



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

Señor (a)

MARGOTH TORRES
ENAJENADORA

Referencia: Aviso de Notificación en Cartelera y Página Web
Tipo de Acto Administrativo: **AUTO 2553 del 22 de Noviembre de 2017**

Expediente No. 3-2016-23748

Respetado (a) Señor (a):

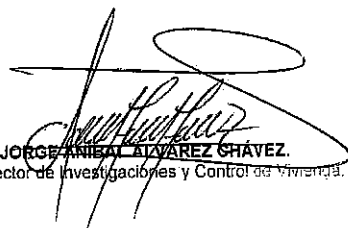
De conformidad con lo establecido en el artículo 69, inciso 2 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, se fija el presente AVISO con copia íntegra de (la) **AUTO 2553 del 22 de Noviembre de 2017**, proferida por la **Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda**, 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 **MARGOTH TORRES**, de conformidad con el artículo 7 del decreto distrital 572 de 2015, para que rinda las explicaciones que considere necesarias, ejerza su derecho a la defensa, 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.

Contra el presente auto no procede recurso alguno.

Cordialmente


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

Elaboró: Elver Marín Vega - Contratista SIVCV^{DA}
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

AUTO No. 2553 DEL 22 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 121 de 2008 y 572 de 2015, 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, en razón al memorando interno radicado por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la entidad, por las presuntas irregularidades presentes en las zonas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO TORRES LA MARGARITA**, ubicado en la Calle 66 Bis 68B - 86 de esta ciudad, contra la enajenadora **MARGOTH TORRES**, identificada con C.C. **41.611.959**, actuación a la que le correspondió el radicado No. 3-2016-23748 del 07 de abril de 2016. Queja No. 3-2016-23748 (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 enajenadora **MARGOTH TORRES**, identificada con el C.C. **41.611.959**, es la responsable del proyecto de vivienda **EDIFICIO TORRES LA MARGARITA** y le fue otorgado el registro de enajenación No. 2015209 (Folio 22).

Que según lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015, mediante oficio con radicado No. 2-2016-37305 del 19 de mayo de 2016 (Folio 5), se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora, para que en el término de diez (10) días hábiles se manifestara sobre los hechos e indicara de manera puntual si daría solución a los mismos. (2)

Que a través del radicado No. 1-2016-39771 del 31 de mayo de 2016 (folio 6), la sociedad enajenadora presentó las explicaciones referentes a los hechos objeto de la queja, arguyendo que la edificación se construyó conforme los planos aprobados por la Curaduría No. 3., y la licencia de construcción 13-3-0454 expedida el 18 de julio de 2013, adicionalmente, manifestó que el cambio de especificaciones que se llevó a cabo mejoró diametralmente las condiciones del proyecto.





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

Que de conformidad con los anteriores antecedentes y en concordancia con el artículo 5° párrafo 1° del citado Decreto Distrital, esta Subdirección estimó necesaria una visita de carácter técnico para el día 27 de julio de 2016, mediante comunicaciones de fecha 24 de junio de 2016 con radicados No. 2-2016-46644 y 2-2016-46645 (Folios 7 y 8), la cual no tuvo asistencia ni representación de la administración y/o representante legal del proyecto de vivienda y contó con la presencia del señor **HERNAN TORRES** como representante de la enajenadora, tal y como consta en acta obrante a folio 9 del expediente, de la cual se elaboró el Informe de verificación de hechos No. 16-995 del 31 de agosto de 2016, adjunto a folios 10 al 21, que concluyó:

“HALLAZGOS

Verificados los planos arquitectónicos aprobados mediante licencia de construcción No. 13-3-0454, que obran en el expediente de radicación de documentos, se encuentran inconsistencia con respecto a lo construido, en los siguientes aspectos:

Se modificó la fachada del edificio con respecto a lo aprobado en planos, en los siguientes aspectos:

1. Fachadas

Se modificó la fachada del edificio con respecto a lo aprobado en planos, en los siguientes aspectos:

- Cambios volumétricos en la superficie de la fachada, aprobada en un solo plano. Se modificaron las ventanas y se generaron balcones que no estaban previstos.*
- Los accesos vehicular y peatonal no se encuentran dispuestos tal como aparecen en los planos, razón por la cual la distribución arquitectónica del área de parqueaderos y comunal en primer piso, fue igualmente modificada.*

2. Apartamentos – áreas privadas

Aunque no se tuvo acceso a las áreas privadas, con la simple inspección de la fachada es posible afirmar que la arquitectura de las áreas privadas no corresponde con la de los planos aprobados.

La generación de balcones hacia las fachadas afecta la distribución arquitectónica hacia el interior de los inmuebles, disminuyendo las áreas internas de los mismos. Estas modificaciones afectan a la totalidad de los apartamentos.

3. Local comercial

El depósito a nivel de primer piso que corresponde a un área privada, fue modificado arquitectónicamente en lo referente a su acceso concebido inicialmente por el interior de la edificación.

A la fecha se observa que se generó acceso por la fachada de la edificación y se encuentra ofertado a la venta como un local comercial.

4. Aislamiento posterior



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 2553 DEL 22 DE NOVIEMBRE DEL 2017 **Pág. 3 de 6**

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

No se respetó el aislamiento posterior, cual cuyo vacío se encuentra reducido en forma ostensible con respecto a lo aprobado, lo que redundó en un área mayor de construcción.

Se evidencia entre los ejes 2-4 y B-C.

5. Construcción en quinto piso

Hace referencia este hecho a un desarrollo volumétrico levantado sobre el nivel de la cubierta plana y que no aparece en los planos aprobados.

Todas estas modificaciones arquitectónicas constituyen desmejoramiento de especificación y deficiencia constructiva y afectan las condiciones de uso y habitabilidad de las áreas comunes. Al respecto no se da cumplimiento a la Ley 400 de 1997:

ARTICULO 7º.- Sujeción de la construcción a los planos.- Los planos arquitectónicos y estructurales que se presenten para la obtención de la licencia de construcción deben ser iguales a los utilizados en la construcción de la obra. Por lo menos una copia de estos debe permanecer en el archivo del Departamento Administrativo o dependencia Distrital o Municipal a cargo de la expedición de la licencia de construcción.”

Los hechos mencionados constituyen una presunta vulneración a lo dispuesto en el numeral 7º del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987, en concordancia con los numerales 12 artículos 23, 114 y 201 del Acuerdo 079 de 2003 (Código Distrital de Policía), artículo 7º de la Ley 400 de 1997, el Decreto 572 de 2015, y demás normas concomitantes, por cuanto es 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 su actividad, 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 9º del Artículo 2º 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

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.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 2553 DEL 22 DE NOVIEMBRE DEL 2017

Pág. 4 de 6

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

vez que la inaplicación de la indexación dejaría sin fuerza y efectividad las multas a través de las cuales, el legislador buscó conminar a las personas dedicadas a la enajenación de inmuebles destinados a vivienda a cumplir con sus obligaciones, y a persuadirlos de la comisión de conductas infractoras al régimen aplicable.

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.

-
3. Reincidencia en la comisión de la infracción.
 4. Resistencia, negativa u obstrucción a la acción investigadora o de supervisión.
 5. Utilización de medios fraudulentos o utilización de persona interpuesta para ocultar la infracción u ocultar sus efectos.
 6. Grado de prudencia y diligencia con que se hayan atendido los deberes o se hayan aplicado las normas legales pertinentes.
 7. Renuencia o desacato en el cumplimiento de las órdenes impartidas por la autoridad competente.
 8. Reconocimiento o aceptación expresa de la infracción antes del decreto de pruebas.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 2553 DEL 22 DE NOVIEMBRE DEL 2017

Pág. 5 de 6

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

Sin embargo, la sala reitera, quo 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."²(Negrillas y subrayas fuera de texto).

En el caso *sub-examine* se encuentra que el enajenador, podría estar incurriendo en la violación 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 inmueble objeto de queja, motivo por el cual una vez verificada la queja, y practicadas la visita técnica por este Despacho, sumado a los antecedentes obrantes en el expediente, considera procedente esta Subdirección ordenar la apertura de investigación correspondiente. (Art. 6° del Decreto Distrital 572 de 2015).

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Abrir Investigación de carácter administrativo contra la enajenadora **MARGOTH TORRES**, identificada con el **C.C. 41.611.959**, 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 verificación de hechos No. 16-955 de fecha 31 de agosto de 2016, de conformidad con el artículo 7° del Decreto Distrital 572 de 2015, a la enajenadora **MARGOTH TORRES**, para que rinda las explicaciones que considere necesarias, ejerza su derecho a la defensa y solicite las pruebas que pretenda hacer valer dentro de los quince (15) días 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.

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.

25



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 2553 DEL 22 DE NOVIEMBRE DEL 2017

Pág. 6 de 6

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


ARTÍCULO TERCERO. Notifíquese el contenido del presente auto a la enajenadora **MARGOTH TORRES**, identificada con el **C.C. 41.611.959**, en esta ciudad.


ARTÍCULO CUARTO. Comuníquese el contenido del presente auto a la administradora y/o representante legal del Proyecto de Vivienda **EDIFICIO TORRES LA MARGARITA**, de 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 veintidós (22) días del mes de noviembre de dos mil diecisiete (2017).

COMÚNIQUESE Y CÚMPLASE,


JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Sandra Paola Caicedo Mora - Abogada contratista SICV. 
Revisó: Katherine Ulloque Durán - Abogada contratista SICV.
Aprobó: Robertson Gioncarlo Alvarado Camacho - Abogado Contratista SICV. 