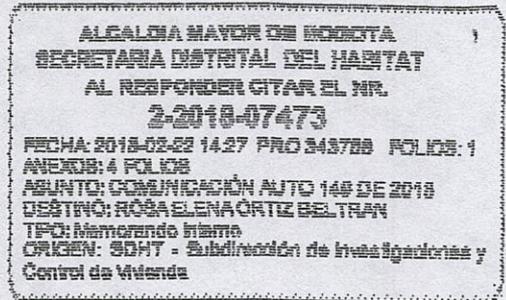




ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

Bogotá D.C.,

**Señor (a):**  
**ROSA ELENA ORTÍZ BELTRÁN**  
Apartamento 201 de la Torre 2  
**CONJUNTO RESIDENCIAL DE COLINA**  
Carrera 56 No. 153-15  
**Bogotá D.C**



Asunto: Comunicación del **Auto N° 149 del 21 de febrero de 2018.**  
Radicado Interno: 3-2016-63031.

Respetado señor (a),

Dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo tercero del **Auto N° 149 del 21 de febrero de 2018**, "Por el cual se abre una investigación administrativa", atentamente remito copia del mencionado acto administrativo para su conocimiento.

Cordialmente,



**JORGE ANIBAL ALVAREZ CHÁVEZ**  
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Anexo: Copia del Auto N° 149 del 21 de febrero de 2018 en cuatro (04) folios  
Elaboró: Aura P. Robles V. - Contratista - SICV





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 149 DEL 21 DE FEBRERO DE 2018**

Página 1 de 7

*“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 en los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, Decretos Distritales 121 de 2008, 572 de 2015, Acuerdo Distrital 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, mediante Memorando No. 3-2016-63031 del 1 de septiembre de 2016, dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo sexto de la Resolución No. 2387 del 29 de agosto de 2016, asumió el conocimiento de la presunta irregularidad denominada Hecho No. 2, *“Se presenta empozamiento de agua en las duchas”*, descrita en el Informe de Verificación de Hechos No. 1140 del 19 de noviembre de 2015, realizado dentro de la Radicación No. 1-2013-69886-6, que no había sido objeto de apertura de investigación, el mencionado hecho se presentó en las áreas privadas del Apartamento 201 de la Torre 2 del **CONJUNTO RESIDENCIAL RESERVA DE COLINA**, ubicado en la Carrera 56 No. 153-15, de esta ciudad, de propiedad de la señora **ROSA ELENA ORTÍZ BELTRÁN**, y en el que aparece como sociedad enajenadora **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, identificada con Nit. 900.378.893-8, representada legalmente por el señor **DANIEL GIRALDO CÁCERES**, (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 3-2016-63031 de 1 de septiembre de 2016, Queja No. 3-2016-63031-1 (folios 1 a 4 y 5 a 15 con anverso).

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 responsable del proyecto de vivienda es la sociedad **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, identificada con Nit. 900.378.893-8, a la que le fue otorgado el registro de enajenación No. 2010143 (folio 41).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4º del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2016-66455 del 19 de septiembre de 2016 (folio 16), este Despacho corrió traslado de la queja al enajenador para que en un término de diez (10) días hábiles se manifestara sobre los hechos denunciados e indicara de manera puntual si daría solución a los mismos.

Que mediante escritos con radicados Nos. 1-2016-70490 del 6 de octubre de 2016, y 1-



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 149 DEL 21 DE FEBRERO DE 2018**

Página 2 de 7

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

2016-74235 del 25 de octubre de 2016, los cuales reposan a folios 20 a 32, el apoderado especial del enajenador se manifestó respecto a los hechos objeto de la queja, entre otros en los siguientes términos:

*“(…) Revisado el asunto de la referencia, se puede dilucidar que se realizó la entrega material del apartamento desde el pasado 26 de marzo de 2016, bajo las condiciones de habitabilidad establecidas por el Comité de Derechos Económicos Sociales y Culturales de la ONU, y las pactadas en el instrumento negocial con la querellante, pues cuenta con todos los servicios públicos domiciliarios instalados y funcionando correctamente, con una estabilidad estructural suficiente para garantizar la seguridad de sus habitantes, los acabados están instalados y terminados, según consta en el acta de entrega de dicha fecha.*

*No obstante, como es normal en el desarrollo de proyectos inmobiliarios, se solicitó la ejecución de algunas reparaciones locativas, que fueron atendidas en debida forma y a satisfacción del cliente por el área de postventa de mi prohijada.*

*Ahora bien estudiando lo respectivo a éste contexto, es menester tener en cuenta las disposiciones señaladas en el Decreto 572 de 2015, que en su artículo catorce dispone: (…)*

*De acuerdo con el citado artículo, se puede evidenciar que en el lapso transcurrido desde la fecha de entrega del inmueble, es decir el 26 de marzo de 2013, hasta la fecha en que se interpuso la queja, con relación a este nuevo hecho, contraría en su integridad lo preceptuado en el citado Decreto, toda vez que la administración obra sin competencia, en virtud que han transcurrido más de tres años, siendo ésta una manifestación más precisa de la transgresión al Debido Proceso que soporta mi representada.*

*Corolario de lo anterior, informo al Despacho que mi representada estará presta a realizar las obras de mitigación que se puedan determinar en la decisión de fondo de este asunto, (…)*”.

Que de conformidad con los antecedentes expuestos y en atención a lo previsto en el artículo 5° del Decreto 572 de 2015, esta Subdirección estimó necesaria la realización de una visita de carácter técnico, para lo cual se enviaron comunicaciones a las partes con el propósito de indicarles la fecha y hora de la misma (folios: 33 y 35), diligencia que fue reprogramada para el 6 de diciembre de 2016, la cual se realizó con la participación de la señora ROSA ELENA ORTÍZ BELTRÁN, en su condición de propietaria del Apartamento 201 de la Torre 2 del CONJUNTO RESIDENCIAL RESERVA DE COLINA, el doctor



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 149 DEL 21 DE FEBRERO DE 2018**

Página 3 de 7

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

FERNANDO IVÁN VILLAMARÍN, en calidad de Apoderado de la sociedad enajenadora, conforme se evidencia en el Acta de Visita Técnica que obra en el expediente (folio 37 con anverso).

Que, como consecuencia de la visita técnica realizada, se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 16-1340 de 21 de diciembre de 2016 (folios 39 con anverso y 40), en el cual se concluyó:

**"HALLAZGOS**

**1. Empozamiento en ducha de baño social**

*Durante la diligencia se deja caer agua al interior del área mencionada evidenciando empozamiento, se da espera por unos minutos para evaluar la evacuación hacia el sifón, encontrando que es lenta.*

**2. Empozamiento en ducha de baño de alcoba principal**

*De igual manera se deja caer agua al interior del área de la ducha del baño de la alcoba principal encontrando empozamiento, se da también espera por unos minutos para evaluar la evacuación hacia el sifón, encontrando que es menos lenta que la del baños social, sin embargo, existe.*

*Los hechos 1 y 2, se catalogan como una deficiencia constructiva que afecta el uso del bien privado, que no da cumplimiento al Código de la Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003):*

**TITULO II**

**PARA LA SEGURIDAD**

**CAPITULO 8°**

**EN LAS CONSTRUCCIONES**

*12. Reparar las deficiencias de construcción de las viviendas enajenadas y cumplir con las condiciones de calidad generalmente aceptadas, adoptando las medidas técnicas previstas en las normas ambientales vigentes y las condiciones ofrecidas en la venta;*

**TITULO IX**

**PARA LA LIBERTAD DE INDUSTRIA Y COMERCIO Y LA PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES**

**CAPITULO 3°**

**LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO**

*(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*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 149 DEL 21 DE FEBRERO DE 2018**

Página 4 de 7

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

*de las construcciones.”*

Que, conforme al citado informe, este Despacho precisa que:

Revisado el acervo probatorio obrante en el expediente que nos ocupa y teniendo en cuenta el Informe de Verificación de Hechos emitido por el Área Técnica No. 16-1340 de 21 de diciembre de 2016 (folios: 39 y 40 con anverso ), se estableció que “Los hechos 1 y 2, se catalogan como una deficiencia constructiva que afecta el uso del bien privado, que no da cumplimiento al Código de la Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003)”, por tanto, y en razón a que corresponden a deficiencias constructivas que afectan la utilización del bien privado<sup>1</sup>, no se configuró el fenómeno de pérdida de oportunidad estipulado en el artículo 14 del Decreto Distrital No. 572 de 2015, pues la entrega del bien inmueble objeto de la queja tuvo lugar el 26 de marzo de 2013, de acuerdo a lo señalado en el Acta de Entrega de Inmuebles aportado por la sociedad enajenadora<sup>2</sup>, mientras que frente al citado hecho, este Despacho tuvo conocimiento el día 28 de octubre de 2015, cuando se realizó la visita técnica al citado inmueble, dentro de la Radicación No. 1-2013-69886-6<sup>3</sup>, que dio origen a esta actuación, tal como lo establece el Artículo 14 del Decreto No. 572 de 2015.

En ese orden de ideas, no se superó el término que estipula la norma antes citada, para que se sancione por parte de este Despacho, los hechos relacionados con la existencia de deficiencias constructivas en las áreas privadas, pues en el caso en concreto, el término son tres (3) años contados desde la fecha de la entrega de la unidad de vivienda privada (Apartamento 201 de la Torre 2 del Proyecto de Vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL RESERVA DE COLINA), los cuales como se indicó anteriormente, se contaron desde el 26 de marzo de 2013, y la fecha en que se tuvo conocimiento del citado hecho, fue el 28 de octubre de 2015, fecha anterior al término antes señalado. Por tanto, como lo mencionó esta Entidad, existen antecedentes, los cuales permiten concluir que: los hechos mencionados en los hallazgos 1 y 2 anteriormente citados, probablemente constituyen una presunta vulneración a lo dispuesto en el numeral 7º del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987, en concordancia con los artículos 23, numeral 12, del Capítulo 8 – Título III y artículo 114 Capítulo 3 – Título IX del Acuerdo 079 de 2003 (Código Distrital de Policía), y artículo 2º del Decreto Distrital No. 572 de 2015, 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.

---

<sup>1</sup> Afectaciones graves

<sup>2</sup> Ver folio 28.

<sup>3</sup> Ver folio 2.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

3

**AUTO No. 149 DEL 21 DE FEBRERO DE 2018** Página 5 de 7  
Continuación del Auto *“Por el cual se abre una investigación administrativa”*

El Decreto 2610 de 1979, en concordancia con el numeral 9º del artículo 2º 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 Administrativo<sup>4</sup> 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,

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. 149 DEL 21 DE FEBRERO DE 2018**

Página 6 de 7

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

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 depreciados, lo que obedece a la aplicación de los principios de justicia y equidad."<sup>5</sup>(Negrillas y subrayado fuera de texto).*

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

<sup>5</sup> 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

4

**AUTO No. 149 DEL 21 DE FEBRERO DE 2018** Página 7 de 7  
Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO.** Abrir investigación de carácter administrativo en contra de la sociedad enajenadora **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, identificada con Nit. 900.378.893-8, representada legalmente por el señor **DANIEL GIRALDO CÁCERES**, (o quien haga sus veces), en virtud de lo expuesto en el presente Auto.

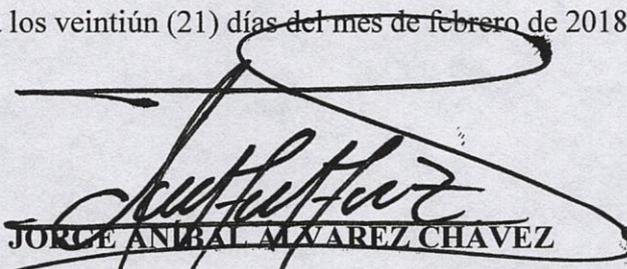
**ARTÍCULO SEGUNDO.** Notifíquese el contenido del presente Auto a la sociedad enajenadora **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, identificada con Nit. 900.378.893-8, representada legalmente por el señor **DANIEL GIRALDO CÁCERES**, (o quien haga sus veces), y córrase traslado del mismo junto con la queja y el informe técnico de la visita de verificación por el término de quince (15) días hábiles a partir de la notificación de este auto, para que presente descargos, solicite audiencia de mediación para llegar a un acuerdo con el quejoso, solicite o aporte las pruebas que pretende hacer valer, rinda las explicaciones que considere necesarias y objete el informe técnico, de conformidad con el artículo 7º del Decreto 572 de 2015.

**ARTÍCULO TERCERO.** Comuníquese el contenido del presente Auto a la señora **ROSA ELENA ORTÍZ BELTRÁN**, en su condición de propietaria (o quien haga sus veces) del Apartamento 201 de la Torre 2 del **CONJUNTO RESIDENCIAL RESERVA DE COLINA**, ubicada en la Carrera 56 No. 153-15, de esta ciudad.

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

**NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dado en Bogotá D.C., a los veintiún (21) días del mes de febrero de 2018.

  
**JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ**

Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda