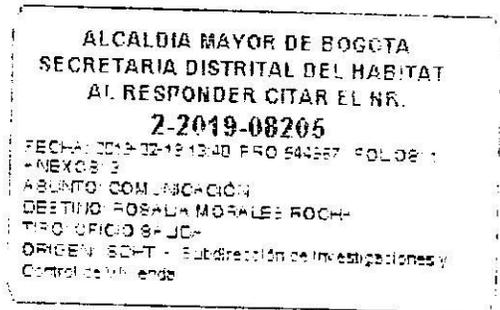


Bogotá D.C.,

Señor (a):

ROSALÍA MORALES ROCHA
Propietaria Casa 19
URBANIZACIÓN SAN MIGUEL
Carrera 11 D Este # 68 Sur -35 Casa 19.
Bogotá

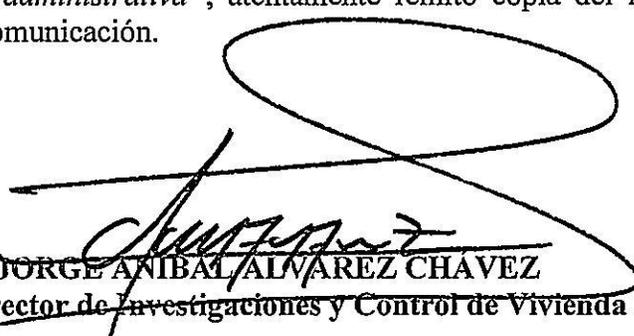


Asunto: Comunicación AUTO No. 95 DEL 12 DE FEBRERO DE 2019
Expediente No. 1-2017-52267

Respetado (a) Señor (a),

Dando cumplimiento al AUTO No. 95 DEL 12 DE FEBRERO DE 2019, "Por el cual se abre una investigación administrativa", atentamente remito copia del mencionado acto administrativo para su comunicación.

Cordialmente,



JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Lo enunciado en 3 folios.

Elaboró: Luis Alberto Gómez Lazano-Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda
Revisó: Carlos Sánchez-Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

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. 95 DEL 12 DE FEBRERO DE 2019

Página 1 de 6

"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, Acuerdo 735 de 2019 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 **ROSALÍA MORALES ROCHA**, en calidad de Propietaria de la Casa 19 del proyecto de vivienda **URBANIZACIÓN SAN MIGUEL**, ubicado en la Carrera 11 D Este # 68 Sur-35 de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las áreas privadas del citado inmueble, en contra de la sociedad enajenadora **M+D CONSTRUCTORA S.A.S**, identificada con Nit. **900.675.805-3**, representada legalmente o quien haga sus veces, por el señor **JULIAN SALCEDO GARCÍA**, actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2017-52267 del 6 de julio de 2017, Queja No. 1-2017-52267 (folios 1 al 2).

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 es la sociedad enajenadora mencionada, a la que le fue otorgado el registro de enajenación No. 2014198 (folio 18).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4º del Decreto Distrital No. 572 de 2015, se corrió traslado de la queja, mediante comunicación con Radicado No. 2-2017-59197 del 25 de julio de 2017 (folios 8), 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, dicho oficio fue comunicado mediante radicado No. 2-2017-59195 del 21 de julio de 2017 (folio 7), a la señora **ROSALIA MORALES**, en calidad de Propietaria de la Casa 19 del proyecto de vivienda **URBANIZACIÓN SAN MIGUEL**, sin que la enajenadora se manifestara al respecto.

Que de conformidad con los antecedentes expuestos y en atención a lo previsto en el artículo 5º del Decreto Distrital No. 572 de 2015, esta Subdirección estimó necesaria la realización de una vista de carácter técnico para verificar los hechos objeto de la queja, por tal razón, mediante oficio con Radicado 2-2018-48901 del 11 de octubre de 2018



AUTO No. 95 DEL 12 DE FEBRERO DE 2019 Página 2 de 6

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

(folio 9), se le informó a la sociedad enajenadora, y mediante oficio con Radicado No. 2-2018-48905 del 11 de octubre de 2018 (folio 10), a la señora **ROSALIA MORALES**, en calidad de Propietaria de la Casa 19 del proyecto de vivienda **URBANIZACIÓN SAN MIGUEL**, que el día 29 de octubre de 2018, el área técnica de la Subdirección procedería a realizar visita de verificación de hechos, como consta en el acta de visita (folio 11) con asistencia por parte de la señora **ROSALÍA MORALES**, Propietaria de la Casa 19 y con asistencia por parte del señor **JOSÉ ANDRÉS GUZMÁN**, en calidad de Apoderado de la sociedad enajenadora (Folio 12).

Que como consecuencia de la visita técnica realizada se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No.18-739 del 28 de noviembre de 2018 (folios 16 a 17), en el cual se concluyó:

"La propietaria informa que el inmueble fue entregado aproximadamente en el mes de diciembre de 2016.

HALLAZGOS

Se verifica el hecho así:

1) HUMEDAD HABITACION FACHADA PRINCIPAL:

Imagen N.1 Imagen N.2

En el recorrido por la casa N.19 se observó filtración en la cubierta sobre la columna, la cual, se localiza sobre la fachada principal (Imagen N.1); la propietaria insiste en que hay una gotera por la cercha metálica de la cubierta (Imagen N.2), la cual, no se evidencia en la vista; Sin embargo, el enajenador comenta que revisara los dos temas cuando la propietaria del permiso de ingreso; ya que han tenido dificultades con ella.

Por lo anterior, se configura deficiencia constructiva LEVE que no afecta la habitabilidad del inmueble hasta tanto el enajenador allegue el acta de entrega. Se contraviene lo expresado en el código de policía de Bogotá Acuerdo 79 de 2003 en lo siguiente:

**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;



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 95 DEL 12 DE FEBRERO DE 2019 Página 3 de 6

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

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.

2) BAÑO – SIFON:

Imagen N.3 Imagen N.4

En la visita no se evidencia empozamiento de agua ni humedad en el resto del área del baño como lo menciona la propietaria (Imágenes N.3 y N.4). El enajenador comenta que la propiedad fue entregada sin acabados como aún se observa, además menciona que no han recibido notificación sobre humedad en el techo de la vivienda del primer piso y/o N.13.

Así las cosas, no se presenta deficiencia constructiva que afecte la habitabilidad del inmueble."

Por el anterior hecho: "**1) HUMEDAD HABITACIÓN FACHADA PRINCIPAL**", probablemente constituye una vulneración a lo previsto en el Acuerdo No. 79 de 2003, Capítulo 8, artículo 23 Numeral 12, 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 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.



AUTO No. 95 DEL 12 DE FEBRERO DE 2019 Página 4 de 6

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 Administrativo¹ 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.

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.

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

AUTO No. 95 DEL 12 DE FEBRERO DE 2019 Página 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 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 la irregularidad que afecta la zona privada 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 Distrital No. 572 de 2015.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Abrir Investigación de carácter administrativo contra la sociedad enajenadora **M+D CONSTRUCTORA S.A.S**, identificada con Nit. 900.675.805-3, representada legalmente o quien haga sus veces, por el señor **JULIAN SALCEDO GARCÍA**, en virtud de lo expuesto en el presente auto.

ARTÍCULO SEGUNDO. Notifíquese el contenido del presente Auto a la sociedad enajenadora **M+D CONSTRUCTORA S.A.S**, identificada con Nit. 900.675.805-3, representada legalmente o quien haga sus veces, por el señor **JULIAN SALCEDO GARCÍA**, 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

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

AUTO No. 95 DEL 12 DE FEBRERO DE 2019 Página 6 de 6

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

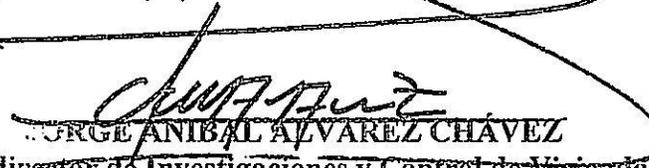
auto, para que presente descargos, solicite audiencia de mediación para llegar a un acuerdo con el quejoso, solicite o aporte las pruebas que pretende hacer valer, rinda las explicaciones que considere necesarias y objete el informe técnico, de conformidad con el artículo 7° del Decreto 572 de 2015.

ARTÍCULO TERCERO. Comuníquese el contenido del presente Auto a la señora **ROSALÍA MORALES ROCHA**, en calidad de propietaria de la Casa 19 del Proyecto de Vivienda **URBANIZACIÓN SAN MIGUEL** de esta ciudad.

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

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C., a los doce (12) días del mes de febrero de dos mil diecinueve (2019).


JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Luis Alberto Gómez Lozano - Contratista SICV
Revisó: Carlos Andrés Sánchez Huertas - Contratista SIC