

Señor (a):
Propietario (a) (o quien haga sus veces) apartamento 501
EDIFICIO TRIBEKA PI PH - PROPIEDAD HORIZONTAL
CARRERA 51 # 102 A – 20-APTO 501
BOGOTÁ D.C

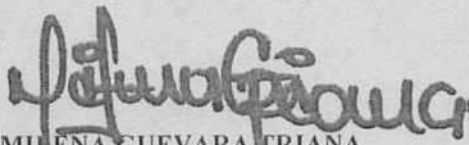
Asunto: Comunicación AUTO No. 2712 DEL 25 DE OCTUBRE DE
2023
Expediente No. 1-2023-10801-3

Respetado (a) Señor (a),

Dando cumplimiento al artículo **TERCERO** del AUTO No. 2712 DEL 25 DE OCTUBRE 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: Ana Carolina – Contratista SIVCI
Revisó: Diego Fernando Hualgo – Contratista SIVCI
Anexo: Cuatro (4) 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, asumió el conocimiento de la queja presentada por la señora **GLORIA MORENO MORENO**, en calidad de Administradora y/o Representante Legal del **EDIFICIO TRIBEKA PI PH - PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la CARRERA 51 # 102 A – 20 de esta ciudad, con ocasión a las presuntas irregularidades existentes en las áreas privadas del apartamento 501 del proyecto de vivienda, en contra de la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA TRIBEKA S.A.S.**, identificada con NIT. **901.035.819-4**, representada legalmente por la señora **SANDRA PAOLA LARA WAGNER** (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2023-10801 del 14 de marzo de 2023, Queja No. 1-2023-10801-3 (folios 1-2).

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 en comento es la responsable del proyecto de vivienda y cuenta con registro de enajenación 2017105 (folio 13).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2023-33953 del 23 abril de 2023 (folio 4), se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora, para que en el término de diez (10) días hábiles se manifestara sobre los hechos e indicara de manera puntual si daría solución a los mismos; a su vez, sobre dicho traslado le fue comunicado al quejoso, mediante radicado No. 2-2023-33955 de esa misma fecha (folio 5).

Que seguidamente, de conformidad a lo establecido en el artículo 5° del Decreto 572 de 2015, mediante radicados No. 2-2023-53001 (folio 6) y 2-2023-53004 (folio 7) del 24 de julio de 2023,

AUTO No. 2712 DEL 25 DE OCTUBRE DE 2023 Página 2 de 8

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

2023, se comunicó a los interesados sobre la realización de la visita técnica al bien inmueble objeto de queja, para el día 03 de agosto de 2023 a las 14:00 horas.

Que llegado el día y la hora de la visita técnica programada, asistió la señora ESMERALDA PERILLA en calidad de propietaria del apartamento 502 del **EDIFICIO TRIBEKA PI PH - PROPIEDAD HORIZONTAL**, y por parte de la sociedad enajenadora acudió el señor ANDRES TORRES en su condición de autorizado, conforme se observa en el acta de visita que reposa en el expediente (folio 8).

Que con base en la vista técnica realizada el 3 de agosto de 2023, se emitió el Informe de Verificación de Hechos No. 23-410 del 18 de agosto de 2023 (folios 11-12), en el cual se concluyó:

"(...)

***FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE:** 03 de julio de 2019, área privada.*

"(...)

HALLAZGOS

Se realiza el recorrido de verificación de hechos y se observó que existen en todo el voladizo de la ventana de la sala, estudio y habitación principal hay humedades y desprendimiento del material del acabado; causando filtraciones y humedades en la tarde interna del apartamento 501.

Desde octubre de 2019 se han venido presentando estas afectaciones, todo esto dicho y explicado por la propietaria.

*Por lo anterior, se establece como deficiencia constructiva catalogado como **AFECTACION GRAVE**, alterando las condiciones de habitabilidad del bien privado.*

*Lo anterior, incumpliendo el **ACUERDO 20 DE 1995-Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá***

CAPÍTULO B.5 PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE

***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*

AUTO No. 2712 DEL 25 DE OCTUBRE DE 2023 Página 3 de 8

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

este capítulo y deben cumplirse además los requisitos aplicables de este código.

ARTICULO 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.

CÓDIGO DE LA POLICIA 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 la venta; en las normas ambientales vigentes y las condiciones ofrecidas

TITULO IX

PARA LA LIBERTAD DE INDUSTRIA Y COMERCIO Y LA PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES CAPITULO 3 LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCION

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. (...)"

Acorde lo anterior, se tiene que respecto al hallazgo "(...) existen en todo el voladizo de la ventana de la sala, estudio y habitación principal hay humedades y desprendimiento del material del acabado" especificado en el informe de verificación de hechos No. 23-410 del 18 de agosto de 2023, se estableció que este constituye una deficiencia constructiva que se calificó como afectación GRAVE, con ocasión al presunto incumplimiento de la normatividad que conforma el régimen de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, en atención a lo establecido en el Artículo 2º del Decreto 572 de 2015.

AUTO No. 2712 DEL 25 DE OCTUBRE DE 2023 Página 4 de 8

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

Por su parte, para valorar la procedencia de la actuación en comento, para el caso concreto se deben identificar los momentos descritos en el artículo 14° del Decreto 572 de 2015, relativos a la oportunidad para imponer sanciones; norma que cita lo siguiente:

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

Las afectaciones leves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas cuando se hubieren presentado dentro del año siguiente a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro del año siguiente a las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.

Las afectaciones graves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas si se hubieran presentado dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro del año siguiente a la fecha de las reparaciones que hubiera hecho el constructor o enajenador por dichas afectaciones. (subrayado fuera del texto)

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 (...)"

Acorde lo anterior, una vez analizada la información suministrada, se identificó que la entrega de la unidad privada de vivienda apartamento 501 del proyecto de vivienda en mención ocurrió el 03 de julio 2019, acorde se consignó en acta suscrita por quienes allí intervinieron, y que la fecha en la cual se tuvo conocimiento de la ocurrencia de los hechos irregulares corresponde a la misma de la presentación de la queja, es decir, 14 de marzo de 2023. Del mismo modo, es importante mencionar que según se consignó en el acta de visita técnica, así como en el informe de verificación de hechos, el hallazgo se viene presentando desde octubre de 2019.

AUTO No. 2712 DEL 25 DE OCTUBRE DE 2023 Página 5 de 8

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

En ese orden, de conformidad con los términos contenidos en el artículo 14° del Decreto 572 de 2015, es claro que esta autoridad se encuentra dentro del término para investigar e imponer sanciones con ocasión a las deficiencias constructivas de carácter GRAVE, toda vez que no transcurrieron más de tres (3) años entre la fecha de presentación u ocurrencia del hecho y el momento en que este Despacho tuvo conocimiento de los mismo.

Así las cosas, el hecho "(...) existen en todo el voladizo de la ventana de la sala, estudio y habitación principal hay humedades y desprendimiento del material del acabado" constituye una presunta vulneración a lo dispuesto en las siguientes normas: **ACUERDO 20 DE 1995** (Código de la Construcción de Bogotá D.C.), Capítulo B.5., Artículos B.5.1.2., B.5.1.3.; **ACUERDO 79 DE 2003**: Artículo 23, numeral 12, y Artículo 114; ello en concordancia con lo dispuesto en el artículo 2° del Decreto 572 de 2015 y demás normas descritas en el Informe de Verificación de Hechos No. 23-410 del 18 de agosto de 2023 relacionadas al mencionado hallazgo, por cuanto es una obligación de la persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, dar cumplimiento a todas las normas que rigen dichas labores, en particular, las referentes a las especificaciones de las obras y el cumplimiento de las obligaciones pactadas con los adquirentes de vivienda.

Por su parte el Decreto 2610 de 1979, en concordancia con el numeral 9 del artículo 2 del Decreto Ley 078 de 1987, faculta a este Despacho para imponer multas sucesivas de diez mil pesos (\$10.000.00) a quinientos mil pesos (\$500.000.00) M/CTE, a las personas naturales o jurídicas sujetas al control y vigilancia de esta Subsecretaría, cuando se cerciore que se ha infringido una norma o reglamento a que debe estar sometido con relación a la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, o se incumplan las ordenes o requerimientos que se expidan, para que se sujeten a las normas exigidas por las autoridades nacionales, departamentales, metropolitanas, municipales y distritales y/o para que se ajusten a las prescripciones de la Ley 66 de 1968 y sus normas complementarias.

Las multas antes descritas se impondrán con base en los criterios establecidos en el artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo¹ y con

-
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. 2712 DEL 25 DE OCTUBRE DE 2023 Página 6 de 8

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

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 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.

AUTO No. 2712 DEL 25 DE OCTUBRE DE 2023 Página 7 de 8

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

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 No. 572 de 2015.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Abrir investigación de carácter administrativo contra la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA TRIBEKA S.A.S.**, identificada con NIT. **901.035.819-4**, representada legalmente por la señora **SANDRA PAOLA LARA WAGNER** (o quien haga sus veces), en su condición de enajenador del apartamento 501 del proyecto de vivienda **EDIFICIO TRIBEKA PI PH - PROPIEDAD HORIZONTAL**, con ocasión al hallazgo identificado como "(...) existen en todo el voladizo de la ventana de la sala, estudio y habitación principal hay humedades y desprendimiento del material del acabado; causando filtraciones y humedades" descrito en el informe de verificación de hechos No. 23-410 del 18 de agosto de 2023, en virtud de lo expuesto en el presente auto.

ARTÍCULO SEGUNDO. Notifíquese el contenido del presente Auto a la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA TRIBEKA S.A.S.**, identificada con NIT. **901.035.819-**

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. 2712 DEL 25 DE OCTUBRE DE 2023 Página 8 de 8

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

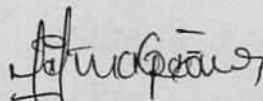
4, representada legalmente por la señora **SANDRA PAOLA LARA WAGNER** (o quien haga sus veces), y córrase traslado del mismo junto con la queja y el informe técnico de la visita de verificación de hechos por el término de quince (15) días hábiles a partir de la notificación de este auto, para que presente 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 501 del proyecto de vivienda **EDIFICIO TRIBEKA PI PH - 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 veinticinco (25) días del mes de octubre de dos mil veintitrés (2023).



MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda