



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

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

2-2021-27594

FECHA: 2021-05-31 11:32 PRO 775235 FOLIOS: 1
ANEXOS: 7 FOLIOS
ASUNTO: COMUNICACION
DESTINO: CONJUNTO RESIDENCIAL EL VERDERON
TIPO: OFICIO SAUDA
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Bogotá D.C.,

Señor (a):

MANUEL HENRY PRIETO HERRERA y/o COPROPIETARIOS

Administrador (o quien haga sus veces)

CONJUNTO RESIDENCIAL EL VERDERON 2 LOTE A – PH

CARRERA 85 # 59 B - 10 SUR – Administración.

Bogotá

Asunto: Comunicación AUTO No. 906 del 20 de mayo de 2021
Expediente No. 1-2019-30957-1

Respetado (a) Señor (a),

Dando cumplimiento al artículo **TERCERO** del AUTO No. 906 del 20 de mayo de 2021, “*por el cual se abre una investigación administrativa*”, atentamente remito copia del mencionado acto administrativo para su comunicación.

Recuerde que puede notificarse personalmente o ser comunicado vía correo electrónico del contenido de todos los actos administrativos que deban ser notificados o comunicados a usted dentro de la actuación administrativa, enviando debidamente diligenciado y firmado al correo electrónico notificaciones@habitatbogota.gov.co el formato PM05-FO570-V2 denominado “**AUTORIZACIÓN PARA REALIZAR LA NOTIFICACIÓN ELECTRÓNICA DE LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS**” (descargable mediante Código QR adjunto).

Cordialmente,

MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda



Elaboró: Dilma Mariana Garcia Abril – Contratista SIVCV
Revisó: Diego Fernando Hidalgo – Contratista SIVCV
ANEXO: Lo enunciado en 7 folios.

Calle 52 No. 13-64
Conmutador: 358 16 00
www.habitatbogota.gov.co
[@HabitatComunica](https://www.facebook.com/SecretariaHabitat)
Código Postal: 110231



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HÁBITAT



Radicado No. 20195730324751

Fecha: 18/12/2019



ALCALDIA LOCAL DE BOSA
DESPACHO ALCALDE LOCAL

**Bogotá D.C.,
LA SUSCRITA ALCALDESA LOCAL DE BOSA
HACE CONSTAR**

Que mediante la Resolución Administrativa y/o registro en base de datos de propiedad horizontal No. 28149 del 03 de Agosto de 2018, fue inscrita por la Alcaldía Local de BOSA, la Personería Jurídica para el(la) CONJUNTO RESIDENCIAL EL VERDERON 2 LOTE A - PROPIEDAD HORIZONTAL, entidad sin ánimo de lucro, ubicada en la CARRERA 85 # 59 B - 10 SUR de esta ciudad, conforme a lo previsto en el Artículo 8 de la Ley 675 de 2001.

La solicitud de inscripción se acompaña con las fotocopias de la Escritura Pública No. 03042 del 02 de Diciembre de 2015, corrida ante la Notaría 20 del Círculo Notarial de Bogotá D.C., mediante la cual se acogen al régimen de propiedad horizontal que trata la Ley 675 de 2001, la cual se encuentra registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos en el folio de matrícula 50S40686574.

Que mediante acta de Consejo de Administración del 17 de Septiembre de 2019 se eligió a:

MANUEL HENRY PRIETO HERRERA con CÉDULA DE CIUDADANIA 6034085, quien actuará como Administrador y Representante Legal durante el periodo del 17 de Septiembre de 2019, hasta nuevo nombramiento por la parte interesada.

Se suscribe la presente certificación teniendo en cuenta el artículo 83 de la Constitución Política de Colombia, artículo 8 de la ley 675 del 2001 y el artículo 50 del decreto 854 del 2001.

LIZETH JAHIRA GONZALEZ VARGAS
ALCALDESA LOCAL DE BOSA

La firma mecánica plasmada en el presente documento tiene plena validez para efectos legales de conformidad con el decreto 2150 de 1995 y Resolución No 447 del 20 de Junio de 2011

Se suscribe la presente certificación, teniendo como base el artículo 8° de la ley 675 de 2001 y los postulados de la buena fe, señalados en el artículo 83 de la Constitución Política de Colombia la cual establece: "Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante éstas..."

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 20195730324751

La presente constancia se expide en Bogotá D.C. el 01/05/2021 01:13 PM

Página 1 de 1



.. Tel: . Email:

01/05/2021 01:13 PM

AUTO No. 906 DEL 20 DE MAYO DE 2021

Página 1 de 11

*“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 121 de 2008 y 572 de 2015, los Acuerdos Distritales 079 de 2003, 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, en virtud de su competencia y de conformidad con lo dispuesto en el párrafo del artículo 1° del Decreto 572 de 2015, asumió el conocimiento de la queja presentada por **LOS COPROPIETARIOS** del proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL EL VERDERON 2 LOTE A - PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la **CARRERA 85 # 59 B - 10 SUR**, de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las zonas comunes del mencionado inmueble, en contra de la enajenadora **FUNDACION EMPRESA PRIVADA COMPARTIR**, identificada con **NIT 860.090.032-0**, representada legalmente por el señor **RICARDO MORA RAMIREZ** (o quien haga sus veces); actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2019-30957 del 16 de agosto de 2019, Queja No. 1-2019-30957-1 (folio 1-3).

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 enajenadora **FUNDACION EMPRESA PRIVADA COMPARTIR**, identificada con **NIT. 860.090.032-0**, representada legalmente por el señor **RICARDO MORA RAMIREZ** (o quien haga sus veces), es la responsable del proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL EL VERDERON 2 LOTE A - PROPIEDAD HORIZONTAL** y cuenta con registro de enajenación 180064 (folio 17).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2019-49622 del 12 de septiembre de 2019 (folio 6), se corrió traslado de la queja a la enajenadora **FUNDACION EMPRESA PRIVADA COMPARTIR**, identificada con **NIT. 860.090.032-0**, representada legalmente por el señor **RICARDO MORA RAMIREZ** (o quien haga sus veces), 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; a su vez, dicho traslado fue comunicado mediante radicado No. 2-2019-49623 de la misma fecha (folio 7) a los **COPROPIETARIOS** del proyecto de vivienda

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

CONJUNTO RESIDENCIAL EL VERDERON 2 LOTE A-PROPIEDAD HORIZONTAL.

Que mediante escrito con radicado No.1-2019-36114 del 30 de septiembre de 2019 (folio 8), la enajenadora **FUNDACION EMPRESA PRIVADA COMPARTIR**, identificada con **NIT 860.090.032-0**, describió el traslado de la queja indicando entre otros que *"(...) A la fecha las unidades habitacionales cuentan con la prestación de los servicios públicos. Informamos igualmente que la Fundación Compartir ha tomado las medidas necesarias para evitar cualquier afectación a los derechos de los habitantes del conjunto, quienes han contado con suministro de agua, energía, gas y alcantarillado. (...)"*

Que de otra parte, en consideración a que el Ministerio de Salud y Protección Social mediante la Resolución No. 385 del 12 de marzo del 2020, declaró la emergencia sanitaria por causa del coronavirus COVID-19, en todo el territorio nacional hasta el 30 de mayo de 2020, término que fue prorrogado por medio de la Resolución No. 844 del 26 de mayo de 2020, hasta el 31 de agosto del presente año, y en razón a las medidas adoptadas por el Gobierno Nacional mediante los Decretos No. 417 del 17 de marzo, 491 del 28 de marzo y 637 del 6 de mayo de 2020, por los cuales se declaró el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio nacional, aunado a las decisiones proferidas en los Decretos No. 457 del 22 de marzo, 531 del 8 de abril, 593 del 24 de abril, 636 del 6 de mayo, 689 del 22 de mayo, 749 del 28 de mayo, 878 del 25 de junio, 990 del 12 de julio y 1076 del 28 de julio, también expedidos en el año 2020, con las cuales se ordenó y prorrogó, respectivamente, la medida de aislamiento obligatorio, la Secretaría Distrital del Hábitat profirió los siguientes actos administrativos:

- 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"*.
- 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"*.
- 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"*.
- 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,*

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

081 y 099 de 2020, y se dictan otras disposiciones", la cual dispuso en su artículo segundo 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 0:00 horas del 18 de agosto de 2020.

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

"Artículo 2°. 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." (Subrayado fuera de texto).

Que posteriormente, mediante el Decreto Distrital No. 193 de 26 de agosto de 2020 expedido por la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., "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 dieron por culminadas las medidas especiales de restricción de la circulación en la localidad de Chapinero, a partir del 27 de agosto de 2020.

Que por tal razón, los términos procesales de las investigaciones y demás actuaciones administrativas adelantadas bajo las normas que reglamentan el procedimiento sancionatorio especial para el cumplimiento de las funciones de Inspección, Vigilancia y Control de las actividades de enajenación, autoconstrucción, arrendamiento e intermediación de vivienda a cargo de la Secretaría Distrital del Hábitat, fueron suspendidos desde el 16 de marzo hasta el 27 de agosto de 2020, inclusive; por lo tanto, la suspensión de los términos de los procesos administrativos sancionatorios que adelanta la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, fue levantada a partir del día veintiocho (28) de agosto de 2020.

Que una vez levantada la suspensión de los términos de las actuaciones administrativas, conforme a lo establecido en el artículo 5 del Decreto 572 de 2015, se hizo necesario la práctica de una visita técnica al inmueble objeto de queja, diligencia que se comunicó mediante radicados No. 2-2020-39428 y 2-2020-39429 del 6 de noviembre de 2020, a los ~~los~~

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

COPROPIETARIOS del CONJUNTO RESIDENCIAL EL VERDERON 2 LOTE A-PROPIEDAD HORIZONTAL y a la entidad enajenadora, documento que la empresa de mensajería reporta recibido el día 11 de noviembre de 2020, según la guía de correo YG263249832CO (folios 9-13), por parte de la **FUNDACION EMPRESA PRIVADA COMPARTIR**.

Que dicha visita se programó para el miércoles 16 de diciembre de 2020, a las 12:30 am, junto con su respectivo protocolo de bioseguridad para adelantar las visitas de verificación de hechos, esto en razón a la pandemia generada por el COVID 19.

Que llegado el día y la hora de la visita técnica programada asistió la señora **NINI JOHANA RODRIGUEZ** en calidad de administradora del **CONJUNTO RESIDENCIAL EL VERDERON 2 LOTE A-PROPIEDAD HORIZONTAL**, diligencia a que la enajenadora no se hizo presente, tal y como se plasmó en acta de visita técnica obrante en el expediente (folio 14).

Que de dicha visita técnica se emitió el Informe de Verificación de Hechos No. 20-559 del 17 de diciembre de 2020 (folios 15-16), en el cual se concluyó:

"HALLAZGOS

1. NO SE CUENTA CON EL SERVICIO DE AGUA DEL ACUEDUCTO

"...no hay suministro de agua..."

-Se evidencia ausencia del suministro del servicio de agua, el conjunto se abastece de agua mediante carro tanque. debido a que la constructora aún no termina las obras
Continuación informe de visita No. 20-559 Página 2 de 4 Bogotá D. C., calle 52 # 13-64, PBX. 3581600, www.habitatbogota.gov.co PM05-FO264-V4 Página 2 de 4
requeridas, ni los trámites para la legalización para la obtención del suministro ante el EAAB

-Se observa la falta de la instalación de medidores de agua.
-Se evidencian varios problemas en el cuarto de bombeo con las que se impulsa el agua a las torres de 14 pisos, el tanque de las motobombas no funciona, y una de las motobombas también esta averiada.
La quejosa manifiesta que la constructora entrego el cuarto de bombas con todos estos problemas y a la fecha aún no lo han solucionado.

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

De acuerdo con lo anteriormente evidenciado se concluye que la falta de abastecimiento del servicio agua se debe a deficiente gestión del constructor en el trámite e implementación de los requerimientos necesarios para la conexión con la EAAB

En estas condiciones se establece que la falta de la conexión adecuada al servicio de agua configura una deficiencia constructiva grave y se debe dar cumplimiento a lo estipulado en el Código de construcción de Bogotá y lo que establece la ley en cuanto a servicios públicos, Ley 66 de 1968, Ley 675 de 2001, Decreto 190 de 2004

Sección D.3.2 SUMINISTRO DE AGUA

ARTÍCULO D.3.2.1. General.

Cada aparato sanitario debe proveerse de un suministro de agua potable, distribuido de acuerdo con las normas exigidas en este capítulo, en tal forma que se mantenga limpio y en condición sanitaria, eliminando cualquier posibilidad de conexión cruzada.

ARTÍCULO D.3.2.2. Prohibiciones.

Deben observarse las siguientes restricciones en la instalación de sistemas de suministro de agua. PARÁGRAFO

D.3.2.2.1. Ninguna tubería de distribución de agua debe conectarse al sistema de suministro público sin la autorización de la EAAB.

PARÁGRAFO D.3.2.2.2. No deben instalarse tuberías, tanques o cualquier otro aparato sanitario o industrial en los que exista peligro de contaminación con aguas usadas, mezclas o cualquier tipo de sustancia, ocasionada por reflujos, succión o cualquier otra causa durante su uso y operación normal.

PARÁGRAFO D.3.2.2.3. No deben hacerse conexiones o permitir que existan, entre tuberías de suministro de agua potable y cualquier otro aparato o tubería que lleve agua de otra fuente o que contenga sustancias químicas, bien sea en forma líquida o gaseosa.

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

PARÁGRAFO D.3.2.2.4. *La tubería de suministro de agua no debe conectarse a sistemas privados de suministro de agua sin la aprobación de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá.*

PARÁGRAFO D.3.2.4.5. *Los sistemas de suministro de agua para los edificios deben diseñarse de manera que abastezcan de agua, en todo tiempo, a los aparatos sanitarios, aditamentos y equipos, en caudal suficiente y con las presiones adecuadas para que funcionen satisfactoriamente. La velocidad máxima del agua en tuberías debe ser de 2.4 m/s*

La ley también 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 adquirientes o transmitirse a terceros, salvo cuando 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.*

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)."*

Conforme a lo anterior, el informe de verificación de hechos No 20-559 del 17 de

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

diciembre de 2020, describe que el hallazgo "**1. NO SE CUENTA CON EL SERVICIO DE AGUA DEL ACUEDUCTO**", constituye una deficiencia constructiva calificada como afectación grave, en atención a lo establecido en el Artículo 2 del decreto 572 de 2015.

De otro lado, una vez analizada la información suministrada, se identifica que las zonas comunes del proyecto de vivienda fueron entregadas en junio de 2018, tal y como se plasmó en el acta de visita técnica visible a (folio 14), y que la fecha en la cual este despacho conoció de la queja correspondió al día 16 de agosto de 2019, encontrándose así dentro del término de oportunidad que tiene esta autoridad para imponer sanciones y órdenes respecto de las deficiencias constructivas y/o desmejoramientos de especificaciones de carácter GRAVES. Al respecto, el artículo 14 del Decreto 572 de 2015 establece lo siguiente:

"Artículo 14º. 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".

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

En este orden de ideas, el hecho "**1. NO SE CUENTA CON EL SERVICIO DE AGUA DEL ACUEDUCTO**", calificado como deficiencia constructiva con afectación grave, se encuentran dentro del término de oportunidad con que cuenta esta Subdirección para imponer sanciones y órdenes, ya que no transcurrieron más de tres (3) años desde la fecha de entrega de las zonas comunes de la edificación y el momento en la cual se puso en conocimiento de este Despacho la respectiva queja.

Así las cosas, el hecho mencionado, constituye una presunta vulneración a lo dispuesto en las siguientes normas: ACUERDO 20 DE 1995 (CÓDIGO DE CONSTRUCCIÓN DE BOGOTÁ), SECCIÓN D.3.2, ARTÍCULO D.3.2.1., ARTÍCULO D.3.2.2., PARÁGRAFO D.3.2.2.1., PARÁGRAFO D.3.2.2.2., PARÁGRAFO D.3.2.2.3., PARÁGRAFO D.3.2.2.4., PARÁGRAFO D.3.2.4.5.; LEY 66 DE 1968, ARTICULO 10; LEY 675 DE 2001, ARTÍCULO. 80; DECRETO 190 DE 2004, ARTÍCULO 229; ACUERDO 79 DE 2003, ARTÍCULO 23, NUMERAL 12, Y ARTÍCULO 114.; ello en concordancia con lo dispuesto en el artículo 2 del Decreto 572 de 2015 y demás normas descritas en el Informe de Verificación de Hechos No. 20-559 del 17 de diciembre de 2020, 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.

Por su parte 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.

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.

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. Renuncia 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"

Sin embargo, la sala reitera, que este no es el caso en el que se procede a realizar la corrección monetaria de sumas impagadas. En este evento, lo que se está haciendo es simplemente traer a valor presente las sumas de dinero que, por el paso del tiempo, han perdido poder de adquisición o de compra. Nada más que eso. Está lejos de constituirse en una sanción económica a favor de quien se reconozca.

Revisada, estudiada y analizada la Directiva acusada (anverso y reverso del folio 121 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 señaladas que afectan el inmueble en cuestión. 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.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Abrir investigación de carácter administrativo contra la enajenadora **FUNDACION EMPRESA PRIVADA COMPARTIR**, identificada con NIT. **860.090,032-0**, representada legalmente por el señor **RICARDO MORA RAMIREZ** (o quien haga sus veces), en su condición de enajenador del proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL EL VERDERON 2 LOTE A - PROPIEDAD HORIZONTAL**, con ocasión al hallazgo identificado como **"1. NO SE CUENTA CON EL SERVICIO DE AGUA DEL**

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.

AUTO No. 906 DEL 20 DE MAYO DE 2021 Página 11 de 11

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

ACUEDUCTO, descrito en el informe de verificación de hechos No. 20-559 del 17 de diciembre de 2020, en virtud de lo expuesto en el presente auto.

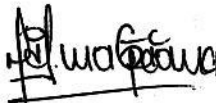
ARTÍCULO SEGUNDO. Notifíquese el contenido del presente Auto al la enajenadora **FUNDACION EMPRESA PRIVADA COMPARTIR**, identificada con NIT 860.090.032-0, representada legalmente por el señor **RICARDO MORA RAMIREZ** (o quien haga sus veces), y córrase traslado del mismo junto con la queja y el informe técnico de la visita de verificación por el término de quince (15) días hábiles a partir de la notificación de este auto, para que presente descargos, solicite audiencia de mediación para llegar a un acuerdo con el quejoso, solicite o aporte las pruebas que pretende hacer valer, rinda las explicaciones que considere necesarias y objete el informe técnico, de conformidad con el artículo 7° del Decreto 572 de 2015.

ARTÍCULO TERCERO. Comunicar el presente Auto al administrador y/o representante legal (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL EL VERDERON 2 LOTE A - PROPIEDAD HORIZONTAL** de esta ciudad.

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

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C., a los veinte (20) días del mes de mayo de dos mil veintiuno (2021).



MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda