



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá D.C.,

Señor (a):
ZORAIDA MOGOLLÓN RINCÓN
Administradora (o quien haga sus veces)
MIRADORES DE PONTEVEDRA
Calle 95 # 71 – 75 – OFICINA DE ADMINISTRACIÓN
Bogotá D.C


ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.
2-2018-19662
FECHA: 2018-05-04 12:39 PRO 273167 FOLIOS: 1
ANEJOS: 4 FOLIOS
ASUNTO: COMUNICACIÓN AUTO 1026 DE 2018
DESTINO: ZORAIDA MOGOLLÓN RINCÓN
TIPO: REMITE INFORMACIÓN
ORIGEN: EDHT - Subsecretaría de Inspección,
Vigilancia y Control de Vivienda

Asunto: Comunicación del Auto N° 1026 del 30 de abril de 2018.
Radicado Interno: 1-2017-19620.

Respetado señor (a),

Dando cumplimiento a la lo dispuesto en el artículo tercero del **Auto N° 1026 del 30 de abril 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

Lo enunciado en cuatro (04) folios.

Elaboró: *Aura P. Robles V. Contratista SIVCV*
Revisó: *Robertson Giancarlo Alvarado Camacho - Contratista SICV*

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



**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 1026 DEL 30 DE ABRIL 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, asumió el conocimiento de la queja presentada por el señor **JOSE ANTONIO CUELLAR PEREZ**, en su condición de Propietario del Apartamento 1503 Torre 1 del proyecto de vivienda **MIRADORES DE PONTEVEDRA**, ubicado en la Calle 95 N° 71 - 75, de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las zonas comunes del citado proyecto de vivienda, 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 CACERES**, (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2017-19620 del 23 de marzo de 2017, Queja No. 1-2017-19620-1 (folio 1 al 6).

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 **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 36).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4 del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2017-26104 del 17 de abril de 2017 (folios 10, 14 y 18), 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, con Oficio No. 2-2017-26105 del 17 de abril de 2017, esta Subdirección trasladó por competencia a la Alcaldía Local de Engativá, la petición presentada por el señor **JOSÉ ANTONIO CUELLAR PÉREZ**; decisión que fue comunicada a éste con Oficio No. 2-



AUTO No. 1026 DEL 30 DE ABRIL DE 2018 Página 2 de 8
Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

2017-26100 del 17 de abril de 2017 (folios 11 y 12 con anverso).

Que mediante escrito con radicado No. 1-2017-33247 del 8 de mayo de 2017, el cual reposa a folios 20 al 22, el apoderado especial de la sociedad enajenadora, se manifestó respecto a los hechos objeto de la queja, entre otros en los siguientes términos:

"(...) 1. Respecto a Parquederos Visitantes

Los parqueaderos de visitantes de vivienda están distribuidos en primer piso (10), semisótano (7), sótano 1 (7) y sótano 2 (2). Los cupos para discapacitados se encuentran en sótano 1 (2) y sótano 2 (2) y hacen parte de los cupos de visitantes.

2. Respecto a Bicicleteros

los espacios para bicicleteros están ubicados en el costado occidental del proyecto en los pisos sótano 2, sótano 1, y semi sótano. Y como se evidencia en la memoria descriptiva del proyecto estos espacios se entregan no dotados.

3. Respecto a Servicios Deportivos

A nivel de primer piso se encuentran los siguientes espacios:

- *Portería con espacio de recepción y sus respectivos servicios.*
- *Área de administración.*
- *Depósitos comunales para el comercio.*
- *2 salones comunales*
- *Baños de Zonas comunales.*
- *Cuartos técnicos eléctricos.*

A nivel de semisótano se encuentran los siguientes espacios:

- *Cuartos de bombas*
- *Cuartos para acopio de basuras*
- *Espacio para bicicleteros, no dotados*
- *Cuartos técnicos y otros*
- *Tanque de agua*
- *Depósitos comunales.*

A nivel de sótanos se encuentran los siguientes espacios:

- *Cuartos de bombas*
- *Espacio para bicicleteros, no dotados*
- *Cuartos técnicos y otros.*
- *Depósitos comunales*
- *Tanques de agua.*

A nivel de segundo piso se encuentran los siguientes espacios:



AUTO No. 1026 DEL 30 DE ABRIL DE 2018 Página 3 de 8
Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

- *Espacio comunal en terraza, con cancha de banquitas, volley-playa (no reglamentarias), juegos para niños y circuito de trote.*

A nivel de cubierta se encuentran los siguientes espacios:

- *Espacio comunal en terraza con zonas de mirador y zona de BBQ.*

4. respecto a Salón Comunal.

El proyecto cuanta (sic) con dos salones de reuniones ubicados en el primer piso al costado occidental y oriental de la recepción de acceso al proyecto.

Es menester señalar que el proyecto inmobiliario se desarrolló por etapas constructivas "Torre 1" y "Torre 2". Por lo tanto, varios de estos espacios se encuentran en remates o pendientes de aprobación por parte de la administración del conjunto para realizar la respectiva entrega de Zonas comunales.

Igualmente solo hasta el día 27 de abril de la presente anualidad, AR CONSTRUCCIONES S.A.S., recibió por parte del señor Mario López, quien funge la calidad de administrador del Conjunto Residencial Miradores de Pontevedra, comunicación informando el recibo de zonas comunales".

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: 24 a 30), diligencia que se fijó inicialmente para el día 23 de mayo de 2017, precisando que en el acta de visita aparece el 22 de mayo de 2017, la cual se realizó con la participación de la señora SORAIDA MOGOLLÓN RINCÓN, en calidad de Administradora del proyecto de vivienda MIRADORES DE PONTEVEDRA, y que por inconvenientes con la dirección del citado proyecto, ésta fue reprogramada para el día 18 de agosto de 2017, la cual se realizó con la participación de la señora YENNI ARANA GRAJALES, en su condición de Apoderada del Propietario del Apartamento 1503 de la Torre 1 del proyecto de vivienda **MIRADORES DE PONTEVEDRA**, conforme se evidencia en las Actas de Visita Técnica que obran en el expediente (folios 23 con anverso y 32 a 33).

Que, como consecuencia de la visita técnica realizada, se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 17-714 del 28 de agosto de 2017 (folios: 34 con anverso y 35), en el cual se concluyó:

"HALLAZGOS

"PARQUEADEROS Y BICICLETEROS

Se realiza visita y se verifican los hechos dejando archivo fotográfico donde el



AUTO No. 1026 DEL 30 DE ABRIL DE 2018

Página 4 de 8

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

enajenador entrego a la administración del conjunto los parqueaderos y ciclisteros tal como lo evidenció por escrito no número de radicado 1-2017-33247 en tres folios, por lo tanto no se demuestra deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de los bienes comunes.

"CANCHA DEPORTIVA"

Se realiza la visita se verifican los hechos y se deja archivo fotográfico donde se demuestra que la cancha deportiva no se ha entregado por parte del enajenador, porque se encuentra en construcción, por lo tanto se demuestra deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de los bienes comunes y no da cumplimiento al Artículo 24 Ley 675 de 2001.

Artículo 24. Entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial. Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes.

Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el edificio o conjunto, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios."

Que, conforme al citado informe, este Despacho precisa que respecto al hallazgo: "PARQUEADEROS Y BICICLISTEROS", (...), no es posible iniciar actuación por cuanto no constituyen deficiencias o desmejoramiento de especificación, que afecten la habitabilidad del inmueble.

Ahora bien, en cuanto al hallazgo: "CANCHA DEPORTIVA", y teniendo en cuenta el Informe de Verificación de Hechos emitido por el Área Técnica No. 17-714 del 28 de agosto de 2017 (folios: 34 con anverso y 35), se estableció que "se demuestra deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de los bienes comunes y no da cumplimiento al Artículo 24 Ley 675 de 2001", por tanto, y en razón a que corresponden a deficiencias constructivas que afectan la utilización de las zonas comunes¹, no se configuró el fenómeno de pérdida de oportunidad estipulado en el artículo 14 del Decreto Distrital No. 572 de 2015, pues la

¹ Afectaciones graves



AUTO No. 1026 DEL 30 DE ABRIL DE 2018 Página 5 de 8
Continuación del Auto *"Por el cual se abre una investigación administrativa"*

entrega del bien inmueble objeto de la queja tuvo lugar en agosto de 2016, de acuerdo a lo señalado en el Acta de Visita², mientras que frente al citado hecho, este Despacho tuvo conocimiento el día 23 de marzo de 2017, fecha en que se interpuso la queja³, que dio origen a esta actuación, tal como lo establece la norma en comento.

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 las zonas comunes del citado proyecto de vivienda, los cuales como se indicó anteriormente, se contaron desde agosto de 2016, y la fecha en que se tuvo conocimiento del citado hecho, fue el 23 de marzo de 2017, fecha anterior al término antes señalado.

Por tanto, como lo mencionó esta Entidad, existen antecedentes, los cuales permiten concluir que: los hechos mencionados anteriormente, probablemente constituyen una presunta vulneración a lo dispuesto en el numeral 7º del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987, en concordancia con el artículo 24 de la Ley 675 de 2001 y el 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.

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 Administrativo⁴ y con

² Ver folios 32 y 33.

³ Ver folios 34 con anverso y 35.

1. ⁴ 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. 1026 DEL 30 DE ABRIL DE 2018 Página 6 de 8
Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

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:

"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.



AUTO No. 1026 DEL 30 DE ABRIL DE 2018 Página 7 de 8
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."⁵(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 zonas comunes 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.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Abrir investigación de carácter administrativo contra la sociedad enajenadora **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, identificada con Nit. 900.378.893-8, representada legalmente por el señor **DANIEL GIRALDO CACERES**, (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 CACERES**, (o quien haga sus

⁵ Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo Sección Primera, treinta (30) de mayo de dos mil trece (2013), Exp. Núm. 2006-00986-01.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 1026 DEL 30 DE ABRIL DE 2018 Página 8 de 8
Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

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 **ZORAIDA MOGOLLÓN RINCÓN**, en su condición de Administradora (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda **MIRADORES DE PONTEVEDRA**, ubicado en la Calle 95 N° 71 - 75, 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 treinta (30) días del mes de abril de 2018.


JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ

Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Aura P. Robles V. - Contratista SICV 
Revisó: Robertson Giancarlo Alvarado Camacho - Contratista SICV 

