólidos a los mismos.* 

AUTO No. 557 DEL 05 DE NOVIEMBRE DE 2020 Pág. 10 de 22

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

6. Artículo 24°.- *Uso de las cajas de almacenamiento. El uso de las cajas de almacenamiento como depósito de basuras, podrá permitirse, a juicio de la entidad que preste el servicio de aseo.*

7. *Las cajas de almacenamiento podrán ser utilizadas directamente por los usuarios para el almacenamiento de basuras, en forma pública o privada.*

8. Artículo 25°.- *Cajas de almacenamiento para multifamiliares. Los conjuntos residenciales y multifamiliares, así como las entidades o instituciones cuya ubicación no facilite la prestación del servicio ordinario de recolección, deberán instalar cajas de almacenamiento dentro de su perímetro.*

9. Artículo 26°.- *Características de las cajas de almacenamiento. El tamaño, la capacidad y el sistema de cargue y descargue de cajas de almacenamiento públicas o privadas, serán determinados por las entidades prestadoras del servicio público domiciliario de aseo con el objeto de que sean compatibles con su equipo de recolección y transporte.*

10. Artículo 27°.- *Prohibición de arrojar basuras fuera de las cajas de almacenamiento. Se prohíbe arrojar o depositar basuras fuera de las cajas de almacenamiento.*

11. Parágrafo 1°.- *El aseo de los alrededores de las cajas de almacenamiento de uso privado, será responsabilidad de los usuarios.*

12. Parágrafo 2°.- *Las entidades prestadoras del servicio de aseo deberán recolectar los residuos sólidos de cajas de almacenamiento con una frecuencia tal que nunca se rebase la capacidad máxima de contenido de la caja.*

13. Artículo 28°.- *Sitios de ubicación para las cajas de almacenamiento. El sitio escogido para ubicar cajas de almacenamiento para basuras deberá permitir, como mínimo, lo siguiente:*

14. 1. *Accesibilidad para los usuarios.*

15. 2. *Accesibilidad y facilidad para manejo y evacuación de los residuos sólidos.*

16. 3. *Tránsito de peatones o de vehículos, según el caso.*

17. 4. *Conservación de la higiene y la estética del entorno.*

6. *La tapa para acceder al tanque de agua potable está en un parqueadero lo que dificulta para labores de mantenimiento:*

AUTO No. 557 DEL 05 DE NOVIEMBRE DE 2020 Pág. 11 de 22

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

En la visita de verificación se observa que el acceso para el tanque de almacenamiento de agua potable se encuentra dentro del área de parqueo lo que dificulta la revisión de este y en caso de requerir mantenimiento se debe deshabilitar el parqueadero.

El administrador de la copropiedad manifiesta que para el mantenimiento del tanque tienen que recurrir a no dejar parquear el vehículo ya que obstruye el acceso.

Por lo anterior, y teniendo en cuenta que la entrada para el mantenimiento del tanque de agua potable no se encuentra en ubicada en un lugar libre para maniobrar y se encuentra en un parqueadero privado que no permite el libre acceso; se establece deficiencia constructiva que afecta el uso de los bienes comunes y se califica como afectación grave.

ACUERDO 20 DE 1995 - ARTÍCULO D.3.2.2. Prohibiciones.

Deben observarse las siguientes restricciones en la instalación de sistemas de suministro de agua.

PARÁGRAFO D.3.2.2.1. *Ninguna tubería de distribución de agua debe conectarse al sistema de suministro público sin la autorización de la EAAB.*

PARÁGRAFO D.3.2.2.2. *No deben instalarse tuberías, tanques o cualquier otro aparato sanitario o industrial en los que exista peligro de contaminación con aguas usadas, mezclas o cualquier tipo de sustancia, ocasionada por reflujos, succión o cualquier otra causa durante su uso y operación normal.*

PARÁGRAFO D.3.2.4.7. *Los tanques de agua deben diseñarse y construirse en forma tal que garanticen la potabilidad del agua en todo tiempo y que no permita la entrada de aguas freáticas o aguas lluvias y el acceso a insectos o roedores.*

PARÁGRAFO D.3.2.4.20. *Los tanques subterráneos o semienterrados para almacenamiento de agua deben construirse en concreto reforzados revestidos en su interior con pañete impermeabilizado integralmente, o cualquier otro material que resista las cargas adecuadamente, sea totalmente impermeable y no deteriore la calidad del agua potable. La boca de inspección debe levantarse a una distancia mínima de 0.30 m medida sobre el nivel del piso y debe ubicarse dentro de un cuarto o caseta. Este sitio no debe utilizarse para tránsito obligado ni para almacenar basuras. En viviendas unifamiliares y bifamiliares puede omitirse la caseta.*

AUTO No. 557 DEL 05 DE NOVIEMBRE DE 2020 Pág. 12 de 22

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

7. Humedades en la cubierta.

En la queja hace referencia a las humedades que se presentan en cubierta y que están produciendo afectación en los apartamentos.

En el momento de la visita se observa que el enajenador realizó intervenciones tanto en impermeabilización como instalación de desagües, pero el administrador de la copropiedad manifiesta que a pesar de las intervenciones realizadas por el enajenador el hecho persiste.

Por lo anterior, y teniendo en cuenta que las afectaciones que se presentan por humedad afectan directamente los apartamentos; se establece deficiencia constructiva que afecta el uso de los bienes comunes y se califica como afectación grave.

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.*

8. Los remates de boquilla y aplique eléctricos no fueron instalados correctamente:

En la queja hace referencia a que los remates de las ventanas y donde se ubican los apliques eléctricos están sin buen acabado.

En la inspección técnica se evidencia que tanto los aplique como el emboquillado en ventanas se encuentra en óptimas condiciones a lo que el administrador de la copropiedad manifiesta que el enajenador tomó los correctivos a esta deficiencia.

AUTO No. 557 DEL 05 DE NOVIEMBRE DE 2020 Pág. 13 de 22

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

Por lo anterior, y teniendo en cuenta que la sociedad enajenadora realizó la reparación a las afectaciones presentadas; no se establece deficiencia ni desmejoramiento de especificaciones.

9. Las fachadas no fueron impermeabilizadas y no existen ganchos para el mantenimiento:

9.1 Fachadas no fueron impermeabilizadas

En la queja hace referencia que el enajenador no impermeabilizó la fachada del edificio.

En la inspección técnica se evidencia las paredes que componen la fachada de la edificación tienen rastros de humedad y el ladrillo con eflorescencias.

Por lo anterior, y teniendo en cuenta la afectación está causando problemas al interior de los apartamentos y la carencia de impermeabilización; se establece deficiencia constructiva que afecta el uso de los bienes comunes y se califica como afectación grave.

Código de la Construcción de Bogotá - CAPÍTULO B.5 - 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.

ARTÍCULO B.5.1.4. Todos los materiales utilizados para obras de impermeabilización deben cumplir con los requisitos de las normas ICONTEC aplicables. *ff*

AUTO No. 557 DEL 05 DE NOVIEMBRE DE 2020 Pág. 14 de 22

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

9.2 No existencia de ganchos para mantenimiento

En la queja hace referencia que el enajenador no instaló los ganchos para el respectivo mantenimiento.

La administración de la copropiedad manifiesta que no se dejaron ganchos para el mantenimiento de la fachada y que el enajenador ha hecho caso omiso a dichas solicitud. Situación que se observó en la diligencia técnica.

Por lo anterior, y teniendo que no se cuenta con la instalación de elementos de seguridad para su mantenimiento; se establece deficiencia constructiva que afecta el uso de los bienes comunes y se califica como afectación grave.

Código de la Construcción de Bogotá:

Sección B.4.14 LIMPIEZA DE VENTANAS

ARTÍCULO B.4.14.1. General.

Todas las ventanas de las edificaciones de más de 15 m o 4 pisos de altura que se limpien desde el exterior deben proveerse con anclajes u otros dispositivos de seguridad. Tales dispositivos deben diseñarse adecuadamente, construirse en material anticorrosivo y anclarse a los marcos de las ventanas o asegurarse en los muros exteriores de la edificación.

PARÁGRAFO B.4.14.1.1. Los anclajes en ventanas indicados en el artículo B.4.14.1 pueden omitirse cuando la edificación esté provista de una plataforma de limpieza exterior anclada en la azotea.

RESOLUCIÓN 1409 julio 23 de 2012 Por la cual se establece el Reglamento de Seguridad para protección contra caídas en trabajo en alturas.

Artículo 22. Clasificación de las medidas de protección contra caídas. Para los fines de esta resolución, las medidas de protección se clasifican en pasivas y activas:

d) Líneas de vida verticales: Son sistemas de cables de acero con alma de acero, cuerdas sintéticas, rieles u otros materiales que, debidamente anclados en un punto superior a la zona de labor, protegen al trabajador en su desplazamiento vertical (ascenso/descenso). El sistema de línea vertical debe estar certificado. Las líneas de vida verticales podrán ser fijas

AUTO No. 557 DEL 05 DE NOVIEMBRE DE 2020 Pág. 15 de 22

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

o portátiles según la necesidad: i) Líneas de vida verticales fijas: Deben ser instaladas en escaleras verticales que superen una altura de 4,50 m sobre el nivel inferior. Deben tener un absorbedor de impacto en la parte superior para evitar sobrecargar el anclaje. Serán diseñadas por una persona calificada, y deben ser instaladas por una persona calificada o por una persona avalada por el fabricante o por la persona calificada; ii) Líneas de vida verticales portátiles: Deberán cumplir lo siguiente: 1. Deben ser en cable de acero de diámetro nominal entre 5/16" (7,9 mm) a 3/8" (9,5 mm) o de cuerda entre 13 mm y 16 mm que cumplan con la resistencia mínima de 5.000 lb (22,2 kilonewtons – 2.272 kg). 2. Sus componentes deben estar certificados, y 3. Ser instaladas en puntos de anclaje que soporten al menos 5.000 libras (22,2 kilonewtons – 2.272 kg) por persona conectada. Los elementos o equipos de las líneas de vida vertical deben ser compatibles entre sí, en tamaño, figura, materiales, forma y diámetro. Compatibles no significa necesariamente que sean de la misma marca;

10. RETIE

La queja indica que se tiene preocupación por la revocatoria del RETIE del proyecto.

En el momento de la visita el administrador de la copropiedad manifiesta su preocupación ya que la certificación RETIE que fue otorgada al edificio para su funcionamiento fue DEROGADA y están a la espera del respectivo procedimiento ya que el enajenador debe cumplir con unos requisitos.

Por tanto, la carencia del Certificado de Conformidad, se considera una deficiencia constructiva grave, que afecta la seguridad del conjunto y se incumple lo dispuesto en el artículo 34 Demostración de conformidad de instalaciones eléctricas del Anexo General del RETIE:

34.1 ASPECTOS GENERALES DE LA CERTIFICACIÓN DE LA INSTALACIÓN

Toda instalación eléctrica construida con posterioridad al 1º de mayo de 2005, ampliación o remodelación según lo dispuesto en el artículo 2º "CAMPO DE APLICACIÓN", debe contar con el Certificado de Conformidad con el presente reglamento. Igual condición aplica a las ampliaciones o remodelaciones.

Una vez surgió la situación de emergencia producto de la pandemia por Covid 19, y en razón a las medidas decretadas por el Gobierno Nacional mediante Decretos 417 del 17 de marzo, 491 del 28 de marzo, 637 del 6 de mayo de 2020 (Estado de Emergencia Económica, Social

AUTO No. 557 DEL 05 DE NOVIEMBRE DE 2020 Pág. 16 de 22

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

y Ecológica en todo el territorio Nacional y Decretos 457 del 22 de marzo de 2020, 531 del 8 de abril de 2020, 593 del 24 de abril de 2020, 636 del 6 de mayo de 2020, 689 del 22 de mayo de 2020, 749 del 28 de mayo de 2020, 878 del 25 de junio de 2020, 990 del 12 de julio de 2020 y 1076 del 28 de julio de 2020, con los que ordenó y prorrogó respectivamente la medida de aislamiento obligatorio) y al Estado de Emergencia Sanitaria declarado por el Ministerio de Salud y Protección Social en todo el territorio Nacional mediante Resolución 385 del 12 de marzo del 2020 hasta el 30 de mayo del cursante anual, término que fue prorrogado en Resolución 844 del 26 de mayo de 2020 hasta el 31 de agosto de 2020, la Secretaría Distrital de Hábitat expidió los siguientes actos administrativos:

1. Resolución No. 080 del 16 de marzo de 2020 *"Por la cual se adopta como medida transitoria por motivos de salubridad pública la suspensión de términos para los procesos sancionatorios adelantados en la secretaría de hábitat"*,
2. Resolución No. 084 de 20 de marzo de 2020 *"Por el cual se aclara el alcance de la suspensión de términos en los procedimientos a cargo de la Secretaria Distrital del Hábitat contemplados en la Resoluciones 077 y 080 de 16 de marzo de 2020"*
3. Resolución No. 099 del 31 de marzo de 2020 *"Por la cual se prorroga la suspensión de los términos de las actuaciones y procesos administrativos, sancionatorios y disciplinarios de que tratan las Resoluciones 077, 080 y 081 de 2020"*
4. Resolución 231 del 27 de julio de 2020 *"por la cual se levanta la suspensión de los términos de las actuaciones administrativas, disciplinarias, sancionatorias que se adelantan en la Secretaría Distrital de Hábitat, ordenada por las Resoluciones 077, 080, 081 y 099 de 2020, y se dictan otras disposiciones"*, la cual dispuso en su artículo segundo levantar la suspensión de términos procedimentales de las actuaciones administrativas y sancionatorias sobre los asuntos de Inspección Vigilancia y Control, a partir de las 0:00 horas del 18 de agosto de 2020.
5. Resolución No. 251 del 16 de agosto de 2020 *"Por la cual se modifica el artículo 2 de la Resolución 231 del 27 de julio de 2020 "Por la cual se levanta la suspensión de los términos de las actuaciones administrativas, disciplinarias y sancionatorias que se adelantan en la Secretaría Distrital del Hábitat, ordenada por las Resoluciones 077, 080, 081 y 099 de 2020 y se dictan otras disposiciones"*, en los siguientes términos:

"Artículo 1º. Modificar el Artículo 2 de la Resolución 231 del 27 de julio de 2020, de la siguiente manera:

"Artículo 2º. Levantar la suspensión de los términos procedimentales de las actuaciones administrativas y sancionatorias sobre los asuntos de Inspección, Vigilancia y Control, a partir de las 00:00 del 31 de agosto de 2020 o a partir

AUTO No. 557 DEL 05 DE NOVIEMBRE DE 2020 Pág. 17 de 22

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

del día siguiente a la fecha que culminen las medidas especiales de restricción de la circulación para la localidad de Chapinero. (Subraya fuera de texto).

Finalmente, la Alcaldía Mayor de Bogotá mediante Decreto 193 del 26 de agosto de 2020, "Por medio del cual se adoptan medidas transitorias de policía para garantizar el orden público en el Distrito Capital y mitigar el impacto social y económico causado por la pandemia de Coronavirus SARS-Cov-2 (COVID-19) en el periodo transitorio de nueva realidad", se establecen las normas de la Nueva Realidad en Bogotá y culminó las medidas especiales de restricción de la circulación en todas las localidades de Bogotá, entre las que está Chapinero, a partir del 27 de agosto de 2020.

Conforme a lo anteriormente expuesto, los términos de las investigaciones administrativas de inspección, vigilancia y control respecto de las actividades de construcción de inmuebles que son objeto de enajenación por parte de personas naturales o jurídicas, y de aquellas que realizan actividades de anuncio, enajenación, captación de dineros y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, dentro del territorio del Distrito Capital, se suspendieron desde el 16 de marzo de 2020 hasta el 27 de agosto de 2020 inclusive; por lo tanto, se levanta la suspensión de términos en los procesos administrativos sancionatorios que adelanta la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda a partir del día veintiocho (28) de agosto de 2020.

Que una vez analizados los hechos de queja: "No 1. La rampa de acceso vehicular ha presentado accidentes y no está certificada teniendo en cuenta que esta es mecánica; No 2. La puerta de acceso vehicular se encuentra con deterioros que se están incrementando; No 3. Los parqueaderos con duplicadores no están funcionando; No 4. Las perforaciones realizadas para instalar los duplicadores están causando humedad en el sótano; No 5. El depósito de basuras no cumple con la norma y los ciclistas están ubicados en el mismo compartimiento de este; No 6. La tapa para acceder al tanque de agua potable está en un parqueadero lo que dificulta para labores de mantenimiento; No 7. Humedades en la cubierta; No 9. Las fachadas no fueron impermeabilizadas y no existen ganchos para el mantenimiento - 9.1 Fachadas no fueron impermeabilizadas; No 10. Retie", estos constituyen deficiencia constructiva grave, que afectan las condiciones de habitabilidad y funcionamiento de las áreas comunes en estos nueve (9) hechos y que con respecto al hecho "No 8. Los remates de boquilla y aplique eléctricos no fueron instalados correctamente" y teniendo en cuenta que la sociedad enajenadora realizó la reparación a las afectaciones presentadas; no se establece deficiencia ni desmejoramiento de especificaciones, conforme a lo concluido por el área técnica de 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 informe verificación de hechos No. 19-1406 de 11 de diciembre de 2020.

AUTO No. 557 DEL 05 DE NOVIEMBRE DE 2020 Pág. 18 de 22

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

2019.

Que una vez analizada la información suministrada se identifica que las áreas comunes del **EDIFICIO COLONIA 1 – PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en esta ciudad, y que a la fecha de la visita del 18 de octubre de 2019, el administrador de la copropiedad, manifestó que no se ha realizado la entrega de las zonas comunes y el primer apartamento se entregó en septiembre de 2017; y conforme a información suministrada en el expediente en mención se evidencia que el momento en que los hechos objeto de la queja fue puesto en conocimiento de este Despacho, corresponde al día 06 de septiembre de 2018, se debe de tener en cuenta el término de oportunidad que tiene este Despacho para imponer sanciones respecto lo establecido en el artículo 14 del Decreto 572 de 2015, norma que refiere:

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 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.

(...)”

En este orden de ideas, los hechos: **“No 1. La rampa de acceso vehicular ha presentado accidentes y no está certificada teniendo en cuenta que esta es mecánica; No 2. La puerta de acceso vehicular se encuentra con deterioros que se están incrementando; No 3. Los parqueaderos con duplicadores no están funcionando; No 4. Las perforaciones realizadas para instalar los duplicadores están causando humedad en el sótano; No 5. El depósito de basuras no cumple con la norma y los bicicleteros están ubicados en el mismo compartimiento de este; No 6. La tapa para acceder al tanque de agua potable está en un parqueadero lo que dificulta para labores de mantenimiento; No 7. Humedades en la**

AUTO No. 557 DEL 05 DE NOVIEMBRE DE 2020 Pág. 19 de 22

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

cubierta; No 9. Las fachadas no fueron impermeabilizadas y no existen ganchos para el mantenimiento - 9.1 Fachadas no fueron impermeabilizadas; No 10. Retie", en mención de los hallazgos determina que se encuentran dentro del término de oportunidad con respecto a las deficiencias contractivas graves ya que solo han transcurrido aproximadamente un (1) años desde la fecha de entrega del primer inmueble y la fecha en la cual se puso en conocimiento de este Despacho, la respectiva queja.

Hechos que posiblemente constituyen una presunta vulneración a lo dispuesto en las siguientes normas: *ACUERDO 470 DE 2011, "Por el cual se establece como obligatoria la revisión general anual de los sistemas de transporte vertical en edificaciones y puertas eléctricas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones" Artículos 1 y 2; Código De La Policía De Bogotá (ACUERDO 79 DE 2003), Título II – Para la Seguridad, Capítulo 8°, En las Construcciones, Título IX - Para La Libertad De Industria Y Comercio Y La Protección De Los Consumidores, Capítulo 3°, Artículo 114; Ley 675 de 2001, "Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal", Artículo 24; Código de la Construcción de Bogotá – Protección contra la intemperie, Secciones: B 4.14., Artículo B 4.14.1., Parágrafo B. 4.14.1.1 y B.5.1., artículos B.5.1.1, B 5.1.2 y Artículo B.5.1.3, B 5.1.4.; Decreto 1713 de 2002 – Capítulo II, Almacenamiento y Presentación, Artículo 18; Acuerdo 20 de 1995, Artículo D 3.2.2, Parágrafos D3.2.2.1., D 3.2.2.2., D 3.2.4.7., D 3.2.4.20.; Resolución No 1409 del 23 de julio de 2012, "Por la cual se establece el Reglamento de Seguridad para protección contra caídas en trabajo en alturas", Artículo 22, literal D.; Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas – RETIE, Artículo 34; en concordancia con lo dispuesto en el artículo 2 del Decreto 572 de 2015 y demás normas descritas en el Informe de Verificación de Hechos No. 19-1406 del 11 de diciembre de 2019, 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.*

Por su parte 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. *19*

AUTO No. 557 DEL 05 DE NOVIEMBRE DE 2020 Pág. 20 de 22

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

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.

AUTO No. 557 DEL 05 DE NOVIEMBRE DE 2020 Pág. 21 de 22

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

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 zonas privadas del proyecto de vivienda en cuestión. 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 Distrital No. 572 de 2015.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Abrir Investigación de carácter administrativo contra la sociedad enajenadora **INTEGRACION DE PROYECTOS DOLMEN S.A.S., en liquidación con Nit: 830.073.350-7** representada legalmente por la señora **MARCELA BUENAVENTURA ORTIZ** (o quien haga sus veces), en virtud de las **deficiencias constructivas** señaladas en los hechos: **"No 1. La rampa de acceso vehicular ha presentado accidentes y no está**

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.

AUTO No. 557 DEL 05 DE NOVIEMBRE DE 2020 Pág. 22 de 22

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

certificada teniendo en cuenta que esta es mecánica; No 2. La puerta de acceso vehicular se encuentra con deterioros que se están incrementando; No 3. Los parqueaderos con duplicadores no están funcionando; No 4. Las perforaciones realizadas para instalar los duplicadores están causando humedad en el sótano; No 5. El depósito de basuras no cumple con la norma y los ciclistas están ubicados en el mismo compartimiento de este; No 6. La tapa para acceder al tanque de agua potable está en un parqueadero lo que dificulta para labores de mantenimiento; No 7. Humedades en la cubierta; No 9. Las fachadas no fueron impermeabilizadas y no existen ganchos para el mantenimiento - 9.1 Fachadas no fueron impermeabilizadas; No 10. Retie", dentro del Informe de Verificación de Hechos No 19-1406 del 11 de diciembre de 2019 y de lo expuesto en el presente auto.

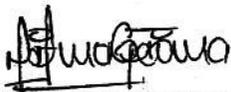
ARTÍCULO SEGUNDO. Notifíquese el contenido del presente Auto a la sociedad enajenadora **INTEGRACION DE PROYECTOS DOLMEN S.A.S., en liquidación** con Nit: 830.073.350-7 representada legalmente por la señora **MARCELA BUENAVENTURA ORTIZ** (o quien haga sus veces), córrase traslado del mismo junto con 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 señor **ROBERTHS HOLMAN SERRATO OSORIO** en calidad de Representante Legal (o quien haga sus veces) del **EDIFICIO COLONIA 1 – PROPIEDAD HORIZONTAL**, zonas comunes, 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 cinco (05) días del mes de noviembre de 2020 del año dos mil veinte (2020).



MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda