

Bogotá D.C.

Señor (a)
Representante Legal (o quien haga sus veces)
EDIFICIO OCHENTA Y OCHO DIEZ S.A.S.
CALLE 93 No. 13 45 OFICINA 501A
BOGOTÁ, D.C. / BOGOTÁ

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.
2-2021-05861

FECHA: 2021-02-10 12:45 PRO 736407 FOLIOS: 1
ANEXOS: 10
ASUNTO: aviso de notificación auto 8 de
26/1/2021 expediente 1-2018-02132-1
DESTINO: EDIFICIO OCHENTA Y OCHO DIEZ SAS
TIPO: OFICIO SALIDA
ORIGEN: SCDT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Referencia: Aviso de Notificación
Tipo de acto administrativo: **AUTO No 8 de 26 de enero de 2021**
Expediente No. **1-2018-02132-1**

Respetado (a) Señor (a):

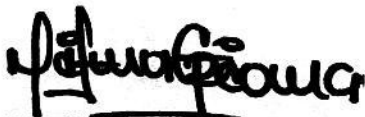
De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra del Acto Administrativo **AUTO No 8 de 26 de enero de 2021** proferida por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

Se informa que al realizarse varios reenvíos de la citación a la dirección de notificación sin tener comparecencia o entrega efectiva se acude a esta notificación subsidiaria.

La notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

se informa que se corre traslado del auto 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.

Cordialmente,



MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

*Elaboró: Raissa Ricaurte Rodríguez - Contratista SIVCV
Aprobó: Diana Marcela Quintero Casas - Profesional Especializado - SIVCV
Anexos: 10 FOLIOS*

AUTO No. 08 DEL 26 DE ENERO DE 2021 Pág. 1 de 9

“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 **CARLOS HERNAN GONZALEZ** en calidad de administrador del proyecto de vivienda del **EDIFICIO NEOS VITTRA- PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la Calle 88 # 9 A-44, de esta ciudad, por las presuntas irregularidades presentadas en las zonas comunes del mencionado inmueble, en contra de la sociedad enajenadora **EDIFICIO OCHENTA Y OCHO DIEZ S.A.S.**, con Nit: **900363503 - 5**, representada legalmente por el señor **JORGE ENRIQUE MATTOS BARRERO** (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2018-02132 del 30 de enero de 2018, Queja No. 1-2018-02132 -1 (folios 1 a 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 **EDIFICIO OCHENTA Y OCHO DIEZ S.A.S.**, con Nit: **900363503 - 5**, es la responsable de dicho proyecto de vivienda con registro de enajenación 2010121 (folios 45 y 46)

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4º del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No 2-2018-01731 del 31 de enero de 2018 , se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora **EDIFICIO OCHENTA Y OCHO DIEZ S.A.S.**, con Nit: **900363503 - 5**, 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 mediante radicado No 2-2018-01733 del 31 de enero de 2018 , al administrador del proyecto de vivienda **EDIFICIO NEOS VITTRA- PROPIEDAD HORIZONTAL**.

Que mediante escritos de radicados Nros 1-2018-03288 del 7 de febrero de 2018 (folio 6) y 1-2018-04459 del 15 de febrero de 2018 (folios 7 al 42) el señor **CARLOS HERNAN GONZALEZ** en calidad de administrador del proyecto de vivienda del **EDIFICIO NEOS VITTRA- PROPIEDAD HORIZONTAL** reitero la solicitud de queja presentada el 30 de enero de 2018.

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4º del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No 2-2018-06645 del 19 de febrero de 2018 (folio 44), se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora **EDIFICIO OCHENTA Y OCHO DIEZ S.A.S.**, con Nit: **900363503 - 5**, 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 mediante radicado No 2-2018-

AUTO No. 08 DEL 26 DE ENERO DE 2021 Pág. 2 de 9

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

06643 del 19 de febrero de 2018 , al administrador del proyecto de vivienda **EDIFICIO NEOS VITTRA– PROPIEDAD HORIZONTAL** (folio 43) .

Que en cumplimiento del artículo 5 del Decreto 572 de 2015 se cito a visita técnica a la sociedad enajenadora y al quejoso a efectos de verificar los hechos objeto de queja, mediante oficios Nros. 2-2020-06085, 2-2020-06086 y 2-2020-06088 del 27 de febrero de 2020, programada para el día 24 de marzo de 2020 a las 11:30 horas, sin embargo, dicha diligencia no se logro de adelantar ante el surgimiento de la situación de emergencia generada por el Covid-19.

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 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:

AUTO No. 08 DEL 26 DE ENERO DE 2021 Pág. 3 de 9

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

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


"Artículo 2°. 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 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, conforme a lo establecido en el artículo 5 del Decreto 572 de 2015 mediante radicados No 2-2020-27453, 2-2020-27454 y 2-2020-27455 del 22 de septiembre de 2020, 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 enajenador y quejoso la práctica de una visita de carácter técnico al inmueble del asunto, con el objeto de verificar los hechos denunciados, vista fijada para el miércoles 21 de octubre de 2020 a las 09:30 A.M.

Que llegado el día y la hora de la visita técnica programada asistió el señor Neviret Villegas en calidad de administrador (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda **EDIFICIO NEOS VITTRA- PROPIEDAD HORIZONTAL** y por parte de la sociedad enajenadora **EDIFICIO OCHENTA Y OCHO DIEZ S.A.S.**, con Nit: **900363503 - 5**, no asistió autorizado ni delegado a la diligencia, cómo se puede corroborar en Acta de visita técnica (folio 56).

El día 21 de octubre de 2020 se realizó visita de verificación de hechos a las zonas comunes del Edificio Neos Vittra; sin embargo, se programó nueva visita para el día 27 de noviembre de 2020 debido que el Enajenador realizó actualización de dirección, y la anterior comunicación no le había llegado. Si bien, la segunda comunicación les llegó tanto al Enajenador como al Quejoso, estos no asistieron; por lo tanto, en este informe técnico se incluyen los hechos verificados en la visita realizada. 

AUTO No. 08 DEL 26 DE ENERO DE 2021 Pág. 4 de 9*Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"*

el día 21 de octubre de 2020.

De dicha visita se emitió el informe de verificación de hechos No.20-461 del 01 de diciembre de 2020 (folios 57 a 59) en el cual se concluyó:

"HALLAZGOS

El día 21 de octubre de 2020 se realizó visita de verificación de hechos a las zonas comunes del Edificio Neos Vittra; sin embargo, se programó nueva visita para el día 27 de noviembre de 2020 debido que el Enajenador realizó actualización de dirección, y la anterior comunicación no le había

llegado. Si bien, la segunda comunicación les llegó tanto al Enajenador como al Quejoso, estos no asistieron; por lo tanto, en este informe técnico se incluyen los hechos verificados en la visita realizada el día 21 de octubre de 2020.

1. Tanque de almacenamiento de Agua Potable

Se realizó verificación del hecho en sitio respecto a lo manifestado en la queja sobre "...daño prematuro, como fracturas que requieren una intervención inmediata...". La Representante Legal del edificio Neos Vittra manifestó en visita técnica que la copropiedad realizó intervención del tanque y que no se ha presentado nuevamente la afectación reportada. Se verificó en sitio que el tanque de reserva no presenta afectaciones visibles. No obstante, se identificó que se encuentra en cercanía al cenit de las áreas afectadas en el sótano 2; por efecto, se considera su posición para concepto del segundo punto (2) del presente informe.

Filtración y humedad en depósitos y muros de sótano 2**• Depósito No 17.**

Administradora manifiesta que el depósito fue intervenido. En visita técnica se evidenció que no se presenta afectación. No se establece deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones.

Depósito No. 27.

Administradora manifiesta que este depósito hace parte de la copropiedad. Se verificó en visita técnica que en los muros y techo del depósito se presentan filtraciones de agua y humedad como se evidencia en imágenes 7 y 8.

Cuarto de bombas.

Con base en la queja, respecto a "Filtraciones y humedad: en las paredes de los sótanos...", Se realizó verificación del hecho en los muros del cuarto de bombas de presión ubicado en el segundo sótano, y se identificó presencia de filtración de agua y humedad, tanto al interior como exterior del cuarto.

Se realizó verificación de carpeta de Radicación de Documentos para Enajenación de Inmuebles destinados a Vivienda, del Edificio Neos Vittra. Lo anterior, con el fin de verificar la ubicación de las áreas afectadas en los planos arquitectónicos anexados a la

AUTO No. 08 DEL 26 DE ENERO DE 2021 Pág. 5 de 9

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

misma carpeta y se encontró lo siguiente:

o El depósito número 27 ubicado en el sótano 2 no se incluyó en planos arquitectónicos.

o El tanque de reserva y su acceso se encuentra construido en el primer sótano. No obstante, en planos aparece en el segundo sótano

o La distribución espacial del cuarto de bombas, tanque de reserva y cuarto de máquinas, ubicados en sótanos 1 y 2, fue modificada en el proyecto construido.

Los hechos registrados en los muros y techo del sótano 2, específicamente en el depósito 27 y cuarto de bombas, se deben a filtraciones y humedades provenientes del vértice superior que forman el tanque de reserva de agua potable ubicado en primer sótano y el aislamiento lateral derecho sobre la calle 88, que en primer nivel configura un acceso vehicular y jardinera. Estos hechos son deficiencias constructivas que afectan las condiciones de uso de los espacios mencionados; por lo tanto, se califican como afectación grave, en contravención con el Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá, adoptado por el acuerdo 20 de 1995.

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.

Instalación hidráulica en patio interior torre 1 y 2.

Respecto a lo consignado en la queja sobre: "...fallas graves en las instalaciones hidráulicas que ha generado la ruptura de tubería de 4 y 6 pulgadas...". Administradora precisó en visita técnica que la afectación se presentó en los patios interiores 1 y 2, y que, la copropiedad del

AUTO No. 08 DEL 26 DE ENERO DE 2021 Pág. 6 de 9

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

edificio realizó intervención sobre dicha tubería solucionando el problema.

En la visita técnica se verificó que efectivamente se realizó la intervención, y que actualmente no se evidencia la afectación denunciada”.

Que una vez analizados los hechos de queja “1. Tanque de almacenamiento de Agua Potable, y 2. Filtración y humedad en depósitos y muros de sótano 2- Depósito No 17, 3. Instalación hidráulica en patio interior torre 1 y 2”, no se establecieron como deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones técnicas.

Respecto de los hechos “2. Filtración y humedad en depósitos y muros de sótano 2- Depósito No 27 y cuarto de bombas”, fueron calificados como **deficiencias constructivas graves** que afectan la habitabilidad, los cuales probablemente constituyen una vulneración a lo dispuesto en el Acuerdo 079 de 2003 en sus artículos 23 y 114, Acuerdo 20 de 1995 capítulo B.5, Sección B.5.1, artículos B.5.1.1, B.5.1.2, B.5.1.3 y B.5.1.4, y artículo 2 del Decreto 572 de 2015, y demás normas descritas en el Informe de Verificación de Hechos No. 20-461 del 01 de diciembre de 2020, 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.

Que una vez analizada la información suministrada se identifica que las zonas comunes del proyecto de vivienda NEOS VITRA- PROPIEDAD HORIZONTAL., ubicado en esta ciudad, se dio en marzo de 2015 y el momento en que los hechos objeto de la queja fue puesto en conocimiento de este Despacho, corresponde al día 30 de enero de 2018, por lo que, 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 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 en mención de los hallazgos “2. Filtración y humedad en depósitos y muros de sótano 2- Depósito No 27 y cuarto de bombas” se encuentran dentro del término de oportunidad con respecto a las deficiencias contractivas graves ya que no se superaron los 3 años


AUTO No. 08 DEL 26 DE ENERO DE 2021 Pág. 7 de 9*Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"*

anotados en la norma en comento entre la entrega de las zonas comunes y la presentación de la queja.

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.

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.

AUTO No. 08 DEL 26 DE ENERO DE 2021 Pág. 8 de 9

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.”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 comunes del inmueble 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 6º del Decreto Distrital No. 572 de 2015.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Abrir Investigación de carácter administrativo contra la sociedad enajenadora **EDIFICIO OCHENTA Y OCHO DIEZ S.A.S.**, con Nit: **900363503 - 5**, representada legalmente por el señor **JORGE ENRIQUE MATTOS BARRERO** (o quien haga sus veces), con relación a los hechos: **“2. Filtración y humedad en depósitos y muros de sótano 2- Depósito No 27 y**

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. 08 DEL 26 DE ENERO DE 2021 Pág. 9 de 9

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

cuarto de bombas" calificados como afectaciones graves, en virtud de lo expuesto en el presente auto.

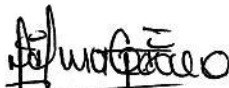
ARTÍCULO SEGUNDO. Notifíquese el contenido del presente Auto a la sociedad enajenadora **EDIFICIO OCHENTA Y OCHO DIEZ S.A.S.**, con Nit: **900363503 - 5**, representada legalmente por el señor **JORGE ENRIQUE MATTOS BARRERO** (o quien haga sus veces), córrase traslado del mismo junto con la queja y el 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 7° del Decreto 572 de 2015.

ARTÍCULO TERCERO. Comuníquese el contenido del presente Auto al administrador o representante legal (o quien haga sus veces) del **EDIFICIO NEOS VITTRA- PROPIEDAD HORIZONTAL**, de esta ciudad.

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

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C., a los veintiséis (26) días del mes de enero del año dos mil veintiuno (2021).



MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

INFORME VERIFICACIÓN DE HECHOS No 20-461
1 de diciembre de 2020

Radicación No.	1-2018-02132 del 30 de enero de 2018
No. de la queja	1-2018-02132-1
Quejoso	CARLOS HERNAN GONZALEZ
Dirección Quejoso	Calle 88 # 9 A-44, Administración
Proyecto	NEOS VITRA, <u>Áreas comunes</u>
Dirección proyecto	Calle 88 # 9 A-44
Localidad	Chapinero
Estrato	6
Radicación documentos	400020100324
Enajenación proyecto	del 15 de octubre de 2010 [24 unidades]
Enajenador	EDIFICIO OCHENTA Y OCHO DIEZ SAS Sigla: 88 10
Dirección enajenador	Calle 95 # 9 - 26
No. de registro	2010121

SINTESIS DE LA QUEJA

Filtraciones y humedad en áreas comunes

VISITA

Visita Técnica No.	01
Fecha	21 de octubre de 2020
Funcionario	David Cortés López
Atendido Por	
Quejoso:	Neviret Villegas. Representante legal
Enajenador:	No asistió

Visita Técnica No.	02
Fecha	27 de noviembre de 2020
Funcionario	David Cortés López
Atendido Por	
Quejoso:	No asistió
Enajenador:	No asistió

FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE: 10 de marzo de 2015

Los conceptos técnicos emitidos en el presente informe son producto de la experticia y conocimiento del profesional, no contemplan la realización de pruebas destructivas, ensayos de laboratorio o similares y se basan en la observación de las características externas encontradas, acogiéndose a lo establecido en el Decreto 572 del 22 de diciembre de 2015.



HALLAZGOS

El día 21 de octubre de 2020 se realizó visita de verificación de hechos a las zonas comunes del Edificio Neos Vitra; sin embargo, se programó nueva visita para el día 27 de noviembre de 2020 debido que el Enajenador realizó actualización de dirección, y la anterior comunicación no le había llegado. Si bien, la segunda comunicación les llegó tanto al Enajenador como al Quejoso, estos no asistieron; por lo tanto, en este informe técnico se incluyen los hechos verificados en la visita realizada el día 21 de octubre de 2020.

1. Tanque de almacenamiento de Agua Potable

Se realizó verificación del hecho en sitio respecto a lo manifestado en la queja sobre “...*daño prematuro, como fracturas que requieren una intervención inmediata...*”. La Representante Legal del edificio Neos Vitra manifestó en visita técnica que la copropiedad realizó intervención del tanque y que no se ha presentado nuevamente la afectación reportada. Se verificó en sitio que el tanque de reserva **no presenta afectaciones visibles**. No obstante, se identificó que se encuentra en cercanía al cenit de las áreas afectadas en el sótano 2; por efecto, se considera su posición para concepto del segundo punto (2) del presente informe.

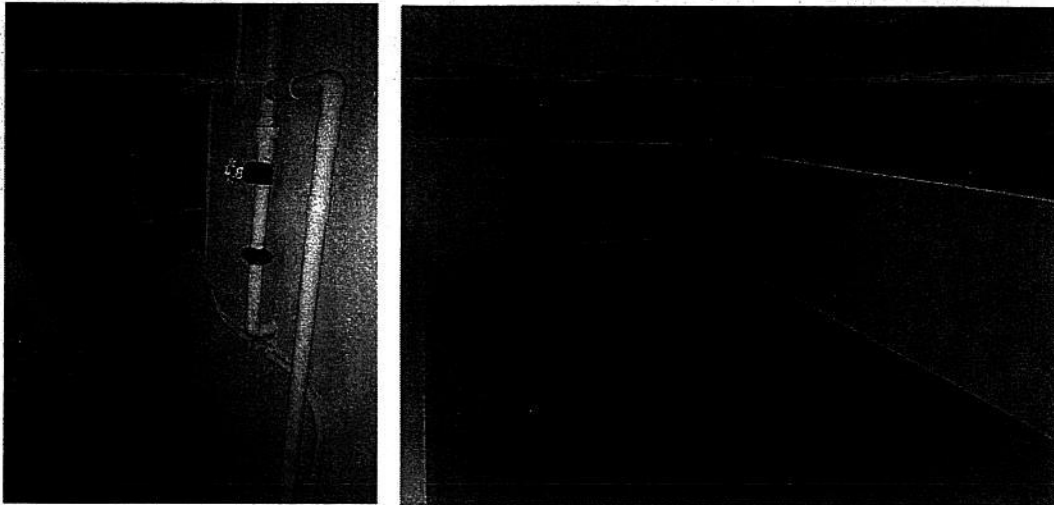


Imagen 1 y 2. Tanque de reserva de agua potable.

2. Filtración y humedad en depósitos y muros de sótano 2

• Depósito No 17.

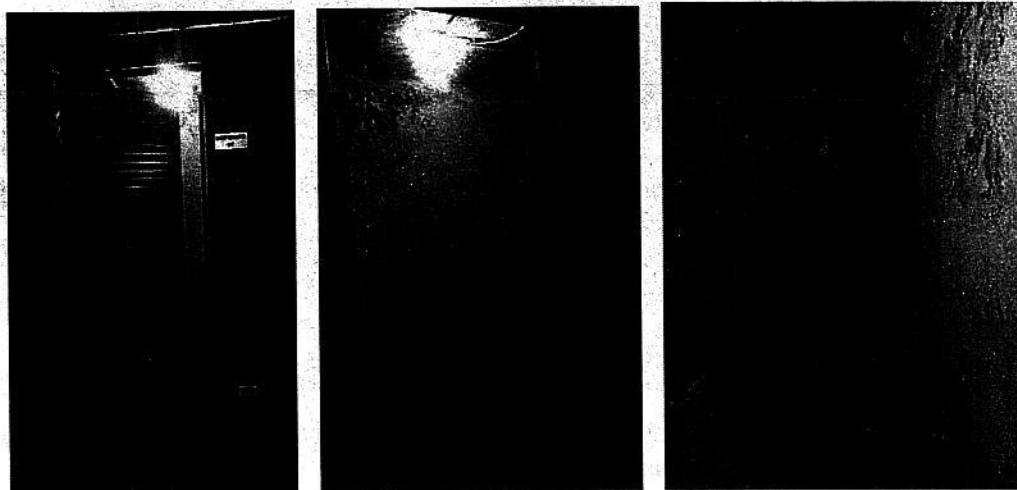
Administradora manifiesta que el depósito fue intervenido. En visita técnica se evidenció que **no se presenta afectación**. No se establece deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones.



Imagen 3, 4 y 5. Depósito no. 17

- Depósito No. 27.

Administradora manifiesta que este depósito hace parte de la copropiedad. Se verificó en visita técnica que en los muros y techo del depósito se presentan filtraciones de agua y humedad como se evidencia en imágenes 7 y 8.



Imágenes 6, 7 y 8. Depósito 27

- Cuarto de bombas.

Con base en la queja, respecto a "*Filtraciones y humedad: en las paredes de los sótanos...*", Se realizó verificación del hecho en los muros del *cuarto de bombas* de presión ubicado en el segundo sótano, y se identificó presencia de filtración de agua y humedad, tanto al interior como exterior del *cuarto*.



Imágenes 9 -14. Interior y exterior cuarto de bombas

Se realizó verificación de carpeta de *Radicación de Documentos para Enajenación de Inmuebles destinados a Vivienda*, del Edificio Neos Vitra. Lo anterior, con el fin de verificar la ubicación de las áreas afectadas en los planos arquitectónicos anexados a la misma carpeta y se encontró lo siguiente:

- El depósito número 27 ubicado en el sótano 2 no se incluyó en planos arquitectónicos.
- El tanque de reserva y su acceso se encuentra construido en el primer sótano. No obstante, en planos aparece en el segundo sótano
- La distribución espacial del cuarto de bombas, tanque de reserva y cuarto de máquinas, ubicados en sótanos 1 y 2, fue modificada en el proyecto construido.

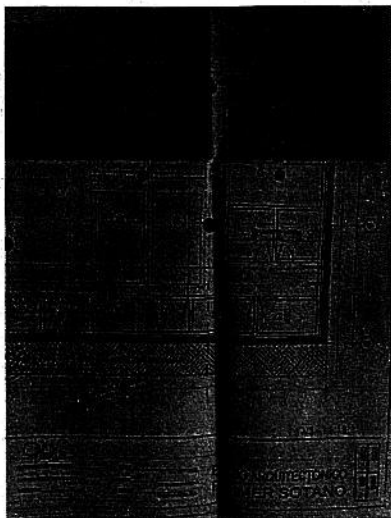


Imagen 15. Plano sótano 2

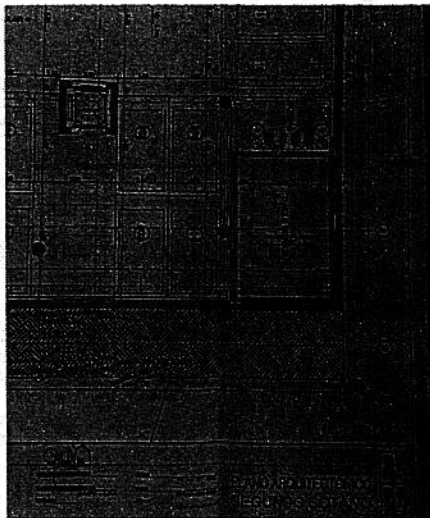


Imagen 16. Plano sótano 1



Imagen 17. Corte AA

Los hechos registrados en los muros y techo del sótano 2, específicamente en el depósito 27 y cuarto de bombas, se deben a filtraciones y humedades provenientes del vértice superior que forman el tanque de reserva de agua potable ubicado en primer sótano y el aislamiento lateral derecho sobre la calle 88, que en primer nivel configura un acceso vehicular y jardinera. Estos hechos son deficiencias constructivas que afectan las condiciones de uso de los espacios mencionados; por lo tanto, se califican como **afectación grave**, en contravención con el *Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá*, adoptado por el acuerdo 20 de 1995.

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.



3. Instalación hidráulica en patio interior torre 1 y 2.

Respecto a lo consignado en la queja sobre: "...fallas graves en las instalaciones hidráulicas que ha generado la ruptura de tubería de 4 y 6 pulgadas...". Administradora precisó en visita técnica que la afectación se presentó en los patios interiores 1 y 2, y que, la copropiedad del edificio realizó intervención sobre dicha tubería solucionando el problema.



Imágenes 15,16: Patio interior 1 y 2

En la visita técnica se verificó que efectivamente se realizó la intervención, y que actualmente no se evidencia la afectación denunciada


Arq. DAVID CORTÉS LOPEZ
Contratista


Vo. Bo. ING. IVAN GIL ISAZA
Profesional especializado

neOS
VITTRA

Bogotá, 26 de enero de 2018

Señores

SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT

Atte. Dr. Guillermo Herrera Castaño

Cra. 13 # 52-25

Ciudad

Juan Camilo

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.
1-2018-02132
FECHA: 2018-01-30 15:36 PRO 443561 FOLIOS: 1
ANEXOS:
ASUNTO: Solicitud e Intervención problemas constructivos, edificio NEOS.
DESTINO: Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda
TIPO: REMITE INFORMACIÓN
ORIGEN: Edificio neos vittra neosvittra@gmail.com
Neos Vittra calle 88 # 9A -44.

Asunto: Solicitud e Intervención problemas constructivos, edificio Neos Vittra

Respetado doctor Herrera:

En relación a la referencia tiene como propósito solicitar intervención en el edificio Neos Vittra ubicado en la Calle 88 No. 9-A-44, el cual presenta problemas constructivos que mencionaremos a continuación:

1. Tanque de almacenamiento de agua potable: El cual presenta un daño prematuro, como fracturas que requieren una intervención inmediata, reparación que se ha cotizado y está alrededor de los \$30'000.000 (treinta millones de pesos m/cte).
2. Filtraciones y humedad: En las paredes de los sótanos y depósitos del edificio, en época de lluvias ha causado inundaciones en los sótanos y permanentemente se presenta humedad y deterioro en los depósitos presentando daños en la propiedad.
3. Instalación hidráulica: Se han presentado fallas graves en las instalaciones hidráulicas que han generado la ruptura de tubería de 4 y 6 pulgadas, que ocasionan filtraciones e inundación en el área privada de algunos apartamentos.

Hemos solicitado reiteradamente al constructor Cure MDDG Ltda, respuesta y solución a estos problemas pero sin éxito.

La preocupación por todas estas fallas prematuras es que si no se resuelven de inmediato, podrían empeorar y causar mayores daños a la copropiedad.

Agradecemos su intervención y gestión al respecto.

Atentamente,

CARLOS HERNAN GONZALEZ
Representante Legal
Edificio Neos Vittra

Edificio Neos Vittra , calle 88 No. 9-A-44 neosvittra@gmail.com

Felipe / PC / Chapman

WITIA

SECRETARÍA DE ECONOMÍA

Subsecretaría de Hacienda

Oficina de Asesoría

México

Señor [Name], [Address], [City], [State], [Postal Code]

Resolución de esta Secretaría

En atención a la solicitud de [Name] para [Purpose]

de conformidad con lo establecido en el artículo [Article]

del Reglamento de [Law]

se resuelve que se [Action]

conforme a lo establecido en el artículo [Article]

del Reglamento de [Law]

de esta Secretaría

de conformidad con lo establecido en el artículo [Article]

del Reglamento de [Law]

de esta Secretaría

de conformidad con lo establecido en el artículo [Article]

del Reglamento de [Law]

de esta Secretaría

de conformidad con lo establecido en el artículo [Article]

del Reglamento de [Law]

de esta Secretaría

de conformidad con lo establecido en el artículo [Article]

del Reglamento de [Law]

de esta Secretaría

de conformidad con lo establecido en el artículo [Article]

del Reglamento de [Law]

de esta Secretaría

de conformidad con lo establecido en el artículo [Article]

del Reglamento de [Law]

de esta Secretaría

de conformidad con lo establecido en el artículo [Article]

[Inicio \(/\)](#)
[« Regresar](#)
[Registros](#)
[Estado de su Trámite](#)
[\(/RutaNacional\)](#)
[Cámaras de Comercio](#)
[\(/Home/DirectorioRenovacion\)](#)
[Formatos CAE](#)
[\(/Home/FormatosCAE\)](#)
[Recaudo Impuesto de](#)
[Registro](#)
[\(/Home/CamRecimpReg\)](#)
[Estadísticas](#)

» EDIFICIO OCHENTA Y OCHO DIEZ S.A.S.

La siguiente información es reportada por la cámara de comercio y es de tipo informativo

Sigla	88-10
Cámara de comercio	BOGOTA
Identificación	NIT 900363503 - 5

Registro Mercantil

Numero de Matricula	1998470
Último Año Renovado	2017
Fecha de Renovacion	20170421
Fecha de Matricula	20100609
Fecha de Vigencia	Indefinida
Estado de la matricula	ACTIVA
Fecha de Cancelación	
Tipo de Sociedad	SOCIEDAD COMERCIAL
Tipo de Organización	SOCIEDADES POR ACCIONES SIMPLIFICADAS SAS
Categoría de la Matricula	SOCIEDAD ó PERSONA JURIDICA PRINCIPAL ó ESAL
Empleados	0
Afiliado	N
Beneficiario Ley 1780?	

Información de Contacto

Municipio Comercial	BOGOTA, D.C. / BOGOTA
Dirección Comercial	CL 93 13 45 OF 501A
Teléfono Comercial	6184116 6184117
Municipio Fiscal	BOGOTA, D.C. / BOGOTA
Dirección Fiscal	CL 93 13 45 OF 501A
Teléfono Fiscal	6184116
Correo Electrónico Comercial	asesoramos95@gmail.com
Correo Electrónico Fiscal	asesoramos95@gmail.com

 REGISTRO MERCANTIL
 REGISTRO UNICO DE PROPONENTES

[Comprar Certificado \(http://linea.ccb.org.co/certificadosselex\)](http://linea.ccb.org.co/certificadosselex)
[Ver Expediente..](#)
[Representantes Legales](#)

Actividades Económicas

4111 Construcción de edificios residenciales

Certificados en Línea

Si la categoría de la matrícula es Sociedad ó Persona Jurídica Principal ó Sucursal por favor solicite el Certificado de Existencia y Representación Legal. Para el caso de las Personas Naturales, Establecimientos de Comercio y Agencias solicite el Certificado de Matrícula

[Ver Certificado de Existencia y Representación Legal \(/RM/SolicitarCertifcodigo_camara-04&matricula-00019\)](#)
[Ver Certificado de Matrícula \(/RM/SolicitarCertifcodigo_camara-04&matricula-00019\)](#)