



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá D.C.,

Señor(a)

Representante legal del proyecto de vivienda (o quien haga sus veces)

EDIFICIO FLORALIA

Calle 52 No. 13-64

Bogotá D.C

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.

2-2017-78630

FECHA: 2017-09-21 08:00 PRO 418881 FOLIOS: 1

ANEXOS: 4 ANEXOS

ASUNTO: COMUNICACIÓN - AUTO 2151 DEL
15/09/2017.

DESTINO: EDIFICIO FLORALIA

TIPO: OFICIO SALIDA

ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Asunto: Comunicación Auto N° 2151 del 15 de septiembre de 2017

Respetado(a) Señor(a):

Dando cumplimiento al artículo cuarto del 2151 del 15 de septiembre de 2017, " *Por el cual se abre una investigación administrativa* ", atentamente remito copia del mencionado acto administrativo para su comunicación.

Cordialmente,

Diana Pinzón

DIANA CAROLINA PINZÓN VELÁSQUEZ

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Anexo: Auto N° 2151 del 15 de septiembre de 2017 en 4 folios
Elaboro: Yamid Oswaldo Pérez - Abogado Contratista - SICV
Revisó: Laura Yineth Díaz Barrios - Contratista - SICV

Calle 52 No. 13-64
Conmutador: 358 1600
www.habitatbogota.gov.co
www.facebook.com/SecretariaHabitat
@HabitatComunica
Código Postal: 110231



**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 2151 DEL 15 DE SEPTIEMBRE DE 2017

“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 572 de 2015, 121 de 2008, el Acuerdo 079 de 2003, 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 por el parágrafo del artículo 1° del Decreto Distrital 572 de 2015, asumió de oficio el conocimiento de las presuntas irregularidades en las áreas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO FLORALIA**, ubicado en la calle 30ª sur No. 68D-05/11 de esta ciudad, en razón a las presuntas irregularidades presentes en las zonas comunes del citado proyecto, contra la sociedad enajenadora **ESTADOS AL DIA S.A.S.** Identificada con el NIT. **900.036.546-1** representada legalmente por el señor **NAIROBI ANGELO ALEJO ARIZA** o quien haga sus veces, actuación a la que le correspondió el radicado No. 3-2016-12835 del 25 de febrero de 2016, Queja No. 3-2016-12835 (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 **ESTADOS AL DIA S.A.S.** Identificada con el NIT. **900.036.546-1**, es la responsable del proyecto de vivienda y le fue otorgado el registro de enajenación No. 2015238. (Folio 17).

Que esta Subdirección en cumplimiento del artículo 4° del Decreto Distrital No. 572 de 2015, mediante el oficio con radicado No. 2-2016-23737 del 7 de abril de 2016 (Folio 5), se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora para que se manifestara respecto de cada uno de los hechos e indicara si corregiría los mismos o no, señalándole el término previsto en la norma

Que mediante documento con radicado No. 1-2016-28746 del 22 de abril de 2016, la sociedad enajenadora se pronunció frente a cada uno de los hechos de la queja así: 1. El desplazamiento de la columna se dio por necesidades del terreno y de la obra. 2. La



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 2151 DEL 15 DE SEPTIEMBRE DE 2017

“Por el cual se abre una investigación administrativa”

eliminación de las zonas recreativas, cuarto de basuras y zonas comunales se dio por aprobación mediante escritura pública con el debido consentimiento de los copropietarios, para la construcción de locales comerciales 3. El cambio de las escaleras se dio con el fin de mejorar las condiciones de acceso de los propietarios. 4. La ampliación de los apartamentos tipo 2 a tipo 3 se dio con el fin de mejorar las condiciones de habitabilidad de los propietarios. 5. El ingreso para personas en condición de discapacidad se garantizó a través del acceso al edificio por medio de una rampa. (Folios 8 y 9)

Que de conformidad con los antecedentes expuestos y en atención a lo previsto en el parágrafo 1º artículo 5º del Decreto Distrital 572 de 2015, esta Subdirección estimó necesaria la realización de una visita de carácter técnico para verificar los hechos expuestos; por tal razón, mediante los oficios con radicado No. 2-2016-37260 y 2-2016-37258 del 19 de mayo de 2016 (obrantes a folios 12 y 14) se le comunicó al Representante Legal de la sociedad enajenadora, que se fijó visita técnica para el día 02 de junio de 2016, a la que asistió el señor ANGELO ALEJO ARIZA en calidad de representante legal de la sociedad enajenadora (Folio 16).

Con base en todo lo anterior, se procedió a la elaboración del Informe de Verificación de Hechos No. 16-824 del 28 de junio de 2016, (folio 18) que concluyó lo siguiente:

“HALLAZGOS

1. ***Desplazamiento de una columna reduciendo el ancho del parqueadero para personas con movilidad reducida:*** Se verificó que en obra además del desplazamiento, cambió el sentido de dirección de la sección, en relación con lo diseñado y aprobado en la Licencia de Construcción N° LC-14-2-1012 del 20 de octubre del 2014.

La anulación del cupo de estacionamiento para discapacitados contraviene lo estipulado en el Artículo 11 del Decreto Nacional 1538 del 2005 que expone: “...Reserva de estacionamientos accesibles en zonas de parqueo. En todos los sitios abiertos al público como edificios de uso público, centros comerciales, nuevas urbanizaciones y unidades residenciales y en general en todo sitio donde existan parqueaderos habilitados para visitantes, se dispondrá de sitios de parqueo para personas con movilidad reducida, debidamente señalizados y con las dimensiones internacionales. En estos espacios se garantizará como mínimo un porcentaje equivalente al dos por ciento (2%) del total de parqueaderos habilitados. En ningún caso, podrá haber menos de un (1) espacio habilitado, debidamente señalado con el símbolo gráfico de accesibilidad...” (Subrayado fuera de texto) Lo anterior es considerado desmejora de especificaciones que afecta la habitabilidad del inmueble.

2. ***Eliminación de la zona recreativa, del cuarto de basuras y de la zona comunal, para la construcción de dos locales comerciales:*** En el primer piso, para la construcción de los locales comerciales, además de los espacios enunciados, fueron eliminados también los cupos para bicicletas, parte de los cupos de parqueo de motos y el baño para



AUTO No. 2151 DEL 15 DE SEPTIEMBRE DE 2017

“Por el cual se abre una investigación administrativa”

discapacitados. Así mismo, suprimieron la zona recreativa planteada en el área de antejardín sobre la calle 30 A Sur sobre la cual fue construida la escaleras de acceso al local esquinero y la escalera para acceder al edificio, la que estaba planteada a partir del paramento de construcción. Igual situación se presentó sobre la calle peatonal donde se construyeron escaleras para acceder desde esta vía al otro local comercial, invadiendo el espacio público peatonal con dos escalones. Se configura así, la existencia de desmejora de especificaciones que afecta la habitabilidad del inmueble.

3. **Cambio de diseño de la escalera en el primer piso toda vez que se construyeron tipo abanico:** Este cambio, contraviene lo estipulado en el Decreto 340 de febrero del 2012, modificadorio parcial del Reglamento de Construcciones Sismo Resistentes NSR-10, la que en su Artículo “K.3.8.3.5” indica: “Escalones en abanico -Los escalones en abanico son aquellos escalones usados para cambiar la dirección en la cual la escalera se desarrolla. Por esta razón su aplicación está limitada para construcciones de los grupos de ocupación R-1 y R-2, solamente dentro de la unidad de vivienda, y no se permite en zonas comunes, corredores o vestíbulos...” (Subrayado fuera de texto). Se constituye en desmejora de especificaciones que afectan la habitabilidad del inmueble.
4. **Ampliación de los apartamentos tipo 2 y tipo 3 en donde se incrementaron el número de habitaciones teniendo como consecuencia la reducción del aislamiento contra predios vecinos:** Se verificó que esta ampliación adicionalmente requirió la apertura de ventanas sobre la fachada que da al aislamiento posterior, adicional a la modificación del área construida que por ende modifica las exigencias de equipamiento comunal. Este hecho es considerado desmejora de especificaciones que afecta la habitabilidad del inmueble.
5. **Ausencia de rampas o salva escaleras imposibilitando el ingreso al proyecto de personas con movilidad reducida:** Se observó que el plano arquitectónico aprobado muestra que fue planteado con sistema para salvar las escaleras de acceso, mas en obra no fue construido. Es considerado desmejora de especificaciones constructivas y afecta la habitabilidad del inmueble. Adicionalmente, contraviene lo estipulado en el Decreto 1538 del 2005 que expone en su artículo 10° lo siguiente: “...ACCESIBILIDAD A EDIFICACIONES PARA VIVIENDA. Sin perjuicio de lo dispuesto en el parágrafo 2o del artículo 29 de la Ley 546 de 1999, para el diseño y construcción de vivienda nueva, se dará aplicación en lo pertinente, a las normas técnicas previstas en el artículo anterior y cuando se trate de un conjunto residencial de una o varias edificaciones, las rutas peatonales deben cumplir las condiciones de accesibilidad establecidas en el artículo 7o del presente decreto, de manera que se asegure la conexión entre espacios y servicios comunales del conjunto o agrupación y con la vía pública...”

De conformidad con el numeral 3° del artículo 14 del Decreto 572 de 2015, se considera que existe mérito para continuar con la investigación administrativa, ya que las áreas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO FLORALIA** entregadas en diciembre del 2015 (folio 16), no concuerdan con lo relacionado en el diseño y aprobado en la licencia de construcción No. LC-14-2-1012 del 20 de octubre del 2014, lo cual afecta la habitabilidad de las unidades de vivienda. Evidenciándose así, que existen suficientes



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 2151 DEL 15 DE SEPTIEMBRE DE 2017

“Por el cual se abre una investigación administrativa”

antecedentes dentro de la presente controversia para que se continúe con la actuación administrativa.

Los hechos mencionados, probablemente constituyen una violación a lo dispuesto en el numeral 7° del artículo 2° del Decreto Ley 078 de 1987, en concordancia con el numeral 12 del Artículo 23, Artículos 114 y 201 del Acuerdo 079 de 2003 (Código Distrital De Policía), Artículo 10 y 11 del Decreto Nacional 1538 del 2005, Artículo 7° de la Ley 400 de 1997, Decreto 340 de febrero de 2012 por medio del cual se modificó la NSR-10 en su Artículo K.3.8.3.5 y el Artículo 2° del Decreto 572 de 2015 y demás normas concordantes, por cuanto es obligación de toda 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.

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 entre Diez Mil (\$10.000.00) y Quinientos Mil Pesos (\$500.000.00) moneda legal, a las personas naturales o jurídicas sujetas al control y vigilancia de esta Subsecretaría, cuando se cerciore que se ha violado 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, toda vez que la inaplicación de la indexación 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.

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.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 2151 DEL 15 DE SEPTIEMBRE DE 2017

“Por el cual se abre una investigación administrativa”

Ahora bien, respecto de la indexación de la multa, este Despacho la actualiza con fundamento, en los criterios auxiliares establecidos en el Artículo 230 de la Constitución Política, dentro de los cuales se encuentran los criterios de justicia y equidad, en la protección y tutela el 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 expresados 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, 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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 2151 DEL 15 DE SEPTIEMBRE DE 2017

“Por el cual se abre una investigación administrativa”

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 infracción de normas de enajenación de bienes inmuebles destinados a vivienda, las cuales son objeto de nuestras funciones de vigilancia y control, lo anterior en razón a las irregularidades que afectan las zonas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO FLORALIA** objeto de queja, motivo por el cual una vez verificada la queja, y practicada la visita técnica por este Despacho, sumado a los antecedentes obrantes en el expediente, considera procedente esta Subdirección ordenar la apertura de investigación correspondiente. (Artículo 6° del Decreto Distrital 572 de 2015).

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Abrir investigación de carácter administrativo contra la sociedad enajenadora **ESTADOS AL DIA S.A.S.** Identificada con el **NIT. 900.036.546-1** representada legalmente por el señor **NAIROBI ANGELO ALEJO ARIZA** o quien haga sus veces, en virtud de lo expuesto en el presente auto.

ARTÍCULO SEGUNDO. Correr traslado del presente auto de apertura de investigación de la queja e informe de la visita de verificación de conformidad con el artículo 7° del Decreto Distrital 572 de 2015 a la sociedad enajenadora, **ESTADOS AL DIA S.A.S.** Identificada con el **NIT. 900.036.546-1** representada legalmente por el señor **NAIROBI ANGELO ALEJO ARIZA** o quien haga sus veces, para que rinda las explicaciones que considere necesarias, ejerza su derecho a la defensa objete el informe técnico y aporte o solicite las pruebas que pretenda hacer valer dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación del presente auto, directamente o por medio de apoderado, informándole además que la totalidad de las actuaciones se encuentran a su disposición para su conocimiento y consulta en el expediente.

ARTÍCULO TERCERO. Notifíquese el contenido de este auto al señor **NAIROBI ANGELO ALEJO ARIZA** o quien haga sus veces, en calidad de Representante Legal de la sociedad enajenadora **ESTADOS AL DIA S.A.S.** Identificada con el **NIT. 900.036.546-1.**

ARTÍCULO CUARTO. Comuníquese el contenido de este auto al Representante Legal y/o Administrador del proyecto de vivienda **EDIFICIO FLORALIA.**

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.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 2151 DEL 15 DE SEPTIEMBRE DE 2017

"Por el cual se abre una investigación administrativa"

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

Dado en Bogotá D.C., a los quince (15) días del mes de septiembre del dos mil diecisiete (2017).

DIANA CAROLINA PINZÓN VELÁSQUEZ
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Yamid Oswaldo Perez Sepulveda – Contratista - SICV
Revisó: Katherine Ulloque Durán - Contratista - SIC