



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá D.C.,

Señor

ALVARO ANDRES DELGADO VICTORIA

Edificio CERROS DE LA LORENA- PROPIEDAD HORINZONTAL

Transversal 88 # 145-32

Bogotá, D.C.

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

2-2019-26617

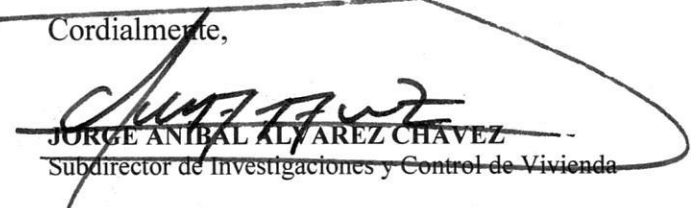
FECHA: 2019-05-24 16:35 PRO 574900 FOLIOS: 1
ANEXOS: 6
ASUNTO: CITACIÓN PARA NOTIFICACIÓN
PERSONAL
DESTINO: EDIFICIO CERROS DE LA LORENA PH
PALESTRA
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Asunto: Comunicación Auto. No. 1637 del 30 de abril del 2019
Expediente No. 1-2018-18960

Respetado(a) Señor(a):

Dando cumplimiento al artículo cuarto del Auto. No. 1637 del 30 de abril del 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

Anexo: Auto. No. 1637 del 30 de abril del 2019 en 06 folios
Proyectó: Edgar Samuel Camacho Caviedes – Contratista SICV
Revisó: Carlos Andrés Sánchez H. Contratista SICV

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.1637 DEL 30 DE ABRIL DE 2019 Pág. 1 de 11

“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 impetrada por el señor CARLOS EDUARDO TOVAR YAÑEZ, en calidad de propietario del apartamento 204 del proyecto de Vivienda EDIFICIO CERROS DE LA LORENA - PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la TRANSVERSAL 88 # 145 – 32 de esta ciudad, contra la sociedad enajenadora MGJ INGENIEROS ARQUITECTOS CONSTRUCTORES SAS, identificada con el NIT 900.110.934-0 y representada legalmente por el señor ALDEMAR MEJIA GARCIA (o quien haga sus veces), por las presuntas deficiencias constructivas presentadas en las zonas comunes del citado proyecto, actuación a la que le correspondió la radicación 1-1-2018-18960 del 11 de mayo del 2018 (Folios 1 al 5). Queja No. 2018-18960-1.

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 sociedad enajenadora MGJ INGENIEROS ARQUITECTOS CONSTRUCTORES SAS, identificada con el NIT 900.110.934-0 le fue otorgado el registro de enajenación No. 2013225 (Folio 43).

Que según lo dispuesto en el artículo 4º del Decreto 572 de 2015, mediante oficio con radicado No. 2-2018-21275 y 2-2018-21276 del 17 de mayo del 2018 (folios 7 y 8), corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora para que se manifestara respecto de cada uno de los hechos e indicara si corregiría los mismos o no, señalándole un término de diez (10) días hábiles, así mismo, al quejoso se le informó la actuación llevada a cabo.

Que la sociedad enajenadora, mediante Radicado No 1-2018-21086 del 21 de mayo del 2018, recorrió el traslado de la queja (Folios 9 al 15), manifestándose sobre los hechos materia de investigación.

Que el señor Carlos Eduardo Tovar Yáñez, mediante petición de radicado 1-2018-30230 del 03 de agosto del 2018 (folios 16 a 30), solicitó conocer el trámite de la actuación adelantada en contra de la sociedad MGJ INGENIEROS ARQUITECTOS



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No.1637 DEL 30 DE ABRIL DE 2019 Pág. 2 de 11

“Por el cual se abre una investigación administrativa”

CONSTRUCTORES SAS, petición que fue resuelta mediante escrito de radicado 2-2018-39540 (folio 31)

Que de conformidad con los antecedentes expuestos y en atención a lo previsto en el parágrafo 1º artículo 5º del Decreto Distrital 572 de 2015, esta Subdirección estimó necesaria la realización de una visita de carácter técnico para verificar los hechos expuestos; por tal razón, mediante los Oficios con radicado 2-2019-06683 y 2-2019-06680 del 13 de febrero del 2019 (folio 32 y 33) se le comunicó al representante legal de la sociedad enajenadora y al quejoso, que se fijó visita técnica para el día 20 de febrero del 2019, a la que asistió la señora LISNEY PINZON en calidad de propietaria del apartamento 204 torre 2 del Proyecto de Vivienda EDIFICIO CERROS DE LA LORENA - PROPIEDAD HORIZONTAL, por la sociedad enajenadora se hizo presente el señor WILLIAM GIL, en calidad de director de obra. (folio 34)

Con base en todo lo anterior, se procedió a la elaboración del Informe de Verificación de Hechos No. 19-104 del 25 de febrero del 2019 (folios 36 a 42), que concluyó lo siguiente:

Fecha de entrega del primer apartamento: abril de 2017.

Fecha de entrega de las zonas comunes: No se han entregado.

“HALLAZGOS

1. Retraso en el desarrollo del proyecto

A la fecha de la radicación de la queja No 1- 2018- 18960 han entregado 28 unidades residenciales del 80.

En la diligencia manifiestan que se han entregado 41 apartamentos de un total de 80 unidades de vivienda y que no se han realizado la entrega de las zonas comunes. El hecho es una deficiencia constructiva grave porque al entregarse el 51 % más uno de los apartamentos es deber del constructor entregar las zonas comunes no esenciales a la comunidad del edificio. Por lo anterior esto afecta las condiciones de habitabilidad, uso o funcionamiento de las zonas comunes y no da cumplimiento a la ley 675 del 2001, que al respecto dispone:

ART. 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,



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No.1637 DEL 30 DE ABRIL DE 2019 Pág. 3 de 11

“Por el cual se abre una investigación administrativa”

expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios.

PAR. 1°—Cuando se trate de conjuntos o proyectos construidos por etapas, los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados se referirán a aquellos localizados en cada uno de los edificios o etapas cuya construcción se haya concluido.

PAR. 2°—Los bienes comunes deberán coincidir con lo señalado en el proyecto aprobado y lo indicado en el reglamento de propiedad horizontal

2. Rampa 1 T1 Acceso T2 Sótano 3

Estando el enajenador y quejoso reunidos el día de la diligencia se anexa el siguiente hecho:

El quejoso manifiesta que los automóviles chocan al momento de subir la rampa.

En el momento de la visita se evidencia (foto 2) un remate demasiado pronunciado de la rampa que afectan los vehículos en contraste a la rampa del sótano 2 (foto 3) en la cual el remate es menos pronunciado por lo tanto los hechos mencionados, son deficiencias constructivas leves que no afectan la utilización de las zonas comunes y no da cumplimiento al Código de Policía:

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;

TITULO IX

PARA LA LIBERTAD DE INDUSTRIA Y COMERCIO Y LA PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES

CAPITULO 3°

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.*

3. Filtración de Agua Sótano 3 (Costado Norte).

El quejoso manifiesta una filtración de aguas negras y un olor fuerte en el lugar del muro norte del sótano 3.

En la diligencia el enajenador menciona que la filtración de agua obedece al rompimiento de un tubo del pozo séptico del conjunto contiguo llamado “SUASIA” y anexa un documento de petición de revisión al dicho conjunto de verificación de las cajas de inspección.



AUTO No.1637 DEL 30 DE ABRIL DE 2019 Pág. 4 de 11

“Por el cual se abre una investigación administrativa”

En la revisión se observó que la filtración existe desde la parte superior del muro de limpieza sin ningún tipo de olor. Por otro lado, no se pudo observar el muro, sin embargo y ante la visualización de las filtraciones evidenciadas, se puede concluir que el muro de contención presenta afectaciones, que derivan en la afectación en el muro de limpieza; por tal motivo el muro de contención no cumple con la norma NSR-10 que menciona el correcto funcionamiento de un sistema de filtros y manejos de aguas freáticas en este tipo de estructura.

El hecho es una deficiencia constructiva grave, que afecta la utilización de las zonas comunes y no da cumplimiento al reglamento colombiano de construcción sismo resistente - NSR-10:

H.4.2.8 – EMPUJES DEBIDOS AL AGUA – Los empujes debidos al agua subterránea deben minimizarse en lo posible mediante el empleo de obras adecuadas del drenaje y despresurización. Sin embargo, cuando esto no es posible, deben sumarse a los empujes de tierras.

H.2.3 – AGUA SUBTERRANEA - En las cimentaciones el problema más frecuente encontrado durante el proceso de excavación y construcción es la existencia del agua subterránea libre confinada. La presencia de agua, en relación a los esfuerzos, produce una disminución de la propiedad, tal como se indica en H.2.4.1 para la resistencia, además de flujo y erosión interna. Los estudios geotécnicos deberán analizar la existencia de agua libre, flujos potenciales de agua subterránea y la presencia de paleo causes.

4. Filtración de Agua Sótano 1 (Costado Sur).

El quejoso manifiesta una filtración de agua y fisuras del muro sur del sótano 1.

En la diligencia el enajenador menciona que la filtración de agua en el muro de limpieza obedece al nivel freático del lugar, aunque el muro fue pintado meses antes en las zonas de proyección de dichas filtraciones.

En la revisión se observó fisuras (foto 2) y filtraciones (foto 1) de agua que existen desde la parte superior del muro de limpieza sin ningún tipo de olor. Por otro lado, no se pudo observar el muro, sin embargo y ante la visualización de las filtraciones evidenciadas, se puede concluir que el muro de contención presenta afectaciones, que derivan en la afectación en el muro de limpieza por tal motivo el muro no cumple con la norma NSR-10 que menciona el correcto funcionamiento de un sistema de filtros y de aguas freáticas en este tipo de estructura.

El hecho es una deficiencia constructiva grave, que afecta la utilización de las zonas comunes y no da cumplimiento al reglamento colombiano de construcción sismo resistente - NSR 2010, descrito en el numeral 3 del presente informe.

5. Estructura de la Cubierta Torre 1

El quejoso manifiesta la no construcción de la cubierta de la rampa vehicular de acceso de la torre 1 a la torre 2 .



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No.1637 DEL 30 DE ABRIL DE 2019 Pág. 5 de 11

“Por el cual se abre una investigación administrativa”

En la diligencia el quejoso menciona que la cubierta o marquesina no ha sido en su totalidad instalada dejando solo una estructura de perfiles galvanizados a la vista.

En la verificación el día de la cita técnica se observó la existencia de la perfilería estructural de una posible cubierta o marquesina y posterior a ello se procedió a tomar un registro fotográfico.

Luego de una posterior revisión de los documentos radicados en la secretaria de Hábitat No. 400020140159 el 23 de mayo de 2014 donde se encuentran la planimetría aprobada por curaduría, no se proyecta ningún registro de una posible cubierta o marquesina en el lugar previamente establecido, aunque la estructura fue construida por el constructor según se mencionó en la visita.

Por tal razón la constructora estaría modificando los planos aprobados por curaduría lo que sería una deficiencia constructiva grave y no daría cumplimiento a la Ley 400

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.

6. Cubierta de la rampa que conduce al sótano 1 y 2

El quejoso manifiesta que el desnivel de la canaleta de aguas lluvias de la marquesina no permite el debido desagüe.

En el momento de la diligencia se observa un represamiento de aguas lluvias siendo que varios días no habido lluvia, por lo cual se evidencia un clara deficiencia en el manejo de desagües de la canaleta y luego de una posterior revisión de los documentos radicados en la secretaria de Hábitat con No. 400020140159 el 23 de mayo de 2014 donde se encuentran la planimetría aprobada por curaduría, no se proyectan ningún registro de una posible cubierta o marquesina en el lugar previamente establecido aunque la estructura fue construida por el constructor según se mencionó en la visita.

El hecho es una deficiencia constructiva grave, que afecta la utilización de las zonas comunes y no da cumplimiento al Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá

PARÁGRAFO B.5.4.6.3. Bajantes aguas lluvias. Por cada 100 m2 de cubierta a desaguar debe haber una bajante de 4" para 100 m2 o menos. Desagües: el aplicador debe fijar de acuerdo con el director de la obra, qué unidades de la red de desagüe deben quedar terminados y cuáles han de quedar solamente presentadas, con el fin de acometer en forma adecuada la impermeabilización a dicha red.

7. Ascensor



AUTO No.1637 DEL 30 DE ABRIL DE 2019 Pág. 6 de 11

“Por el cual se abre una investigación administrativa”

El quejoso manifiesta inconformidad por fallas debido a atrapamientos e inoperatividad del equipo.

En el momento de la diligencia el enajenador menciona que los ascensores fueron entregados en la torre 1 en Julio de 2018 y en la Torre 2 en mayo de 2017 y presenta una certificación de mantenimiento del 28 de diciembre de 2018 el cual se tomó registro digital

Por otro lado, al momento de la visita, el equipo ya estaba instalado y funcionando normalmente sin descolgamiento o evidencia de mal cierre o apertura por suciedad u otro factor además se anexa por el enajenador un documento del contrato de mantenimiento por el instalador de los equipos.

Por lo anterior no se determina como una deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones por consiguiente no se establece afectación en este numeral.

8) Servicios provisionales de Acueducto y Energía.

El quejoso manifiesta su preocupación puesto que el edificio se encuentra con las redes de acueducto y electricidad provisional.

En la diligencia técnica se identifica que los medidores de la torre 2 de acueducto se encuentran en su totalidad instalados (Foto 1), al contrario de la torre 1 que aún se encuentra con la provisional de acueducto. También se verifica en la visita que la torre 1 y 2 se encuentran con las redes provisionales de energía al igual que todo el edificio en sus zonas comunes (foto 2).

El hecho es una deficiencia constructiva grave, que afecta la utilización de los bienes y no da cumplimiento a la ley 675 del 2001, Ley 66 de 1968, Decreto 190 de 2004 (Plan de Ordenamiento Territorial) y el artículo 170 del Decreto 469 de 2003 que al respecto dispone:

LEY 675 DEL 2001 - ART. 80. —Los urbanizadores y constructores de Unidades Inmobiliarias Cerradas deberán instalar medidores de consumo de los servicios públicos domiciliarios para cada inmueble.

Las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios elaborarán las facturas para cada inmueble en forma individual.

PARÁGRAFO. Las Unidades Inmobiliarias Cerradas que a la fecha de entrada en vigencia de esta ley no posean medidor individual podrán instalarlos si tal solicitud tiene la aprobación de al menos la mitad más uno de los copropietarios.

LEY 66 DE 1968 - Artículo 10 - La obligación de ejecutar las obras de urbanismos 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



AUTO No.1637 DEL 30 DE ABRIL DE 2019 Pág. 7 de 11

“Por el cual se abre una investigación administrativa”

se trate de contratos celebrados con otra persona dedicada a la misma actividad y ambos se hallen inscritos ante la 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.

ARTICULO 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.*
- c. Construir las obras civiles necesarias para el tendido de las redes (excavación, tape y compactación).*

9) Rampa de acceso

Estando enajenador y quejosos reunidos el día de la diligencia se anexa el siguiente hecho:

Existe por parte del quejoso una preocupación en la rampa de acceso peatonal por la ausencia de las debidas barandas y si cumple con la pendiente permitida con la NTC.

Se realizó la medición del primer tramo de la rampa constatando una pendiente aproximada del 24% tomada desde el punto inicial hasta el final del primer tramo. Por lo anterior el hecho se clasifica como una deficiencia constructiva grave por tener más de lo permitido del 10 % permitido según las normas NSR-10 y NTC 4143:

NSR 10

K.3.2.7 — SISTEMAS DE INGRESO Y EGRESO PARA DISCAPACITADOS — Toda obra se deberá proyectar y construir de tal forma que facilite el ingreso y egreso de las personas con movilidad reducida, sea ésta temporal o permanente. Así mismo, se debe procurar evitar toda clase de barrera física en el diseño y ejecución de las vías en la construcción o restauración de edificios de propiedad pública o privada. Las normas que se deberán tener en cuenta son: Las Normas Técnicas, NTC 4349, Accesibilidad de las Personas al Medio Físico. Edificios, Ascensores, NTC 4143 Accesibilidad de las Personas al Medio Físico. Edificios, Rampas Fijas, NTC 4145 Accesibilidad de la Personas al Medio Físico. Edificios, escaleras, y NTC 4140 Accesibilidad de las Personas al Medio Físico. Edificios, pasillos, corredores.

NTC 4143

4. REQUISITOS

4.1 DIMENSIONES

4.1.1 PENDIENTE LONGITUDINAL. RAMPAS UBICADAS EN EDIFICIOS Y ESPACIOS URBANOS

Una rampa con pendiente menor o igual al 2 % se asimila a una circulación plana y por lo tanto no se limita su longitud, (véase la NTC 4279).



AUTO No.1637 DEL 30 DE ABRIL DE 2019 Pág. 8 de 11

“Por el cual se abre una investigación administrativa”

4.1.1.1 Nivel adecuado- Se establecen las siguientes pendientes longitudinales máximas para los tramos rectos de rampa entre descansos, en función de la extensión de los mismos medidos en su proyección horizontal (l), la pendiente máxima debe ser del 12 %.

10) Compromisos pactados en las reuniones de copropietarios.

Enajenador y quejoso manifiestan que se adoptaron compromisos de parte del enajenador en reuniones de copropietarios sin acta alguna. Sin embargo, en el marco de las facultades conferidas por el decreto 572 de 2015, la entidad carece de competencia para este hecho. Razón por la cual, no se puede establecer como deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones.”

De los hechos referidos probablemente constituyen una violación a lo dispuesto en el numeral 7° del artículo 2° del Decreto Ley 078 de 1987, en concordancia con el numeral del artículo 23, artículos 114 y 201 del Acuerdo 079 de 2003 (Código Distrital De Policía), artículo 24 y 80 de la ley 675 del 2001, H.4.2.8, H.2.3 y K.3.2.7 de la NSR-10, Artículo 7 de la ley 400 de 1997, Parágrafo B.5.4.6.3 del código de construcción del distrito capital de Bogotá, Artículo 10 y 229 de la ley 66 de 1968, 4, 4.1, 4.1.1, 4.1.1.1 de la NTC4143 y artículo 2° del Decreto 572 de 2015 y demás normas concordantes, por cuanto es obligación de toda 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 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 vez que la inaplicación de la indexación dejaría sin fuerza y

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.



AUTO No.1637 DEL 30 DE ABRIL DE 2019 Pág. 9 de 11

“Por el cual se abre una investigación administrativa”

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.

*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.*

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.1637 DEL 30 DE ABRIL DE 2019 Pág. 10 de 11

“Por el cual se abre una investigación administrativa”

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 (Negritas y subrayas fuera de texto).

En el caso sub-examine se encuentra que el enajenador, podría estar incurriendo en la infracción 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 proyecto de vivienda EDIFICIO CERROS DE LA LORENA - PROPIEDAD HORIZONTAL objeto de queja, motivo por el cual una vez verificada la queja, y practicada la visita técnica por este Despacho, sumado a los antecedentes obrantes en el expediente, considera procedente esta Subdirección ordenar la apertura de investigación correspondiente. (Artículo 6° del Decreto Distrital 572 de 2015).

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Abrir investigación de carácter administrativo contra la sociedad enajenadora MGJ INGENIEROS ARQUITECTOS CONSTRUCTORES SAS, identificada con el NIT 900.110.934-0, representada legalmente por el señor ALDEMAR MEJIA GARCIA (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 MGJ INGENIEROS ARQUITECTOS CONSTRUCTORES SAS, identificada con el NIT 900.110.934-0, representada legalmente por el señor ALDEMAR MEJIA GARCIA (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.

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 HÁBITAT

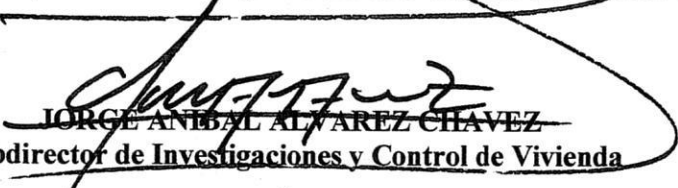
AUTO No.1637 DEL 30 DE ABRIL DE 2019 Pág. 11 de 11

“Por el cual se abre una investigación administrativa”

ARTÍCULO TERCERO. Notifíquese el contenido de este auto al representante legal, o administrador (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda EDIFICIO CERROS DE LA LORENA - PROPIEDAD HORIZONTAL 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.

Dado en Bogotá D.C., a los treinta (30) días del mes de abril del dos mil diecinueve (2019).


~~JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ~~
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó Edgar Samuel Camacho Caviedés: Abogado Contratista SIVC
Revisó: Carlos Andrés Sánchez H. - Abogado Contratista SIVC