



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá D.C.,

Señor:

JHOVANNY VALERO

Propietario del apartamento 403 de la torre 6 (o quien haga sus veces)

**Proyecto de Vivienda: GRAN RESERVA DE PONTEVEDRA**

Calle 95 # 71 75

Bogotá D.C

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

**2-2018-19533**

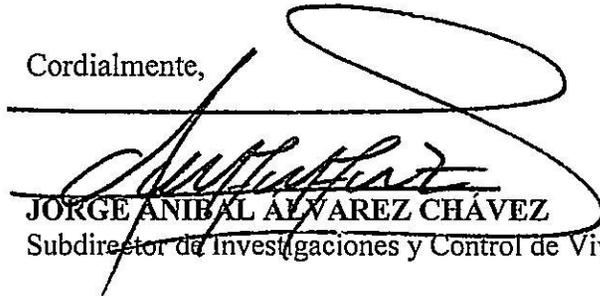
FECHA: 2018-05-04 12:21 PRO 466958 FOLIO: 1  
ANEXOS: 3 FOLIOS  
ASUNTO: COMUNICACION AUTO 884 DE 2018  
REFERENCIA: JHOVANNY VALERO  
TIPO: OFICIO SAUCA  
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

Asunto: Comunicación del Auto N° 884 del 27 de abril de 2018.

Respetado señor (a),

Dando cumplimiento al artículo tercero del Auto No. 884 del 27 de abril de 2018, " *Por el cual se abre una investigación administrativa*", atentamente remito copia del mencionado acto administrativo para su comunicación.

Cordialmente,

  
JORGE ANIBAL ALVAREZ CHÁVEZ  
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Laura María Rojas Amado Contratista SIVCV 

Anexo: Copia del Auto N° Auto No. 884 del 27 de abril de 2018 en 3 folios.

Calle 52 No. 13-64  
Conmutador: 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. 884 DE 27 DE ABRIL DE 2018**

Página 1 de 5

*"Por el cual se abre una investigación administrativa"*

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

En ejercicio de las atribuciones conferidas en los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, Decretos Distritales 121 de 2008, 572 de 2015, Acuerdo Distrital 079 de 2003, demás normas concordantes y,

**CONSIDERANDO**

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat en virtud de su competencia y de conformidad con lo dispuesto por el parágrafo del artículo 1° del Decreto Distrital 572 de 2015, asumió el conocimiento de la queja presentada por el señor **JHOVANNY VALERO**, en calidad de propietario del apartamento 403 de la torre 6 del proyecto de vivienda **GRAN RESERVA DE PONTEVEDRA**, ubicado en la calle 95 # 71-75, de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las áreas privadas del citado proyecto de vivienda, en contra de la sociedad enajenadora **A R CONSTRUCCIONES S.A.S.** identificada con el 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. 1-2017-70375 de fecha 29 de septiembre de 2017, Queja No. 1-2017-70375-1 (folio 1).

Que una vez revisado el Sistema de Información Distrital de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda SIDIVIC con el que cuenta la entidad, se constató que el responsable del proyecto de vivienda es la sociedad enajenadora **A R CONSTRUCCIONES S.A.S.** identificada con el Nit. 900.378.893-8 al que le fue otorgado el registro de enajenación No. 2010143 (folio 12).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4 del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2017-74509 de fecha 08 de septiembre de 2017 (folio 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 o no. La sociedad enajenadora no se manifestó.

Que de conformidad con los antecedentes expuestos y en atención a lo previsto en el artículo 5 del Decreto 572 de 2015, esta Subdirección estimó necesaria la realización de una visita de carácter técnico; mediante documentos con radicados No. 2-2017-82091 y 2-2017-82092 de 29 de septiembre de 2017 (folios 5 y 6), se comunicó tanto a la sociedad enajenadora como



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

al quejoso, la fecha y hora de la práctica de la visita técnica al proyecto de vivienda materia de investigación, la diligencia se realizó el día 19 de octubre de 2017, con la participación del señor JHOVANNY VALERO en calidad de propietario del inmueble objeto de investigación y el señor CAMILO SANCHEZ apoderado de la sociedad enajenadora conforme se evidencia en el Acta de Visita Técnica que obra en el expediente (folio 8).

Producto de la visita se elaboró el informe técnico (folios 10 a 11) No. 17-1046 del 30 de noviembre de 2017 el cual concluyó lo siguiente:

**"HALLAZGOS:**

*Durante la diligencia solo se constatan los hechos de la queja que no han sido subsanados y que aparecen relacionados en el acta de visita. Los demás se entienden subsanados.*

**1. MEDIDAS, PARQUEADERO APARTAMENTO 403 TORRE 6**

*Medidas de parqueaderos: Se verifican la medida para el parqueadero del Apartamento 403 Torre 6 encontrándose que son (1.98ml ingreso desde columna hasta el eje y entre ejes 2.20ml x 4.50ml medida actual de parqueadero).*

*Aunque la medida entre ejes cumple lo dispuesto en la norma, el ancho libre con cara de columna no cumple con lo dispuesto en la misma, por tal razón se incurre en deficiencia constructiva y en desmejoramiento de especificación, toda vez que no se da cumplimiento a lo dispuesto en el decreto 1108 de 2000 y a sus gráficos anexos.*

*En estas condiciones, la sociedad enajenadora incurre en una afectación grave que afecta la habitabilidad del inmueble, y no se sujeta a lo ofrecido y aprobado en planos, e incurre a lo estipulado en el Decreto 1108 del 2000.*

*Artículo 4.- dimensiones de los estacionamientos según destinación.*

*Las dimensiones de las unidades de estacionamientos se aplicarán de la siguiente manera:*

*a. Para uso de vivienda, dotacional, industrial y de comercio y servicios.*

*Las dimensiones son de 4.50 metros por 2,20 metros, salvo la proporción que se destine a cargue y descargue y para minusválidos.*

*b. Estacionamientos para Minusválidos.*

*Se destinará un estacionamiento por cada 30 cupos exigidos con dimensiones mínimas de 4.50 metros por 3.80 metros para todos los usos, con localización preferencial próxima a los ingresos peatonales. ..."*

Como lo mencionó esta Entidad, existen antecedentes, los cuales permiten concluir que: los hechos objeto de investigación probablemente constituyen una presunta vulneración a lo dispuesto en el artículo 4 del Decreto 1108 de 2000, 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



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

labores, en particular, las referentes a las especificaciones de las obras y el cumplimiento de las obligaciones pactadas con los adquirentes de vivienda.

El Decreto 2610 de 1979, en concordancia con el numeral 9 del artículo 2 del Decreto Ley 078 de 1987, faculta a este Despacho para imponer multas sucesivas de diez mil pesos (\$10.000.00) a quinientos mil pesos (\$500.000.00) M/cte, a las personas naturales o jurídicas sujetas al control y vigilancia de esta Subsecretaría, cuando se cerciore que se ha infringido una norma o reglamento a que debe estar sometido con relación a la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, o se incumplan las ordenes o requerimientos que se expidan, para que se sujeten a las normas exigidas por las autoridades nacionales, departamentales, metropolitanas, municipales y distritales y/o para que se ajusten a las prescripciones de la Ley 66 de 1968 y sus normas complementarias.

Las multas antes descritas se impondrán con base en los criterios establecidos en el artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo<sup>1</sup> y con la indexación de valores correspondiente, toda vez que su inaplicación dejaría sin fuerza y efectividad las multas a través de las cuales, el legislador buscó conminar a las personas dedicadas a la enajenación de inmuebles destinados a vivienda a cumplir con sus obligaciones y a persuadirlos de la comisión de conductas infractoras al régimen aplicable.

Ahora bien, con relación a la indexación de la multa, esta Subdirección la actualiza con fundamento en los criterios auxiliares establecidos en el artículo 230 de la Constitución Política, dentro de los cuales se encuentran el de justicia y equidad, en la protección y tutela del Estado de Derecho, es decir, las normas que regulan la actividad de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, que en este caso específico se traduce en proteger de manera efectiva el derecho constitucional a la vivienda digna, postura que además ha sido avalada y reiterada en diferentes pronunciamientos jurisprudenciales, los cuales fueron recogidos en el concepto No. 1564 del 18 de mayo de 2004, emitido por la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado y expresado por esta entidad mediante la Directiva No. 001 del 12 de enero de 2010 expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat.

El Consejo de Estado al evaluar la legalidad de la Directiva 001 del 11 de octubre de 2004 expedida por el entonces Subdirector de Control de Vivienda del Departamento Técnico

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 ordenes 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. 884 DE 27 DE ABRIL DE 2018

Página 4 de 5

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

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.*

*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."<sup>2</sup>(Negritas y subrayas fuera de texto).*

En el caso sub-examine, se encuentra que la sociedad enajenadora podría estar incurriendo en la vulneración de normas de enajenación de bienes inmuebles destinados a vivienda, las cuales hacen parte de las funciones de vigilancia y control asumidas por este Despacho, en razón a las irregularidades que afectan las áreas privadas del proyecto de vivienda objeto de investigación; motivo por el cual, una vez verificada la queja y practicada la visita técnica respectiva por este despacho y sumado a los antecedentes obrantes en el expediente, esta

<sup>2</sup> Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo Sección Primera, treinta (30) de mayo de dos mil trece (2013), Exp. Núm. 2006-00986-01.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

**AUTO No. 884 DE 27 DE ABRIL DE 2018**

Página 5 de 5

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

Subdirección considera procedente ordenar la apertura de investigación correspondiente, de conformidad con el artículo 6° del Decreto 572 de 2015.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO.** Abrir Investigación de carácter administrativo a la sociedad enajenadora **A R CONSTRUCCIONES S.A.S.** identificada con el 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.

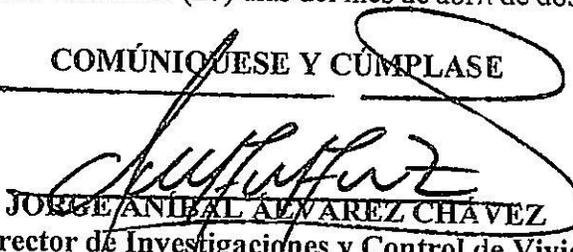
**ARTÍCULO SEGUNDO.** Notifíquese y córrase traslado el contenido del presente Auto de apertura de investigación, a la sociedad enajenadora **A R CONSTRUCCIONES S.A.S.** identificada con el Nit. 900.378.893-8 representada legalmente por el señor **DANIEL GIRALDO CACERES** (o quien haga sus veces), y 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 7° del Decreto 572 de 2015.

**ARTÍCULO TERCERO.** Comuníquese el contenido del presente Auto al señor **JHOVANNY VALERO**, en calidad de propietario (o quien haga sus veces) del apartamento 403 de la torre 6 del proyecto de vivienda **GRAN RESERVA DE PONTEVEDRA**, en esta ciudad.

**ARTÍCULO CUARTO.** El presente Acto Administrativo rige a partir de la fecha de su expedición, y contra el mismo no procede recurso alguno.

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

**COMÚNIQUESE Y CÚMPLASE**

  
**JORGE ANIBAL ALVAREZ CHÁVEZ**

Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó Laura Maria Rojas - Contratista SICV.   
Revisó Robertson Alvarado Camacho - Contratista SICV. 

