



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

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

2-2020-27133

FECHA: 2020-09-21 13:16 PRO 689298 FOLIOS: 1
ANEXOS: 6 FOLIOS
ASUNTO: COMUNICACION
DESTINO: INMUEBLE MULTIFAMILIAR Y/O BALCONES
DEL MEDITERRANEO
TIPO: OFICIO SALIDA
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Bogotá, D.C.

MOTORIZADO

Señor (a):

ADMINISTRADOR (A) (o quien haga sus veces)

INMUEBLE MULTIFAMILIAR – PH Y/O BALCONES DEL MEDITERRANEO

Avenida Calle 3 # 14 - 33 -37 Oficina de Administración.

Ciudad

Tipo de acto administrativo: **AUTO No. 129 de 4 de
septiembre de 2020**

Expediente No. 1-2018-23750-1 de 20 de junio de 2018

Comunicación.

Dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo tercero del **Auto N.º 129 del 4 de
septiembre de 2020** “*Por el cual se abre una investigación administrativa*”, atentamente
remito copia del mencionado acto administrativo para su conocimiento.

Cordialmente,

MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Dora Castillo Valderrama– Profesional Universitario

Se anexa lo enunciado en (6 Folios)

Null

AUTO No. 129 DEL 4 DE SEPTIEMBRE DE 2020

“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 en los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, Decretos Distritales 121 de 2008, 572 de 2015, Acuerdos Distritales 079 de 2003 y 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 JOSE ALVARO PINZÓN Y OTROS, en calidad de copropietarios del BALCONES DEL MEDITERRANEO y /O INMUEBLE MULTIFAMILIAR - PROPIEDAD HORIZONTAL , ubicada en la AVENIDA CALLE 3 # 14 - 33 -37 de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las áreas comunes del inmueble, en contra de la sociedad enajenadora BLUYINES DE COLOMBIA LTDA & CIA S.C.A, (sigla BLUCOL LTDA Y CIA S.C.A) identificada con NIT. 890.917.866-7 Representada por el señor JORGE ENRIQUE BARRERO CHAVES (o quien haga sus veces) actuación a la que le correspondió el Radicado No. de 1-2018-23750 de 20 de junio de 2018 queja No. 1-2018-23750-1 de 20 de junio de 2018 (folios. 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 de la enajenación del proyecto es la sociedad enajenadora BLUYINES DE COLOMBIA LTDA & CIA S.C.A, identificada con NIT. 890.917.866-7 Representada por el señor JORGE ENRIQUE BARRERO CHAVES (o quien haga sus veces) a la que le fue otorgado el registro 2014110 (folios. 2-3).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4º del Decreto Distrital No. 572 de 2015, mediante comunicaciones con Radicados No. 2-2018-27727 de 25 de junio de 2018; se corrió traslado de la queja al enajenador, para que en el término de diez (10) días hábiles se manifestara sobre los hechos e indicara de manera puntual si dará solución a los mismos, igualmente, le fue comunicado el traslado al quejoso por oficio con radicado No. 2-2018-27725 de la misma fecha (folios 4 - 7) y 2-2018-32247 de 12 de julio de 2028 (folio 8).

Que la sociedad enajenadora descurre el traslado de la queja a través del radicado No. 1-2018-28218 de 23 de julio de 2018 (folios 9-11) manifestando que el servicio de energía se

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

esta prestando a través de un contador único, que se acordó entregar las zonas comunes a mas tardar en octubre del 2018, etc.

Que de conformidad con los antecedentes expuestos y 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, por tal razón, convoca a las partes a la práctica de visita de carácter técnico a la copropiedad a través de oficios con radicados Nos. 2-2019-19808 y 2-2019-19809 de 22 de abril de 2019, informándoles que se realizaría el 23 de abril de 2019 a las 1.30 pm. (folios 12-13)

Que la anterior visita técnica no pudo realizarse por lo cual se procede a una nueva convocatoria a las partes por oficios con radicado Nos. 2-2019-21399 2-2019-21400 de 2 de mayo de 2019 indicándoles que la práctica de visita técnica será el día 27 de mayo de 2019 a la 1.30 p.m. (folios. 14-18)

El 27 de mayo de 2019 hacen presencia en el inmueble por parte del quejoso en calidad de apoderado el señor JOSE RONDON y por la sociedad enajenadora no hace presencia persona alguna, tal como se registra en acta de visita que obra a (folio 21)) la cual dio lugar a que se expidiera el informe técnico No. 20-034 de 2020 de 06 de febrero de 2020 (folios 22-26) el cual concluyó:

"En la diligencia el participante de esta menciona que las áreas comunes fueron entregadas en aproximadamente el 4 de junio de 2015.

"HALLAZGOS

1. ABASTECIMIENTO DE GAS POR PIPETA GIGANTE EN ZONAS COMUNES:

Se inicio el recorrido por el proyecto con el hecho del abastecimiento de gas, el cual se observa instalado en un espacio cerca al acceso de los parqueaderos (Imágenes N.1 y N.2), bajo una pipeta como lo menciona el asistente a la diligencia, el cual, se encuentra en un espacio sin cubierta, bajo seguridad de una reja, cerca de los medidores de este servicio.

El enajenador bajo el radicado N.1-2018-28218 del 23 de julio de 2018, menciona sobre este hecho "(...) desde el año 2015 estamos tramitando la prestación del servicio de Gas Natural (se adjunta oficio) pero por su trámite a la fecha no tenemos instalado el servicio como quisiéramos, por lo que para asegurar el servicio de gas con la Compañía de Servicio Públicos Codegas S.A. E.S.P. Nit 830130648-0 ya que es autorizada legalmente por el gobierno nacional se encuentra facturando normalmente desde el mes de abril de 2018 y de manera segura.(...)"

Continuación del Auto “Por el cual se abre una investigación administrativa”

Sin embargo, el señor Rondón, comenta que, a la fecha, este servicio público es prestado, y precisa que la inconformidad es debido a la ubicación y el tema de seguridad de la pipeta como suministro del gas.

Una vez verificada la carpeta de radicación de documentos 400020140202-1 – como se evidencia en la fotografía tomada al plano que acompañan la misma (Imágenes N.3) y la licencia MLC 12-1-0354 de fecha 15 de agosto de 2012, se observa que esta última no se tiene los cambios realizados al espacio razón por la cual, se configura un desmejoramiento de especificaciones hasta tanto el enajenador allegue al expediente si esta tuvo modificación alguna.

Por lo anterior, se establece deficiencia constructiva GRAVE y desmejoramiento de especificaciones, por la modificación total o parcial de las especificaciones del proyecto respecto de las ofrecidas legalmente, ya que afecta el uso y funcionamiento de los bienes comunes, contraviniendo:

Ley 400 de 1997 “Artículo 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 éstos debe permanecer en el archivo del departamento administrativo o dependencia distrital o municipal a cargo de la expedición de la licencia de construcción.”

Al mismo tiempo, las instalaciones del abastecimiento con gas propano evidenciadas en el recorrido de la visita, no acreditan el cumplimiento de la norma y requerimientos de la Resolución N.90902 del 4 de octubre de 2013 del ministerio de minas y energía, así;

En estas condiciones por este hecho se configura deficiencia constructiva GRAVE por no acreditar las instalaciones de gas realizadas en el proyecto, hasta tanto el enajenador allegue la certificación en mención.

2. VENTILACION EN CADA APARTAMENTO – ÁREA COCINA:

Esta inconformidad menciona sobre la ventilación del área de la cocina en cada uno de los apartamentos así “(...) los apartamentos preveían unas ventilaciones en las áreas de cocina y servicios de cada apartamento, ventilaciones que fueron omitidas. (...)”, en el recorrido por el proyecto se observaron rejillas cerca a las puertas de cada uno por los corredores de acceso y reparto de los inmuebles, a lo cual, la copropiedad menciona que el enajenador intervino estas áreas colocando estas rejillas como medida de ventilación (Imágenes N.5 a la N.7), al mismo tiempo en el área del vacío interno del proyecto, se evidenció la instalación de rejillas (Imagen N.4) en la parte posterior de los apartamentos.

El enajenador bajo el radicado N.1-2018-28218 del 23 de julio de 2018, menciona sobre este hecho “(...) se acordó en la asamblea de copropietarios realizada el día 8 de julio de 2018 realizar dicha adecuación antes del 15 de octubre de 2018 por parte del constructor. (...)”. Teniendo en cuenta lo anterior, el asistente a la visita comenta que la inconformidad como tal es la ubicación de las rejillas

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

de algunos apartamentos sobre la puerta de acceso de los inmuebles (Imagen N.4) como es el caso del 206 (Imagen N.7).

Así las cosas, por este hecho no se configura deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones.

3. HUMEDAD EN ZONAS COMUNES – ÁREAS A LA INTERPERIE:

La copropiedad comenta que esta espacio era una pequeña zona verde, donde caía agua debido al vacío que presenta el proyecto teniendo en cuenta el diseño del mismo, a lo cual, presentaba humedad y empozamientos constantes, por lo cual, los propietarios solicitaron que eliminaran esta zona verde al enajenador, lo cual, es corroborado por el enajenador bajo su escrito de radicado N. 1-2018-28218 del 23 de julio de 2018, así "(...) Las humedades generadas en las zonas comunes destinadas a zonas verdes ya fueron corregidas de acuerdo al requerimiento de los copropietarios realizado el día 8 de julio de 2018. Se aclara que no hay afectación alguna en los cimientos del edificio. (...)"

Así las cosas, por este hecho no se configura una deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones.

4. FACTURACIÓN DEL SERVICIO PÚBLICO ELÉCTRICO:

En cuanto a este hecho el asistente a la visita comenta que a la fecha se está efectuando una sola factura por parte de la empresa electrificadora para todo el proyecto, debido a que no se encuentran al parecer instaladas ni conectadas las domiciliarias de este servicio público, por lo cual, el enajenador está ayudando a pagar un porcentaje de este valor y que el restante se divide entre los apartamentos ocupados.

El enajenador bajo el radicado N.1-2018-28218 del 23 de julio de 2018, menciona sobre este hecho "(...) el servicio de energía se está suministrando por parte de Codensa con una factura única hasta que se realice la individualización de los aparta-estudios tramite que se encuentra en proceso hace más de 2 años con la misma empresa. (...)"

Por lo anterior, con su escrito el enajenador corrobora lo mencionado por el asistente en la diligencia.

En estas condiciones se configura una deficiencia constructiva GRAVE que afecta las condiciones de habitabilidad, uso y funcionamiento de las zonas comunes, contraviniendo la ley establece la obligatoriedad de legalizar los servicios públicos:

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 se trate de contratos celebrados con otra

Continuación del Auto “Por el cual se abre una investigación administrativa”

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.

Ley 675 de 2001: ART. 80. — 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.

Decreto 190 de 2004 (Plan de Ordenamiento Territorial) 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.*
- c. Construir las obras civiles necesarias para el tendido de las redes (excavación, tape y compactación).*

5. NO ENTREGA FORMAL (ESCRITO) DE LAS ZONAS COMUNES:

Con respecto a este punto el asistente menciona que no han sido entregadas las zonas comunes por acta o escrito a la copropiedad del proyecto, y que el primer inmueble fue entregado aproximadamente en el mes de junio de 2015.

Sin embargo, teniendo en cuenta la inconformidad presentada y enunciada y a la luz de lo indicado en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001, por esto hecho se establece deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones GRAVE hasta tanto el enajenador allegue las respectivas actas, certificaciones y/o documentación respectiva; así:

LEY 675 DE 2001- Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal. Artículo 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, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios.

Continuación del Auto “Por el cual se abre una investigación administrativa”

PARÁGRAFO 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.

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

6. PUERTAS PRINCIPALES EN MADERA – FALTA DE SEGURIDAD:

Este hecho consiste en el material de madera que fue suministrada e instalada las puertas principales del proyecto tanto peatonal como vehicular, tanto por el tema de seguridad como por el deterioro que se presenta por encontrarse a la intemperie, las cuales, en la diligencia se evidencian en madera y en buen estado (Imágenes N.11 a la N.14).

El enajenador bajo el radicado N.1-2018-28218 del 23 de julio de 2018, menciona sobre este hecho “(...) 6. Puertas de ingreso: se realizará el mantenimiento requerido en las puertas de acceso principal antes del 15 de octubre de 2018. 7. Portería y administración: de acuerdo con la asamblea de copropietarios del 8 de julio de 2018, se nombró un concejo de administración constituido por los señores copropietarios (...)”.

Una vez verificada la carpeta de radicación de documentos 400020140202-1 – como se evidencia en la fotografía tomada a las especificaciones técnicas “Radicación de documentos para el anuncio y/o enajenación de inmuebles destinados a vivienda” que acompañan la misma (Imágenes N.15) y la licencia MLC 12-1-0354 de fecha 15 de agosto de 2012, no se observa que esta enuncie características y materiales a utilizar para la puerta de entrada principal.

Así las cosas, por este hecho no se configura deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones, por el contrario, debe tomarse como labor de mantenimiento por parte de tal como lo dispone el Código de la Construcción de Bogotá:

Sección A.3.5 MANTENIMIENTO DE EDIFICACIONES

ARTÍCULO A.3.5.1. *Todas las edificaciones y sus partes componentes deben mantenerse en condiciones permanentes de seguridad y salubridad. Todos los equipos e instalaciones de servicios, medios de evacuación y sistemas de seguridad requeridos en una edificación, según las normas del presente Código o de cualesquiera otras reglamentaciones pertinentes, deben permanecer en buenas condiciones de funcionamiento.*

PARÁGRAFO A.3.5.1.1. *El propietario de la edificación es el responsable del correcto mantenimiento de la edificación y de sus equipos.*

Durante la visita el asistente menciona el hecho de la ubicación del baño para el personal de vigilancia de la portería no coincide con lo ofrecido, hecho el cual no se encuentra enunciado en el radicado; sin embargo, el baño se localiza cerca a la puerta principal peatonal y a la barra o stand del personal antes mencionado (Imágenes N.15 y N.16), revisando la carpeta de radicación de documentos 400020140202-1 – como se evidencia en la fotografía tomada, el baño se encuentra construido en la misma área, lo único que varía es el acceso al mismo.

Al mismo tiempo durante la diligencia se menciona que “(...) se aclara en la visita sobre el último

Continuación del Auto “Por el cual se abre una investigación administrativa”

punto deber ser colocada la inconformidad por cada propietario. (...)”, en cual, consiste en “(...) de manera que la llama de las estufas ahúma todo el tiempo, los pisos no se encuentran emboquillados, la presión de agua es insuficiente, los apliques de los baños se han caído y no han sido instalados nuevamente, los trabajos y revisiones hechas para la habilitación de servicio de energía ha generado daños en pintura y revoques que tampoco han sido reparados. (...)”.
Por ello no se configura desmejoramiento de especificaciones, ni deficiencia constructiva por este hecho.”

Las afectaciones: **ABASTECIMIENTO DE GAS POR PIPETA GIGANTE EN ZONAS COMUNES:** Ley 400 de 1997 “Artículo 7º; **4. FACTURACIÓN DEL SERVICIO PÚBLICO ELÉCTRICO:** Ley 66 de 1968: Artículo 10, Ley 675 de 2001: ART. 80; Decreto 190 de 2004 Artículo 229. (artículo 170 del Decreto 469 de 2003) literales a, b, c; **5. NO ENTREGA FORMAL (ESCRITO) DE LAS ZONAS COMUNES:** artículo 24 de la Ley 675 de 2001-PARÁGRAFO 1o.- PARÁGRAFO 2º, además de la vulneración a las normas transcritas ; también podrían estar incumpliendo lo dispuesto en el numeral 7º del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987; el artículo 2 del Decreto Distrital 572 de 2015 Artículo 23, numeral 12. del, y el artículo 114 del acuerdo 79 de 2003 (Código Distrital de Policía), puesto que 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.
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.

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 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.

Continuación del Auto “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(Negrillas y subrayas fuera de texto).

Por otra parte, en virtud de lo preceptuado en el Decreto 572 de 2015, el artículo 14, en concordancia con los conceptos definidos en el artículo 2 de éste, establece la oportunidad para presentar la queja por las deficiencias constructivas y el desmejoramiento de especificaciones técnicas. El precitado artículo reza al tenor literal, así:

“Artículo 14°. Oportunidad para imponer sanciones y órdenes. Los hechos relacionados con la existencia de deficiencias constructivas o el desmejoramiento de especificaciones técnicas deberán sancionarse por la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o por la autoridad que haga sus veces, de conformidad con los siguientes términos:

Las afectaciones leves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas cuando se hubieren presentado dentro del año siguiente a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro del año siguiente a las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.

Las afectaciones graves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas si se hubieran presentado dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro del año siguiente a la fecha de las reparaciones que hubiera hecho el constructor o enajenador por dichas afectaciones.

Las afectaciones gravísimas, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, se sancionarán cuando se hubieran presentado dentro de los diez (10) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, o dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.

(...)”

Así, los hechos:

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.

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

“1. ABASTECIMIENTO DE GAS POR PIPETA GIGANTE EN ZONAS COMUNES; 4. FACTURACIÓN DEL SERVICIO PÚBLICO ELÉCTRICO, 5. NO ENTREGA FORMAL (ESCRITO) DE LAS ZONAS COMUNES; al tenor del artículo 14 del Decreto Distrital 572 de 2015, se encuentran en término de ser conocidos por este Despacho para surtir la presente investigación, dado que según el informe técnico No. 20-034 de 2020 de 06 de febrero de 2020 reporta que se trata de deficiencias constructivas calificadas como de afectación grave, lo que lleva a concluir que, si las zonas comunes se entregaron en junio de 2015 y la queja se radico en junio de 2018, las deficiencias si hicieron presencia dentro de los tres (3) años que exige la norma para aquellos hechos calificados como con afectaciones graves

Que una vez surgió la situación de emergencia producto de la pandemia por Covid 19, y en razón a las medidas decretadas por el Gobierno Nacional mediante Decretos 417 del 17 de marzo, 491 del 28 de marzo, 637 del 6 de mayo de 2020 (Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio Nacional y Decretos 457 del 22 de marzo de 2020, 531 del 8 de abril de 2020, 593 del 24 de abril de 2020, 636 del 6 de mayo de 2020, 689 del 22 de mayo de 2020, 749 del 28 de mayo de 2020, 878 del 25 de junio de 2020, 990 del 12 de julio de 2020 y 1076 del 28 de julio de 2020, con los que ordenó y prorrogó respectivamente la medida de aislamiento obligatorio) y al Estado de Emergencia Sanitaria declarado por el Ministerio de Salud y Protección Social en todo el territorio Nacional mediante Resolución 385 del 12 de marzo del 2020 hasta el 30 de mayo del cursante anual, término que fue prorrogado en Resolución 844 del 26 de mayo de 2020 hasta el 31 de agosto de 2020, la Secretaría Distrital de Hábitat expidió los siguientes actos administrativos:

1. Resolución No. 080 del 16 de marzo de 2020 *“Por la cual se adopta como medida transitoria por motivos de salubridad pública la suspensión de términos para los procesos sancionatorios adelantados en la secretaría de hábitat”*,
2. Resolución No. 084 de 20 de marzo de 2020 *“Por el cual se aclara el alcance de la suspensión de términos en los procedimientos a cargo de la Secretaria Distrital del Hábitat contemplados en la Resoluciones 077 y 080 de 16 de marzo de 2020”*
3. Resolución No. 099 del 31 de marzo de 2020 *“Por la cual se prorroga la suspensión de los términos de las actuaciones y procesos administrativos, sancionatorios y disciplinarios de que tratan las Resoluciones 077, 080 y 081 de 2020”*
4. Resolución 231 del 27 de julio de 2020 *“por la cual se levanta la suspensión de los términos de las actuaciones administrativas, disciplinarias, sancionatorias que se adelantan en la Secretaría Distrital de Hábitat, ordenada por las Resoluciones 077, 080, 081 y 099 de 2020, y se dictan otras disposiciones”*, la cual dispuso en su artículo segundo levantar la suspensión de términos procedimentales de las actuaciones administrativas y

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

sancionatorias sobre los asuntos de Inspección Vigilancia y Control, a partir de las 0:00 horas del 18 de agosto de 2020.

5. Resolución No. 251 del 16 de agosto de 2020 *“Por la cual se modifica el artículo 2 de la Resolución 231 del 27 de julio de 2020 “Por la cual se levanta la suspensión de los términos de las actuaciones administrativas, disciplinarias y sancionatorias que se adelantan en la Secretaría Distrital del Hábitat, ordenada por las Resoluciones 077, 080, 081 y 099 de 2020 y se dictan otras disposiciones”*, en los siguientes términos:

“Artículo 1º. Modificar el Artículo 2 de la Resolución 231 del 27 de julio de 2020, de la siguiente manera:

“Artículo 2º. Levantar la suspensión de los términos procedimentales de las actuaciones administrativas y sancionatorias sobre los asuntos de Inspección, Vigilancia y Control, a partir de las 00:00 del 31 de agosto de 2020 o a partir del día siguiente a la fecha que culminen las medidas especiales de restricción de la circulación para la localidad de Chapinero.” (Subraya fuera de texto).

Finalmente, la Alcaldía Mayor de Bogotá mediante Decreto 193 del 26 de agosto de 2020, *“Por medio del cual se adoptan medidas transitorias de policía para garantizar el orden público en el Distrito Capital y mitigar el impacto social y económico causado por la pandemia de Coronavirus SARS-Cov-2 (COVID-19) en el periodo transitorio de nueva realidad”*, se establecen las normas de la Nueva Realidad en Bogotá y culminó las medidas especiales de restricción de la circulación en todas las localidades de Bogotá, entre las que está Chapinero, a partir del 27 de agosto de 2020.

Conforme a lo anteriormente expuesto, los términos de las investigaciones administrativas de inspección, vigilancia y control respecto de las actividades de construcción de inmuebles que son objeto de enajenación por parte de personas naturales o jurídicas, y de aquellas que realizan actividades de anuncio, enajenación, captación de dineros y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, dentro del territorio del Distrito Capital, se suspendieron desde el 16 de marzo de 2020 hasta el 27 de agosto de 2020 inclusive; por lo tanto, se levanta la suspensión de términos en los procesos administrativos sancionatorios que adelanta la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda a partir del día veintiocho (28) de agosto de 2020.

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, actividad que es objeto de vigilancia y control por este Despacho, al haberse reportado y constatado irregularidades que afectan las áreas 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

AUTO No.129 DE 4 DE SEPTIEMBRE DE 2020**Pág. 12 de 12**

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

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,

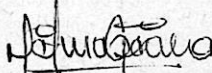
RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Abrir Investigación de carácter administrativo en contra de la sociedad enajenadora **BLUYINES DE COLOMBIA LTDA & CIA S.C.A**, (sigla **BLUCOL LTDA Y CIA S.C.A**) identificada con NIT. 890.917.866-7 Representada por el señor **JORGE ENRIQUE BARRERO CHAVES** (o quien haga sus veces) en virtud de lo expuesto en el presente auto.

ARTÍCULO SEGUNDO. Notifíquese el contenido del presente auto la sociedad enajenadora **BLUYINÉS DE COLOMBIA LTDA & CIA S.C.A**, (sigla **BLUCOL LTDA Y CIA S.C.A**) identificada con NIT. 890.917.866-7 Representada por el señor **JORGE ENRIQUE BARRERO CHAVES** (o quien haga sus veces) y córrasele traslado del presente acto administrativo 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 Administrador (a) (o quien haga sus veces) de **INMUEBLE MULTIFAMILIAR - PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicada en la **AVENIDA CALLE 3 # 14 - 33 -37** 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, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE**MILENA GUEVARA TRIANA****Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda**

Elaboró: Dora Castillo Valderrama- Profesional Universitario SICV.

Revisó: Revisó: Karent Ramírez Bernal. Profesional Especializado SICV.

