



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

Alfonso

Bogotá D.C.,

Señor (a):
Representante legal o quien haga sus veces
EDIFICIO ALTA VISTA 146
AUTO
calle 146 # 15-28 (actual) o diagonal 146 # 30 32
Bogotá D.C.

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

2-2018-10401

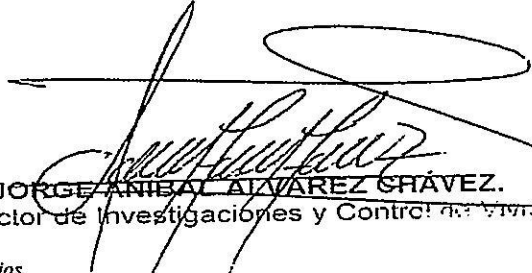
FECHA: 2018-03-08 11:19 PRO 452544 FOLIOS: 1
ANEXOS: 3 ANEXOS
ASUNTO: COMUNICACION AUTO 2548 DEL 21
NOVIEMBRE DE 2017- EXP-1-2016-26261.
ELABORÓ: HELENA GOMEZ
DESTINO: EDIFICIO ALTAVISTA
TIPO: OFICIO SALUDA
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Asunto: Comunicación AUTO No. 2548 del 21 De Noviembre de
2017
Expediente No. 1-2016-26261

Respetado (a) Señor (a),

Dando cumplimiento al artículo CUARTO del AUTO No. 2548 del 21 De Noviembre de 2017, "Por el cual se abre una investigación administrativa", atentamente remito copia del mencionado acto administrativo para su comunicación.

Cordialmente,


JORGE ANIBAL ALVAREZ GRAVEZ.
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Lo enunciado en 3 folios.

Elaboró: *luz* Helena Velasquez Martinez - Contratista - SIVCV
Revisó: Lina Leonor Carrillo Orduz - Contratista - SIVCV *LD*

Calle 52 No. 13-64
Conmutador: 358 16 00
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. 2548 DEL 21 DE NOVIEMBRE DE 2017

"Por el cual se abre una investigación administrativa"

**EL SUBDIRECTOR 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 la queja por presuntas irregularidades presentes en las zonas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO ALTAVISTA 146** ubicado en la Calle 146 No. 15-28 de esta ciudad, contra la sociedad enajenadora **GRUPO EMPRESARIAL SIENA S.A.S.** con NIT. 900.419.734-2 representada legalmente (o quien haga sus veces) por la señora **MARÍA DEL PILAR PARÍS CAMACHO**, actuación a la que le correspondió el radicado No. 3-2016-26261 del 18 de marzo de 2016. Queja No. 3-2016-26261 (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 **GRUPO EMPRESARIAL SIENA S.A.S.** con NIT. 900.419.734-2, es la responsable del proyecto de vivienda y le fue otorgado el registro de enajenación No. 2013190 (Folio 18). P

Que esta Subdirección en cumplimiento del artículo 4° del Decreto Distrital No. 572 de 2015, mediante el oficio con radicados Nos. 2-2016-41553 y 2-2016-41555 del 6 de agosto de 2016 (Folios 8 al 10), 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 un término de diez (10) días hábiles. La sociedad enajenadora guardó silencio.

Que de conformidad con los antecedentes expuestos y en atención a lo previsto en el parágrafo 1° artículo 5° 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. 2-2016-49696, 2-2016-



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

49697 y 2-2016-49698 del 6 de julio de 2016 (obrantes a folios 11 al 14) se le comunicó al Representante Legal de la sociedad enajenadora y al quejoso, que se fijó visita técnica para el día 19 de julio de 2016, en la que se dejó constancia de la inasistencia del administrador o representante legal de la copropiedad, mientras que por parte de la sociedad enajenadora acudió el señor **GABRIEL PARÍS** en calidad de subgerente de la sociedad enajenadora (Folio 15).

Con base en todo lo anterior, se procedió a la elaboración del Informe de Verificación de Hechos No. 16-928 del 26 de agosto de 2016 (folios 16 y 17), que concluyó lo siguiente:

"HALLAZGOS

El representante del enajenador informa que el edificio tiene 41 apartamentos en total, de los cuales 18 han sido entregados, 17 están por entregar y tienen por vender 6 unidades. Afirma que la administración está actualmente a cargo de la sociedad enajenadora.

Atendiendo la solicitud de la Secretaría Técnica de la Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas de Bogotá D.C., se realiza la inspección correspondiente a los siguientes hechos:

1. Puerta de salón comunal: se observa que la puerta abre en el sentido contrario de la evacuación, razón por la cual se determina la existencia de una deficiencia constructiva que afecta las condiciones de uso de las áreas comunes, incumpliendo con la NSR-10 en lo referente a los medios de evacuación, en el numeral k.3-18.2.5 que dice:

K.3.18.2.5 — Medios de salida — Los medios de salida deben cumplir los requisitos siguientes:

- (a) En edificaciones multifamiliares, es indispensable que las puertas se abran en la misma dirección de evacuación.*
- (b) Las puertas de entrada y salida deben estar provistas de cerraduras y de un sistema de iluminación adecuado.*
- (c) Las ventanas aptas para su apertura, deben tener un sistema de cerradura en los marcos que permita abrirlos únicamente desde el interior.*

2. Puerta de acceso a semisótano: Se corrobora que la puerta abre en el sentido de la evacuación, no se establece la existencia de una deficiencia constructiva por este hecho.

Adicionalmente se revisa lo siguiente:



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

3. El sentido de apertura de las puertas de acceso al edificio y de acceso a la escalera de emergencia en piso 4 y piso 8.

Respecto a la puerta de acceso al edificio se verificó que abre en ambos sentidos. Las puertas de acceso a la escalera abren en el sentido de la evacuación. No se establece deficiencia constructiva o desmejoramiento por este hecho."

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 2° del Decreto 572 de 2015, literales a), b) y c) del Artículo K.3.18.2.5. de la NSR-10 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

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 HÁBITAT

AUTO No. 2548 DEL 21 DE NOVIEMBRE DE 2017

Pág. 4 de 6

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

inmuebles destinados a vivienda a cumplir con sus obligaciones, y a persuadirlos de la comisión de conductas infractoras al régimen aplicable.

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 2548 DEL 21 DE NOVIEMBRE DE 2017

Pág. 5 de 6

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

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 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 de la copropiedad 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 6º 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 **GRUPO EMPRESARIAL SIENA S.A.S.** con NIT. 900.419.734-2 representada legalmente (o quien haga sus veces) por la señora **MARÍA DEL PILAR PARÍS CAMACHO**, 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 7º del Decreto Distrital 572 de 2015 a la sociedad enajenadora, **GRUPO EMPRESARIAL SIENA S.A.S.** con NIT. 900.419.734-2 representada legalmente (o quien haga sus veces) por la señora **MARÍA DEL PILAR PARÍS CAMACHO**, 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 **MARÍA DEL PILAR PARÍS CAMACHO**, en calidad de representante legal (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.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 2548 DEL 21 DE NOVIEMBRE DE 2017

Pág. 6 de 6

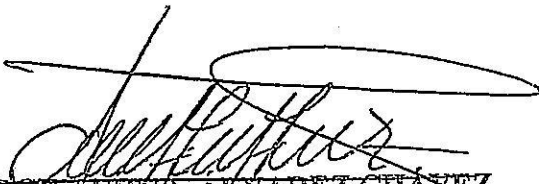
Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

de la sociedad enajenadora **GRUPO EMPRESARIAL SIENA S.A.S.** con NIT. **900.419.734-2**, en esta ciudad.

ARTÍCULO CUARTO. Comuníquese el contenido de este auto al Administrador y/o Representante Legal del proyecto de vivienda **EDIFICIO ALTA VISTA 146**, 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.

Dado en Bogotá D.C., a los veintiún (21) días del mes de noviembre de dos mil diecisiete (2017).


JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: *Zalda Carolina Sánchez Zaldúa* - Contratista - SICV *2017/11/21*
Revisó: *Katherine Ulloque Durán* - Contratista - SICV *2017/11/21*
Revisó: *Robertson Gioncarlo Alvarado Camacho* - Contratista - SICV *2017/11/21*