

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

**2-2021-57486**

FECHA: 2021-10-19 16:04 PRO 823622 FOLIOS: 1  
ANEXOS: 8 FOLIOS  
ASUNTO: COMUNICACION  
DESTINO: LUIS MEDELSSOHN MATEUS SUAREZ  
TIPO: OFICIO SALIDA  
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y  
Control de Vivienda

Bogotá D.C.,

Señor (a):  
**LUIS MENDELSSOHN MATEUS SUAREZ**  
Quejoso  
Calle 24 sur No. 68 H – 29 Barrio Carvajal  
Bogotá

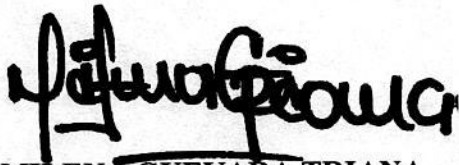
Asunto: Comunicación AUTO No. 1547 del 08 de octubre de 2021  
Expediente No. 1-2020-10558

Respetado (a) Señor (a),

Dando cumplimiento al artículo CUARTO del AUTO No. 1547 del 08 de octubre de 2021, “Por el cual se abre una investigación administrativa”, atentamente remito copia del mencionado acto administrativo para su comunicación.



Recuerde que puede notificarse personalmente o ser comunicado vía correo electrónico del contenido de todos los actos administrativos que deban ser notificados o comunicados a usted dentro de la actuación administrativa, enviando debidamente diligenciado y firmado al correo electrónico [notificaciones@habitatbogota.gov.co](mailto:notificaciones@habitatbogota.gov.co) el formato PM05-FO570-V2 denominado “AUTORIZACIÓN PARA REALIZAR LA NOTIFICACIÓN ELECTRÓNICA DE LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS” ([descargable mediante Código QR adjunto](#)).

Cordialmente,



**MILENA GUEVARA TRIANA**  
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda



Elaboró: Dilma Mariana Garcia Abril – Contratista SIVCV   
Revisó: Diego Fernando Hidalgo - Contratista SIVCV 

Artículo 1258 del Código Civil. Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley.

Artículo 1546 del Código Civil. Condición resolutoria tacita. En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios.

Preceptos constitucionales como la sentencia 7786 del 16 de junio de 2006 M.P. César Julio Valencia "Allanarse a cumplir significa demostrar fehacientemente que estuvo dispuesto a pagar y tenía como hacerlo pues extendió el mecanismo que garantizaba una vez el promitente vendedor hubiera cumplido".

Al igual, que la sentencia 25000232600019951170401 (30257), de septiembre 29 de 2015 del C.P. Hernán Andrade, Sección Tercera, Consejo de Estado) **"Que el cumplimiento de las demás obligaciones por parte de quién la invoca se encuentren cumplidas, o por lo menos exista la decisión seria y cierta de cumplirlas mediante el allanamiento correspondiente"**. Donde se debe rechazar las conductas delictivas de esta Constructora, por ser contrarias al principio de la buena fe, que exige una conducta recta u honesta en relación con las partes interesadas que intervienen en el acto.

**Insólito, de conformidad con las 133 fotografías tomadas en diversas fechas (23 de julio, 13 de agosto, 3 de septiembre, 29 de octubre, 27 de noviembre y 4 de diciembre de 2019) del desarrollo del proyecto Oikos-Infinitem, se justifica la demora de más de un año, burlando y sacando provecho ilícito de los compradores, permitiendo que algunos habiten sin terminar la obra, jugando así contra su integridad física y los derechos: a una vivienda digna, de Petición e Información Veraz, con el agravante que sobresale la manipulación para la entrega de los inmuebles y firmas de escrituras a su acomodo.**

**Luis Mendelssohn Mateus Suárez**

C.C. No. 19.421.467 de Bogotá

Dirección para notificación: Calle 24 Sur No. 68H - 29 Barrio Carvajal

Celular: 313 8446544 y 311 2189475

Teléfono oficina: 2904741 Ext. 113

Correo electrónico: [contablecoinplast@outlook.com](mailto:contablecoinplast@outlook.com)

Copia. Superintendencia de Industria y Comercio  
Secretaría Distrital del Hábitat  
Fiscalía General de Nación

*“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 121 de 2008 y 572 de 2015, 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, en virtud de su competencia y de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo del artículo 1° del Decreto 572 de 2015, asumió el conocimiento de la queja presentada por el señor **JUAN CARLOS COVALEDA**, en concordancia con la petición radicada con el número de “*Evento 409572020 del 8 de abril de 2020*” por el señor **LUIS MENDELSSOHN MATEUS SUAREZ**, en calidad de copropietario del proyecto de vivienda **OIKOS INFINITUM**, ubicado en la Carrera 14 # 58-74 de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las zonas comunes del mencionado inmueble, en contra de la sociedad enajenadora **GRUPO EMPRESARIAL OIKOS S.A.S.**, identificada con NIT. **860.074.389-7**, representada legalmente por el señor **GABRIEL DIAZ ARDILA** (o quien haga sus veces); actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2020-10558 del 12 de junio de 2020, Queja No. 1-2020-10558-1 (folios 1-10).

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 **GRUPO EMPRESARIAL OIKOS S.A.S.**, identificada con NIT No. **860.074.389-7**, es la responsable del proyecto de vivienda **OIKOS INFINUTUM**, y cuenta con registro de enajenación 181056 (folio 29).

Que de otra parte, en consideración a que el Ministerio de Salud y Protección Social mediante la Resolución No. 385 del 12 de marzo del 2020, declaró la emergencia sanitaria por causa del coronavirus COVID-19, en todo el territorio nacional hasta el 30 de mayo de 2020, término que fue prorrogado por medio de la Resolución No. 844 del 26 de mayo de 2020, hasta el 31 de agosto del presente año, y en razón a las medidas adoptadas por el Gobierno Nacional mediante los Decretos No. 417 del 17 de marzo, 491 del 28 de marzo y 637 del 6 de mayo de 2020, por los cuales se declaró el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio nacional, aunado a las decisiones proferidas en los Decretos No. 457 del 22 de marzo, 531 del 8 de abril, 593 del 24 de abril, 636 del 6 de mayo, 689 del

**AUTO No. 1547 DEL 08 DE OCTUBRE DE 2021**      Página 2 de 13

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

22 de mayo, 749 del 28 de mayo, 878 del 25 de junio, 990 del 12 de julio y 1076 del 28 de julio, también expedidos en el año 2020, con las cuales se ordenó y prorrogó, respectivamente, la medida de aislamiento obligatorio, la Secretaría Distrital del Hábitat profirió los siguientes actos administrativos:

- 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"*.
- 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"*.
- 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"*.
- 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 los 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.
- 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 del día siguiente a la fecha que culminen las medidas especiales de restricción de la circulación para la localidad de Chapinero." (Subrayado fuera de texto).*

Que posteriormente, mediante el Decreto Distrital No. 193 de 26 de agosto de 2020 expedido por la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., *"Por medio del cual se adoptan medidas transitorias*

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

*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 dieron por culminadas las medidas especiales de restricción de la circulación en la localidad de Chapinero, a partir del 27 de agosto de 2020.*

Que por tal razón, los términos procesales de las investigaciones y demás actuaciones administrativas adelantadas bajo las normas que reglamentan el procedimiento sancionatorio especial para el cumplimiento de las funciones de Inspección, Vigilancia y Control de las actividades de enajenación, autoconstrucción, arrendamiento e intermediación de vivienda a cargo de la Secretaría Distrital del Hábitat, fueron suspendidos desde el 16 de marzo hasta el 27 de agosto de 2020, inclusive; por lo tanto, la suspensión de los términos de los procesos administrativos sancionatorios que adelanta la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, fue levantada a partir del día veintiocho (28) de agosto de 2020.

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, mediante radicado No. 2-2020-09098 del 15 de abril de 2020, acuso el recibo del traslado de la queja "*Evento 409572020*", y, realizó aclaraciones de tipo normativo, al señor **LUIS MENDELSSOHN MATEUS SUAREZ** (folio 48).

Que el 4 de septiembre de 2020, a través del radicado No. 1-2020-21876, el señor **LUIS MENDELSSOHN MATEUS SUAREZ** se pronunció con respecto a las aclaraciones realizadas por esta Subdirección mediante el escrito con radicado No 2-2020-09098, y requirió el actuar de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, en aras de preservar el derecho a la vivienda digna (folio 27-28).

Que, así mismo, mediante radicado No. 2-2020-14860 del 13 de julio de 2020, esta Subdirección emitió respuesta al señor **JUAN CARLOS COVALEDA**, informándole que "*Consultada la información que reposa en el área técnica de la Subdirección, se encuentra que en atención a la queja radicada con el número de evento 409572020 del 8 de abril de 2020, se iniciaran actuaciones administrativas por deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones en zonas comunes del Conjunto Residencial Oikos Infinitum, razón por la cual su reclamación se incluirá en dicho proceso*" (folios 11-12)

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4º del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2020-22643 del 01 de septiembre de 2020 (folio 13-14), se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora, para que en el término de diez (10) días hábiles, se manifestara sobre los hechos e indicara de manera puntual si daría solución.

**AUTO No. 1547 DEL 08 DE OCTUBRE DE 2021**      Página 4 de 13

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

a los mismos; a su vez, dicho traslado fue comunicado mediante radicado No. 2-2020-22645 de la misma fecha (folios 25-26), al quejoso, señor **LUIS MENDELSSOHN MATEUS SUAREZ**.

Que el 16 de septiembre de 2020, el señor **LUIS MENDELSSOHN MATEUS SUAREZ**, radicó documento No. 1-2020-23492, allega escrito con el cual aporta elementos probatorios relacionados a las irregularidades denunciadas y refiere presuntas modificaciones a los documentos que hacen parte de la actividad de enajenación, atinentes al proyecto de vivienda (folios 30-32); al respecto, esta Subdirección se pronunció mediante radicado No. 2-2020-39309 del 6 de noviembre de 2020 (folio 37).

Que mediante escrito con radicado No. 1-2020-24105 del 21 de septiembre de 2020, la sociedad enajenadora, **GRUPO EMPRESARIAL OIKOS S.A.S.**, recorrió el traslado de la queja refiriéndose a cada uno de los hechos denunciados (folios 33-36).

Que conforme a lo establecido en el artículo 5 del Decreto 572 de 2015, se programó la práctica de una visita técnica al inmueble objeto de queja, diligencia que se comunicó mediante radicados No. 2-2020-39485 y 2-2020-34987 del 09 de noviembre de 2020, al quejoso y a la sociedad enajenadora (folios 38-39); dicha visita se agendó para el día 19 de noviembre de 2020, a las 08:30 A.M.

Que llegado el día y la hora de la visita técnica programada asistió el señor **JUAN CARLOS COVALEDA** en calidad de copropietario del proyecto de vivienda, y por parte del enajenador se presentó el señor **EDGAR RODRIGUEZ** en condición de delegado, tal y como se plasmó en acta de visita técnica obrante en el expediente (folio 40).

Que posteriormente, esta Subdirección, estimó necesaria la realización de una nueva visita técnica, lo cual se comunicó a la administración del proyecto de vivienda, al quejoso y a la sociedad enajenadora mediante los radicados No. 2-2021-18679, 2-2021-18681, y 2-2021-18677 del 22 de abril de 2021, respectivamente (folios 41-43), diligencia que se programó para el día 7 de mayo del año en curso y que contó con la asistencia del director administrativo de la copropiedad, señor **JUAN DAVID BELLO ORTIZ.**, mientras que el enajenador no hizo presencia, así consta en acta obrante en el expediente (folio 44).

Que de dicha visita técnica se emitió el Informe de Verificación de Hechos No. 21-373 del 26 de agosto de 2021 (folios 45-47), en el cual se concluyó:

**AUTO No. 1547 DEL 08 DE OCTUBRE DE 2021**      Página 5 de 13

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

**"FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE: Zonas Comunes – 1º entrega: agosto 2018-  
2º entrega: agosto 2020.**

### **HALLAZGOS**

- 1. ACCESO VEHICULAR**
- 2. RESTAURAR ESPACIO MÍNIMO**
- 4. SE TOMEN MEDIDAS PREVENTIVAS Y CORRECTIVAS**

*El quejoso solicita que se verifique el cumplimiento de los requisitos técnicos en el acceso a parqueaderos, específicamente refiriéndose al ancho mínimo. Según se indica en la queja la talanquera invade 45 centímetros el espacio útil haciendo el acceso muy estrecho, al punto de que los carros constantemente golpean o pisan el separador.*

*En la primera diligencia se pudo apreciar que la sociedad enajenadora realizó algunas modificaciones en atención a la queja -o quejas recibidas por el asunto. Estas actividades consistieron en demoler parte de los muros ubicados justo atrás de las talanqueras para poderlas desplazar, restableciendo el espacio libre.*

*Este acceso se ubica entre dos muros, oriental y occidental. En el muro del costado occidental una de las columnas del proyecto sobresale 34 centímetros, misma medida que ocupa la talanquera de ese lado, lo que quiere decir que se encuentra alineada con la columna. Del costado oriental, se encuentra un jardín conformando el acceso con una forma sinuosa cuya curvatura se desarrolla hacia afuera limitando un poco el espacio de maniobrabilidad, lo que se pudo constatar cuando se le requirió al propietario salir y entrar con el carro.*

*Al tomar las correspondientes medidas el resultado es el siguiente:*

- Ancho total: 5.46 mts
- Ancho total descontando columna (y talanquera): 5.225 mts
- Medida del separador plástico: 15 cms

*Al respecto, en el Decreto 1108 de 2000, se establece que:*

**ARTÍCULO 9.- AREAS DE MANIOBRA, SERVIDUMBRES DE CIRCULACIÓN Y  
RAMPAS DE ACCESO.**

**AUTO No. 1547 DEL 08 DE OCTUBRE DE 2021**      Página 6 de 13

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

**a. Áreas de maniobra para vehículos livianos.**

1) Cuando sirva áreas de estacionamiento de doble crujía: Su ancho mínimo será de 5.00 metros, salvo cuando los estacionamientos se dispongan a 45 grados o menos, en cuyo caso se podrá reducir a 4,00 metros. (Subrayado fuera de texto)

*Considerando las condiciones actuales verificadas en la visita técnica para el acceso al parqueadero tras las intervenciones realizadas por la sociedad enajenadora, no se establece desmejoramiento de especificaciones y/o deficiencia constructiva por este hecho, toda vez que cumple con lo dispuesto en el Decreto (1108).*

*Ahora bien, la instalación de los separadores plásticos anclados a la placa -como se muestra en la fotografía- constituye una afectación que puede derivar en el desmejoramiento del radio de giro necesario para el acceso vehicular; además, este tipo de elementos no hacen parte de los componentes contemplados en la planimetría del proyecto, pero sí inciden en la libre circulación de los carros cuando acceden a los parqueaderos, como se pudo constatar en la visita.*

*Este hecho afecta el uso de los bienes comunes y se puede calificar como una deficiencia constructiva que se cataloga como **Afectación Leve***

*Al respecto, se debe tener en cuenta lo que indica el Código de la Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003):*

**Título II - Para la Seguridad**

**Capítulo 8º. En las Construcciones**

*12. Reparar las deficiencias de construcción de las viviendas enajenadas y cumplir con las condiciones de calidad generalmente aceptadas, adoptando las medidas técnicas previstas en las normas ambientales vigentes y las condiciones ofrecidas en la venta;*

**Título IX. Para La Libertad de Industria y Comercio y la Protección de los Consumidores**

**Capítulo 3º. La Competencia Comercial y la Protección al Consumidor y al Usuario**

*(1130) 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. SEÑALIZAR VÍA DE INGRESO**



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

*En vista de que no existe a la fecha una normativa aplicable al hecho en la que se indique la obligatoriedad de instalar algún tipo de señalización para los proyectos residenciales, no se puede establecer deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones sobre este punto.*

### **5. INDEMNIZACIÓN**

*Como quedó especificado en el acta de la visita técnica realizada, este hecho no se puede valorar por no encontrarse dentro de las competencias de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat definidas en los decretos 121 de 2008 y 572 del 2015, que no incluye aquellas de carácter jurisdiccional.*

*Por otro lado, la Queja interpuesta por el señor JUAN CARLOS COVALEDA (con hechos en zonas comunes), cuyos puntos son los que se han tratado hasta aquí en el presente informe, fue vinculada con el número de Evento 409572020 del 03 de marzo de 2020, cuyo demandante es el señor LUIS MENDELSSOHN MATEUS SUÁREZ, que trata sobre presuntos actos de corrupción por parte de la Sociedad Enajenadora Grupo Empresarial OIKOS SAS, los cuales -es preciso mencionar- desbordan las funciones otorgadas a la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.*

*A su vez, mediante el radicado No. 2-2020-39309 del 06 de noviembre de 2020 se le comunicó al señor MENDELSSOHN que en el Expediente 1-2020-21876 se estarían iniciando las correspondientes actuaciones administrativas por deficiencias constructivas y/o desmejoramientos de especificaciones, a partir de lo denunciado en el citado Evento, así como en otros tantos documentos radicados por él mismo a manera de ampliación de la queja. No sin antes precisar que las mismas (actuaciones) solo se pueden adelantar en las unidades de vivienda y zonas comunes que hayan sido entregadas o que estén siendo usufructuadas por los propietarios.*

*Una vez llevada a cabo la visita (01) de verificación de hechos con el señor COVALEDA (Expediente 1-2020-10558), el 19 de noviembre de 2020, se cita al señor MENDELSSOHN a una nueva visita (02) con el fin de que se pueda precisar cuáles son aquellos hechos que, en virtud de las competencias conferidas a esta Subdirección, deben ser verificados como afectaciones en las zonas comunes del complejo habitacional.*

*Durante la visita, se indaga al señor MENDELSSOHN la fecha en la que se materializó la enajenación de su inmueble, este responde que No es propietario. Estando así las cosas, se le aclara cuáles son las competencias de la Subdirección de Investigaciones y Control de*

AUTO No. 1547 DEL 08 DE OCTUBRE DE 2021      Página 8 de 13

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

*Vivienda en lo referente a las investigaciones administrativas por deficiencias constructivas, es decir, sobre afectaciones que se presenten en el inmueble enajenado o cuya entrega se haya efectuado (Estas disposiciones se encuentran enmarcadas temporalmente en el artículo 14 del Decreto 572 de 2015). De acuerdo con lo manifestado por el señor Mendelsohn, esta condición (del inmueble enajenado) no se ha materializado.*

*A continuación, se consulta al delegado de la Administración acerca de la Personería Jurídica de la copropiedad y este manifiesta que el Representante Legal es la firma Grupo Valcas SA, como se pudo observar en documento facilitado por este. Se le solicita autorización y acompañamiento para llevar a cabo la diligencia, lo anterior en aras de desempeñar las funciones administrativas otorgadas a la Entidad que, una vez enterada de las presuntas afectaciones, está en obligación de verificar las mismas. Sin embargo, este manifiesta que se encuentran realizando una interventoría para el recibo de las zonas comunes por lo que pide no realizar ningún recorrido por el Conjunto con el fin de no torpedear algún proceso que resulte de dicho ejercicio.*

*Teniendo en cuenta la solicitud del Director Administrativo de no realizar el recorrido por las Áreas Comunes del Conjunto, pues no se tienen hechos objeto de verificación que permitan evidenciar probables deficiencias constructivas dentro del proyecto y que, por ende, conduzcan a algún tipo de actuación administrativa."*

Conforme a lo anterior, el informe de verificación de hechos No. 21-373 del 26 de agosto de 2021, describe que el hallazgo 1. "**ACCESO VEHICULAR**", en lo relacionado a "*la instalación de los separadores plásticos anclados a la placa (...)*" (folio 46 reverso) constituye una deficiencia constructiva calificada como afectación LEVE, en atención a lo establecido en el Artículo 2 del decreto 572 de 2015.

Así mismo, en el citado informe técnico se estableció que los hechos identificados como 2. "**RESTAURAR ESPACIO MINIMO**", 3. "**SEÑALIZAR VIA DE INGRESO**", y, 4. "**SE TOMEN MEDIDAS PREVENTIVAS Y CORRECTIVAS**", no constituyen deficiencias constructivas ni desmejoramiento de especificaciones atribuibles al enajenador; Por su parte, en el citado informe se señaló además que el hecho 5. "**INDEMNIZACION**" no se encuentra dentro de las competencias legales asignadas a esta Subdirección.

De otro lado, una vez analizada la información suministrada, se identifica que la entrega de las zonas comunes se realizó en dos etapas: 1º *entrega: agosto 2018* y 2º *entrega: agosto 2020*, tal y como se consignó en las actas correspondientes a las dos visitas técnicas realizadas al proyecto de vivienda, suscritas por quienes asistieron a las diligencias, visibles a folios 40

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

y 44 del expediente; y que la fecha en la cual este despacho conoció de la queja correspondió al día 12 de junio de 2020, encontrándose así dentro del término de oportunidad que tiene esta autoridad para imponer sanciones y órdenes respecto de las deficiencias constructivas y/o desmejoramientos de especificaciones calificadas como afectaciones LEVES. Al respecto, el artículo 14 del Decreto 572 de 2015 establece lo siguiente:


*"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.*

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

En ese orden de ideas, el hecho 1. "**ACCESO VEHICULAR**" calificado como deficiencia constructiva con afectación leve, se encuentra dentro del término de oportunidad con que cuenta esta Subdirección para imponer sanciones y órdenes, ya que es claro que para el momento en que esta Subdirección tuvo conocimiento del mencionado hallazgo, aun no se había materializado la entrega total de las zonas comunes del proyecto de vivienda.

Así las cosas, el hecho mencionado constituye una presunta vulneración a lo dispuesto en las 

**AUTO No. 1547 DEL 08 DE OCTUBRE DE 2021**      Página 10 de 13

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

siguientes normas: ACUERDO 79 DE 2003 (CÓDIGO DE POLICÍA DE BOGOTÁ D.C.), artículo 23, numeral 12, y artículo 114; ello 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. 21-373 del 26 de agosto de 2021 relacionadas al mencionado hallazgo, 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.

Las multas antes descritas se impondrán con base en los criterios establecidos en el artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo<sup>1</sup> y con la indexación de valores correspondiente, toda vez que su inaplicación dejaría sin fuerza y efectividad las multas a través de las cuales, el legislador buscó conminar a las personas dedicadas a la enajenación de inmuebles destinados a vivienda a cumplir con sus obligaciones y a persuadirlos de la comisión de conductas infractoras al régimen aplicable.

Ahora bien, con relación a la indexación de la multa, esta Subdirección la actualiza con fundamento en los criterios auxiliares establecidos en el artículo 230 de la Constitución Política, dentro de los cuales se encuentran el de justicia y equidad, en la protección y tutela del Estado de Derecho, es decir, las normas que regulan la actividad de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, que en este caso específico se traduce en

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. 1547 DEL 08 DE OCTUBRE DE 2021**      Página 11 de 13

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

proteger de manera efectiva el derecho constitucional a la vivienda digna, postura que además ha sido avalada y reiterada en diferentes pronunciamientos jurisprudenciales, los cuales fueron recogidos en el concepto No. 1564 del 18 de mayo de 2004, emitido por la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado y expresado por esta entidad mediante la Directiva No. 001 del 12 de enero de 2010 expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat.

El Consejo de Estado al evaluar la legalidad de la Directiva 001 del 11 de octubre de 2004 expedida por el entonces Subdirector de Control de Vivienda del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente de Bogotá D.C. (DAMA), se pronunció mediante sentencia de mayo 30 de 2013, Magistrado Ponente María Elizabeth García González, indicando que la actualización dineraria de las multas impuestas por este Despacho son totalmente ajustadas a Derecho, para una mayor ilustración se procede a transcribir unos aportes del mencionado fallo, en el que se expresó:

*"Estima la Sala que el procedimiento de actualización, indexación, indización o, simplemente, corrección monetaria, no implica el reconocimiento de un derecho adicional como un perjuicio o, si se quiere, la imposición de una sanción adicional.*

*Para la Sala resulta absolutamente claro que las sanciones, cualquiera que ellas sean, deben siempre respetar el Principio de Legalidad de la Pena, esto es, deben ser autorizadas 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*

**AUTO No. 1547 DEL 08 DE OCTUBRE DE 2021**      Página 12 de 13

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

**obedece a la aplicación de los principios de justicia y equidad.**<sup>2</sup>(Negrillas y subrayas fuera de texto).

En el caso *sub examine*, se encuentra que el enajenador podría estar incurriendo en la vulneración de normas de enajenación de bienes inmuebles destinados a vivienda, las cuales hacen parte de las funciones de vigilancia y control asumidas por este Despacho, en razón a las irregularidades señaladas que afectan el 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 6° del Decreto Distrital No. 572 de 2015.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

#### **RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO.** Abrir investigación de carácter administrativo en contra de la sociedad enajenadora **GRUPO EMPRESARIAL OIKOS S.A.S.**, identificada con NIT. **860.074.389-7**, representada legalmente por el señor **GABRIEL DIAZ ARDILA** (o quien haga sus veces), en su condición de enajenador del proyecto de vivienda **OIKOS INFINITUM** de esta ciudad, con ocasión al hallazgo identificado como **I. "ACCESO VEHICULAR"**, descrito en el informe de verificación de hechos No. 21-373 del 26 de agosto de 2021, en virtud de lo expuesto en el presente auto.

**ARTÍCULO SEGUNDO.** Notifíquese el contenido del presente Auto a la sociedad enajenadora **GRUPO EMPRESARIAL OIKOS S.A.S.**, identificada con NIT. **860.074.389-7**, representada legalmente por el señor **GABRIEL DIAZ ARDILA** (o quien haga sus veces), y córrase traslado del mismo junto con la queja y el informe técnico de la visita de verificación por el término de quince (15) días hábiles a partir de la notificación de este auto, para que presente descargos, solicite audiencia de mediación para llegar a un acuerdo con el quejoso, solicite o aporte las pruebas que pretende hacer valer, rinda las explicaciones que considere necesarias y objete el informe técnico, de conformidad con el artículo 7° del Decreto 572 de 2015.

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

**AUTO No. 1547 DEL 08 DE OCTUBRE DE 2021**      Página 13 de 13

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

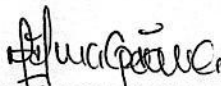
**ARTÍCULO TERCERO.** Comunicar el presente Auto al administrador y/o representante legal (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda **OIKOS INFINITUM**, de esta ciudad.

**ARTICULO CUARTO.** Comunicar el presente Auto a los señores **LUIS MENDELSSOHN MATEUS SUAREZ** y **JUAN CARLOS COVALEDA**, en su condición de quejosos.


**ARTÍCULO QUINTO.** El presente Acto Administrativo rige a partir de la fecha de su expedición y contra este no procede recurso alguno.

**NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dado en Bogotá D.C., a los ocho (08) días del mes de octubre de dos mil veintiuno (2021).



**MILENA GUEVARA TRIANA**  
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Dilma Mariana Garcia Abril - Contratista SICV   
Revisó: Diego Fernando Hidalgo - Contratista SICV 

1918

THE UNITED STATES OF AMERICA  
DEPARTMENT OF THE INTERIOR  
BUREAU OF LAND MANAGEMENT  
WASHINGTON, D. C.

OFFICE OF THE ASSISTANT SECRETARY  
WASHINGTON, D. C.

FOR INFORMATION OF THE BUREAU OF LAND MANAGEMENT  
WASHINGTON, D. C.