



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá D.C.,

Señor (a):
MERLY YULIETH ZAMORA PÉREZ
Propietaria Apartamento 802 Torre 2
TORRES DE BELLAVISTA
Transversal 70 D Bis A # 68 – 75
Bogotá D.C

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.
2-2018-24366
FECHA: 2018-05-05 12:29 PRO: 425638 FOLIOS: 1
ANEXOS: 4 FOLIOS
ASUNTO: COMUNICACIÓN AUTO 1491 DE 2018
DESTINATARIO: merly yulieth zamora peréz
TIPO: Derechos de Petición
ORIGEN: SODH - Subsecretaría de Inspección,
Vigilancia y Control de Vivienda

Asunto: Comunicación del Auto N° 1491 del 29 de mayo de 2018.
Radicado Interno: 1-2017-90382.

Respetado señor (a),

Dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo tercero del Auto N° 1491 del 29 de mayo de 2018, "Por el cual se abre una investigación administrativa", atentamente remito copia del mencionado acto administrativo para su conocimiento.

Cordialmente,


JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Lo enunciado en cuatro (04) folios.

Elaboró: Aura P. Robles V. Contratista SIVCV
Revisó: Carlos Andrés Sánchez - Contratista SIVCV

Calle 52 No. 13-64
Commutador: 358 16 00
www.habitatbogota.gov.co
www.facebook.com/SecretariaHabitat
@HabitatComunica
Código Postal: 110231



**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 1491 DEL 29 DE MAYO DE 2018

Página 1 de 7

“Por el cual se abre una investigación administrativa”

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

En ejercicio de las atribuciones conferidas 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, asumió el conocimiento de la queja presentada por la señora **MERLY YULIETH ZAMORA PÉREZ**, en calidad de Propietaria del Apartamento 802 torre 2 del Proyecto de Vivienda **TORRES DE BELLAVISTA**, ubicado en la Transversal 70 D Bis A # 68 - 75, de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las áreas privadas del citado inmueble, en contra de la Sociedad Enajenadora **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, identificada con Nit. 900.378.893-8, representada legalmente por el señor **DANIEL GIRALDO CÁCERES**, (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2017-90382 del 25 de octubre de 2017, Queja No. 1-2017-90382-1 (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 la responsable del proyecto de vivienda es la Sociedad enajenadora **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 8).

Que según lo dispuesto en el artículo 4 del Decreto 572 de 2015, a través de oficio con radicado No. 2-2017-96778 del 16 de noviembre de 2017 (folios 3 y 4), 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, dentro del término anteriormente señalado, la sociedad enajenadora no hizo ningún



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 1491 DEL 29 DE MAYO DE 2018 Página 2 de 7
Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

pronunciamiento al respecto.

Que, en razón a los documentos aportados en el expediente, se determinó la existencia de prueba suficiente para proceder a rendir por parte del área técnica el informe de verificación de hechos, por ende, esta Subdirección no dispuso la realización de visita técnica.

Que, se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 18-163 del 26 de abril de 2018 (folios. 6 con anverso y 7), en el cual se concluyó:

"HALLAZGOS

1) CONEXIÓN GAS DOMICILIARIO

Valorada la información aportada y teniendo en cuenta las siguientes normas aplicables al caso en cuestión:

DECRETO 190 DE 2004 "Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003".

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 agua caliente, de acuerdo con la normatividad vigente al momento de la ejecución de obra. (Subrayado fuera de texto).

Así mismo, la LEY 66 DE 1968 "Por el cual se regulan las actividades de urbanización, construcción y crédito para la adquisición de viviendas y se determina su inspección y vigilancia", indica en su Artículo 10 lo siguiente: "La obligación de ejecutar las obras de urbanismo 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 adquirentes 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 el 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.

Ahora bien, la LEY 142 DE 1994 "Por la cual se establece el régimen de los servicios públicos domiciliarios y se dictan otras disposiciones", establece en su Artículo 1º: Ámbito de aplicación de la ley. Esta Ley se aplica a los servicios públicos



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

domiciliarios de acueducto, alcantarillado, aseo, energía eléctrica, distribución de gas combustible, telefonía fija pública básica conmutada y la telefonía local móvil en el sector rural; a las actividades que realicen las personas prestadoras de servicios públicos de que trata el artículo 15 de la presente Ley, y a las actividades complementarias definidas en el Capítulo II del presente título y a los otros servicios previstos en normas especiales de esta Ley. Igualmente el Artículo 4 expresa: "Servicios Públicos Esenciales. Para los efectos de la correcta aplicación del inciso primero del artículo 56 de la Constitución Política de Colombia, todos los servicios públicos, de que trata la presente Ley, se considerarán servicios públicos esenciales.

El Capítulo II de la misma Ley establece en sus "DEFINICIONES ESPECIALES... Artículo 14: "Definiciones. Para interpretar y aplicar esta Ley se tendrán en cuenta las siguientes definiciones: 14.28. Servicio público domiciliario de gas combustible. Es el conjunto de actividades ordenadas a la distribución de gas combustible, por tubería u otro medio, desde un sitio de acopio de grandes volúmenes o desde un gasoducto central hasta la instalación de un consumidor final, incluyendo su conexión y medición. (Subrayado fuera de texto).

Finalmente, se tiene también lo indicado en el Artículo 80 de la LEY NÚMERO 675 DE 2001: "Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal" que exige "...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.

De acuerdo con los motivos expuestos se considera que la constructora No cumplió en los términos de entregar el inmueble con el servicio de gas instalado al trasladar dicho cobro al quejoso, deficiencia constructiva leve que no afecta las condiciones de habitabilidad del inmueble".

Que, conforme al citado informe, este Despacho precisa que respecto al hallazgo: "1. GAS DOMICILIARIO (...)" y teniendo en cuenta el Informe de Verificación de Hechos emitido por el Área Técnica No. 18-163 del 26 de abril de 2018 (folios. 6 con anverso y 7), se estableció que "De acuerdo con los motivos expuestos se considera que la constructora No cumplió en los términos de entregar el inmueble con el servicio de gas instalado al trasladar dicho cobro al quejoso, deficiencia constructiva leve que no afecta las condiciones de habitabilidad del inmueble", por tanto, y en razón a que corresponden a deficiencias constructivas que afectan la utilización de las áreas privadas¹, no se configuró el fenómeno de pérdida de

¹ Afectaciones leves.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 1491 DEL 29 DE MAYO DE 2018 Página 4 de 7
Continuación del Auto *“Por el cual se abre una investigación administrativa”*

oportunidad estipulado en el artículo 14 del Decreto Distrital No. 572 de 2015, pues la entrega del bien inmueble objeto de la queja tuvo lugar en el mes de noviembre de 2016, de acuerdo a lo señalado en el Informe de Verificación de Hechos², mientras que frente al citado hecho, este Despacho tuvo conocimiento el día 25 de octubre 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 es de un (01) año contados desde la fecha de la entrega del citado proyecto de vivienda, los cuales como se indicó anteriormente, se contaron desde noviembre de 2016, y la fecha en que se tuvo conocimiento del citado hecho, fue el 25 de octubre 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 los artículos 229 del Decreto 190 de 2004, 10 de la Ley 66 de 1968, 1, 4 y 14 de la Ley 142 de 1994, y el artículo 80 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.

² Ver folio 6 con anverso y 7.

³ Ver folio 1.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 1491 DEL 29 DE MAYO DE 2018 Página 5 de 7
Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

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 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.

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 1491 DEL 29 DE MAYO DE 2018 Página 6 de 7
Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

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."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 áreas privadas del 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 6° 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 CÁCERES**, (o quien haga sus veces), en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente auto.

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 HABITAT

4

AUTO No. 1491 DEL 29 DE MAYO DE 2018 Página 7 de 7
Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

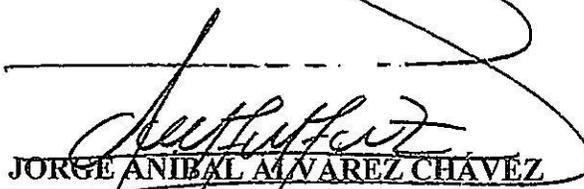
ARTÍCULO SEGUNDO. Notifíquese el contenido del presente Auto a la sociedad enajenadora **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, identificada con Nit. **900.378.893-8**, representada legalmente por el señor **DANIEL GIRALDO CÁCERES**, (o quien haga sus veces), y córrase traslado del mismo junto con la queja y el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

ARTÍCULO TERCERO. Comuníquese el contenido del presente Auto a la señora **MERLY YULIETH ZAMORA PÉREZ**, en calidad de Propietaria (o quien haga sus veces) del Apartamento 802 Torre 2 del Proyecto de Vivienda **TORRES DE BELLAVISTA**, 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 Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá, a los veintinueve (29) días del mes de mayo de 2018.


JORGE ANIBAL ALVAREZ CHÁVEZ
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Aura P. Robles V. - Contratista SICV
Revisó: Carlos Andrés Sánchez - Contratista SICV

X