

Señor (a):  
Propietario (a) apartamento 402 (o quien haga sus veces)  
EDIFICIO MARMARA II  
CL 19 # 96 B-32-Apto 402  
BOGOTÁ D.C

Asunto: Comunicación AUTO No. 765 DEL 13 DE ABRIL DE 2023  
Expediente No. 1-2022-28190-1

Respetado (a) Señor (a),

Dando cumplimiento al artículo TERCERO del AUTO No. 765 DEL 13 DE ABRIL 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](mailto: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: Ana Cárdenas - Contratista SIVCV ✓  
Revisó: Diego Fernando Hidalgo - Contratista SIVCV ✓  
Anexo: Cinco (05) folios

*"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 **GLORIA NELLY VASQUEZ RODRIGUEZ**, en calidad de propietaria del apartamento 402 del proyecto de vivienda **EDIFICIO MARMARA II**, ubicado en la CALLE 19 # 96 B-32 de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las áreas privadas del mencionado inmueble, en contra de la sociedad enajenadora **SIGO CONSULTORIA Y CONSTRUCCION SAS**, identificada con NIT. **900.320.613-2**, representada legalmente por el señor **JAIRO ALBERTO SIERRA SANCHEZ** (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2022-28190 del 30 de junio de 2022, Queja No. 1-2022-28190-1 (folios 1 a 3).

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 **SIGO CONSULTORIA Y CONSTRUCCION SAS.**, identificada con NIT. **900.320.613-2**, representada legalmente por el señor **JAIRO ALBERTO SIERRA SANCHEZ** (o quien haga sus veces), es la responsable del mencionado proyecto de vivienda, a la cual le fue otorgado el registro de enajenación 2011164 (folio 5).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2022-41069 del 14 de julio de 2022 (folio 6), se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora **SIGO CONSULTORIA Y CONSTRUCCION SAS**, 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; a su vez, sobre dicho traslado le fue comunicado a la quejosa, mediante radicado No. 2-2022-41077 (folio 7) de esa misma fecha.

AUTO No. 765 DEL 13 DE ABRIL DE 2023      Página 2 de 10

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

Que de conformidad a lo establecido en el artículo 5° del Decreto 572 de 2015, se hizo necesario programar una visita de carácter técnico al inmueble objeto de queja, diligencia que se dispuso para el día 17 de noviembre de 2022 a las 16:00 horas, y que fue comunicada a los interesados a través de radicados No. 2-2022-67418 (folio 8) y 2-2022-67419 (folio 10) del 08 de noviembre de 2022.

Que, en la fecha y hora señalada, se hizo presente la señora **GLORIA NELLY VASQUEZ**, en su condición de propietaria del apartamento 402 del proyecto **EDIFICIO MARMARA II**, y por parte de la sociedad enajenadora asistió el señor **JAIRO SIERRA**, en su condición de representante legal, conforme lo consignado en el Acta de Visita Técnica que reposa en el expediente (folios 11 a 12).

Que con base en la visita técnica realizada, se emitió el Informe de Verificación de Hechos No. 22-757 del 30 de diciembre de 2022 (folios 13 a 15), en el cual se concluyó:

"(...)

**FECHA ENTREGA DEL INMUEBLE:** *Según fue validado en la visita, la fecha de entrega del inmueble es noviembre de 2021.*

(...)

### **HALLAZGOS**

**1. Reparación definitiva de la humedad presentada en el techo. 2. Cambio de drywall afectado por humedad. 3. Extender tiempo de garantía por humedades.**

*Se realiza visita de verificación al inmueble y se evidencia que la humedad del techo de la sala ya fue solucionada (imagen 1). Se le explica a la quejosa los términos de oportunidad que cubren al inmueble.*

*Por lo anterior, no se establece deficiencia constructiva, debido a que ya fue subsanado el hecho.*

**2. La filtración del agua de los vidrios sea reparada totalmente por la constructora.**

*En la visita las partes aclaran que la filtración de agua que se presentaba por la ventana de la sala fue solucionada desmontándola completamente (imagen 2). La quejosa pide que sea*

AUTO No. 765 DEL 13 DE ABRIL DE 2023      Página 3 de 10

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

*revisado ya que por la rejilla de gas natural que está incluida en la parte inferior de la ventana se sigue filtrando el agua cuando llueve fuertemente porque salpica al interior, aun cuando el enajenador ha tratado de solucionarlo con un flanche exterior (imagen 3).*

*Aun cuando no se evidencia que la filtración de agua persista al momento de la visita, se entiende que el flanche se instaló posterior a la entrega. Este elemento surge por una medida secundaria y no está incluido en el diseño original de la ventana con la que fue aprobada la licencia (imágenes 4 a 6).*

*De lo anterior se establece que está incumpliendo con lo que indica la Ley 400 de 1997 que en el siguiente artículo ordena:*

*ARTICULO 7-Sujeción de la construcción a los planos. Los planos arquitectónicos y estructurales que se presenten para la obtención de la licencia de construcción deben ser iguales a los utilizados en la construcción de la obra. Por lo menos una copia de estos debe permanecer en el archivo del Departamento Administrativo o dependencia Distrital o Municipal, a cargo de la expedición de la licencia de construcción.*

*Además, la instalación de este elemento reduce el proceso exigido por la norma técnica colombiana NTC 3631, que define los requisitos de infiltración para la renovación del aire circundante dentro de un recinto interior, por la instalación de artefactos de gas para uso doméstico:*

*1.2 Alcance. Las especificaciones de esta norma son aplicables a los recintos en donde se instalan los artefactos a gas para uso doméstico, comercial e industrial al interior de cualquier tipo de edificación, que requiera disponer de aire circulante internamente para satisfacer las demandas de aire de combustión, renovación y dilución.*

### **3.1 REQUERIMIENTOS GENERALES DE VENTILACIÓN DE RECINTOS**

*Los artefactos a gas instalados en recintos interiores deben localizarse de tal forma que no interfieran con la circulación libre y espontánea del aire de combustión, renovación y dilución. Las demandas de aire de combustión, renovación y dilución de los artefactos a gas deben satisfacerse mediante alguno de los métodos de ventilación que se describen en el numeral 4. En caso de que la infiltración natural de aire no sea suficiente para suplir las demandas de aire de combustión, renovación y dilución de los artefactos a gas instalados en un recinto interior, se debe introducir aire adicional hacia el recinto, proveniente de la atmósfera exterior.*

AUTO No. 765 DEL 13 DE ABRIL DE 2023      Página 4 de 10

*Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"***4.2 TODO EL AIRE PROVENIENTE DEL EXTERIOR**

*El aire proveniente del exterior debe ser provisto mediante abertura(s) comunicadas directamente con el exterior de acuerdo con los Métodos 1 ó 2. La dimensión mínima de las aberturas de ventilación no debe ser menor de 8 cm. En caso de que se utilicen conductos, estos deben tener el área de la sección transversal igual al área libre de las aberturas a las cuales son conectados.*

*Al incumplir con los dos puntos anteriores, se atribuyen una **deficiencia constructiva**, que afecta las condiciones de habitabilidad y se califica como una **AFECTACION GRAVE**.*

**3. Realizar arreglos de pared que colinda con la ventana y que ha sido afectada.**

*Debido al desmonte y posterior montaje de la ventana de la sala, el muro hacia el exterior quedó con algunas manchas y detalles que la quejosa solicita sean solucionados (imágenes 7 y 8).*

*Se evidencia que el antepecho que soporta la ventana, que es originalmente de color blanco, presenta manchas y un color más oscuro que el resto de la fachada.*

*Frente a este hecho el Código de Policía de Bogotá Acuerdo 79 de 2003 indica:*

**TITULO II****PARA LA SEGURIDAD****CAPITULO 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;*

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

*(1130) ARTICULO 114.- Enajenación y construcción de vivienda. Toda persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados*

AUTO No. 765 DEL 13 DE ABRIL DE 2023      Página 5 de 10

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

*a vivienda debe cumplir con lo dispuesto en las normas especiales sobre la materia y garantizar la seguridad y calidad de las construcciones.*

*Por lo tanto, la afectación anterior se configura como **deficiencia constructiva** que, por no afectar las condiciones de uso y habitabilidad del área privada se clasifican como **AFECTACIÓN LEVE**."*

En este orden, frente al hecho "1. Reparación definitiva de la humedad presentada en el techo. 2. Cambio de drywall afectado por humedad. 3. Extender tiempo de garantía por humedades.", esta Subdirección determinó que no se establecía deficiencia constructiva en razón a que el hecho había sido subsanado por parte del enajenador.

Situación distinta ocurre respecto del hecho "2. La filtración del agua de los vidrios sea reparada totalmente por la constructora.", toda vez que en el aludido informe de verificación de hechos se especificó que se trata de una deficiencia constructiva de carácter GRAVE, esto con ocasión al presunto incumplimiento de la normativa establecida para tal fin, en atención a lo establecido en el Artículo 2º del Decreto 572 de 2015.

Así mismo, respecto del hallazgo "3. Realizar arreglos de pared que colinda con la ventana y que ha sido afectada", según lo indica el informe de verificación de hechos No. 22-757 del 30 de diciembre de 2022, se estableció que constituye deficiencia constructiva calificada como afectación LEVE, que no afecta la habitabilidad ni el uso del inmueble, esto con ocasión al presunto incumplimiento de la normativa establecida para tal fin, en atención a lo establecido en el Artículo 2º del Decreto 572 de 2015.

En ese sentido, conviene señalar que revisando el acervo probatorio obrante dentro del expediente se evidenció en el acta de visita técnica suscrita por los interesados, visible a folios 11-12 del expediente, que la entrega de las áreas privadas de la unidad de vivienda en cuestión ocurrió en noviembre de 2021, y que por otro lado, el momento en que la ocurrencia de los hechos objeto de la queja fue puesta en conocimiento de este Despacho, corresponde al día 30 de junio de 2022 con la presentación de la queja. Al respecto, el artículo 14º 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 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:*

AUTO No. 765 DEL 13 DE ABRIL DE 2023      Página 6 de 10

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

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 fuera de texto)

Acorde lo anterior, para el caso concreto es claro que los hechos irregulares se presentaron o tuvieron ocurrencia dentro del año (1) siguiente a la entrega de las áreas privadas, encontrándose así dentro del término de oportunidad que tiene esta autoridad administrativa para investigar e imponer sanción por las presuntas deficiencias constructivas de carácter LEVE y GRAVE, respectivamente.

Así las cosas, los hechos "**2. La filtración del agua de los vidrios sea reparada totalmente por la constructora**". y "**3. Realizar arreglos de pared que colinda con la ventana y que ha sido afectada**", constituyen una presunta vulneración a lo dispuesto en las siguientes normas: Ley 400 de 1997, Artículo 7º; NTC 3631, numerales 1.2., 3.1., 4.2.; Acuerdo 79 de 2003 (Código de la Policía de Bogotá D.C.), Artículo 23, numeral 12, y Artículo 114; ello en concordancia con lo dispuesto en el artículo 2º del Decreto 572 de 2015 y demás normas descritas en el Informe de Verificación de Hechos No. 22-757 del 30 de diciembre de 2022 relacionadas a los mencionados hallazgos, 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.

AUTO No. 765 DEL 13 DE ABRIL DE 2023      Página 7 de 10

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

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 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.

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. 765 DEL 13 DE ABRIL DE 2023      Página 8 de 10

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

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, 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."<sup>2</sup>(Negrillas y subrayas fuera de texto).*

<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. 765 DEL 13 DE ABRIL DE 2023**      Página 9 de 10

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

En el caso *sub examine*, se encuentra que el enajenador podría estar incurriendo en la vulneración de las normas que regulan la actividad 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**

**ARTICULO PRIMERO:** Abrir investigación de carácter administrativo contra la sociedad enajenadora **SIGO CONSULTORIA Y CONSTRUCCION SAS**, identificada con NIT. 900.320.613-2, representada legalmente por el señor **JAIRO ALBERTO SIERRA SANCHEZ** (o quien haga sus veces), en su condición de enajenador del apartamento 402 del proyecto de vivienda **EDIFICIO MARMARA II**, con ocasión a los hallazgos identificados como "2. La filtración del agua de los vidrios sea reparada totalmente por la constructora", y "3. Realizar arreglos de pared que colinda con la ventana y que ha sido afectada", descritos en el Informe de Verificación de Hechos No. 22-757 del 30 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 **SIGO CONSULTORIA Y CONSTRUCCION SAS**, identificada con NIT. 900.320.613-2, representada legalmente por el señor **JAIRO ALBERTO SIERRA SANCHEZ** (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.

**ARTÍCULO TERCERO.** Comunicar el contenido del presente auto al propietario (a) (o quien haga sus veces) del apartamento 402 del proyecto de vivienda **EDIFICIO MARMARA II** de esta ciudad.

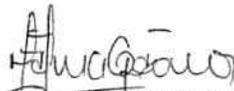
AUTO No. 765 DEL 13 DE ABRIL DE 2023      Página 10 de 10

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

**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 trece (13) días del mes de abril de dos mil veintitrés (2023).

**MILENA GUEVARA TRIANA**

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda