



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

Bogotá D.C.

Señor
Representante Legal (o quien haga sus veces)
CONSTRUCTORA VILLA MAYOR DE COLOMBIA
Calle 39 Sur No. 26 - 08
Bogotá D.C.

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.

2-2021-45018

FECHA: 2021-05-23 09:45 PRO 802846 FOLIOS: 1
ANEXOS: 11
ASUNTO: AVISO DE NOTIFICACION AUTO 874 DEL
19/05/2021 EXPEDIENTE 1-2019-44627-1
DESTINO: CONSTRUCTORA VILLA MAYOR DE COLOMBIA
TIPO: OFICIO SALIDA
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**
Tipo de acto administrativo: **Auto No 874 del 19 de Mayo de 2021**
Expediente No. **1-2019-44627-1**

Respetado (a) Señor (a):

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra del Acto Administrativo **Auto No 874 del 19 de Mayo de 2021** proferida por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

Se informa que al realizarse el envío de la citación a la dirección de notificación sin tener comparecencia o entrega efectiva se acude a esta notificación subsidiaria.

La notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 6 y 7 del Decreto Distrital 572 de 2015, cuenta con 15 quince días hábiles con posterioridad a la notificación del presente, para allegar las explicaciones que considere necesarias y aportar o solicitar las pruebas que pretenda hacer valer dentro de la investigación.

Por último, se informa que Contra el presente Auto no procede recurso alguno de conformidad con lo dispuesto en el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Al notificado se envía en archivo adjunto una (1) copia gratuita del citado acto administrativo, de la queja y del informe técnico.

Cordialmente,

MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Hector Coca - Contratista SIVCV
Revisó: Juan Camilo Corredor Pardo - Profesional Universitario Grado Doce SIVCV
Anexo: 11 Folios

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



Sistema de
Gestión
ISO 9001:2015
www.tuv.com
ID 91082012



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

AUTO No. 874 DEL 19 DE MAYO DE 2021

Página 1 de 9

“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, 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, asumió el conocimiento de la queja presentada por **ZAMIRA FERNANDA GIRALDO JIMENEZ**, representante legal de **GOMEZ GIRALDO INVERSIONES ASOCIADOS S.A.S.**, sociedad propietaria del apartamento 504 y parqueadero 42 y del depósito 30, en el **EDIFICIO PRADOS DEL COUNTRY, PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la **-CALLE 134 # 10A-40**, de esta ciudad; por las supuestas irregularidades presentadas en áreas privadas (depósito; parqueadero) de la propiedad, en contra de la enajenadora **CONSTRUCTORA VILLA MAYOR DE COLOMBIA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN** identificada con NIT 900398782-4, representada legalmente por **RAÚL EDUARDO CARMONA LADINO** (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2019-44627 del 06 de diciembre de 2019. Queja No. 1-2019-44627-1 (folios 1 a 38).

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, **CONSTRUCTORA VILLA MAYOR DE COLOMBIA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN** (NIT 900398782-4), representada legalmente por **RAUL EDUARDO CARMONA LADINO** (o quien haga sus veces), es la responsable de dicho proyecto de vivienda con registro de enajenación 2011056 (folio39).

Que, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicados No. 2-2019-72166 y 2-2019-72175 del 27 de diciembre de 2019 (folios 43 y 44), y No. 2-2020-01345 del 13 de enero de 2020, se corrió traslado de la queja a la enajenadora, para que en el término de diez (10) días hábiles, se manifestara sobre los hechos e indicara de manera puntual si daría solución a los mismos. De dicho traslado se le informó a la quejosa mediante radicados 2-2019-72184 y 2-2019-72185 del 27 de diciembre de 2019 (folios 45 y 46).

Que mediante radicado 1-2020-01192, del 21 de enero de 2020, la enajenadora se pronuncia respecto de la queja, exponiendo entre otras alegaciones, a las siguientes:

*“[...] Que **TEKA INMOBILIARIA S.A.S.** con NIT 900357510-2 no es la sociedad constructora del proyecto **EDIFICIO PRADOS DEL CONUNTRY** y que dicha constructora y responsable del proyecto es ajena a nosotros, por lo cual responderemos la queja en los siguientes términos:* 

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

[...]

1.9. [...] según la escritura de compraventa suscrita entre la quejosa y la sociedad por mí representada, en el PARÁGRAFO TERCERO de la CLÁUSULA PRIMERA, se estipuló que la venta de los inmuebles se hacía como cuerpo cierto.

1.10. [...] Nunca hemos sido contactados por la quejosa y no tenemos posibilidad jurídica de realizar lo que se pide porque no somos la sociedad que construyó el proyecto.

[...] Entre la sociedad TEKA INMOBILIARIA SAS con NIT 900357510-2 y la sociedad que presenta la queja GOMEZ GIRALDO INVERSIONES ASOCIADOS SAS con NIT 901102212-1 se realizó un negocio de compraventa de inmuebles, el cual está descrito en la escritura pública que se aporta con la queja; en la escritura se pactó que no habría lugar a reclamaciones por diferencia en los linderos o áreas, ya que los mismos se vendían como cuerpo cierto.

La entidad responsable del proyecto denominado EDIFICIO PRADOS DEL COUNTRY – PROPIEDAD HORIZONTAL es la sociedad CONSTRUCTORA VILLA MAYOR DE COLOMBIA SAS, sociedad a la cual nosotros le compramos los inmuebles descritos en la escritura de compraventa que se aportó con la queja."

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 2020, 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

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

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 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.

Que mediante radicado No. 1-2020-26028 del 05 de octubre de 2020, la quejosa solicita instrucciones para consultar el estado de la queja, petición resuelta por este Despacho bajo el radicado No. 2-2020-34976 de 21 de octubre de 2020 (folios 53 y 54). 

AUTO No. 874 DEL 19 DE MAYO DE 2021 Página 4 de 9

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

Que, conforme a lo establecido en el artículo 5º del Decreto 572 de 2015 mediante radicados No. 2-2020-39914, 2-2020-39915 y 2-2020-39913 del 10 de noviembre de 2020 (folios 54 a 56), y No.2-2020-41255 del 19 de noviembre de 2010 (folio 57), la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, comunicó a la enajenadora y quejosa, sobre la programación de la práctica de una visita de carácter técnico al inmueble objeto de queja, con el fin de verificar los hechos denunciados. Visita que se programó para efectuarla el 23 de noviembre de 2020 a las 2:30 p.m., junto con su respectivo protocolo de bioseguridad.

Que llegado el día y la hora de la visita técnica programada asistió MARCELA ROJAS VILLARROEL, en calidad de apoderada de la quejosa; y de parte de la sociedad enajenadora ninguno asistió, tal como se evidencia en Acta de Visita Técnica del 23 de noviembre de 2020 (folio 58).

De dicha visita se emitió INFORME VERIFICACIÓN DE HECHOS No. 20-564 del 21 de diciembre de 2020 (folios 59 a 61) en el cual se concluyó:

"HALLAZGOS

1. DIMENSIONES DEL PARQUEADERO 42

Se realiza la verificación de medidas del parqueadero, evidenciando que cuenta con las siguientes dimensiones:

Ancho: 1,95 m a la cara de la columna

Largo: 4,50 m

La parte quejos manifiesta que desde la entrega del inmueble ha sido imposible dar uso al parqueadero y que esta problemática ha generado conflictos entre los propietarios.

Al respecto la norma estipula:

DECRETO 1108 DE 2000

ARTÍCULO 4.- DIMENSIONES DE LOS ESTACIONAMIENTOS SEGÚN DESTINACIÓN.

Las dimensiones de las unidades de estacionamientos se aplicarán de la siguiente manera:

a. Para uso de vivienda, dotacional, industrial y de comercio y servicios.

Las dimensiones son de 4,5 metros por 2,20 metros, salvo la proporción que se destine a cargue y descargue y para minusválidos.

DECRETO 321 DE 1992

CONDICIONES URBANO - ARQUITECTÓNICAS Y TÉCNICAS DE LOS ESTACIONAMIENTOS.

AUTO No. 874 DEL 19 DE MAYO DE 2021 Página 5 de 9

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

Artículo 8°. – Los cupos de estacionamiento deben tener las siguientes dimensiones mínimas:

- a. **PARA VIVIENDA:** 4,50 Mts X 2,20 Mts.
- b. **PARA OFICINAS:** 4,50 Mts X 2,20 Mts.
- c. **PARA COMERCIO:** 4,50 Mts X 2,20 Mts.

Debe plantearse área de cargue y descargue en proporción a un espacio de 10.00 mts. X 3,00 mts., por cada 500,00 mts. cuadrados de construcción. Estos espacios se contabilizan como parte de la cuota total de estacionamientos exigida.

- d. **PARA INSTITUCIONAL:** 4,50 Mts X 2,20 Mts.
- e. **PARA INDUSTRIA:** Vehículos livianos: 4,50 Mts X 2,20 Mts.

Vehículos pesados: 10,00 Mts. X 3,00 Mts.

En industria clase III, el porcentaje mínimo de cupos para vehículos pesados en el 40% del total exigido.

En industria clase II, el porcentaje puede variar de acuerdo con el tipo de vehículos, áreas de producción y demanda de materias primas, en proporciones que serán definidas por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital mediante Resolución. Mientras esto no ocurra se debe prever para vehículos pesados un (1) cupo en proyectos de más de 480 mts², para industria clase I y un 20% del total de cupos exigidos para industria clase II.

Parágrafo 1°.– Estacionamientos para minusválidos. La dimensión mínima es de 4,50 mts X 3,80 mts. Todo proyecto debe plantear un (1) cupo por cada 30 cupos exigidos en cualquiera de los usos.

Parágrafo 2°.– Cuando el cupo de estacionamiento esté limitado por uno de sus lados por columnas, las dimensiones citadas se pueden tomar al eje de las mismas. En ningún caso el ancho mínimo del cupo tomado al borde de las columnas puede ser inferior a 2,00 metros (subrayado fuera de texto).

*Teniendo en cuenta que el citado hecho afecta el funcionamiento del parqueadero, se constituye como una deficiencia constructiva y se califica como **AFECCIÓN GRAVE.**"*

Que, en el mismo Informe Verificación de Hechos, se determinó del hallazgo "1. **DIMENSIONES DEL PARQUEADERO 4°**", ha sido calificado como deficiencia constructiva grave, según lo señalado en el informe de verificación de hechos; por lo cual, será objeto de investigación, en atención a lo establecido en el Artículo 2° del Decreto 572 de 2015.

Que, una vez analizada la información suministrada, se identifica que el proyecto fue entregado en el año 2017. Y, la fecha en la cual este Despacho conoció de la queja correspondió al día 06 de diciembre de 2019. Encontrándose así en el plazo de ley con que cuenta esta autoridad para imponer sanciones

AUTO No. 874 DEL 19 DE MAYO DE 2021 Página 6 de 9

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

y órdenes respecto de las deficiencias constructivas de carácter GRAVES. Al respecto, el artículo 14 del Decreto 572 de 2015 establece lo siguiente:

"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.

Parágrafo 1°. Si una vez cerrada la actuación administrativa reaparecen los hechos intervenidos por el constructor o enajenador dentro de los términos previstos para las reparaciones de conformidad con el presente artículo se dará inicio a una nueva actuación administrativa, con fundamento a este nuevo evento".

En este orden de ideas, del hallazgo **"1. DIMENSIONES DEL PARQUEADERO 42"**, calificado como deficiencia constructiva grave según lo acabado de especificar, este Despacho se halla aún durante el plazo de ley para imponer sanciones y órdenes.

Así las cosas, el hecho mencionado, constituye presunta vulneración a lo dispuesto en las siguientes normas: DECRETO 1108 DE 2000, ARTÍCULO 4°, literal a.; y, del DECRETO 321 DE 1992, Artículo 8°. Ello, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 2° del Decreto 572 de 2015, artículo 23 y 114 del Acuerdo 079 de 2003, y demás normas descritas en el Informe de Verificación de Hechos, 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

AUTO No. 874 DEL 19 DE MAYO DE 2021 Página 7 de 9

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

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 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 Honorable 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

1. Daño o peligro generado a los intereses jurídicos tutelados.
2. Beneficio económico obtenido por el infractor para sí o a favor de un tercero.
3. Reincidencia en la comisión de la infracción.
4. Resistencia, negativa u obstrucción a la acción investigadora o de supervisión.
5. Utilización de medios fraudulentos o utilización de persona interpuesta para ocultar la infracción u ocultar sus efectos.
6. Grado de prudencia y diligencia con que se hayan atendido los deberes o se hayan aplicado las normas legales pertinentes.
7. Renuencia o desacato en el cumplimiento de las órdenes impartidas por la autoridad competente.
8. Reconocimiento o aceptación expresa de la infracción antes del decreto de pruebas.

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

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.

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 6° del Decreto Distrital No. 572 de 2015.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

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. 874 DEL 19 DE MAYO DE 2021 Página 9 de 9

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

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Abrir Investigación de carácter administrativo contra la enajenadora **CONSTRUCTORA VILLA MAYOR DE COLOMBIA S.A.S. – EN LIQUIDACIÓN (NIT 900398782-4)**; representada legalmente por **RAUL EDUARDO CARMONA LADINO**, o por quien haga sus veces, sobre el hallazgo "**1. DIMENSIONES DEL PARQUEADERO 42**", del aludido informe de verificación de hechos 20-564 del 21 de diciembre de 2020, en virtud de lo expuesto en el presente auto.

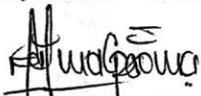
ARTÍCULO SEGUNDO. Notifíquese el contenido del presente Auto a la enajenadora **CONSTRUCTORA VILLA MAYOR DE COLOMBIA S.A.S. – EN LIQUIDACIÓN (NIT 900398782-4)**; representada legalmente por **RAUL EDUARDO CARMONA LADINO**, o por quien haga sus veces. Y, en efecto, córrasele a ésta el traslado del mismo, junto con la queja y el informe técnico de verificación de hechos 20-564, del 21 de diciembre de 2020, durante el plazo de ley de quince (15) días hábiles, a partir de la notificación de este Auto, para que cuente con la oportunidad procesal de presentar descargos, peticionar audiencia de mediación para llegar a un acuerdo con el quejoso, peticionar o aportar las pruebas que pretendiera hacer valer, rendir las sustentaciones que estime convenientes y, objete al informe técnico, de conformidad con el artículo 7º del Decreto 572 de 2015.

ARTÍCULO TERCERO. Comuníquese el contenido del presente Auto a la Propietaria o quien haga sus veces del Apartamiento 504 y parqueadero 42, del **EDIFICIO PRADOS DEL COUNTRY P.H.** 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

Dado en Bogotá D.C., a los diecinueve (19) días del mes de mayo del año dos mil veintiuno (2021).



MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

AMERICAN COUNCIL ON EDUCATION

AMERICAN COUNCIL ON EDUCATION

AMERICAN COUNCIL ON EDUCATION

AMERICAN COUNCIL ON EDUCATION

AMERICAN COUNCIL ON EDUCATION

AMERICAN COUNCIL ON EDUCATION

AMERICAN COUNCIL ON EDUCATION

AMERICAN COUNCIL ON EDUCATION

AMERICAN COUNCIL ON EDUCATION

AMERICAN COUNCIL ON EDUCATION

MVR

Juan

QUEJA NUEVA 1
PEND IMP TRASC

RVM
ASOCIADOS

SEÑORES
SUBSECRETARIA DE INSPECCION VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA
SECRETARIA DE HABITAT
Carrera 13 No. 52-25
La ciudad

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.
1-7019-44627
ANEXOS: 30
ASUNTO: Queja contra de teka Inmobiliaria S.A.S.
DESTINO: Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda
TIPO REMITE INFORMACIÓN
ORIGEN: RVM ASOCIADOS SAS

ASUNTO: QUEJA EN CONTRA DE TEKA INMOBILIARIA S.A.S.

MARCELA ROJAS VILLA-ROEL, mayor de edad, vecina de esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 52.150.521 de Bogotá, D.C., y portadora de la tarjeta profesional de abogada No. 90.303 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderada en nombre y representación de la sociedad **GOMEZ GIRALDO INVERSIONES ASOCIADOS S.A.S.**, (en adelante **GOMEZ GIRALDO**), de conformidad con el poder que se adjunta al presente escrito, sociedad constituida y existente de conformidad con las leyes colombianas, identificada con el Nit No. 901.102.212-1 y representada legalmente por la señora **ZAMIRA FERNANDA GIRALDO JIMENEZ**, mayor de edad, vecina de la ciudad de Barranquilla, Atlántico, identificada con la cédula de ciudadanía No. 39.762.220 de Fontibón, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal que se adjunta al presente documento, por medio del presente escrito y de conformidad con lo establecido en el Decreto 572 de 2015, formulo ante su Despacho **QUEJA** en contra de la sociedad **TEKA INMOBILIARIA S.A.S.** (en adelante **TEKA INMOBILIARIA**) sociedad comercial constituida y existente de conformidad con las leyes colombianas, identificada con el Nit No. 900.357.510-2 y representada legalmente por la señora **CLAUDIA MAGDALENA CUERVO MONTOYA**, mayor de edad, vecina de esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 51.817.500, tal y como se acredita en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, D.C., todo de conformidad con los siguientes:

I. HECHOS

1.1 Mediante Escritura Pública número Mil novecientos sesenta y cuatro (1964) del veintidós (22) de agosto del año dos mil diecisiete (2017), y registrada

en los folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-20768784, 50N-20768845 y 50N-20768914 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Norte, **GOMEZ GIRALDO** le compró a la sociedad **TEKA INMOBILIARIA** el siguiente bien inmueble: Apartamento Número 504, parqueadero Número Cuarenta y Dos y Depósito Número treinta (30) que forman parte del Edificio Prados del Country, Propiedad Horizontal, ubicado en la Calle Ciento Treinta y Cuatro (134) Número Diez A-Cuarenta (10A-40) de la ciudad de Bogotá, cuya descripción, cabida y linderos se encuentran en la citada escritura.

- 1.2 En lo que hace referencia al Garaje Cuarenta y Dos (42), el mismo según la citada Escritura tiene las siguientes medidas y linderos "Cuenta con un área construida de nueve metros cuadrados con setenta y tres décimos cuadrados (9.73 m²) y se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: Partiendo del punto A en línea recta al punto B en distancia de dos metros con veinte centímetros (2.20 mts), lindando con Zona Común, del punto B en línea recta al punto C en distancia de cuatro metros con cincuenta centímetros (4.50 mts) lindando con el parqueadero 43, del punto C en línea recta al punto D en distancia de dos metros veinte centímetros (2.20 mts) lindando con zona común, del punto D al punto A en línea quebrada y distancias sucesivas de dos metros con treinta y siete centímetros (2.37 mts), veinticinco centímetros (0.25 mts), setenta centímetros (0.70 mts), veinticinco centímetros (0.25 mts) y un metro con cuarenta y tres centímetros (1.43 mts) lindando con zona común.
- 1.3 El apartamento 504 fue comprado para posteriormente arrendarlo. Sin embargo, dar en arrendamiento el inmueble ha sido muy difícil porque en el GARAJE 42 no es posible parquear ni siquiera un vehículo pequeño. Y de llegar a entrar el vehículo, se dañan los que están parqueados al lado, al intentar abrir las puertas, o no se puede abrir el Depósito número 30, de propiedad de mi poderdante, que está justo detrás del GARAJE 42.

Actualmente el apartamento 504 se encuentra arrendado PERO SIN EL GARAJE PUES NO SE PUEDE UTILIZAR.

RVM

RVM
ASOCIADOS

- 1.4 Para una mejor referencia de su Despacho, se adjunta una fotografía en donde se evidencia que el GARAJE 42 queda al lado de una columna y fue demarcado con líneas amarillas, como se aprecia a continuación:



Calle 120A No. 7-62 Of.: 703 - Bogotá, D.C. - Colombia
Tel.: 213 8801 - 310 349 3831
info@rvmasociados.com • www.rvmasociados.com

Rojas Villa - Roel Abogados
y Servicios Inmobiliarios S.A.S.

- 1.5 Al tomar las medidas del GARAJE 42, encontramos que tiene una dimensión total de nueve punto setenta y seis mts (9.76 mts), esto es, dos punto dieciséis (2.16) centímetros, por cuatro punto cincuenta y dos centímetros, (2.16*4.52 mts), **SIN TENER EN CUENTA LA COLUMNA QUE REDUCE AUN MAS EL AREA DE PARQUEO**, lo cual incumple las dimensiones que en virtud del Decreto 1108 de 2000 debe tener un estacionamiento. En efecto, el artículo 4 del citado Decreto menciona lo siguiente:

"ARTÍCULO 4.- DIMENSIONES DE LOS ESTACIONAMIENTOS SEGÚN DESTINACIÓN.

Las dimensiones de las unidades de estacionamientos se aplicarán de la siguiente manera:

a. Para uso de vivienda, dotacional, industrial y de comercio y servicios.

Las dimensiones son de 4,50 metros por 2,20 metros, salvo la proporción que se destine a cargue y descargue y para minusválidos."

- 1.6 Además de lo anterior, la **INMOBILIARIA TEKA** puso un tope en el parqueadero como se evidencia en la fotografía anterior, reduciendo la medida del parqueadero a: dos punto dieciséis (2.16 mts) por tres punto cuarenta y seis metros (3.46 mts).

Ese tope si se quita, para parquear mejor un vehículo, NO permitiría entonces abrir el Depósito número treinta (30) de propiedad de mi poderdante. Luego ni se ha podido usar el Depósito, ni tampoco el GARAJE 42.

- 1.7 Para una mejor referencia de su Despacho, intentamos parquear un vehículo marca Volkswagen en el GARAJE 42, pero como puede observar, el vehículo no entra y de llegar a hacerlo, no hay forma de salir del mismo:

MVA

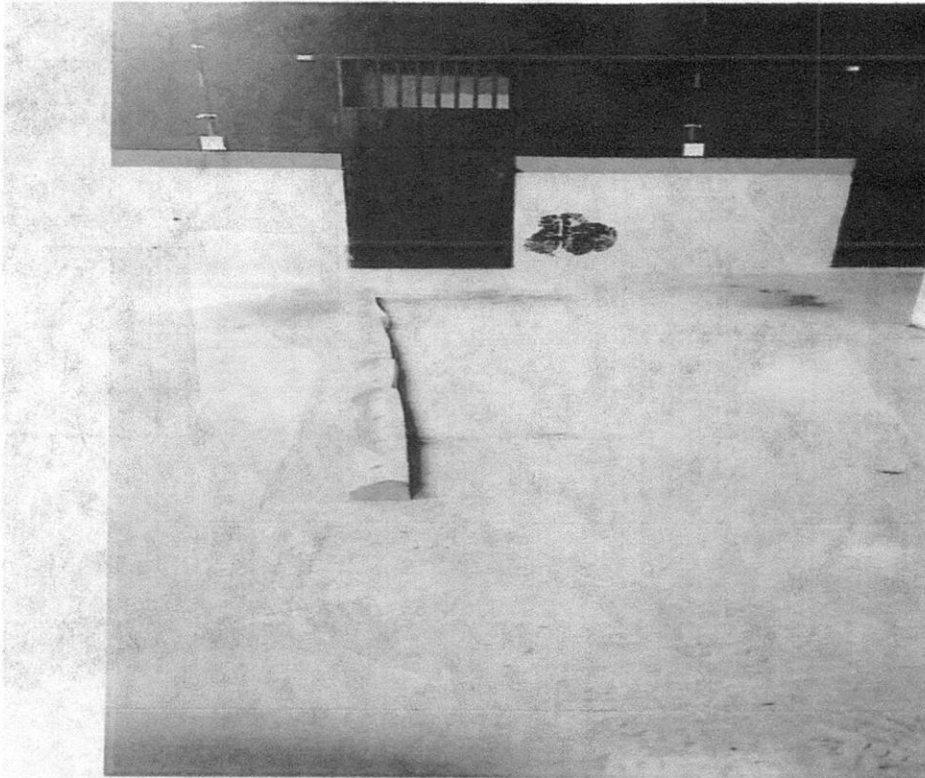
RVM
ASOCIADOS

- 1.8 Esta situación según lo informado por el señor Juan Camilo Gutierrez, Representante Legal de la sociedad INNOVA FINANZAS Y PROPIEDADES S.A.S., sociedad administradora del Edificio, ha hecho que varios vecinos y entre ellos el propietario del parqueadero contiguo al de mi poderante, haya solicitado la instalación de unos topes para que a él no se le disminuya a su turno el área de parqueo, como se observa en la siguiente fotografía:

Calle 120A No. 7-62 Of.: 703 - Bogotá, D.C. - Colombia
Tel.: 213 8801 - 310 349 3831
info@rvmasociados.com • www.rvmasociados.com

Rojas Villa - Roel Abogados
y Servicios Inmobiliarios S.A.S.

RVM

RVM
ASOCIADOS

- 1.9 Toda esta situación claramente es una deficiencia constructiva y así mismo una afectación grave por cuanto, en los términos del Artículo 2 del Decreto 572 de 2015, NO se ha podido utilizar el GARAJE 42, desde que se compró el inmueble en agosto de dos mil diecisiete (2017). Así mismo, mi poderdante ha sido asaltada en su buena fe, ya que compró una unidad inmobiliaria con una dimensión supuestamente de nueve metros con setenta y tres decímetros cuadrados (9.73 m²), cuando en realidad el **área es muchísimo menor al tener en cuenta la columna.**
- 1.10 Es por lo expuesto que mi poderdante ha tratado en numerosas oportunidades de llegar a un acuerdo con la **INMOBILIARIA TEKA** con el fin de lograr bien ampliar las dimensiones del parqueadero, bien el

RVM

RVM
ASOCIADOS

cambio de GARAJE, pero no ha recibido respuesta a sus peticiones ni verbal ni por escrito.

Es más, el veintitrés (23) de febrero de dos mil dieciocho (2018), se dejó por escrito la reclamación de mi poderdante sobre el parqueadero 42 y otras deficiencias constructivas del apartamento 504, pero nunca respondió la **INMOBILIARIA TEKA**. En el citado formato de reclamación se deja en evidencia que provisionalmente a mi cliente le asignaron el Garaje Número 12, pero nunca se modificó la escritura pública de compraventa.

II. PETICION ESPECIAL

- 2.1 En virtud de todo lo expuesto, amablemente le solicito a su Despacho que previo los trámites descritos en el Decreto 572 de 2015, proceda a la realización de una visita de verificación de los hechos de esta queja, de conformidad con el numeral 5 de la citada norma. En especial para que se verifiquen las medidas del parqueadero 42 y otras deficiencias constructivas que aún tiene el EDIFICIO PRADOS DEL COUNTRY, como por ejemplo, la falta de entrega de zonas comunes.
- 2.2 Igualmente, solicitamos se cite al señor Juan Camilo Gutiérrez, Representante Legal de la sociedad INNOVA FINANZAS Y PROPIEDADES S.A.S., y quien es la administradora del Edificio PRADOS DEL COUNTRY, para que rinda testimonio de las afectaciones que ha tenido mi poderdante con el incumplimiento en las dimensiones del GARAJE 42, así como para que exponga las deficiencias constructivas adicionales que tiene el EDIFICIO en mención.

III. ANEXOS

- 3.1 Copia de la Escritura Pública número Mil novecientos sesenta y cuatro (1964) del veintidós (22) de agosto del año dos mil diecisiete (2017) de la Notaría Veinticuatro (24) del Círculo de Bogotá, D.C.

- 3.2 Copia de los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50N-20768784, 50N-20768845 y 50N-20768914.
- 3.3 Certificado de Existencia y Representación Legal de la sociedad **GOMEZ GIRALDO INVERSIONES ASOCIADOS S.A.S.**
- 3.4 Certificado de existencia y Representación Legal de la sociedad **TEKA INMOBILIARIA S.A.S.**
- 3.5 Copia del Formato de Reclamación a la Constructora de fecha veintitrés (23) de febrero del año dos mil dieciocho (2018).
- 3.6 Poder que me faculta para actuar.

IV. NOTIFICACIONES

4.1 A la sociedad **GOMEZ GIRALDO INVERSIONES S.A.S.**, en la Calle 77B No. 57-103 oficina 901 de la ciudad de Barranquilla, Atlántico. Correo electrónico: zamiragiraldo@yahoo.com. Teléfono: 3684471.

4.2 A la sociedad **TEKA INMOBILIARIA S.A.S.** en la Carrera 11A No. 90-16 Oficina 505 de la ciudad de Bogotá. Correo Electrónico gamamoscoso@gmail.com

4.3 A la suscrita, en la Secretaría de su Despacho o en la Calle 120A No. 7-62 oficina 703 de la ciudad de Bogotá, correo electrónico: mrojas@rvmasociados.com cel. 3103493831.

De Usted atentamente,



Marcela Rojas Villa-Roel

C.C. No. 52.150.521

T.P.A. No. 90.303 del C.S. de la J.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

INFORME VERIFICACIÓN DE HECHOS No. 20-564
21 de diciembre de 2020

Radicación No. 1-2019-44627 del 6 de diciembre del 2019
No. de la queja 1-2019-44627-1
Quejoso MARCELA ROJAS VILLA-ROEL, Apoderada del Propietario
Dirección del quejoso Calle 120A 7 - 62 Oficina 703
Proyecto EDIFICIO PRADOS DEL COUNTRY
Dirección proyecto Calle 134 10A - 40
Localidad Usaquén
Estrato 5
Radicación documentos 400020140172 del 04 de junio de 2014 (50 apartamentos)
Enajenador CONSTRUCTORA VILLA MAYOR DE COLOMBIA SAS
Dirección enajenador CL 39 SUR 26 08
Nº de registro 2011056



Registro fotográfico No. 1.0. C. R. EDIFICIO PRADOS DEL COUNTRY

SÍNTESIS DE LA QUEJA

Las observaciones descritas en la queja hacen referencia a hechos relacionados con las dimensiones del parqueadero 42.

VISITA

Visita Técnica No. 01
Fecha 23 de noviembre de 2020
Funcionario ALBA JACQUELINE CELIS HERRERA
Atendido Por MARCELA ROJAS VILLA-ROEL
(Apoderada del propietario)
La sociedad enajenadora no asistió



Los conceptos técnicos emitidos en el presente informe son producto de la experticia y conocimiento del profesional, no contemplan la realización de pruebas destructivas, ensayos de laboratorio o similares y se basan en la observación de las características externas encontradas, acogiéndose a lo establecido en el Decreto 572 del 22 de diciembre del 2015.

El proyecto fue entregado en 2017.

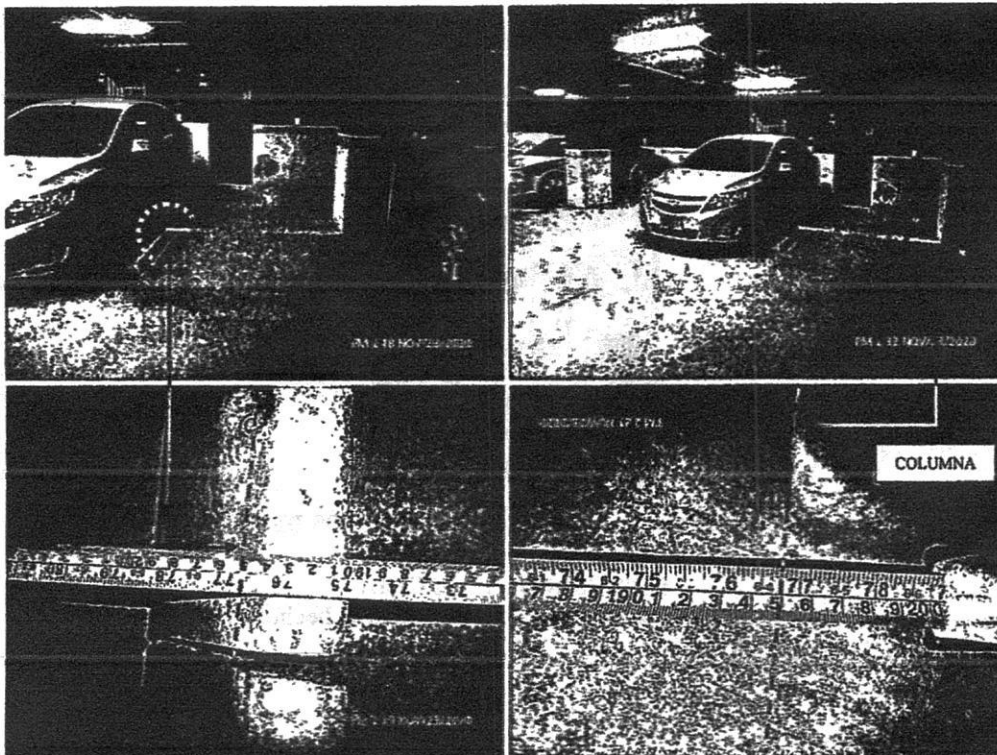
HALLAZGOS

1. DIMENSIONES DEL PARQUEADERO 42

Se realiza la verificación de medidas del parqueadero, evidenciando que cuenta con las siguientes dimensiones:

Ancho: 1,95 m a la cara de la columna

Largo: 4,50 m



Registro fotográfico No. 2.0. Dimensiones parqueadero 42

La parte quejosa manifiesta que desde la entrega del inmueble ha sido imposible dar uso al parqueadero y que esta problemática ha generado conflictos entre los propietarios.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Continuación informe de visita No. 20-564

Página 3 de 4

Al respecto la norma estipula:

DECRETO 1108 DE 2000

ARTÍCULO 4.- DIMENSIONES DE LOS ESTACIONAMIENTOS SEGÚN DESTINACIÓN.

Las dimensiones de las unidades de estacionamientos se aplicarán de la siguiente manera:

a. Para uso de vivienda, dotacional, industrial y de comercio y servicios.

Las dimensiones son de 4,50 metros por 2,20 metros, salvo la proporción que se destine a cargue y descargue y para minusválidos.

DECRETO 321 DE 1992

CONDICIONES URBANO - ARQUITECTÓNICAS Y TÉCNICAS DE LOS ESTACIONAMIENTOS

Artículo 8°.- Los cupos de estacionamiento deben tener las siguientes dimensiones mínimas:

- a. PARA VIVIENDA: 4.50 Mts X 2.20 Mts
- b. PARA OFICINAS: 4.50 Mts X 2.20 Mts.
- c. PARA COMERCIO: 4.50 Mts X 2.20 Mts.
Debe plantearse área de cargue y descargue en proporción a un espacio de 10,00 mts. X 3.00 mts, por cada 500.00 mts, cuadrados de construcción. Estos espacios se contabilizan como parte de la cuota total de estacionamientos exigida.
- d. PARA INSTITUCIONAL: 4.50 Mts X 2.20 Mts.
- a. PARA INDUSTRIA: Vehículos livianos: 4.50 Mts X 2.20 Mts,
Vehículos pesados: 10.00Mts X 3.00Mts.
*En Industria Clase III, el porcentaje mínimo de cupos para vehículos pesados en el 40% del total exigido.
En Industria Clase II, el porcentaje puede variar de acuerdo con el tipo de vehículos, áreas de producción y demanda de materias primas, en proporciones que serán definidas por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital mediante Resolución. Mientras ésto no ocurra se debe prever para vehículos pesados un (1) cupo en proyectos de más de 480 mts², para Industria Clase I y un 20% del total de cupos exigidos para Industria Clase II.*

Parágrafo 1°.- Estacionamientos para Minusválidos. La dimensión mínima es de 4.50 mts X 3.80 mts. Todo proyecto debe plantear un (1) cupo por cada 30 cupos exigidos en cualquiera de los usos.

Parágrafo 2°.- Cuando el cupo de estacionamiento esté limitado por uno de sus lados por columnas, las dimensiones citadas se pueden tomar al eje de las mismas. En ningún caso el ancho mínimo del cupo tomado al borde de las columnas puede ser inferior a 2.00 metros. (Subrayado fuera de texto)



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Continuación informe de visita No. 20-564

Página 4 de 4

Teniendo en cuenta que el citado hecho afecta el funcionamiento del parqueadero, se constituye como una **deficiencia constructiva** y se califica con **AFECTACIÓN GRAVE**.

Arq. **JACQUELINE CELIS HERRERA**

Contratista

Vo. Bo. **ING. IVAN GIL ISAZA**

Profesional especializado