



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

SECRETARÍA GENERAL DEL HABITAT
AL RESPONDER ESTE MAIL
2-2023-37574
Fecha: 2023-05-10 09:43:58
Archivos: 7 FOLIOS
Asunto: COMUNICACION AUTO 1192 DE 2023
Exp: 1-2021-29689-1
Destino: PROPIETARIO O CUENHAGA SUS
Tipo: OFICIO BULLDA
Origen: BULESBOJUDIV



Señor (a):
**PROPIETARIO/A APARTAMENTO 301
EDIFICIO LAPIZLAZULI
CALLE 25 # 40-66 APARTAMENTO 301
BOGOTA D.C**

Asunto: Comunicación AUTO No. 1192 del 27 de abril de 2023
Expediente No. 1-2021-29689-1

Respetado (a) Señor (a),

Dando cumplimiento al artículo **TERCERO** del AUTO No. 1192 del 27 de abril de 2023, "Por el cual se abre una investigación administrativa" atentamente remito copia del mencionado acto administrativo para su comunicación.

Recuerde que también puede notificarse personalmente vía correo electrónico del Acto Administrativo de la referencia y/o de todos los actos administrativos que deban ser notificados o comunicados a usted dentro de la actuación administrativa, a lo cual usted podrá informar su consentimiento al correo electrónico notificaciones@habitatbogota.gov.co o en el escrito de descargos, alegatos o recursos; lo anterior en cumplimiento de lo previsto en el numeral 1º del artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Favor presentar esta citación el día de la diligencia.

Cordialmente,

MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda
Elaboró: Jessica Paola León S – Contratista
Anexo: siete (07) folios

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

“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 079 de 2003 y 735 de 2019, demás normas concordantes, y,

CONSIDERANDO:

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, asumió el conocimiento de la queja presentada por la señora VALENTINA SÁNCHEZ MEDINA en calidad de propietario del apartamento 301 del proyecto de vivienda **EDIFICIO LAPIZLÁZULI**, ubicado en la CALLE 25 #40-66, de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las áreas privadas del apartamento 301 del proyecto; en contra de la sociedad enajenadora **TERRARA S A S** identificada con Nit: 830.120.459-2 representada legalmente por el señor **JOHN DANIEL OBERLAENDER KLEINSPEHN** (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2021-29689, Queja 1-2021-29689 del 19 de julio de 2021 (folios 1-7).

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 responsable del proyecto de vivienda es la sociedad enajenadora **TERRARA S A S** identificada con Nit: 830.120.459-2 representada legalmente por el señor **JOHN DANIEL OBERLAENDER KLEINSPEHN** (o quien haga sus veces), con registro de enajenador No.2004056 (folio 8).

Que esta Subdirección en cumplimiento del artículo 4º del Decreto Distrital No. 572 de 2015, mediante oficio con radicado No. 2-2021-46929 del 31 de agosto de 2021 (folio 22), corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora **TERRARA S A S** identificada con Nit: 830.120.459-2, para que se manifestaran respecto de cada uno de los hechos e indicaran si corregiría los mismos o no, señalándosele un término de diez (10) días hábiles, así mismo se le informó de dicho traslado al quejoso mediante radicado No.2-2021-46927 del 31 de agosto de 2021 (folio 21).

Que una vez verificadas las bases de datos e informativas de la entidad (*FOREST, Sistema Integrado de Gestión SIGA y el Sistema de Información Distrital de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda SIDIVIC*), se evidenció respuesta por parte de la sociedad con radicado No.1-2021-37660 del 13 de septiembre de 2021 (folios 9-20) en la manifiesta la voluntad de subsanar las deficiencias y así mismo

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

indica las labores que no realizará, señaló:

"(...) El tiempo transcurrido desde la radicación de la queja (julio 16), nuestra respuesta (julio 27) y el requerimiento de la Secretaría del Hábitat que nos llegó en estos días (septiembre 2) nos ha permitido atender la mayoría de los reclamos formulados en el Derecho de petición.

En nuestra respuesta de julio 27 anunciábamos que iniciaríamos el servicio de postventa de garantía anual de todos los apartamentos, principalmente en cuanto a pintura y carpintería, pero también en los demás temas que fueran a presentarse, y así se hizo.

Con respecto a los reclamos de Valentina Sánchez, compradora del apartamento 301:

Está pendiente la ejecución de los trabajos del ventanero, incluyendo el espejo por cambiarse. El ventanero hizo visita de inspección esta lito para la ejecución, pero ha sido imposible coordinarlo con la compradora para que pueda acceder al inmueble a hacer el trabajo..."

Que con el fin de continuar con el trámite descrito en la norma y dar así cumplimiento a lo señalado en el parágrafo 1° artículo 5° del Decreto Distrital 572 de 2015, esta Subdirección estimó necesaria la realización de una visita de carácter técnico al inmueble objeto de la queja, diligencia que fue comunicada mediante radicado No.2-2021-69599 del 6 de diciembre de 2021 a la propietaria del apartamento 301 del proyecto objeto de queja y 2-2021-69601 del 6 de diciembre de 2021 a la sociedad enajenadora (folios 23-24).

Que la diligencia de visita técnica de verificación de hechos se llevó a cabo el día 14 de diciembre de 2021, con la asistencia de la señora LUISA VALENTINA SÁNCHEZ en calidad de propietaria del inmueble y el señor JHON OBERLAENDER en calidad de representante legal de la sociedad (folio 25).

Que de dicha visita se emitió el informe técnico No.22-477 del 30 de agosto de 2022 (folios 26-31) en el que se señaló:

"HALLAZGOS

1. "Humedad en los closets de la habitación

La quejosa notificó sobre una humedad persistente en el closet y cajones ubicados al lado del baño principal alegando el deterioro de las cosas que allí se almacenan. Como evidencia aportó Fotografías en las que es visible la aparición de hongos. Ahora bien, durante la visita no fue palmario la aparición de estos y la propietaria informó que llevan un parde meses sin salir.

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

Según la descripción y evidencia fotográfica se puede atribuir las afectaciones nombradas a un factor por condensación. Como bien es sabido la condensación es un fenómeno ligado a la conductividad térmica de los materiales de construcción, causado por la producción de vapor de agua y el confinamiento del aire. La condensación depende fundamentalmente de los dos parámetros básicos del aire: humedad y temperatura.

La condensación que se refleja es de tipo superficial y es aquella que se produce en la superficie de los materiales cuando tienen una temperatura inferior a la de rocío del ambiente. Se manifiesta con la aparición de manchas, moho y esporas y depende de la temperatura superficial y de la temperatura de rocío del ambiente; dentro de las causas de la condensación se encuentra la producción de vapor de agua que se genera como producto de las condiciones normales de transpiración de las personas, cocción de alimentos y demás actividades normales de un hogar. Toda vez que el fenómeno se presenta solamente en las superficies de la habitación (área más susceptible a presencia de humedad ambiental exterior) hace que la transpiración de las personas durante la noche sea un factor determinante generador de vapor de agua y propiciador del fenómeno de condensación. También es importante señalar que en la visita (debido a que fue en horas de la mañana) fue evidente la ausencia de ventilación de dicho espacio, mostrando rastros de condensación en la ventanearía; esta acción es precisa para prevenir este tipo de fenómenos.

*Así pues, se ratifica que lo anterior descrito no es atribuible a una deficiencia constructiva del inmueble y por lo anterior **NO SE PUEDE ESTABLECER DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA O DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIÓN TÉCNICA** al respecto de este hecho.*

2. Aparición de ácaros por la humedad del apartamento.

*La propietaria informo en la queja sobre la aparición de ácaros producto de las humedades existentes en el apartamento, mismas que ya fueron reparadas por el enajenador y que no se han vuelto a presentarse en los últimos meses según confirmo la misma propietaria. Sin embargo, durante la visita no fue visible la existencia de estos según las descripciones dadas por la propietaria en ningún espacio existiendo nula evidencia sobre la continuidad de dicho fenómeno. De tal manera que **NO SE PUEDE ESTABLECER DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA O DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIÓN TÉCNICA** al respecto de este hecho.*

3. Arreglar silicona debajo del lavamanos

*Frente a este hecho fue visible la aparición de pequeños vacíos en el reborde de pega del lavamanos con el mesón, esto se presenta en el baño de una de las habitaciones; principalmente en la parte trasera de este. Ahora bien, esto no afecta el uso del lavamanos ni genera filtraciones que puedan llegar a generar daños a futuro. De tal manera que **NO SE PUEDE ESTABLECER DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA O DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIÓN TÉCNICA** al respecto de este hecho.*

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

4. Repara la puerta del mueble superior del baño principal

Según fue observado en la visita y comunico la quejosa este punto hace referencia al espejo desportillado perteneciente al gaviote superior el baño de la habitación principal. Frente a este hecho se infringe en lo dictado en el Código de la Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003):

Título II - Para la Seguridad

Capítulo 8°. 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 3°. 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.

*Razón por la cual se configura como **deficiencia constructiva**, que al no afectar las condiciones de uso y funcionamiento de las áreas comunes se clasifica como **AFECTACION LEVE***

5. Filtraciones ocasionales en el sistema de desagüe del lavamanos

De oficio se conoció la existencia de goteras ocasionales provenientes del desagüe del lavamanos de la habitación principal. Si bien en el momento de la visita no existían goteras visibles la quejosa mostro evidencia de la misma e incluso se veían rastros de esta en el entrepaño inferior. Razón por la cual se incumple lo prescrito en el Acuerdo 20 de 1995, Código Distrital de Construcción, que dice:

Sección D. 3.3 DESAGÜE DE AGUAS NEGRAS

ARTÍCULO D.3.3.1. General.

Los siguientes son los requisitos generales que deben cumplir todas las edificaciones en lo referente a desagües de aguas negras...

PARÁGRAFO D.3.3.1.6. Los sistemas de desagüe de aguas negras deben diseñarse y construirse de manera que permitan un rápido escurrimiento de los residuos líquidos, eviten obstrucciones, impidan el paso de gases y animales de la red pública al interior de las edificaciones, no permitan el

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

vaciamiento, escape de líquidos o la formación de depósitos en el interior de las tuberías y eviten la polución del agua.

*Razón por la cual se configura como **deficiencia constructiva**, que al no afectar las condiciones de uso y funcionamiento de las áreas comunes se clasifica como **AFECTACION LEVE***

6. Solcito ajustar la chapa del seguro de arriba de la puerta de entrada

Según fue apreciado durante la visita existe un pequeño orificio alrededor de la chapa de seguridad superior de la puerta de ingreso al apartamento, dicho orificio es al que hace referencia la quejosa.

Frente a este hecho se infringe en lo dictado en el Código de la Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003):

Título II - Para la Seguridad

Capítulo 8°. 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 3°. 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.

*Razón por la cual se configura como **deficiencia constructiva**, que al no afectar las condiciones de uso y funcionamiento de las áreas comunes se clasifica como **AFECTACION LEVE***

7. Cambiar los vidrios del balcón

Frente a este punto la propietaria hace referencia a la aparición de pequeños puntos de desgaste en el vidrio perteneciente a la puerta ventana del balcón. Al parecer dichos "puntos" aparecen como consecuencia de la soldadura realizada en el balcón del apartamento en el momento de su construcción

*Si bien se evidenció la aparición de desgaste en algunos puntos como bien lo informa la propietaria la existencia de estos no afecta el uso y/o disfrute del inmueble ni es causal de un debilitamiento del vidrio que pueda a futuro causar algún riesgo sobre la integridad de alguna persona **NO SE PUEDE ESTABLECER***

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

DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA O DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIÓN TÉCNICA al respecto de este hecho.

8. Seguro de puerta ventana

La quejosa informó que el seguro de la puerta ventana perteneciente al balcón presenta eventuales fallas que impiden el correcto uso de este, sin embargo, durante la visita el seguro de la puerta no presentó ninguna falla y según fue informado por la propietaria este es suceso ocurre solo eventualmente. Al no encontrarse el fenómeno presente no es atribuible algún tipo de falla que cause un desmejoramiento de acabados o una deficiencia constructiva razón por la cual **NO SE PUEDE ESTABLECER DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA O DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIÓN TÉCNICA** al respecto de este hecho.

9. Reparar fisuras que se encuentran en el piso de concreto del balcón

La quejosa señaló la aparición de fisuras en el piso del balcón, según informo el enajenador el mismo cuenta con un afinado en cemento. Así pues, durante la visita dichas fisuras fueron observadas. Por lo anterior la NSR-10 contempla que:

"CAPÍTULO C.5 — CALIDAD DEL CONCRETO, MEZCLADO Y COLOCACIÓN

C.5.10 — Colocación

C.5.10.1 — El concreto debe depositarse lo más cerca posible de su ubicación final para evitar la segregación debida a su manipulación o desplazamiento.

C.5.10.2 — La colocación debe efectuarse a una velocidad tal que el concreto conserve su estado plástico en todo momento y fluya fácilmente dentro de los espacios entre el refuerzo.

C.5.10.3 — No debe colocarse en la estructura concreto que haya endurecido parcialmente, o que se haya contaminado con materiales extraños.

C.5.10.4 — No debe utilizarse concreto al que después de preparado se le adicione agua, ni que haya sido mezclado después de su fraguado inicial, a menos sea aprobado por el profesional facultado para diseñar.

C.5.10.5 — Una vez iniciada la colocación del concreto, ésta debe efectuarse en una operación continua hasta que se termine el llenado del panel o sección, definida por sus límites o juntas predeterminadas, excepto en lo permitido o prohibido por C.6.4.

C.5.10.6 — La superficie superior de las capas colocadas entre encofrados verticales por lo general debe estar a nivel.

C.5.10.7 — Cuando se requieran juntas de construcción, éstas deben hacerse de acuerdo con C.6.4.

C.5.10.8 — Todo concreto debe compactarse cuidadosamente por medios adecuados durante la colocación, y debe acomodarse por completo alrededor del refuerzo y de las instalaciones embebidas, y en las esquinas del encofrado.

C.5.11 — Curado

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

C.5.11.1 — A menos que el curado se realice de acuerdo con C.5.11.3, el concreto debe mantenerse a una temperatura por encima de 10° C y en condiciones de humedad por lo menos durante los primeros 7 días después de la colocación (excepto para concreto de alta resistencia inicial)."

*Según la evidencia durante la visita se pueden catalogar dichas fisuras como un fenómeno superficial e incluso meramente estético al presentarse las mismas únicamente sobre el afinado; por lo tanto, se configura como **deficiencia constructiva**, que al no afectar las condiciones de uso y funcionamiento de las áreas comunes se clasifica como **AFECTACION LEVE**.*

10. Arreglar gotera y ajustar el ancho del techo del balcón para evitar que se moje

La quejosa informo la aparición de una gotera en el lateral derecho del techo del balcón. Ella manifestó que se da cuando llueve y que su petición en este punto preciso es la construcción de una "cubierta o ajustar el ancho del techo" extra para evitar este fenómeno como ocurre en el apartamento de al lado. Ahora bien, el apartamento de al lado cuenta efectivamente con una sección de placa adicional en su cubierta; sin embargo, la misma es específicamente para soportar una serie de materas en concreto que se encuentran en este punto y hace parte del diseño de fachada aprobado en curaduría.

*Por otro lado, en la visita no fue visible la aparición de fisuras o rastros de humedades en ningún punto de este balcón por lo cual cuando se presenta dicha gotera, razón por la cual **NO SE PUEDE ESTABLECER DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA O DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIÓN TÉCNICA** al respecto de este hecho.*

11. Solicito la revisión y reorganización de cableado eléctrico

Con referencia a este punto la quejosa solicita hacer toda una organización y reestructuración del cableado eléctrico; sin embargo, al consultarle si está presentando aun tipo de falla en el funcionamiento o similar su respuesta fue que algunos vecinos le han contado que un técnico les dijo que el cableado no estaba bien organizado. Siendo así la única falla encontrada un pequeño hueco junto al espacio del interruptor en el patio de ropas.

Frente a este hecho se infringe en lo dictado en el Código de la Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003):

Título II - Para la Seguridad

Capítulo 8°. 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;

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

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.

Razón por la cual se configura como deficiencia constructiva, que al no afectar las condiciones de uso y funcionamiento de las áreas comunes se clasifica como AFECTACION LEVE

12. Cambiar cauchos de la ventana de la habitación principal ya que no cierra bien

La quejosa solicita el cambio de los cauchos o empaques de la ventana de la habitación principal, en vista que estos no se encuentran en un óptimo estado desde la entrega, causando que sea imposible conseguir un cierre hermético de la ventana

Frente a este hecho se infringe en lo dictado en 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.

Razón por la cual se configura como deficiencia constructiva, que al no afectar las condiciones de uso y funcionamiento de las áreas comunes se clasifica como AFECTACION LEVE

13. Solicito revisar y cambiar el piso de la cocina

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

La solicitud a la que hace la quejosa es que el piso laminado de la cocina no responde a las características técnicas que se supone debe estar instaladas en dicha área cuya naturaleza es húmeda ya que se han evidenciado burbujas de humedad en el piso de la cocina además que informa que dichas burbujas también aparecieron después de la instalación del extractor como si el piso se hubiera soplado.

*Así pues, se procedió a realizar la revisión de acabados en los documentos radicados en la entidad para la enajenación de dicho inmueble. Concluyendo con esto que el acabado de piso laminado en la cocina se encontraba contemplado desde el momento en que se radicaron los documentos para la enajenación del proyecto y por ende **NO SE PUEDE ESTABLECER UN DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIÓN TÉCNICA** al respecto de este hecho.*

14. Piso soplado junto al balcón

Al respecto este hecho cabe la pena aclarar que este se presenta diagonal a la puerta del balcón, y que durante la visita se le preguntó si su mascota (perro presente durante la visita) alguna vez había miccionado en este punto, a lo que ella dio una respuesta afirmativa alegando que solo fue una vez y que ella había secado muy rápido.

*Sin embargo, si se debiera a algún tipo de filtración proveniente del balcón el piso estaría soplado junto a este y no en diagonal un poco alejado, también se indago a la constructora y la misma confirmo que en este punto no pasa ningún tipo de red hidráulica o sanitaria para aludir a una filtración. Razón por la cual **NO SE PUEDE ESTABLECER DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA O DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIÓN TÉCNICA** al respecto de este hecho..."*

Una vez analizado el informe técnico No.22-477 se encuentra que, frente a los hechos **1. Humedad en los closets de la habitación, 2. Aparición de ácaros por la humedad del apartamento, 3. Arreglar silicona debajo del lavamanos, 7. Cambiar los vidrios del balcón, 8. Seguro de puerta ventana, 10. Arreglar gotera y ajustar el ancho del techo del balcón para evitar que se moje, 13. Solicito revisar y cambiar el piso de la cocina y 14. Piso soplado junto al balcón**, el informe señaló que **NO SE PUEDE ESTABLECER DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA O DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIONES TECNICAS** razón por la cual frente a las presentes deficiencias no se aperturará investigación administrativa.

Ahora bien, frente a los hechos **4. Reparar la puerta del mueble superior del baño principal, 5. Filtraciones ocasionales en el sistema de desagüe del lavamanos, 6. Solicito ajustar la chapa del seguro de arriba de la puerta de entrada, 9. Reparar fisuras que se encuentran en el piso de concreto del balcón, 11. Solicito la revisión y reorganización de cableado eléctrico, 12. Cambiar cauchos de la ventana de la habitación principal ya que no cierra bien** el informe señaló que constituyen una presunta

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

vulneración a lo dispuesto en el *Decreto Distrital 572 de 2015, Código de la Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003): Título II - Para la Seguridad Capítulo 8°. En las Construcciones Título IX. Capítulo 3°. (1130) Artículo 114, Acuerdo 20 de 1995, Código Distrital de Construcción, que dice: Sección D. 3.3 DESAGÜE DE AGUAS NEGRAS ARTÍCULO D.3.3.1. General. PARÁGRAFO D.3.3.1.6, NSR-10 "CAPÍTULO C.5 — CALIDAD DEL CONCRETO, MEZCLADO Y COLOCACIÓN, C.5.10, C.5.10.1, C.5.10.2, C.5.10.3, C.5.10.4, C.5.10.5, C.5.10.6, C.5.10.7, C.5.10.8, C.5.11, C.5.11.1 y las demás normas citadas en el Informe Técnico No. 22-477 del 30 de agosto de 2022, respecto a los hechos objeto de investigación, 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.*

En el caso sub-examine, se encuentra que el enajenador podría estar incurriendo en la vulneración de normas de enajenación de bienes inmuebles destinados a vivienda, las cuales hacen parte de las funciones de vigilancia y control asumidas por este Despacho, en razón a las irregularidades que afectan las áreas privadas del apartamento 301 del proyecto de vivienda EDIFICIO LAPIZLÁZULI referentes a *4. Reparar la puerta del mueble superior del baño principal, 5. Filtraciones ocasionales en el sistema de desagüe del lavamanos, 6. Solicito ajustar la chapa del seguro de arriba de la puerta de entrada, 9. Reparar fisuras que se encuentran en el piso de concreto del balcón, 11. Solicito la revisión y reorganización de cableado eléctrico, 12. Cambiar cauchos de la ventana de la habitación principal ya que no cierra bien* calificados como afectaciones leves, de conformidad con el Decreto 572 de 2015 que señala:

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.

Y toda vez que el apartamento 301 proyecto de vivienda EDIFICIO LAPIZLÁZULI fue entregado el 17 de julio de 2020 y los hechos fueron manifestados el 16 de julio de 2021 mediante radicado anexo en la queja inicial por parte de la propietaria a la constructora (folio 1 y 2 respaldo), esto quiere decir que la oportunidad se encuentra dentro del año señalado en la norma anterior, esta Subdirección halla mérito

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

para ordenar la apertura de investigación correspondiente, de conformidad con el artículo 6° del Decreto 572 de 2015.

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 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:

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

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

Para la Sala resulta absolutamente claro que las sanciones, cualquiera que ellas sean, deben siempre respetar el Principio de Legalidad de la Pena, esto es, deben ser autorizadas por el Legislador y ser impuestas, previo el trámite de un debido proceso en el que se le respete el derecho de defensa y oposición al sancionado.

Sin embargo, la sala reitera, que este no es el caso en el que se procede a realizar la corrección monetaria de sumas impagadas. En este evento, lo que se está haciendo es simplemente traer a valor presente las sumas de dinero que, por el paso del tiempo, han perdido poder de adquisición o de compra. Nada más que eso. Está lejos de constituirse en una sanción económica a favor de quien se reconozca.

Revisada, estudiada y analizada la Directiva acusada (anverso y reverso del folio 121 el cuaderno principal), encuentra la Sala que, en efecto, ella se ajusta a los principios y reglas propios de la Actualización Monetaria, ya que en ella no se prevén multas adicionales ni sanciones diferentes a las previstas en el Decreto Ley 2610 de 1979. Lo único que hace la Directiva cuestionada es ajustar, actualizar, corregir a valor presente unos valores que por el paso del tiempo se encuentran depreciados, lo que obedece a la aplicación de los principios de justicia y equidad." (Negrillas y subrayas fuera de texto).

En el presente caso, 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 contra la sociedad enajenadora **TERRARA S A S** identificada con Nit: 830.120.459-2 representada legalmente por el señor **JOHN DANIEL OBERLAENDER KLEINSPEHN** (o quien haga sus veces), con ocasión a los hallazgos identificados como **4. Reparar la puerta del mueble superior del baño principal, 5. Filtraciones ocasionales en el sistema de desagüe del lavamanos, 6. Solicito ajustar la chapa del seguro de arriba**

AUTO No. 1192 DEL 27 DE ABRIL DE 2023

Pág. 13 de 13

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

de la puerta de entrada, 9. Reparar fisuras que se encuentran en el piso de concreto del balcón, 11. Solicito la revisión y reorganización de cableado eléctrico, 12. Cambiar cauchos de la ventana de la habitación principal ya que no cierra bien, descrito en el informe de verificación de hechos No. 22-477 del 30 de agosto de 2022, en virtud de lo expuesto en el presente auto.

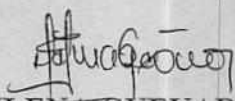
ARTÍCULO SEGUNDO. Notifíquese el contenido del presente Auto a la sociedad enajenadora **TERRARA S A S** identificada con Nit: 830.120.459-2 representada legalmente por el señor **JOHN DANIEL OBERLAENDER KLEINSPEHN** (o quien haga sus veces), y córrase traslado del mismo junto con la queja y el informe 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 7º del Decreto 572 de 2015.

ARTÍCULO TERCERO. Comuníquese el contenido del presente Auto a la señora **VALENTINA SÁNCHEZ MEDINA** en calidad de propietario del apartamento 301 del proyecto de vivienda **EDIFICIO LAPIZLÁZULI** de esta ciudad (o a quien haga sus veces).

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C., a los veintisiete (27) días del mes de abril de dos mil veintitrés (2023).


MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Jessica Paola León - Contratista SICV.

Revisó: Luisa Fernanda Guzmán - Profesional especializada