



2-2024-20417



+Bogotá D.C.

Señor (a)
INVERSIONES DIAGO GRUPO EMPRESARIAL S.A.S.
REPRESENTANTE LEGAL (o quien haga sus veces)
CALLE 100 No. 9ª - 95 Oficina 401
Bogotá D.C.

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**
Tipo de acto administrativo: **AUTO No. 3444 del 8 de noviembre de 2023.**
Expediente No: **1-2022-32521-2**

Respetado (a) Señor (a):

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remitimos a Usted copia íntegra del **AUTO No. 3444 del 8 de noviembre de 2023** proferida por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

Al respecto, se informa que al realizarse el envío de la citación a la dirección de notificación sin tener comparecencia o entrega efectiva se acude a esta notificación subsidiaria. La notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

Se le informa al notificado que, de conformidad con lo establecido en el artículo 7 del Decreto Distrital 572 del 2015, cuenta con el término de quince (15) días hábiles siguientes a la notificación del presente Acto, para que ejerza el derecho a la defensa y rinda las explicaciones pertinentes, informándole que, en la presente investigación administrativa puede actuar directamente o a través de apoderado debidamente constituido.

Contra el presente Auto No procede recurso, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Finalmente, esta Secretaría informa a la ciudadanía que todos los trámites que se realizan en la entidad son completamente gratuitos y se accede a ellos sin acudir a intermediarios.

Cordialmente,

JAZMIN ROCIO OROZCO RODRIGUEZ
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: *Cristian Alejandro Ramirez Molina - Abogado Contratista SIVCV*
Revisó: *Diego Felipe López Rodríguez - Abogado Contratista SIVCV*

Anexo: 09 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 el señor **CARLOS ALBERTO VALBUENA SUAREZ**, en calidad de copropietario del **EDIFICIO 2A 72S**, con ocasión a las presuntas irregularidades presentadas en las zonas comunes de dicho proyecto de vivienda, ubicado en la **CARRERA 8 # 2 A - 72 SUR** de esta ciudad, en contra de la sociedad enajenadora **INVERSIONES DIAGO GRUPO EMPRESARIAL S.A.S.**, identificada con **NIT: 860.072.032-4**, representada legalmente por la señora **LINA PAOLA DIAGO TORRES** (o quien haga sus veces); actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2022-32521 del 1 de agosto de 2022, Queja No. 1-2022-32521-2 (folio 1).

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 le fue otorgado el registro de enajenación 186197 (folio 2).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2022-48546 del 12 de agosto de 2022 (folio 05), se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora, documento entregado el 17 de agosto de 2022, (folio 6), 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 quejoso, mediante radicado No. 2-2022-48547 del 12 de agosto de 2022 (folios 7-8).

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 10 de julio de 2023 y que fue comunicada a los interesados a través de radicados No. 2-2023-47410 del 27 de junio de 2023 (folio 9) y No. 2-2023-47414 de la misma fecha (folio 9-10).

Que llegado el día y la hora de la visita técnica programada asistió el señor **CARLOS ALBERTO VALBUENA SUAREZ**, en calidad de copropietario del proyecto de vivienda **EDIFICIO 2A 72S** de esta ciudad, y que por parte de la sociedad enajenadora, no se contó con la asistencia de representante alguno de la misma, como se puede corroborar en Acta de visita técnica del 10 de julio de 2023 (folio 12) 

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

Que con base en lo anterior, se emitió el informe de verificación de hechos No. 23-444 del 29 de agosto de 2023 (folio 13-14), en el cual se concluyó:

"FECHA DE ENTREGA DEL PRIMER INMUEBLE: abril de 2019"

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 fas características externas encontradas, acogiéndose a lo establecido en el Decreto 572 del 22 de diciembre de 2015.

HALLAZGOS

1. No se cuenta con los medidores del servicio de agua instalados.

En la queja se registra que el enajenador no ha adelantado los trámites correspondientes para la legalización del servicio de acueducto y la instalación de los medidores de agua en los apartamentos de la copropiedad. En la visita se adelantó la verificación con la copropiedad y se encontró que a la fecha los medidores no han sido instalados y que el enajenador según lo informado no adelantara las gestiones de legalización del servicio, razón por la cual estas están siendo adelantadas por los copropietarios del edificio.

*Debido a la negativa del enajenador de adelantar los correspondientes trámites de legalización del servicio se considera como **deficiencia constructiva grave** no solo por el incumplimiento de la obligación si no por la negativa de adelantar los tramites de legalización del servicio. Lo cual incumple lo establecido en la LEY 66 DE 1968: Artículo 10. La obligación de ejecutar las obras de urbanismos y de dotar a los inmuebles que se enajenen o prometan enajenar de los servicios públicos exigidos por las autoridades distritales o municipales en los planes o programas a que se refiere lo presente Ley, no podrá descargarse en los adquirientes o transmitirse a terceros, salvo cuando se trate de contratos celebrados con otra persona dedicada a la misma actividad y ambos se hallen inscritos ante la Superintendente Bancario, en los términos del artículo 3 de esta Ley e cuando se trate de enajenar el terreno en bruto como un todo y no como parte de un plan de urbanización.*

Ley 675 de 2001:

ART. 80.- Cobro de los servicios públicos domiciliarios. Los urbanizadores y constructores de unidades inmobiliarias cerradas deberán instalar medidores de consumo de los servicios públicos domiciliarios para cada inmueble, lo Decreto 190 de 2004 (Plan de Ordenamiento Territorial)

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

Artículo 229. Requerimientos técnicos para instalaciones internas y acometidas (artículo 170 del Decreto 469 de 2003).

Los urbanizadores y constructores de obras nuevas para usos residencial, comercial y/o industrial están obligados a:

- a. Cancelar los derechos de conexión de cada uno de los predios que conforman el proyecto*
- b. Construir el sistema integral de gas natural, que incluye la instalación interna, las rejillas de ventilación, los ductos de evacuación y la instalación hidráulica para el agua caliente, de acuerdo con la normatividad vigente al momento de la ejecución de obra.*
- c. Construir las obras civiles necesarias para el tendido de luz, redes, excavación, tape y compactación).*

Y también incumple lo estipulado en LEY 142: DE 1994 Régimen de Servicios Públicos Domiciliarios. En el CAPITULO IV DE LOS INSTRUMENTOS DE MEDICION DEL CONSUMO.

Artículo 144. De los medidores individuales, Los contratos uniformes pueden exigir que los suscriptores o usuarios adquieran, instalen, mantengan y reparen los instrumentos necesarios para medir sus consumos, En tal caso, los suscriptores e usuarios podrán adquirir los bienes y servicios respectivos a quien a bien tengan; y la empresa deberá aceptarlos siempre que reinan las características técnicas a las que se refiere el inciso siguiente.

La empresa podrá establecer en las condiciones uniformes del contrato las características técnicas de los medidores, y del mantenimiento que deba dárseles.

No será obligación del suscriptor o usuario cerciorarse de que los medidores funcionen en forma adecuada; pero sí será obligación suya hacerlos reparar e reemplazarlos, a satisfacción de la empresa, cuando se establezca que el funcionamiento no permite determinar en forma adecuada los consumos, o cuando el desarrollo tecnológico ponga a su disposición instrumentos de medida más precisos. Cuando el usuario e suscriptor, pasado un período de facturación, no tome las secciones necesarias para reparar o reemplazar los medidores, la empresa podrá hacerlo por cuenta del usuario O suscriptor: Sin embargo, en cuanto se refiere al transporte y distribución de gas, los contratos pueden reservar a las empresas, por razones de seguridad comprobables, la calibración y mantenimiento de los medidores.

Artículo 145. Control sobre el funcionamiento de los medidores. Las condiciones uniformes del contrato permitirán tanto a la empresa como al suscriptor e usuaria verificar el estado de los instrumentos que se utilicen para medir el consumo; y obligarán a ambos e adoptar precauciones eficaces para que no se alteren. Se permitirá a la empresa, inclusive, retirar temporalmente los instrumentos de medida para verificar su estado.

2. No se cuenta legalizado el servicio de energía ni cuenta con los medidores.

Al igual que en el punto anterior en la queja se registra la no legalización del servicio de energía de ningún de los apartamentos del edificio, y tal como se registró anteriormente el enajenador se negó a adelantar los tramites los cuales también vienen siendo adelantados

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

*por la copropiedad, en la visita se evidencia que los hechos persisten y que estos generan inconformidades y riesgos de accidentalidad por la ubicación de la acometida y de los medidores de energía, estas afectaciones se consideran como una **deficiencia constructiva grave** e incumple lo establecido en la LEY 66 DE 1968: Artículo 10. La obligación de ejecutar las obras de urbanismos y de dotar a los inmuebles que se enajenen o prometer enajenar de los servicios públicos exigidos por las autoridades distritales o municipales en los planes o programas a que se refiere la presente Ley, no podrá descargarse en los adquirientes o transmitirse a terceros, salvo cuando se trate de contratos celebrados con otra persona dedicada a la misma actividad y ambos se hallen inscritos ante la Superintendente Bancario, en los términos del artículo 3 de esta Ley a cuando se trate de enajenar el terreno en bruto como un todo y no como parte de un plan de urbanización.*

Ley 675 de 2001:

ART. 80.-Cobro de los servicios públicos domiciliarios. Los urbanizadores y constructores de unidades inmobiliarias cerradas deberán instalar medidores de consumo de los servicios públicos domiciliarios para cada inmueble.

Decreto 190 de 2004 (Plan de Ordenamiento Territorial)

Artículo 229. Requerimientos técnicos para instalaciones internas y acometidas (artículo 170 del Decreto 469 de 2003)

Los urbanizadores y constructores de obras nuevas para usos residencial, comercial y/o industrial están obligados a:

- a. Cancelar los derechos de conexión de cada una de los predios que conforman el proyecto.*
- b. Construir al sistema integral de gas natural, que incluye la instalación interna, las rejillas de ventilación, los ductos de evacuación y la instalación hidráulica para el agua caliente, de acuerdo con la normatividad vigente al momento de la ejecución de obra.*
- c. Construir las obras civiles necesarias para el tendido de los redes (excavación, tape y compactación).*

Y también incumple lo estipulado en la LEY 142 DE 1994 Régimen de Servicios Públicos poca En el CAPITULO IY DE' LOS INSTRUMENTOS DE MEDICION DEL CONSUMO.

Artículo 144. De los medidores individuales, Los contratos uniformes pueden exigir que los suscriptores o usuarios adquieran, instalen, mantengan y reparen los instrumentos necesarios para medir sus consumos. En tal caso, los suscriptores e usuarios podrán adquirir los bienes y servicios respectivos a quien a bien tengan; y la empresa deberá aceptarlos siempre que reúnan las características técnicas a las que se refiere el inciso siguiente.

La empresa podrá establecer en las condiciones uniformes del contrato las características técnicas de los medidores, y del mantenimiento que deba dárselas.

No será obligación del suscriptor o usuario cerciorarse de que los medidores funcionen en forma adecuada; pero sí será obligación suya hacerlos reparar e reemplazarlos, a satisfacción de la empresa, cuando se establezca que el funcionamiento no permite determinar en forma adecuada los consumos, o cuando el desarrollo tecnológico ponga a su

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

disposición instrumentos de medida más precisos. Cuando el usuario o suscriptor, pasado un periodo de facturación, no tome las acciones necesarias para reparar o reemplazar los medidores, la empresa podrá hacerla por cuenta del usuario o suscriptor.

Sin embargo, en cuanto se refiere al transporte y distribución de gas, los contratos pueden reservar a las empresas, por razones de seguridad comprobables, la calibración y mantenimiento de los medidores.

Artículo 145. Control sobre el funcionamiento de los medidores. Las condiciones uniformes del contrato permitirán tanto a la empresa como al suscriptor e usuaria verificar el estado de los instrumentos que se utilicen para medir el consumo; y obligarán a ambos e adoptar precauciones eficaces para que no se alteren. Se permitirá a la empresa, inclusive, retirar temporalmente los instrumentos de medida para verificar su estado.

3. Fisuras en la placa de cubierta.

*Se registra en la queja la aparición de fisuras en la placa de cubierta del edificio las cuales ya están presentando humedades tanto en las zonas comunes como al interior de los apartamentos, en la visita se evidenció la presencia de filtraciones de agua y de humedades en las fisuras que se han venido formando bajo la placa de cubiertas, estas afectaciones se consideran como una **deficiencia constructiva grave**, lo cual incumple lo establecido en el Acuerdo 20 de 1995 Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá en lo referente al **CAPÍTULO B.3 PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE - Sección B.5.1 GENERAL ARTÍCULO B.5.1.1. Los requisitos de este capítulo establecen las normas y recomendaciones mínimas necesarias para lograr una protección adecuada contra la intemperie en edificaciones.***

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 emplearse además los requisitos aplicables de este código.

ARTÍCULO B.5.1.3. Todos los elementos de una edificación, estructurales y 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.

ARTÍCULO B.5.1.4. Todos los materiales utilizados para obras de impermeabilización deben cumplir con los requisitos de las normas ICONTEC aplicables.

Sección B.3.3 IMPERMEABILIZACIONES

ARTÍCULO B.5.3.1. General.

Para efectos de este capítulo, deben considerarse los siguientes tipos de impermeabilización:

(a) Impermeabilización del hormigón;

(b) Impermeabilización superficial;

(b.1) Con pañetes impermeabilizados integralmente;

(b.2) En forma de películas (con revestimientos y pinturas)

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

- (c) Impermeabilización de cubiertas, y*
- (d) Impermeabilización de juntas."*

De conformidad con lo anterior, frente a los hechos "1. No se cuenta con los medidores del servicio de agua instalados.", "2. No se cuenta legislado el servicio de energía ni cuenta con los medidores" y "3. Fisuras en la placa de cubierta", se estableció que constituyen deficiencias constructivas de carácter GRAVE, que afectan las condiciones de uso, funcionamiento y habitabilidad del proyecto de vivienda; 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 informe técnico de verificación de hechos No. 23-444 del 29 de agosto de 2023, que la entrega de las zonas comunes del proyecto de vivienda en cuestión ocurrió en abril de 2019 (folio 12), y que la ocurrencia o presentación de los hechos fue puesta en conocimiento de este Despacho 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:

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 (...)"

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

De ese modo, con relación a los hallazgos "1. No se cuenta con los medidores del servicio de agua instalados." y "2. No se cuenta legalizado el servicio de energía ni cuenta con los medidores", es claro que las presuntas afectaciones se presentan en el proyecto de vivienda desde el momento mismo de su enajenación, ello por cuanto las irregularidades obedecen a la falta de legalización de los respectivos servicios públicos, por lo que se concluye que estos hechos se presentaron dentro de los tres (3) años siguientes a la entrega de las zonas comunes. Así mismo, se evidencia que la sociedad enajenadora no ha realizado ninguna trámite correspondiente a la entrega de los medidores de agua ni a la legalización del servicio de energía.

Por su parte, en cuanto al hecho "3. Fisuras en la placa de cubierta", no se evidencia prueba capaz de corroborar que su ocurrencia o presentación hubiese acontecido dentro de los tres (3) años señalados en el artículo 14 del Decreto 572 de 2015, ello si se tiene en cuenta que el hecho fue puesto en conocimiento de este Despacho el 1 de agosto de 2022 y las zonas comunes fueron entregadas en abril de 2019, estando así por fuera del término con que cuenta esta autoridad administrativa para investigar e imponer sanciones al respecto. Por tal motivo, el mencionado hallazgo no será objeto de la investigación administrativa que se procederá a adelantar.

Así las cosas, los hechos "1. No se cuenta con los medidores del servicio de agua instalados.", "2. No se cuenta legalizado el servicio de energía ni cuenta con los medidores", constituyen una presunta vulneración a lo dispuesto en las siguientes normas: LEY 66 DE 1968, Artículo 10; LEY 675 DE 2001, Artículo 80; DECRETO 190 DE 2004, artículo 229, numeral a, b, c; LEY 142 DE 1994, artículos 144 y 145; 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. 23-444 del 29 de agosto de 2023 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.

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.

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. 3444 DEL 8 DE NOVIEMBRE DE 2023

Página 9 de 10

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

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."²(Negrillas y subrayas fuera de texto).

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 **INVERSIONES DIAGO GRUPO EMPRESARIAL S.A.S.**, identificada con **NIT: 860.072.032-4**, representada legalmente por la señora **LINA PAOLA DIAGO TORRES** (o quien haga sus veces), en su condición de enajenador del proyecto de vivienda **EDIFICIO 2A 72S**, con ocasión a los hallazgos identificados como "*1. No se cuenta con los medidores del servicio de agua instalados*" y "*2. No se cuenta legislado el servicio de energía ni cuenta con los medidores*", descritos en el Informe de Verificación de Hechos No. 23-444 del 29 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 **INVERSIONES DIAGO GRUPO EMPRESARIAL S.A.S.**, identificada con **NIT: 860.072.032-4**, representada legalmente por la señora **LINA PAOLA DIAGO TORRES** (o quien haga sus veces),

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. 3444 DEL 8 DE NOVIEMBRE DE 2023

Página 10 de 10

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

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 descargo, 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.

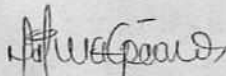
ARTÍCULO TERCERO. Comunicar el contenido del presente auto al propietario (o quien haga sus veces) del apartamento 404 del proyecto de vivienda **EDIFICIO 2A 72S** de esta ciudad, en su condición de quejoso.

ARTÍCULO CUARTO. Comunicar el contenido del presente auto al representante legal y/o administrador (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda **EDIFICIO 2A 72S** de esta ciudad.

ARTÍCULO QUINTO. 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 ocho (8) días del mes de noviembre de dos mil veintitrés (2023).

**MILENA GUEVARA TRIANA**

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Sergio Garcia Cartagena – Contratista SICV
Revisó: Diego Fernando Hidalgo – Contratista SICV

101

SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER OTOR EL NRO

1-2022-32521



Fecha: 2022-08-01 11:21:28

RESDOS: MVA

NUMERO: INCONVENIENCIAS EN LAS FUNDACIONES

CONTRATA CONSTRUCTORA

SECTOR: SUSESOY: VIVIENDA

PRO: COMUNICACION ENTRENADA

REPERT: CARLOS ALBERTO VALBUENA SUAREZ

Bogotá D.C 1 de Agosto del 2022

Señores:
SECRETARIA DE HABITAT
DTO, INSPECCION, VIGILANCIA, Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
Bogotá D.C

Asunto: Queja contra la Constructora INVERSIONES DIAGO GRUPO EMPRESARIAL SAS.

La presente es para presentar queja contra la constructora Inversiones Diago con Nit: 860.072.032-4 con la representación legal de la señora Lina Paola Diago Torres CC: 51.974.055. en año del 2017 realizaron la venta de un proyecto de 24 apartamentos en el barrio Calvo sur de la localidad de San Cristóbal, en la Dirección Carrera 8 Sur # 2ª - 72. El cual costaba de Apartamentos de 54 metros cuadrados con depósito y parqueadero, Yo Carlos Alberto Valbuena Suarez, compre el apartamento 404 con un costo de \$ 176.000.000. este apartamento fue entregado el día 29 de abril del 2019, con pendientes que hasta la fecha no han sido resueltos.

1. No cuento con contador independiente de Agua, el suministro del Agua se toma de un contador que le suministra a 24 Apartamentos y debemos pagar entre todos el servicio.
2. No cuento con contador independiente de Energía, el suministro de la energía se toma de un contador que le suministra a 24 Apartamentos y debemos pagar entre todos el servicio.
3. No contamos con Chip individuales, el inmueble no cuenta con des englobe tramite que no ha terminado la constructora.
4. Tiempo después de la entrega se presentaron grietas en la azotea, las cuales indicaban que eran por asentamiento sin pasar el primer año, varias de ella después de muchas peleas con la constructora subsanado, pero hay otras que no han sido reparadas.

Los anteriores puntos se le han informado en varias oportunidades a la constructora y por diferentes mecanismos a través de la administración, los cuales no ha resueltos a la fecha.

Autorizo que cualquier tipo notificación de este proceso me lo envíen al correo electrónico Valbuena.carlos@hotmail.com

Cordialmente,

CARLOS ALBERTO VALBUENA SUAREZ
CC: 79.920.519 de Bogota D.C
Cel: 316 - 692 3182 / 317 6684660
Valbuena.carlos@hotmail.com



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

II
13

INFORME VERIFICACIÓN DE HECHOS No 23-444
29 de agosto de 2023

Radicación N°	1-2022-32521 del 1 de agosto del 2022
No. de la queja	1-2022-32521-2
Quejoso	Carlos Alberto Valbuena Suarez
Dirección Quejoso	Carrera 8 # 2a - 72 Sur (copropietario)
Proyecto	Edificio 2a 72 S Zonas Comunes
Dirección proyecto	Carrera 8 # 2a - 72 Sur
Localidad	San Cristóbal
Estrato	3
Radicación documentos	400020180021
Enajenación proyecto	31 de enero de 2018 unidades de vivienda: 24
Enajenador	Inversiones Diago Grupo Empresarial S. A. S.
Dirección enajenador	Calle 100 # 9ª - 95 Oficina 401
No. de registro	186197

SINTESIS DE LA QUEJA

El Señor Carlos Alberto Valbuena Suarez en calidad de copropietario del Edificio 2a 72 S de acuerdo con lo estipulado en el decreto distrital 572 de 2015 en su artículo 3 se establece los parámetros de presentación de quejas o reclamaciones, en esta se establecen inconformidades por deficiencias constructivas por las humedades que se presentan en el apartamento.

VISITA

Visita Técnica No.	01
Fecha	10 de julio del 2023.
Funcionario	Jaime A. Ferro Buitrago
Atendido por	Carlos Alberto Valbuena Suarez (copropietario)
Enajenador:	No asistió

FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE: abril de 2019

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. No se cuenta con los medidores del servicio de agua instalados.

En la queja se registra que el enajenador no ha adelantado los trámites correspondientes para la legalización del servicio de acueducto y la instalación de los medidores de agua en los apartamentos de la copropiedad. En la visita se adelantó la verificación con la copropiedad y se encontró que a la fecha los medidores no han sido instalados y que el enajenador según lo informado no adelantará



las gestiones de legalización del servicio, razón por la cual estas están siendo adelantadas por los copropietarios del edificio.

REGISTRO FOTOGRAFICO.

FOTO # 01

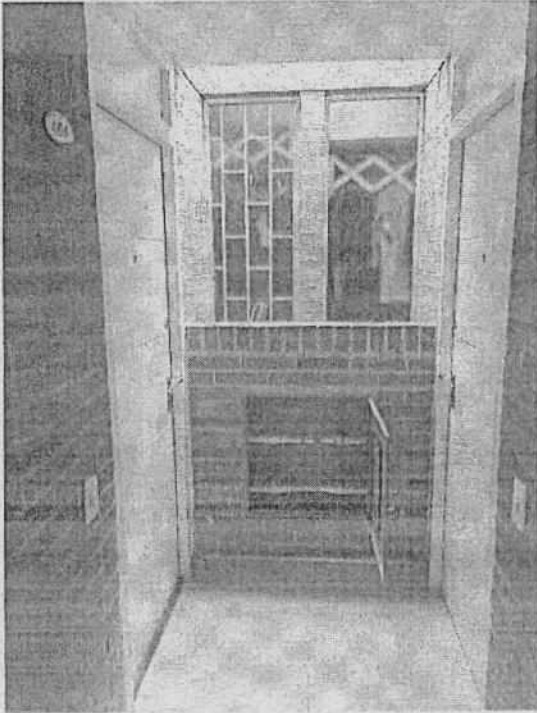


FOTO # 02



Debido a la negativa del enajenador de adelantar los correspondientes tramites de legalización del servicio se considera como *deficiencia constructiva grave* no solo por el incumplimiento de la obligación si no por la negativa de adelantar los tramites de legalización del servicio. Lo cual incumple lo establecido en la *LEY 66 DE 1968: Artículo 10. La obligación de ejecutar las obras de urbanismos y de dotar a los inmuebles que se enajenen o prometan enajenar de los servicios públicos exigidos por las autoridades distritales o municipales en los planes o programas a que se refiere la presente Ley, no podrá descargarse en los adquirientes o transmitirse a terceros, salvo cuando se trate de contratos celebrados con otra persona dedicada a la misma actividad y ambos se hallen inscritos ante la Superintendente Bancario, en los términos del artículo 3 de esta Ley o cuando se trate de enajenar el terreno en bruto como un todo y no como parte de un plan de urbanización.*

Ley 675 de 2001:

ART. 80.-Cobro de los servicios públicos domiciliarios. Los urbanizadores y constructores de unidades inmobiliarias cerradas deberán instalar medidores de consumo de los servicios públicos domiciliarios para cada inmueble.

Decreto 190 de 2004 (Plan de Ordenamiento Territorial)



12
14

Artículo 229. Requerimientos técnicos para instalaciones internas y acometidas (artículo 170 del Decreto 469 de 2003).

Los urbanizadores y constructores de obras nuevas para usos residencial, comercial y/o industrial están obligados a:

- a. Cancelar los derechos de conexión de cada uno de los predios que conforman el proyecto.*
- b. Construir el sistema integral de gas natural, que incluye la instalación interna, las rejillas de ventilación, los ductos de evacuación y la instalación hidráulica para el agua caliente, de acuerdo con la normatividad vigente al momento de la ejecución de obra.*
- c. Construir las obras civiles necesarias para el tendido de las redes (excavación, tape y compactación).*

Y también incumple lo estipulado en LEY 142 DE 1994 Régimen de Servicios Públicos Domiciliarios. En el CAPITULO IV DE LOS INSTRUMENTOS DE MEDICION DEL CONSUMO.

Artículo 144. De los medidores individuales. Los contratos uniformes pueden exigir que los suscriptores o usuarios adquieran, instalen, mantengan y reparen los instrumentos necesarios para medir sus consumos. En tal caso, los suscriptores o usuarios podrán adquirir los bienes y servicios respectivos a quien a bien tengan; y la empresa deberá aceptarlos siempre que reúnan las características técnicas a las que se refiere el inciso siguiente.

La empresa podrá establecer en las condiciones uniformes del contrato las características técnicas de los medidores, y del mantenimiento que deba dárselas.

No será obligación del suscriptor o usuario cerciorarse de que los medidores funcionen en forma adecuada; pero sí será obligación suya hacerlos reparar o reemplazarlos, a satisfacción de la empresa, cuando se establezca que el funcionamiento no permite determinar en forma adecuada los consumos, o cuando el desarrollo tecnológico ponga a su disposición instrumentos de medida más precisos. Cuando el usuario o suscriptor, pasado un período de facturación, no tome las acciones necesarias para reparar o reemplazar los medidores, la empresa podrá hacerlo por cuenta del usuario o suscriptor.

Sin embargo, en cuanto se refiere al transporte y distribución de gas, los contratos pueden reservar a las empresas, por razones de seguridad comprobables, la calibración y mantenimiento de los medidores.

Artículo 145. Control sobre el funcionamiento de los medidores. Las condiciones uniformes del contrato permitirán tanto a la empresa como al suscriptor o usuario verificar el estado de los instrumentos que se utilicen para medir el consumo; y obligarán a ambos a adoptar precauciones eficaces para que no se alteren. Se permitirá a la empresa, inclusive, retirar temporalmente los instrumentos de medida para verificar su estado.

2. No se cuenta legalizado el servicio de energía ni cuenta con los medidores.

Al igual que en el punto anterior en la queja se registra la no legalización del servicio de energía de ningún de los apartamentos del edificio, y tal como se registró anteriormente el enajenador se negó a adelantar los tramites los cuales también vienen siendo adelantados por la copropiedad, en la visita se evidencio que los hechos persisten y que estos generan inconformidades y riesgos de accidentalidad por la ubicación de la acometida y de los medidores de energía, estas afectaciones se consideran como una *deficiencia constructiva grave* e incumple lo establecido en la *LEY 66 DE 1968: Artículo 10. La obligación de ejecutar las obras de urbanismos y de dotar a los inmuebles*



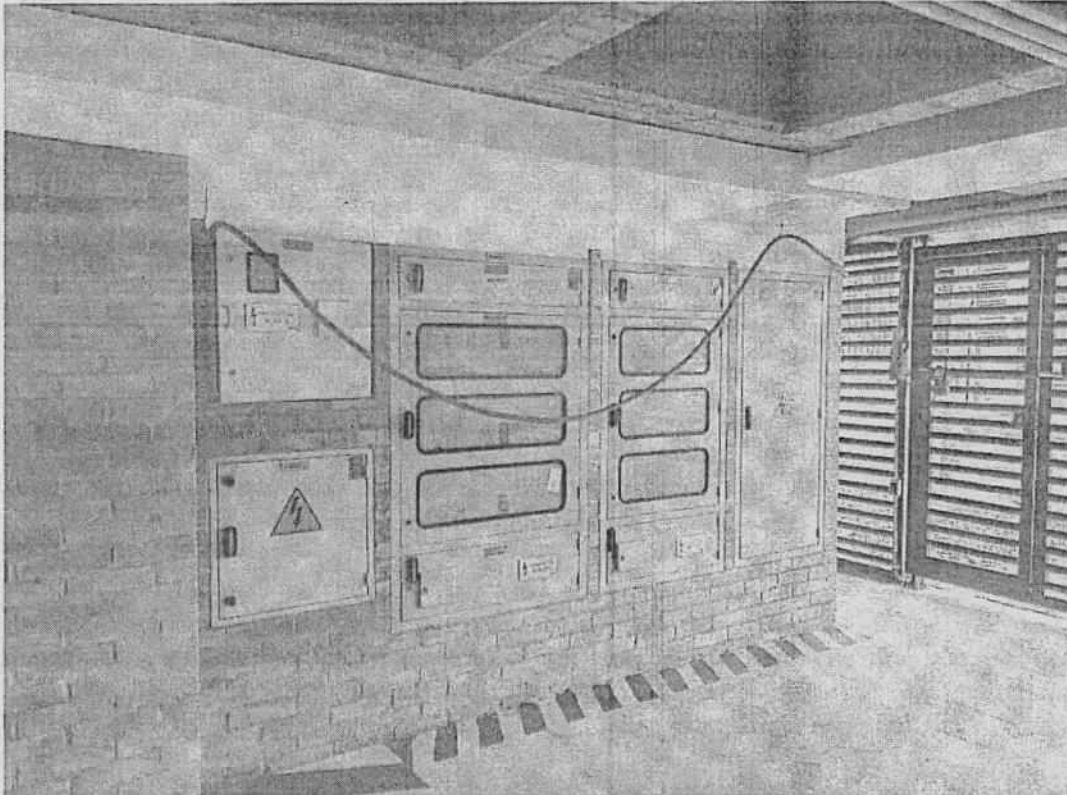
que se enajenen o prometan enajenar de los servicios públicos exigidos por las autoridades distritales o municipales en los planes o programas a que se refiere la presente Ley, no podrá descargarse en los adquirientes o transmitirse a terceros, salvo cuando se trate de contratos celebrados con otra persona dedicada a la misma actividad y ambos se hallen inscritos ante la Superintendente Bancario, en los términos del artículo 3 de esta Ley o cuando se trate de enajenar el terreno en bruto como un todo y no como parte de un plan de urbanización.

Ley 675 de 2001:

ART. 80.-Cobro de los servicios públicos domiciliarios. Los urbanizadores y constructores de unidades inmobiliarias cerradas deberán instalar medidores de consumo de los servicios públicos domiciliarios para cada inmueble.

REGISTRO FOTOGRAFICO

FOTO # 01



Decreto 190 de 2004 (Plan de Ordenamiento Territorial)

Artículo 229. Requerimientos técnicos para instalaciones internas y acometidas (artículo 170 del Decreto 469 de 2003).

Los urbanizadores y constructores de obras nuevas para usos residencial, comercial y/o industrial están obligados a:

a. Cancelar los derechos de conexión de cada uno de los predios que conforman el proyecto.



b. Construir el sistema integral de gas natural, que incluye la instalación interna, las rejillas de ventilación, los ductos de evacuación y la instalación hidráulica para el agua caliente, de acuerdo con la normatividad vigente al momento de la ejecución de obra.

c. Construir las obras civiles necesarias para el tendido de las redes (excavación, tape y compactación).

Y también incumple lo estipulado en la LEY 142 DE 1994 Régimen de Servicios Públicos Domiciliarios. En el CAPITULO IV DE LOS INSTRUMENTOS DE MEDICION DEL CONSUMO.

Artículo 144. De los medidores individuales. Los contratos uniformes pueden exigir que los suscriptores o usuarios adquieran, instalen, mantengan y reparen los instrumentos necesarios para medir sus consumos. En tal caso, los suscriptores o usuarios podrán adquirir los bienes y servicios respectivos a quien a bien tengan; y la empresa deberá aceptarlos siempre que reúnan las características técnicas a las que se refiere el inciso siguiente.

La empresa podrá establecer en las condiciones uniformes del contrato las características técnicas de los medidores, y del mantenimiento que deba dárseles.

No será obligación del suscriptor o usuario cerciorarse de que los medidores funcionen en forma adecuada; pero sí será obligación suya hacerlos reparar o reemplazarlos, a satisfacción de la empresa, cuando se establezca que el funcionamiento no permite determinar en forma adecuada los consumos, o cuando el desarrollo tecnológico ponga a su disposición instrumentos de medida más precisos. Cuando el usuario o suscriptor, pasado un período de facturación, no tome las acciones necesarias para reparar o reemplazar los medidores, la empresa podrá hacerlo por cuenta del usuario o suscriptor.

Sin embargo, en cuanto se refiere al transporte y distribución de gas, los contratos pueden reservar a las empresas, por razones de seguridad comprobables, la calibración y mantenimiento de los medidores.

Artículo 145. Control sobre el funcionamiento de los medidores. Las condiciones uniformes del contrato permitirán tanto a la empresa como al suscriptor o usuario verificar el estado de los instrumentos que se utilicen para medir el consumo; y obligarán a ambos a adoptar precauciones eficaces para que no se alteren. Se permitirá a la empresa, inclusive, retirar temporalmente los instrumentos de medida para verificar su estado.

3. Fisuras en la placa de cubierta

Se registra en la queja la aparición de fisuras en la placa de cubierta del edificio las cuales ya están presentando humedades tanto en las zonas comunes como al interior de los apartamentos, en la vista se evidencio la presencia de filtraciones de agua y de humedades en las fisuras que se han venido formando bajo la placa de cubiertas, estas afectaciones se consideran como **una deficiencia constructiva grave**, lo cual incumple lo establecido en el Acuerdo 20 de 1995 Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá en lo referente al CAPÍTULO B.5 PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE - Sección B.5.1 GENERAL

ARTÍCULO B.5.1.1. Los requisitos de este capítulo establecen las normas y recomendaciones mínimas necesarias para lograr una protección adecuada contra la intemperie en edificaciones.

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.

ARTÍCULO B.5.1.4. Todos los materiales utilizados para obras de impermeabilización deben cumplir con los requisitos de las normas ICONTEC aplicables.

Sección B.5.3 IMPERMEABILIZACIONES

ARTÍCULO B.5.3.1. General.

Para efectos de este capítulo, deben considerarse los siguientes tipos de impermeabilización:

- (a) Impermeabilización del hormigón;*
- (b) Impermeabilización superficial;*
 - (b.1) Con pañetes impermeabilizados integralmente;*
 - (b.2) En forma de películas (con revestimientos y pinturas)*
- (c) Impermeabilización de cubiertas, y*
- (d) Impermeabilización de juntas.*

REGISTRO FOTOGRAFICO.

FOTO # 01

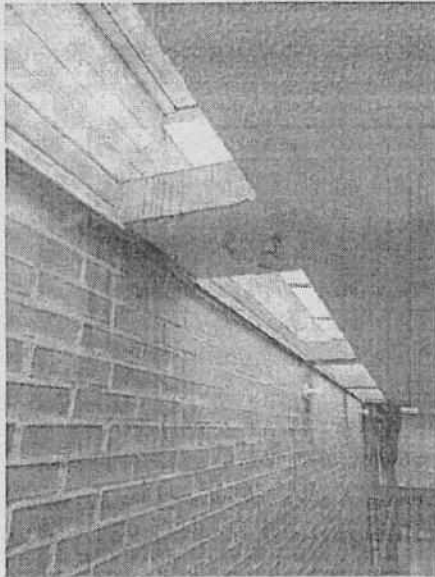
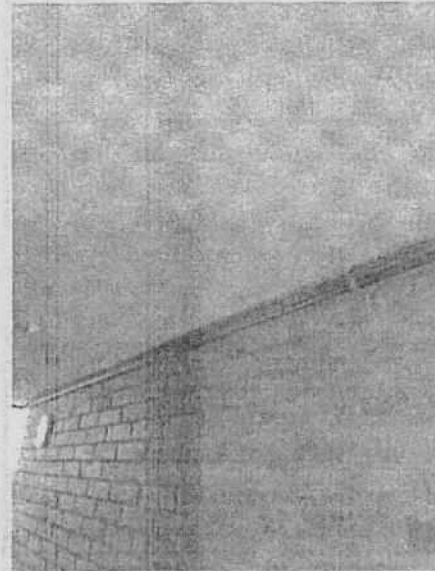


FOTO # 02



Arq. **JAIMÉ A. FERRO BUITRAGO**
Contratista

IGIL
Vo. Bo. **ING. IVAN GIL ISAZA**
Profesional especializado