



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

Señor (a)

SERGIO PELAEZ SALAZAR
REPRESENTANTE LEGAL (O QUIEN HAGA SUS VECES)
MONTEBRANDONI S.A.S.- EN LIQUIDACION

Referencia: Aviso de Notificación en Cartelera y Página Web
Tipo de Acto Administrativo: **AUTO 2480 del 01 de Noviembre de 2017**

Expediente No. **1-2016-15686**

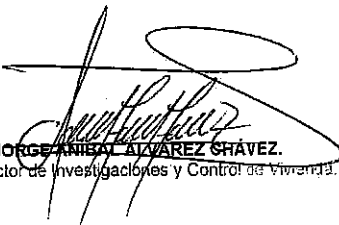
Respetado (a) Señor (a):

De conformidad con lo establecido en el artículo 69, inciso 2 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, se fija el presente AVISO con copia íntegra de (la) **AUTO 2480 del 01 de Noviembre de 2017**, proferida por la **Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda**, en la página electrónica <http://www.habitatbogota.gov.co/transparencia/normatividad/notificaciones>, de la **Secretaría del Hábitat - Subsecretaría de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda** y en la cartelera ubicada en la **Carrera 13 # 52-13**, por un término de cinco (5) días hábiles.

El citado acto administrativo permanecerá publicado desde el día **7 de Mayo de 2018** siendo las siete (7:00) a.m., hasta el día **11 de Mayo de 2018**, siendo las cuatro y treinta (4:30) p.m., en consecuencia, la notificación se considerará surtida al finalizar el día **15 de Mayo de 2018**.

Correr traslado del contenido del presente auto a la sociedad **MONTEBRANDONI S.A.S.- EN LIQUIDACION**, de conformidad con el artículo 7 del decreto distrital 419 de 2008, 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 pretende hacer valer, dentro de quince (15) días hábiles siguientes a la comunicación 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.

Cordialmente


JORGE AMAL ÁLVAREZ CHÁVEZ.
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda.

Elaboró: *Elver Marín Vega - Contratista SIVCV*
Revisó: *Lina Carrillo Orduz - Contratista SIVCV*

Calle 52 No. 13-64
Conmutador: 358 16 00
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

33

AUTO No. 2480 DEL 01 DE NOVIEMBRE DE 2017 Página 1 de 11

“Por el cual se abre una investigación administrativa”



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

Alcaldía Mayor de Bogotá
Secretaría Distrital del Hábitat
Subsecretaría de Inspección,
Vigilancia y Control de Vivienda

**LA SUBDIRECTORA DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA
DE LA SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE
VIVIENDA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT**

La Subdirectora de Inspección y Control de Vivienda, hace constar que la presente fotocopia coincide en su contenido con el documento que reposa en los archivos de esta Entidad.

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 1º del Decreto Distrital 572 de 2015, asumió el conocimiento de la queja presentada por la señora, **CLAUDIA PACHECO OCHOA**, en calidad de propietaria del Apartamento 1201 Torre 1 del Proyecto de Vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL GRAN RESERVA DE TRENTO - PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la avenida carrera 70 No. 24 - 67 de esta ciudad, en razón a las presuntas irregularidades presentes en las áreas privadas del citado proyecto, contra la sociedad enajenadora **MONTEBRANDONI S.A.S EN LIQUIDACION** Identificada con el NIT. 900.585.447-3 representada legalmente por su liquidador, el señor **SERGIO PELAEZ SALAZAR** o quien haga sus veces, actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2016-15686 del 8 de marzo de 2016. Queja No. 1-2016-15686 (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 **MONTEBRANDONI S.A.S EN LIQUIDACION** Identificada con el NIT. 900.585.447-3, es la responsable del proyecto de vivienda y le fue otorgado el registro de enajenación No. 2014041 (Folio 31).

Que esta Subdirección en cumplimiento del artículo 4º del Decreto Distrital No. 572 de 2015, mediante el oficio con radicado No. 2-2016-16463 del 10 de marzo de 2016 (Folio 34), 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 no se pronunció en los términos establecidos, sobre los hechos denunciados por la quejosa.

e

OP



**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

Aldía Mayor de Bogotá
Secretaría Distrital del Hábitat
Subsecretaría de Inspección,
Vigilancia y Control de Vivienda



**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 2480 DEL 01 DE NOVIEMBRE DE 2017 Página 2 de 11

“Por el cual se abre una investigación administrativa”

La suscrita Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda, hace constar que la presente resolución se encuentra en su contenido con el documento de esta Entidad, archivos.

De conformidad con los antecedentes expuestos y en atención a lo previsto en el 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. 2-2016-24741 y 2-2016-24740 del 8 de abril de 2016 (obrantes a folios 35 y 36) se le comunicó a las partes, que se fijó visita técnica para el día 10 de mayo de 2016, a la que asistió la quejosa en calidad de propietaria del Apartamento 1201 Torre 1 del Proyecto de Vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL GRAN RESERVA DE TRENTO - PROPIEDAD HORIZONTAL**, señora **CLAUDIA PACHECO OCHOA**, por parte de la enajenadora no asistió representante a la visita técnica. (Folio 37).

Con base en todo lo anterior, se procedió a la elaboración del Informe de Verificación de Hechos No. 16-623 del 13 de mayo de 2016, (folios 45 al 48) que concluyó lo siguiente:

“HALLAZGOS.

Al momento de la visita se constatan los hechos relacionados en la queja, los cuales se registraron en el acta.

Estos hechos se encuentran numerados de acuerdo a la queja 1-2016-15686 donde la propietaria realiza un cuadro de acuerdo a los comunicados que envía a la constructora por fecha de correo electrónico enviado:

Comunicado del 2 de Octubre de 2015

- e) Escalera sin guardaescoba. Ver imagen 1*
- f) Rajadura en la puerta de vaivén de la cocina. Ver imagen 2 Empozamiento de agua en la terraza. Este hecho fue intervenido por parte de la constructora, el empozamiento al momento de la visita es mínimo de acuerdo a la imagen, es normal. Ver imagen 3*

Comunicado del 7 de Octubre de 2015

- e) Agrietamiento baldosa baño principal. Ver imagen 4*

Anotaciones nuevas

- Cenefa de baño principal en pésimo estado, pintura que se desprende, decolorada y se cae con el agua. Al momento de la visita se pudo evidenciar que si presenta manchas leves en la superficie. Ver imagen 5

Comunicado del 8 de Octubre de 2015

-k) Lavado de cenefa de baños auxiliares. En este hecho la quejosa dice que ya le han realizado 3 lavados con ácido pero no han sido suficientes para quitar todos sobrantes de obra. Igual expresa que la constructora generó un reclamo ante la empresa fabricante y está corriendo una garantía del material. En el momento de la visita se evidencia que estos detalles



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

Alcaldía Mayor de Bogotá
Secretaría Distrital del Hábitat
Subsecretaría de Inspección,
Vigilancia y Control de Vivienda

AUTO No. 2480 DEL 01 DE NOVIEMBRE DE 2017 Página 3 de 11

"Por el cual se abre una investigación administrativa"

son menores y faltan unos pequeños retoques para mejorar la apariencia del material, *ver imagen 6*

Área Sala:

a) Vidrio puerta corrediza rayado. La quejosa manifiesta que este vidrio fue rayado debido a una intervención realizada por la constructora en un sitio aledaño, quedaron de pulir el vidrio pero al momento de la visita no ha sido reparado. *Ver imagen 7*

Alcoba principal

w) Olor nauseabundo que expela el sanitario. En el momento de la visita este hecho no fue verificado ya que no se percibió dicho olor.

a.c) Falta de desagüe en área de lavabo baño principal. Este hecho no puede ser calificado como deficiencia constructiva ya que ante esta secretaría no se radicaron planos técnicos de desagües, por lo tanto no se puede comprobar la falta del mismo.

a.d) Asentamiento y grietas en paredes de alcoba principal. Este hecho ha sido atendido por parte de la constructora en 2 oportunidades, pero vuelve a reincidir, todavía no se ha cumplido el año de garantía desde la entrega (25 de Septiembre de 2015), no compromete la estructura del edificio, son por tema de asentamiento. *Ver imagen 8*

a.f) ... Residuos de cemento blanco en enchape. *Ver numeral k de este mismo comunicado.*

Alcoba auxiliar No.1

a.e) Asentamiento en paredes / techo. Paredes mal estucadas. *Ver numeral a.d) de este mismo comunicado*

Alcoba auxiliar No.2

a.g) Empañetar ventana exterior. No puede ser calificado este hecho como desmejoramiento o deficiencia ya que de acuerdo a los acabados radicados bajo esta secretaría no se especifican estos terminados. *Ver imagen 9*

Comunicado del 18 de Noviembre de 2015

d) Rajadura en el soporte de escaleras contra vidrio de protección. *Ver imagen 10*

Comunicado del 29 de Enero de 2016

f) Limpieza de claraboyas en acrílico del baño auxiliar No.2. *Ver imagen 11*

Comunicado del 18 de Febrero de 2016

- Grietas y asentamientos en paredes y columnas de la alcoba. Este hecho ha sido atendido por parte de la constructora en 2 oportunidades, pero vuelve a reincidir, todavía no se ha cumplido el año de garantía desde la entrega (25 de Septiembre de 2015), no compromete la estructura del edificio, son por tema de asentamiento. *Ver imagen 12*

La suscrita Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda, hace constar que la presente fotocopia coincide en su contenido con el documento que reposa en los archivos de esta Entidad.

Y. Izquierdo

e

OP



**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**
SECRETARÍA DEL HÁBITAT



**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Alcaldía Mayor de Bogotá
Secretaría Distrital del Hábitat
Subsecretaría de Inspección,
Vigilancia y Control de Vivienda

AUTO No. 2480 DEL 01 DE NOVIEMBRE DE 2017 Página 4 de 11

“Por el cual se abre una investigación administrativa”

La suscrita Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda, hace constar que la presente fotocopia se encuentra en su archivo de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda.

del closet... quedo pendiente instalar las cajoneras. Este hecho se debe a una mala instalación del muro colindante con el baño auxiliar 2, fueron desmontadas las cajoneras y no han sido instaladas nuevamente. Ver imagen 13-13b

Comunicado del 7 de Marzo de 2016

Área Social

- Piso laminado en el comedor soplado. Ver imagen 14
- Burbujas en mueble de cocina, encima del horno eléctrico. Ver imagen 15

Comunicado del 18 de Abril de 2016

- Agrietamiento en la placa mesón de la cocina a la altura de la estufa. Ver imagen 16
- Humedad en el área del comedor principal. Esta humedad fue atendida por el enajenador por la parte exterior, pero falta hacer la reparación interna con respecto a acabados. Ver imagen 17

De estos hechos, los que persisten, constituyen deficiencias constructivas que, por su carácter, no afectan condiciones de habitabilidad.

Al respecto se debe dar cumplimiento al Código de la Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003):

TITULO II

PARA LA SEGURIDAD

CAPITULO 8º

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 3º

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 de las construcciones.

Comunicado del 2 de Octubre de 2015

g) Punto de gas para el BBQ contemplado en la terraza del comedor, que fue instalado en el balcón de la sala sin ser informados del cambio. Actualmente este punto no ofrece ninguna funcionalidad.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

Alcaldía Mayor de Bogotá
Secretaría Distrital del Hábitat
Subsecretaría de Inspección,
Vigilancia y Control de Vivienda

La suscrita Subdirectora de
Investigaciones y Control de
Vivienda, hace constar que la
presente fotocopia coincide
en su contenido con el
original que reposa en los
archivos de esta Entidad.

Diana C. Pinzón

AUTO No. 2480 DEL 01 DE NOVIEMBRE DE 2017 Página 5 de 11

“Por el cual se abre una investigación administrativa”

La quejosa expresa que de acuerdo a los planos de ventas ofrecidos por la constructora la ubicación del BBQ se encuentra en la terraza del Salón. Pero en la entrega del apartamento el punto se localiza en la terraza del comedor.

Revisando las especificaciones ofrecidas por el enajenador no ofrece este ítem.

Por lo tanto no puede ser considerado un desmejoramiento en las especificaciones ni una deficiencia constructiva”.

Que en vista de que el informe de verificación de hechos No. 16-623 de 13 de mayo del 2016 (folios 45 a 48) no estableció plenamente que hallazgos presentaban afectaciones, se solicitó aclarar el informe anteriormente mencionado, por lo cual, el área técnica elaboró el concepto técnico No. 17-851 de 9 de octubre de 2017 (Folios 81 y 82) en el cual se concluyó que el inmueble presentaba las siguientes deficiencias:

“CONCEPTO

Para efecto de aclarar el informe se consolidan a continuación aquellos hechos previsibles que se presentan después de la entrega del área privada y que por su carácter leve no afectan condiciones de habitabilidad.

- 1) *Rajadura en la puerta de vaivén de la cocina.*
- 2) *Agrietamiento baldosa baño principal.*
- 3) *Cenefa de baño principal en pésimo estado, pintura que se desprende, decolorada y se cae con el agua. Al momento de la visita se pudo evidenciar que si presenta manchas leves en la superficie.*
- 4) *Lavado de cenefa de baños auxiliares. En este hecho la quejosa dice que ya le han realizado 3 lavados con ácido pero no han sido suficientes para quitar todos sobrantes de obra. Igual expresa que la constructora generó un reclamo ante la empresa fabricante y está corriendo una garantía del material. En el momento de la visita se evidencia que estos detalles son menores y faltan unos pequeños retoques para mejorar la apariencia del material.*
- 5) *Alcoba principal*
 - *Asentamiento y grietas en paredes de alcoba principal. Este hecho ha sido atendido por parte de la constructora en 2 oportunidades, pero vuelve a reincidir, todavía no se ha cumplido el año de garantía desde la entrega (25 de Septiembre de 2015), no compromete la estructura del edificio, son por tema de asentamiento.*
 - *Residuos de cemento blanco en enchape.*
- 6) *Alcoba auxiliar No. 1*
 - *Asentamiento en paredes / techo. Paredes mal estucadas.*
- 7) *Rajadura en el soporte de escaleras contra vidrio de protección.*
- 8) *Limpieza de claraboyas en acrílico del baño auxiliar No.2.*
- 9) *Alcoba auxiliar No. 2*
 - *Grietas y asentamientos en paredes y columnas de la alcoba. Este hecho ha sido atendido por parte de la constructora en 2 oportunidades, pero vuelve a reincidir, todavía no se ha*



**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**
SECRETARÍA DEL HÁBITAT



**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Alcaldía Mayor de Bogotá
Secretaría Distrital del Hábitat
Subsecretaría de Inspección,
vigilancia y Control de Vivienda

AUTO No. 2480 DEL 01 DE NOVIEMBRE DE 2017 Página 6 de 11

“Por el cual se abre una investigación administrativa”

La suscrita Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda, hace constar que la presente fotocopia coincide con su contenido en los documentos que se encuentran en los archivos de esta Entidad.

... el año de garantía desde la entrega (25 de septiembre de 2015), no compromete la estructura del edificio, son por tema de asentamiento.

• Del tema del closet... quedo pendiente instalar las cajoneras. Este hecho se debe a una reparación del muro colindante con el baño auxiliar 2, fueron desmontadas las cajoneras y no han sido instaladas nuevamente.

10) Área social

- Piso laminado en el comedor soplado.*
- Burbujas en mueble de cocina, encima del horno eléctrico.*
- Agrietamiento en la placa mesón de la cocina a la altura de la estufa.*
- Humedad en el área del comedor principal. Esta humedad fue atendida por el enajenador por la parte exterior, pero falta hacer la reparación interna con respecto a acabados.*

Aunque su ocurrencia no se asocia al incumplimiento de norma constructiva alguna, su corrección obedece a una labor de garantía y atención de post venta por parte del enajenador e igualmente se relaciona con una falta de supervisión técnica, tal como lo disponen las siguientes normas:

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 de las construcciones.*

NSR-10

1.2.3 — ALCANCE DE LA SUPERVISIÓN TÉCNICA

1.2.3.1 — *El alcance de la supervisión técnica debe, como mínimo, cubrir los siguientes aspectos:*

- (a) Aprobación de un programa de control de calidad de la construcción de la estructura de la edificación, o de los elementos no estructurales, cuando su grado de desempeño así lo requiera. Este programa de control de calidad debe ser propuesto por el constructor.*
- (d) Aprobación de los procedimientos constructivos propuestos por el constructor.*



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

AUTO No. 2480 DEL 01 DE NOVIEMBRE DE 2017 **Página 7 de 11**

“Por el cual se abre una investigación administrativa”

- (e) Exigir a los diseñadores el complemento o corrección de los planos, cuando estos sean incompletos, indefinidos, o tengan omisiones o errores.
- (g) Mantener actualizado un registro escrito de todas las labores realizadas, de acuerdo con lo establecido en I.2.2.1.
- (h) Velar en todo momento por la obtención de la mejor calidad de la obra.
- (i) Prevenir por escrito al constructor sobre posibles deficiencias en la mano de obra, equipos, procedimientos constructivos y materiales inadecuados y vigilar porque se tomen los correctivos necesarios.
- (n) Expedir la constancia de que habla el literal (h) de I.2.2.1.

La suscrita Subdirectora de Inspecciones y Control de Vivienda, hace constar que la presente fotocopia coincide en su contenido con el documento que reposa en los archivos de esta Entidad.

Diana C. Pinzón

Por otra parte, se relacionan los hechos encontrados durante la visita que no es posible atribuirlos a la sociedad enajenadora y que, por lo tanto, no constituyen deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificación:

- 1) Escalera sin guardaescoba. No hay evidencia que este elemento haya sido ofrecido.
- 2) Área Sala
 - Vidrio puerta corrediza rayado. La quejosa manifiesta que este vidrio fue rayado debido a una intervención realizada por la constructora en un sitio aledaño, quedaron de pulir el vidrio pero al momento de la visita no ha sido reparado. No es posible establecer las condiciones iniciales de entrega y quien rayó el vidrio.
- 3) Alcoba principal
 - Olor nauseabundo que expela el sanitario. En el momento de la visita este hecho no fue verificado ya que no se percibió dicho olor.
 - Falta de desagüe en área de lavabo baño principal. Este hecho no puede ser calificado como deficiencia constructiva ya que ante esta secretaría no se radicaron planos técnicos de desagües, por lo tanto no se puede comprobar la falta del mismo.
- 4) Alcoba auxiliar No.2
 - Empañetar ventana exterior. No puede ser calificado este hecho como desmejoramiento o deficiencia ya que de acuerdo a los acabados radicados bajo esta secretaría no se especifican estos terminados.
- 5) Punto de gas para el BBQ contemplado en la terraza del comedor, que fue instalado en el balcón de la sala sin ser informados del cambio. Actualmente este punto no ofrece ninguna funcionalidad. La quejosa expresa que de acuerdo a los planos de ventas ofrecidos por la constructora la ubicación del BBQ se encuentra en la terraza del Salón. Pero en la entrega del apartamento el punto se localiza en la terraza del comedor. Revisando las especificaciones ofrecidas por el enajenador no ofrece este ítem. Por lo tanto no puede ser considerado un desmejoramiento en las especificaciones ni una deficiencia constructiva”.

Que la sociedad enajenadora mediante Oficio 1-2016-45414 del 21 de junio de 2016 (folio 51), manifestó que las áreas comunes fueron entregadas de acuerdo a lo establecido en los planos de diseño y ventas. Respecto de las demás deficiencias, manifestó que han sido corregidas por la constructora en la medida en que fue solicitado. (Folios 51 a 56).

e

CP



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HÁBITAT



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 2480 DEL 01 DE NOVIEMBRE DE 2017 Página 8 de 11

Alcaldía Mayor de Bogotá
Secretaría Distrital del Hábitat
Subsecretaría de Inspección,
Vigilancia y Control de Vivienda

"Por el cual se abre una investigación administrativa"

Le prescribe Subdirectora de
Investigación de Vivienda
que hace constar que la
Vivienda objeto de la
presente investigación
obtenido con el
documento que respalda
la presente Enidad

con el numeral 3° del artículo 14 del Decreto 572 de 2015, y revisado el **merito para** obrante en el expediente que nos ocupa, se logró determinar que existe **pruebas enexas** en el expediente no se logró evidenciar con claridad que las deficiencias manifestadas por la quejosa hubieran sido subsanadas, ya que las actas locativas obrantes a folios 57 al 60, datan de fecha anterior al informe de verificación de hechos, por otro lado las actas locativas obrantes a folio 70 y 71, no prueban que todas las deficiencias relacionadas en el informe de verificación de hechos hubieran sido enmendadas de manera eficiente por la enajenadora. Evidenciándose así, que existen antecedentes que aún persisten dentro de la presente controversia y que dan mérito 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, Título II Capítulo 8 Título IX Capítulo 3 Artículo 114 del Acuerdo 079 de 2003 (Código Distrital De Policía), I.2.3, I.2.3.1 Literales a), d), e), g), h), i) y n) de la NSR-10 y 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

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

AUTO No. 2480 DEL 01 DE NOVIEMBRE DE 2017 Página 9 de 11

“Por el cual se abre una investigación administrativa”

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.

La suscrita Subdirectora de Vivienda, hace constar que la presente copia coincide en su contenido con el documento que reposa en los archivos de esta Entidad.

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.

Diana C. Pinzón

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.

e

CP



**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

Alcaldía Mayor de Bogotá
Secretaría Distrital del Hábitat
Subsecretaría de Inspección,
Vigilancia y Control de Vivienda



**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**
SECRETARÍA DE HÁBITAT

La suscrita Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda, hace constar que la presente fotocopia coincide en su contenido con el documento que reposa en los archivos de esta Subdirección.

AUTO No. 2480 DEL 01 DE NOVIEMBRE DE 2017 Página 10 de 11

“Por el cual se abre una investigación administrativa”

Revisada, estudiada y analizada la Directiva acusada (anverso y reverso del folio 121 del 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 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 **CONJUNTO RESIDENCIAL GRAN RESERVA DE TRENTO - PROPIEDAD HORIZONTAL** 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 **MONTEBRANDONI S.A.S EN LIQUIDACION** Identificada con el NIT. **900.585.447-3** representada legalmente por su liquidador, el señor **SERGIO PELAEZ SALAZAR** 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, **MONTEBRANDONI S.A.S EN LIQUIDACION** Identificada con el NIT. **900.585.447-3** representada legalmente por su liquidador, el señor **SERGIO PELAEZ SALAZAR** 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.

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT
Alcaldía Mayor de Bogotá
Secretaría Distrital del Hábitat
Subsecretaría de Inspección,
vigilancia y Control de Vivienda

AUTO No. 2480 DEL 01 DE NOVIEMBRE DE 2017 **Página 11 de 11**

"Por el cual se abre una investigación administrativa"

ARTÍCULO TERCERO. Notifíquese el contenido de este auto al señor **SERCIO PELAEZ SALAZAR** o quien haga sus veces, en calidad de liquidador de la sociedad enajenadora, **MONTEBRANDONI S.A.S EN LIQUIDACION**, identificada con el NIT. 900.585.447-3

La suscrita Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda hace constar que la descripción coincide en su totalidad con el documento que reposa en los archivos de esta Entidad.
Diana Carolina Pinzón

ARTÍCULO CUARTO. Comuníquese el contenido de este auto a la señora **CLAUDIA PACHECO OCHOA**, en calidad de propietaria del Apartamento 1201 torre 1 del Proyecto de Vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL GRAN RESERVA DE TRENTO-PROPIEDAD HORIZONTAL**.

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., al primer (01) día del mes de noviembre del dos mil diecisiete (2017).

Diana Carolina Pinzón
DIANA CAROLINA PINZÓN VELÁSQUEZ
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

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

