



Señor (a):
Propietario/a (o quien haga sus veces), apartamento 1608 Torre 1
CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE SAN JORGE I ETAPA TO.1 Y 7- PROPIEDAD HORIZONTAL
Calle 139 # 96 A – 35, Apartamento 1608 Torre 1
BOGOTÁ D.C

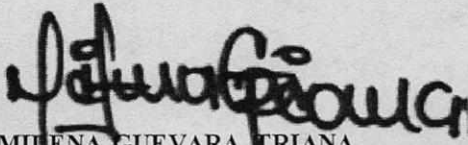
Asunto: Comunicación AUTO No. 728 del 27 de marzo de 2023
Expediente No. 1-2022-3727-7

Respetado (a) Señor (a),

Dando cumplimiento al artículo **TERCERO** del AUTO No. 728 del 27 de marzo de 2023, “*Por el cual se abre una investigación administrativa*” atentamente remito copia del mencionado acto administrativo para su comunicación.

Recuerde en lo sucesivo también podrá comunicarse y/o notificarse personalmente según corresponda, vía correo electrónico de todos los actos administrativos que deban ser notificados o comunicados a usted dentro de la actuación administrativa, para 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 1° del artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Cordialmente,



MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: David Augusto García Arévalo – Contratista SIVCV
Revisó: Luisa Fernanda Gómez Noreña – Contratista SIVCV
Anexo: cuatro (4) folios

AUTO No. 728 DEL 27 DE MARZO DE 2023

Página 1 de 7

*“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 la señora **SANDRA PATRICIA QUIJANO URREA**, en calidad de administradora del proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE SAN JORGE I ETAPA TO.1 Y 7- PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la Calle 139 # 96 A – 35 de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las áreas privadas del apartamento 1608 Torre 1, en contra de la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA PRIMAR S.A.S.**, identificada con **NIT. 800.141.409-5**, representada legalmente por la señora **JUANITA MARCELO BAQUERO** (o quien haga sus veces); actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2022-3727 del 2 de febrero de 2022, Queja No. 1-2022-3727-7 (folios 1-22).

Que una vez revisado el Sistema de Información Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda (SIDIVIC) con el que cuenta la entidad, se constató que la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA PRIMAR S.A.S.**, identificada con **NIT. 800.141.409-5**, representada legalmente por la señora **JUANITA MARCELO BAQUERO** (o quien haga sus veces), es la responsable del proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE SAN JORGE I ETAPA TO.1 Y 7- PROPIEDAD HORIZONTAL**, y cuenta con registro de enajenación 2010096 (folio 24).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2022-5772 del 8 de febrero del 2022, se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA PRIMAR S.A.S.** (folio 26), para que en el término de diez (10) días hábiles, se manifestara sobre los hechos e indicara de manera puntual si daría solución a los mismos; dicho traslado fue comunicado al propietario del apartamento 1608 Torre 1 mediante radicado No. 2-2022-5748 del 8 de febrero del 2022 (folio 26).

Que revisados los documentos que hacen parte de expediente, así como los archivos digitales que reposan en los sistemas de esta Entidad, se observó que la sociedad enajenadora describió traslado de la queja a través de radicado 1-2022-8816 del 8 de marzo del 2022, en este documento manifestó estar realizando obras de corrección en el inmueble objeto de investigación (folios 27-28).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo el artículo 5 del Decreto 572 de 2015, esta Entidad comunicó a la sociedad enajenadora y a la quejosa mediante los radicados No. 2-2022-27630 y 2-~~2~~

AUTO No. 728 DEL 27 DE MARZO DE 2023 Página 2 de 7

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

2022-27631 del 10 de mayo del 2022, que efectuaría una visita de verificación de hechos al proyecto de vivienda objeto de la queja, el día 25 de mayo del 2022 a las 12:30 PM.

Que llegado el día y la hora de la visita técnica, se contó con la asistencia de **JENNY HERNANDEZ** en calidad de propietaria, de otro lado, se presentó **GUILLERMO BARRERA** en calidad de apoderado de la sociedad enajenadora, tal como se puede corroborar en Acta de visita técnica del 5 de mayo del 2022 (folio 31).

El Despacho estimó necesario realizar una nueva visita técnica, la cual comunicó a la sociedad enajenadora y a la quejosa mediante los radicados No. 2-2022-68023 y 2-2022-68024 del 9 de noviembre del 2022, que efectuaría una visita de verificación de hechos al proyecto de vivienda objeto de la queja, el día 18 de noviembre del 2022 a las 2:00 PM.

Que llegado el día y la hora de la visita técnica, se contó con la asistencia de **JENNY HERNANDEZ** en calidad de propietaria, de otro lado, se presentó **GUILLERMO OVALLE** en calidad de autorizado de la sociedad enajenadora, tal como se puede corroborar en Acta de visita técnica del 18 de noviembre del 2022 (folio 34).

Con base en las actas de visita técnica, se emitió el Informe de Verificación de Hechos No. 22-684 del 12 de diciembre de 2022 (folios 35-36), en el cual se concluyó lo siguiente:

"(...)

HALLAZGOS

1. FILTRACIONES Y HUMEDAD EN EL APARTAMENTO

Se indica en la queja: "El día 29 de enero de 2022 se hizo la prueba da anegación de la cubierta de la torre 1 del conjunto y como se puede evidenciar, todos los apartamentos de los pisos 16 (1601 a 1608) presentaron humedad en sus techos. Apartamento 1601: En sala y habitación".

Durante la visita técnica practicada, se realizó la revisión puntual del apartamento objeto de la queja en compañía del arrendatario, el Ingeniero Residente de Postventas y la Representante Legal del enajenador, el arrendatario comenta que después de los trabajos realizados por la constructora en febrero de este año, solamente se siguen presentado humedades en la sala comedor, como se puede corroborar en la Imagen 1.

AUTO No. 728 DEL 27 DE MARZO DE 2023 Página 3 de 7

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

Frente a esto, el Acuerdo 20 de 1995 - Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá

CAPÍTULO B.5, determina:

PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE

Sección B.5.1 GENERAL

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.

Por lo anterior, para el hecho objeto de verificación, se establece una DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA que afecta las condiciones de habitabilidad del inmueble, por lo que se califica como AFECTACIÓN GRAVE."

Conforme a lo anterior, el informe de verificación de hechos No. 22-684 del 12 de diciembre de 2022, describe que el hallazgo "1. FILTRACIONES Y HUMEDAD EN EL APARTAMENTO" constituye deficiencia constructiva calificada como afectación GRAVE, en atención a lo establecido en el Artículo 2 del Decreto 572 de 2015.

De otro lado, una vez analizada la información suministrada, se identifica que la entrega del inmueble se produjo en el mes de julio del 2018, tal y como se consignó en el acta correspondiente a la visita técnica realizada a la edificación, la cual se encuentra debidamente suscrita por quienes asistieron a la diligencia (folio 34); y que la fecha en la cual este Despacho conoció de la queja correspondió al día 2 de febrero de 2022. Adicionalmente, en las mencionadas visitas técnicas y en el escrito 1-2022-8816 del 8 de marzo del 2022 se señaló por parte de la sociedad enajenadora la intervención de los hechos investigados. Así las cosas, este Despacho se encuentra 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, GRAVES y GRAVÍSIMAS. Al respecto, el artículo 14 del Decreto 572 de 2015 establece lo siguiente:

"Artículo 14º. Oportunidad para imponer sanciones y órdenes. Los hechos relacionados con la existencia de deficiencias constructivas o el desmejoramiento de

AUTO No. 728 DEL 27 DE MARZO DE 2023 Página 4 de 7

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

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 hubieran 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 hallazgo "1. FILTRACIONES Y HUMEDAD EN EL APARTAMENTO" constituye deficiencia constructiva calificada como afectación GRAVE, se encuentran dentro del término de oportunidad con que cuenta esta Subdirección para imponer sanciones y órdenes, ya que, es claro, que no transcurrió más de un (1) año desde la intervención del área privada y el momento en que esta Subdirección tuvo conocimiento de los hallazgos.

Así las cosas, los hechos mencionados constituyen una presunta vulneración a lo dispuesto en las siguientes normas: Acuerdo 20 de 1995: B.5, B.5.1, B.5.1.2, B.5.1.3; Acuerdo 079 de 2003: Artículo 23, Numeral 12, 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. 22-684 del 12 de diciembre de 2022, 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

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

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:

"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."

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. 728 DEL 27 DE MARZO DE 2023 Página 6 de 7

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

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 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 572 de 2015.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Abrir investigación de carácter administrativo en contra de la sociedad enajenadora CONSTRUCTORA PRIMAR S.A.S., identificada con NIT. 800.141.409-5, representada legalmente por la señora JUANITA MARCELO BAQUERO (o quien haga sus veces), con ocasión al hallazgo identificado como “1. FILTRACIONES Y HUMEDAD EN EL APARTAMENTO”, descrito

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. 728 DEL 27 DE MARZO DE 2023 Página 7 de 7

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

en el informe de verificación de hechos No. 22-684 del 12 de diciembre de 2022, en virtud de lo expuesto en el presente auto.

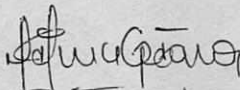
ARTÍCULO SEGUNDO. Notifíquese el contenido del presente Auto a la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA PRIMAR S.A.S.**, identificada con NIT. 800.141.409-5, representada legalmente por la señora **JUANITA MARCELO BAQUERO** (o quien haga sus veces) y córrase traslado de este junto con la queja y el informe 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. Comunicar el presente Auto al Propietario/a (o quien haga sus veces) del apartamento 1608 Torre 1 del proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE SAN JORGE I ETAPA TO.1 Y 7- PROPIEDAD HORIZONTAL**, de esta ciudad.

ARTÍCULO CUARTO. 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 veintisiete (27) días del mes de marzo de dos mil veintitrés (2023).



MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: David Augusto García A – Contratista SICV. 
Revisó: Luisa Fernanda Gómez N- Contratista SICV.