



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

2-2023-52780
FOLIO: 1
ASUNTO: COMUNICACION AUTO 2026 DEL 30 DE JUNIO DE 2023
EXP: 1-2023-421-1
TIPO: OFICIO SALIDA
CARGO: SUBSECCION

Señor (a):
PROPIETARIO(a) (o quién haga sus veces) del apartamento 301
EDIFICIO BOYACA REAL
KR 75 # 67 – 25 - apartamento 301
BOGOTA D.C

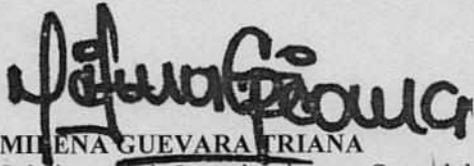
Asunto: Comunicación AUTO No. 2026 DEL 30 DE JUNIO DE 2023
Expediente No. 1-2023-421-1

Respetado (a) Señor (a),

Dando cumplimiento al artículo CUARTO del AUTO No. 2026 DEL 30 DE JUNIO 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 v/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

Proyectó: Edna Y. Godoy Bernal – Contratista SICV
Revisó: Karent Dayhan Ramirez Bernal – Profesional SICV.
Aprobó: Diana Marcela Quintero Casas – Profesional Especializado SIVCV
Anexo: cuatro (04) folios.

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



AUTO No. 2026 DEL 30 DE JUNIO DE 2023

Pág. 1 de 8

*“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 radicada por el señor **YEFERSON IVAN ESPINOSA**, en calidad de propietario del apartamento 301 del proyecto de vivienda **EDIFICIO BOYACA REAL**, ubicado en la KR 75 # 67 - 25, de esta ciudad, por las presuntas deficiencias constructivas presentadas en las zonas comunes del mencionado proyecto de vivienda, en contra de la sociedad enajenadora **ARQUITECTURA APLICADA S.A.S.**, identificada con Nit: 900.530.313-9, representada legalmente por el señor **WILSON ENRIQUE TRIANA MUÑOZ** (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2023-421 del 5 de enero de 2023, Queja No. 1-2023-421-1 (folio 2-7).

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 sociedad enajenadora **ARQUITECTURA APLICADA S.A.S.**, identificada con Nit: 900.530.313-9, es la responsable del proyecto de vivienda con registro de enajenación 2015065.

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicados No. 2-2023-9460 del 14 de febrero de 2023 (folio 10-11), se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora **ARQUITECTURA APLICADA S.A.S.**, identificada con Nit: 900.530.313-9, 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 señor **YEFERSON IVAN ESPINOSA CARDOZO** como Querellante y al Administrador(a) del **EDIFICIO BOYACA REAL**, mediante radicados No. 2-2023-9461 y No. 2-2023-9462 del 14 de febrero de 2023 (folio 12-14).

Que conforme a lo establecido en el artículo 5 del Decreto 572 de 2015, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat informó y comunicó con radicados No. 2-2023-30057, No. 2-2023-30058 y No. 2-2023-30059 del 3 de abril de 2023 (folio 15-17) al quejoso, al administrador y al enajenador la práctica de una visita de carácter técnico al inmueble del asunto con el objeto de verificar los hechos denunciados para el 25 de abril de 2023 a las 12:00 horas, diligencia que contó con la participación de la señora **SHARON SABOGAL**, como copropietaria del proyecto de vivienda **EDIFICIO BOYACA REAL**, mientras que en representación de la Sociedad enajenadora no se hizo presente para tal fin, conforme se evidencia en el Acta de Visita Técnica que obra en el expediente (folio 18).

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

Con base en lo anterior, se emitió el Informe de Verificación de Hechos No. 23-167 del 12 de mayo de 2023 (folio 19-23), en el cual se concluyó:

"(...)

FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE: julio 31 de 2022, áreas esenciales.

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

HALLAZGOS

1. Acometidas:

Se realiza el recorrido de verificación y se evidencia que de acuerdo con la queja inicial se menciona sí se realizaron las instalaciones de las acometidas de agua con su debida individualización para cada apartamento. Se observó que las acometidas tienen goteras lo que está ocasionando corrosión en el mueble de esta.

*Por lo anterior, se establece como **AFECTACIÓN LEVE**, al no garantizar y cumplir las condiciones técnicas y de calidad en la carpintería metálica, catalogado como deficiencia constructiva que no afecta su habitabilidad, uso o funcionamiento del inmueble*

CÓDIGO DE LA POLICÍA DE BOGOTÁ (ACUERDO 79 DE 2003):

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

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

(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.*

2. Entrega de las zonas comunes no esenciales:

Se realiza el recorrido de verificación y de oficio se logra observar que las zonas comunes no han sido terminadas ni mucho menos entregadas a los propietarios.

Por lo anterior, no se puede establecer deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones, dado que estas entregas de las zonas comunes corresponden a labores administrativas y no comprometen al sistema estructural de la edificación.

Ley 675 de 2001 define:

"Bienes comunes esenciales: Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel".

Y en su artículo 24 establece:

"Entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial. Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes. Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el edificio o conjunto, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios"

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

Zonas comunes no esenciales

Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el edificio o conjunto, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, etc, si se deben entregar una vez se hayan entregado el 51% de las unidades privadas.

Es decir que, si no se han entregado el 51% de las unidades de vivienda, no es exigible por lo que no se configura desmejoramiento de especificación. Solo aplica para zonas comunes no esenciales.

La fecha de entrega de las zonas comunes no esenciales es la que quede consignada en el acta de entrega. Si no hay acta de entrega, consideramos la fecha en la que los propietarios empiezan a usufructuar esos bienes.

(...)"

Acorde lo anterior, se tiene que el hecho: "2. Entrega de las zonas comunes no esenciales", no fue calificado como deficiencia constructiva ni desmejoramiento de especificaciones atribuibles a la sociedad enajenadora, según lo señalado en el informe de verificación de hechos No. 23-167 del 12 de mayo de 2023 (folio 19-23), por lo que sobre el mismo no será objeto de investigación.

No obstante, el Informe de Verificación de Hechos No. 23-167 del 12 de mayo de 2023 (folio 19-23), describe el hallazgo: "1. Acometidas", como deficiencia constructiva de afectación leve, en atención a lo establecido en el Artículo 2 del Decreto 572 de 2015.

Que una vez analizada la información suministrada se identifica que las zonas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO BOYACA REAL**, ubicado en esta ciudad, fueron entregadas el **31 de julio de 2022**, conforme al informe producto de la visita técnica obrante en el expediente, y el momento en que los hechos objeto de la queja fueron puestos en conocimiento de este Despacho, corresponde al día **5 de enero de 2023**, 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 de carácter leves, por tanto se debe de tener en cuenta el término de oportunidad que tiene este Despacho para imponer sanciones según lo establecido en el artículo 14 del Decreto 572 de 2015, norma que refiere:

"Artículo 14°. Oportunidad para imponer sanciones y órdenes. Los hechos relacionados con la existencia de deficiencias constructivas o el desmejoramiento de especificaciones técnicas deberán sancionarse por la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o por la autoridad que haga sus veces, de conformidad con los siguientes términos:

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 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.”

En este orden de ideas, el hecho: *“I. Acometidas”*, el cual constituye deficiencia constructiva leve, que no afecta las condiciones de habitabilidad, uso y utilización de los bienes comunes del proyecto de vivienda en mención, se determina que se encuentra dentro del término de oportunidad, ya que solo han transcurrido seis (6) meses desde la fecha de la entrega (31 de julio de 2022), y la fecha en la cual este Despacho conoció sobre las posibles afectaciones en las zonas comunes (5 de enero de 2023), del año (1) año para las afectaciones leves.

Los hechos antes mencionados, posiblemente constituyen una presunta vulneración a lo dispuesto en las siguientes normas: ACUERDO 79 DE 2003 - CÓDIGO DE POLICÍA DE BOGOTÁ D.C.: CAPITULO 8º, ARTICULO 23, NUMERAL 12, TÍTULO IX, CAPITULO 3º, 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. 23-167 del 12 de mayo de 2023 (folio 19-23), 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.

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

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.

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

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.

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

presente las sumas de dinero que, por el paso del tiempo, han perdido poder de adquisición o de compra. Nada más que eso. Está lejos de constituirse en una sanción económica a favor de quien se reconozca.

Revisada, estudiada y analizada la Directiva acusada (anverso y reverso del folio 121 el cuaderno principal), encuentra la Sala que, en efecto, ella se ajusta a los principios y reglas propios de la Actualización Monetaria, ya que en ella no se prevén multas adicionales ni sanciones diferentes a las previstas en el Decreto Ley 2610 de 1979. Lo único que hace la Directiva cuestionada es ajustar, actualizar, corregir a valor presente unos valores que por el paso del tiempo se encuentran depreciados, lo que obedece a la aplicación de los principios de justicia y equidad."²(Negrillas y subrayas fuera de texto).

En el caso sub-examine, se encuentra que el enajenador podría estar incurriendo en la vulneración de normas de enajenación de bienes inmuebles destinados a vivienda, las cuales hacen parte de las funciones de vigilancia y control asumidas por este Despacho, en razón a las irregularidades que afectan las zonas comunes del proyecto de vivienda en cuestión. Por tal motivo, una vez verificada la queja y practicada la visita técnica respectiva, aunado a los antecedentes obrantes en el expediente, esta Subdirección considera procedente ordenar la apertura de investigación correspondiente, de conformidad con el artículo 6º del Decreto Distrital No. 572 de 2015.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Abrir Investigación de carácter administrativo contra la sociedad enajenadora **ARQUITECTURA APLICADA S.A.S.**, identificada con Nit: 900.530.313-9, representada legalmente por el señor **WILSON ENRIQUE TRIANA MUÑOZ** (o quien haga sus veces), por el hecho que afecta las zonas comunes del proyecto **EDIFICIO BOYACA REAL**, consistente en: *"I. Acometidas"*, conforme se evidencia en el Informe de Verificación de Hechos No. 23-167 del 12 de mayo de 2023 (folio 19-23), y en virtud de lo expuesto en el presente auto.

ARTÍCULO SEGUNDO. Notifíquese el contenido del presente Auto a la sociedad enajenadora **ARQUITECTURA APLICADA S.A.S.**, identificada con Nit: 900.530.313-9, representada legalmente por el señor **WILSON ENRIQUE TRIANA MUÑOZ** (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.

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. 2026 DEL 30 DE JUNIO DE 2023

Pág. 8 de 8

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

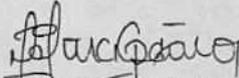
ARTÍCULO TERCERO. Comuníquese el contenido del presente Auto al Administrador(a) y/o Representante Legal (o quién haga sus veces) del proyecto de vivienda **EDIFICIO BOYACA REAL**, ubicado en esta ciudad.

ARTÍCULO CUARTO. Comuníquese el contenido del presente Auto al Propietario(a) (o quién haga sus veces) del apartamento 301 del proyecto de vivienda **EDIFICIO BOYACA REAL**, ubicado en esta ciudad.

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

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C., a los treinta (30) días del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023).



MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda