



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá D.C.,

Señor (a):  
Representante legal (o quien haga sus veces)  
**NUEVO SUBA RINCON**  
carrera 92 # 127D-72 Interior 13 ADMINISTRACIÓN  
Bogotá D.C.

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

**2-2018-14836**

FECHA: 2018-04-08 11:07 PRO 365146 FOLIOS: 1  
ANEXOS: 4 FOLIOS  
ASUNTO: COMUNICACION AUTO 522 DE 2018  
DESTINO: urbanización nuevo suba rincon  
TIPO: Derechos de Petición  
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y  
Control de Vivienda

Asunto: Comunicación Auto No. 522 del 27 de marzo de 2018  
Expediente No. 1-2017-06755-1

Respetado (a) Señor (a),

Dando cumplimiento al artículo Tercero del Auto No. 522 del 27 de marzo de 2018,  
"Por el cual se abstiene de abrir investigación administrativa y se ordena su archivo",  
atentamente remito copia del mencionado acto administrativo para su comunicación.

Cordialmente,



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

Proyectó Laura María Rojas - Contratista SICV. *LM*

Lo enunciado en 4 folios.

Calle 52 No. 13-64  
Conmutador: 358 16 00  
[www.habitatbogota.gov.co](http://www.habitatbogota.gov.co)  
[@HabitatComunica](https://www.facebook.com/SecretariaHabitat)  
Código Postal: 110231



**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 522 DE 27 DE MARZO DE 2018

Página 1 de 8

*“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 en virtud de su competencia y de conformidad con lo dispuesto por el parágrafo del artículo 1º del Decreto Distrital 572 de 2015, asumió el conocimiento de la queja presentada por la señora **MARTHA PATRICIA GONZALEZ CANO**, en calidad de Representante Legal del proyecto de vivienda **NUEVO SUBA RINCON**, ubicado en la carrera 92 # 127D-72 Interior 13, de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las zonas comunes del citado proyecto de vivienda, en contra de la sociedad enajenadora **INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES SION S.A.S.** identificada con el Nit. 900.487.915-9 representada legalmente por el señor **MANROC ALEXANDER VEGA SUAREZ** (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2017-06755 de fecha 07 de febrero de 2017, Queja No. 1-2017-06755-1 (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 el responsable del proyecto de vivienda es la sociedad enajenadora **INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES SION S.A.S.** identificada con el Nit. 900.487.915-9 al que le fue otorgado el registro de enajenación No. 2015153 (folio 247).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4 del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2017-12068 de fecha 28 de febrero de 2017 (folio 8) 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 o no.

Que mediante comunicación con radicado No. 1-2017-20423 de fecha 27 de marzo de 2017 (folios 10 a 196), la sociedad enajenadora se manifestó respecto a los hechos objeto de la



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

queja, señalando que se ha realizado en cada uno de los puntos objeto de la queja y como la sociedad enajenadora no puede entrar a responder por aspectos de conjunto cerrado toda vez que la licencia no fue dada bajo este parámetro.

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; mediante documentos con radicados No. 2-2017-41972 y 2-2017-41971 de 02 de junio de 2017 (folios 197 a 201), se comunicó tanto a la sociedad enajenadora como al quejoso, la fecha y hora de la práctica de la visita técnica al proyecto de vivienda materia de investigación.

En razón a que no se pudo comunicar al representante legal del proyecto de vivienda objeto de investigación, se debió volver a citar a las partes por medio de los radicados 2-2017-64455 y 2-2017-64457 del 14 de agosto de 2017 (folios 202 a 203), diligencia que se realizó el día 08 de septiembre de 2017, con la participación de la señora ROSMERY GONZALEZ SOSA, en su condición de delegada de la administradora y la señora STELLA CALDERON en calidad de representante de la sociedad enajenadora, conforme se evidencia en el Acta de Visita Técnica que obra en el expediente (folios 213 a 214)

Producto de la visita se elaboró el informe técnico (folios 215 a 219) No. 17-776 del 18 de septiembre de 2017 el cual concluyó lo siguiente:

**"HALLAZGOS:**

*Al momento de la visita enajenador expresa Que el conjunto no se ofreció como conjunto cerrado y presenta documentos que reposan en el expediente que hacen parte de la licencia de construcción LC 14-4-1876 DONDE SE aprecia que las vías que componen el proyecto son vías públicas y por lo tanto no poder conformarse como un conjunto cerrado.*

**1. CERRAMIENTO:**

*Quejosos manifiesta que le ofrecieron conjunto cerrado al momento de vender, enajenador dice que se les explico que era una vía pública y presenta documento de la licencia donde se corrobora que es una vía pública, por lo tanto no es viable construir un cerramiento. Revisados los documentos de radicación de licencia se evidencia que la vía es publica por lo tanto la reja que tienen instalada es ilegal y debe ser retirada. No se evidencia deficiencia o desmejoramiento atribuible al enajenador en términos de decreto 572 de 2015.*

**2. ALUMBRADO PÚBLICO.**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

**AUTO No. 522 DE 27 DE MARZO DE 2018**

Página 3 de 8

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

*Quejoso solicita la instalación de alumbrado público, enajenador expresa que no se ha podido entregar la vía al IDU. Enajenador expresa que ya instalaron medidores individualizados y que lo siguiente es instalar el alumbrado público. Revisando los documentos aportó se encuentra que EL PLANO DE PORYECTO URBANISTICO aportado por el enajenador tiene fecha del 24 de Sept de 2014 , debido a que el término de la vigencia ya se venció y no se aporta pruebas de prórroga , se entiende que el enajenador debió culminar todos los trámites urbanísticos en este caso el de alumbrado publico . Según lo establece el DECRETO 1469 DE 2010:*

*Artículo 47. Vigencia de las licencias. Las licencias de urbanización, parcelación y construcción, tendrán una vigencia de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que queden en firme los actos administrativos por medio de los cuales fueron otorgadas.*

*Cuando en un mismo acto se conceda licencia de urbanización y construcción, estas tendrán una vigencia de treinta y seis (36) meses prorrogables por un período adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que quede en firme el acto administrativo mediante el cual se otorgan las respectivas licencias.*

*Se configura desmejoramiento de especificaciones que afecta la habitabilidad de los inmuebles.*

**3. ACCESO A TANQUE DE RESERVA ELEVADO.**

*Quejoso manifiesta que depende del permiso que le otorgue el propietario del piso superior para poder acceder al tanque de agua, para efectuar reparación y/o mantenimiento. Realizada la visita se constata que el acceso a los tanques debe hacerse por área privada, en consecuencia se ve alterada la independencia funcional prescrita a los bienes privados tal la definición que de éstos se hace en la Ley 675 de 2001.*

*"Bienes privados o de dominio particular: Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común".*

*Por lo tanto, esta servidumbre se configura como una deficiencia constructiva que afecta la utilización de los bienes comunes.*

**4. NOMENCLATURA**

*Quejoso manifiesta que no posee nomenclatura individual para cada casa en catastro. Enajenador dice que este hecho ya fue solucionado. Este trámite es*





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

*realizado en catastro y le corresponde a cada propietario, no es posible establecer responsabilidad alguna al enajenador en términos del decreto 572 del 2015.*

#### **5. NO HAY INDIVIDUALIZACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS AGUA**

*En visita se evidencia que no hay individualización de los servicios de agua, el edificio se sule mediante las provisionales para obra a pesar que ya se encuentra ocupado más del 51% de los inmuebles, enajenador expresa que está en proceso de solicitar a las empresas de acueducto la instalación de los medidores y la individualización de las cuentas. Estos hechos configuran una deficiencia constructiva que afecta la habitabilidad del inmueble se contraviene las siguientes normas:*

*A este respecto la ley establece la obligatoriedad de legalizar los servicios públicos:*

*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)*

*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*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 522 DE 27 DE MARZO DE 2018**

Página 5 de 8

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

*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).*

**6. SUBESTACION ELECTRICA Y SHUT DE BASURAS.**

*Como se explicó en el numeral el proyecto no está configurado como conjunto, la propiedad horizontal esta planteada por cada dos viviendas, configurando proyecto de viviendas bifamiliares el cual no está obligado a tener estos servicios ni tampoco tiene el espacio para plantearlos. No se configura deficiencia o desmejoramiento atribuible al enajenador en términos del decreto 572 de 2015.*

**7. TUBERÍA AGUA EXPUESTA Y AL SOPORTADA**

*Quejoso manifiesta que la red principal de agua está expuesta y mal soportada por el muro medianero ubicado en el costado oriental de las casas, a l momento de la visita fue imposible constatar el hecho. No se configura deficiencia o desmejoramiento atribuible al enajenador en términos del decreto 572 de 2015. ..."*

Toda vez que se entienden entregadas las zonas comunes, cuando se han entregado más del 51 % de las áreas privadas, y conforme a lo obrante en el expediente se tiene que lo mismo ocurrió en el año 2015, se tiene que para la perdida de oportunidad la Entidad tiene 3 años desde la fecha de entrega de las zonas comunes por lo tanto desde la fecha de entrega hasta la presentación de la queja, es decir el 07 de febrero de 2017, han transcurrido solo 2 años.

Bajo radicado 1-2017-85031 de fecha 06 de octubre de 2017, la representante legal del proyecto de vivienda Nuevo Suba Rincón, donde se evidencian las actas de entrega de los apartamentos y de las casas, visible a folios 220 a 246.

Como lo mencionó esta Entidad, existen antecedentes, los cuales permiten concluir que: los hechos objeto de investigación probablemente constituyen una presunta vulneración a lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley 66 de 1968, artículo 80 de la Ley 675 de 2001, el artículo 229 del Decreto 190 de 2004 (Plan de Ordenamiento Territorial) y el artículo 47 del Decreto 1469 de 2010, 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.

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



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

(\$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>1</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, 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:

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.



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

*"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>2</sup>(Negrillas y subrayas 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 zonas comunes del proyecto de vivienda objeto de investigación; motivo por el cual, una vez verificada la queja y practicada la visita técnica respectiva por este despacho y sumado 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 572 de 2015.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

<sup>2</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 HABITAT

**AUTO No. 522 DE 27 DE MARZO DE 2018**

Página 8 de 8

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

### **RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO.** Abrir Investigación de carácter administrativo a la sociedad enajenadora **INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES SION S.A.S.** identificada con el Nit. 900.487.915-9 representada legalmente por el señor **MANROC ALEXANDER VEGA SUAREZ** (o quien haga sus veces), en virtud de lo expuesto en el presente auto.

**ARTÍCULO SEGUNDO.** Notifíquese y correr traslado del contenido del presente Auto de apertura de investigación, a la sociedad enajenadora **INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES SION S.A.S.** identificada con el Nit. 900.487.915-9 representada legalmente por el señor **MANROC ALEXANDER VEGA SUAREZ** (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 al Representante Legal (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda **NUEVO SUBA RINCON**, en 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.

Dado en Bogotá D.C., a los veintisiete (27) días del mes de marzo de dos mil dieciocho (2018).

**COMÚNIQUESE Y CÚMPLASE**

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

Proyectó Laura María Rojas – Contratista SICV. *LR*  
Revisó Robertson Alvarado Camacho – Contratista SICV. *RA*