



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá D.C.,

Señor (a)

MULTIFAMILIAR JUPITER

Administrador y/o Representante legal (o quien haga sus veces)
CALLE 73 A SUR # 13 A – 44 ESTE- OFICINA DE ADMINISTRACION
Bogotá D.C.

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

2-2020-00023

FECHA: 2020-01-02 09:40 PRO 638081 FOLIOS: 1
ANEXOS: 3
ASUNTO: COMUNICACION
DESTINO: MULTIFAMILIAR JUPITER
TIPO: OFICIO SALIDA
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Asunto: Comunicación Auto No. 5045 del 09 de diciembre de 2019
Expediente: 3-2018-03644

Respetada Señor(a),

Dando cumplimiento al artículo tercero del Auto No. 5045 del 09 de diciembre de 2019, "Por el cual se abre una investigación administrativa", atentamente remito copia del mencionado acto administrativo para su comunicación.

Cordialmente,

KATHY ACOSTA VALENZUELA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Alejandra Calderón R- Contratista SIVCV
Revisó: Diana Carolina Merchán – Profesional Universitaria
Anexo: Auto No. 5045 del 09 de diciembre de 2019
Folios: (03)



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 5045 DEL 9 DE DICIEMBRE DE 2019

Página 1 de 6

“Por el cual se abre una investigación administrativa”

**LA SUBDIRECTORA 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 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 oficio por el memorando 3-2018-03644, por las presuntas irregularidades en las zonas comunes del proyecto de vivienda **MULTIFAMILIAR JUPITER** ubicado en la Calle 73 a sur # 13 A-44 este, de esta ciudad, contra la sociedad **HUBIB VIVIENDA INMOBILIARIA LTDA** identificada con NIT **800226647-8**, representada legalmente por **ANA CECILIA RINCON SABREDA** (o quien haga sus veces), a la que le correspondió el radicado No. 3-2018-03644 del 17 de julio de 2018, Queja No. 3-2018-03644-1 (Folios 1 a 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 sociedad enajenadora **HUBIB VIVIENDA INMOBILIARIA LTD.** identificada con NIT **800226647-8**, es la responsable del proyecto de vivienda y le fue otorgado el registro de enajenación No. 2005162 (Folio 3).

Que esta Subdirección en cumplimiento del artículo 4° del Decreto Distrital No. 572 del 2015, mediante radicado No. 2-2018-51590 del 22 de octubre de 2018 (folios 4), corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora **HUBIB VIVIENDA INMOBILIARIA LTD.** para que se manifestara respecto de cada uno de los hechos de la queja e indicara si corrigiera los mismos, señalándole un término de diez (10) días hábiles, y de este traslado se le dio conocimiento tanto a la quejosa como a la administración del proyecto de vivienda.

Que en atención a lo previsto en el artículo 5° 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, razón por la que, mediante Radicado Nos. 2-2019-23899, 2-2019-23902 y 2-2019-23903, se les comunicó a la administración del conjunto y a la sociedad enajenadora que se procederá a realizar la visita el día jueves 13 de junio de 2019 a las 9:30



AUTO No. 5045 DEL 9 DE DICIEMBRE DE 2019

Página 2 de 6

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

am, (Folios 5 al 7), a la que asistió, la señora **BARBARA AVILA PINEDA**, en calidad de Quejoso y en representación de la sociedad enajenadora asistió el señor **SANTIAGO HERRERA**, tal como se logra corroborar a folio 9 del expediente.

Que, como consecuencia de la visita técnica realizada, se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 19-1128 del 15 de octubre de 2019 (Folios 9 al 10), en el cual se concluyó:

"HALLAZGOS

Se verifican los siguientes hechos que hacen referencia a zonas comunes:

1. RETIRO DE LUMINARIA

En la visita de Verificación de los Hechos del auto de pruebas No. 2127 del 12 de julio de 2018 del expediente 1-2016-17164, se observa que no se encontraba la luminaria del poste de energía que se encuentra dentro del predio en el área intermedia entre las casas. Comentaron los propietarios que, dicha luminaria fue retirada por la constructora.

Luminaria.

El día de la visita del 13 de junio, comentan los copropietarios que, días después de la visita inicial la sociedad enajenadora colocó la luminaria faltante, por lo que en la diligencia ya se encontraba este elemento funcionando.

Por lo anterior, no se establece deficiencia constructiva.

2. SISTEMA ESTRUCTURAL DE LA PLACA DE ENTREPISO DE LAS CASAS

Al respecto, se evidencia que la placa de entrepiso de las casas 11, 12, 13 y 14 es en placa fácil a diferencia de las demás que es en placa maciza de concreto. Verificando la radicación de documentos No. 400020120299-1 del 6 de septiembre de 2012, en las especificaciones técnicas dice que la placa de entrepiso es en "Placa maciza", y no hace ninguna distinción de que algunas de las casas tengan una estructura diferente en el entrepiso.

Placa en sistema constructivo de "placa fácil".

Placa en concreto.

Por lo anterior, se debe dar cumplimiento al Artículo 7 de la Ley 400 que enuncia lo siguiente:

ARTICULO 7o. SUJECION DE LA CONSTRUCCION 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



AUTO No. 5045 DEL 9 DE DICIEMBRE DE 2019

Página 3 de 6

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

una copia de éstos debe permanecer en el archivo del departamento administrativo o dependencia distrital o municipal a cargo de la expedición de la licencia de construcción.

También se debe dar cumplimiento a la Ley 675 de 2001:

PAR. 1º—Cuando se trate de conjuntos o proyectos contruidos 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. 2º—Los bienes comunes deberán coincidir con lo señalado en el proyecto aprobado y lo indicado en el reglamento de propiedad horizontal. (Subrayado fuera de texto)

Por lo anterior, se establece deficiencia constructiva y desmejoramiento de las especificaciones técnicas que afecta las condiciones de habitabilidad, uso y funcionamiento de los bienes comunes que no implican daño estructural, siendo una AFECTACIÓN GRAVE...".

Por lo anterior en relación con el hecho: "**2. Sistema Estructural de la Placa de Entrepiso de las Casas**", **considerado deficiencia constructiva GRAVE**, y, constituye una vulneración a lo previsto en el Acuerdo No. 79 de 2003 y 735 de 2019, LEY 400 – ARTICULO 7, LEY 675 DEL 2001 PARRAGRAFO 1-2, y artículo 2 del Decreto 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 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 Administrativo¹ y con

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.



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.

*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***

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.



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

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 las irregularidades que afectan las **zonas comunes** 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 6º del Decreto Distrital No. 572 de 2015.

Así mismo, revisado el acervo probatorio obrante en el expediente y teniendo en cuenta el Informe de Verificación de Hechos transcrito, se debe señalar que frente a los hechos: "**2. Sistema Estructural de la Placa de Entrepiso de las Casas**", constituyen deficiencias constructivas o desmejoramientos de especificaciones técnicas, razón por la que serán objeto de investigación.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Abrir Investigación de carácter administrativo contra la sociedad enajenadora **HUBIB VIVIENDA INMOBILIARIA LTD** identificada con NIT **800226647-8**, representada legalmente por **ANA CECILIA RINCON SABREDA** (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 **HUBIB VIVIENDA INMOBILIARIA LTD** identificada con NIT

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. 5045 DEL 9 DE DICIEMBRE DE 2019

Página 6 de 6

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

800226647-8, representada legalmente por **ANA CECILIA RINCON SABREDA** (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 Distrital No. 572 de 2015.

ARTÍCULO TERCERO. Comuníquese el contenido del presente Auto al administrador del conjunto del proyecto de vivienda **MULTIFAMILIAR JUPITER** de esta ciudad, o quien haga sus veces.

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 D.C., a los nueve (9) días del mes de diciembre de dos mil diecinueve (2019).

LEIDY YINETH RIVERA GONZALEZ
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: **Hernando Espeleta Maiguel** - Contratista SICV
Revisó: **Carlos Andrés Sánchez** - Contratista SICV