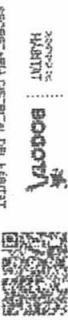




SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

No Radicado: 2-2022-15122
Fecha: 14/03/2022 08:55:42
Destino: PROYECTOS ALTOS DE SAN
Anexos: 8 FOLIOS
Copia: N/A
www.habitatbogota.gov.co



Bogotá D.C.,

MOTORIZADO

Señor (a):

Representante Legal y/o Administrador (o quien haga sus veces)
PROYECTO ALTOS DE SAN BERNO - PROPIEDAD HORIZONTAL
Carrera 80 K No. 84 C – 14 SUR
Celular: 300-2715570
Ciudad

Asunto: Comunicación AUTO No. 841 del 08 de marzo de 2022
Expediente No. 1-2021-35995-1

Respetado (a) Señor (a),

Dando cumplimiento al artículo **TERCERO** del AUTO No. 841 del 08 de marzo de 2022, “*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: Diana Paola Montealegre V. – Contratista SICV
Revisó: Diego Fernando Hidalgo – Contratista SIVCV
ANEXO: Contentivo en 08 folios

“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 parágrafo del artículo 1° del Decreto 572 de 2015, asumió el conocimiento de la queja presentada por la señora **CINDY JOHANA PERDOMO QUIÑONES** en calidad de copropietaria del proyecto de vivienda **PROYECTO ALTOS DE SAN BERNO** ubicado en la Carrera 80 K # 84C – 14 SUR de esta ciudad, con ocasión a las presuntas irregularidades existentes en las zonas comunes del mencionado inmueble, en contra de la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA MURAGLIA S.A.**, identificada con NIT. 900.172.213-4, representada legalmente por el señor **JORGE IVAN CARREÑO ROJAS** (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2021-35995 del 01 de septiembre de 2021, Queja No. 1-2021-35995-1 (folios 01 a 02).

Que una vez revisado el Sistema de Información Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda (SIDIVIC) con el que cuenta la entidad, se constató que la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA MURAGLIA S.A.**, identificada con NIT. 900.172.213-4, representada legalmente por el señor **JORGE IVAN CARREÑO ROJAS** (o quien haga sus veces), es la responsable del proyecto de vivienda **PROYECTO ALTOS DE SAN BERNO**, y cuenta con registro de enajenación 2016060.

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación radicada No. 2-2021-55776 del 11 de octubre de 2021 (folio 04), se corrió traslado de la queja a la sociedad 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; a su vez, dicho traslado fue comunicado mediante radicado No. 2-2021-55775 del 11 de octubre de 2021 (folios 04 a 05) a la quejosa. 

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

Que mediante radicado No. 1-2021-44555 de fecha 27 de octubre de 2021, la sociedad enajenadora descurre el traslado de la queja, documento en el que manifestó que no ha existido incumplimiento por parte de la constructora, que desde el inicio se mantuvo informados a los clientes sobre el avance del proyecto en los que se realizaron acuerdos los cuales fueron contenidos en la promesa de compraventa donde se fijaron las fechas de escrituración, los cuales se vienen adelantando iniciándose en el mes de septiembre de 2020, informa que los bienes comunes se presumen entregados cuando se empiezan hacer las entregas de los bienes o unidades privadas; en cuanto a los servicios públicos señala que debe aclararse que los servicios de acueducto, energía y gas están ubicados en las zonas comunes en el espacio público interno del conjunto, en donde las tres torres cuentan con energía y gas y la torre 1 adicional con agua, las torres 2 y 3 se abastecen del tanque de agua subterránea estando en espera de la autorización del acueducto para montaje de medidores; en cuanto al bombeo se manifiesta que el equipo y sistema cuenta con el recorrido mediante las tuberías según los planos de diseño; manifiesta que el sistema de carrotanque fue usado hasta la aprobación e instalación de la totalizadora y medidores de la torre 1; para finalizar en cuanto a los bienes no comunes se adelanta reuniones con la copropiedad para establecer las fecha y procedimientos de entregas; en cuanto, a los robos y rompimiento de tubos reitera que es la administración definitiva elegida por la Asamblea la que tiene la responsabilidad de definir las estrategias que garanticen la seguridad de los copropietarios; con relación al cerramiento del conjunto indica que se encuentra ejecutado de acuerdo a los planos aprobados por la curaduría y está debidamente realizado. Sobre las humedades en las paredes señala que han sido revisados por la constructora y que se presenta por mantenimientos que debe realizar la copropiedad como consecuencias de los asentamientos. (folios 06 a 27).

Que mediante correo electrónico del 27 de octubre de 2021 (radicado No. 2-2021-44742 de fecha 28 de octubre de 2021), la sociedad enajenadora remite nuevamente la respuesta al traslado de la queja presentada por la señora CINDY JOHANA PERDOMO QUIÑONEZ. (folios 28 a 48).

Que, 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. 2-2021-62216 y 2-2021-62214 del 09 de noviembre de 2021, a la sociedad enajenadora y a la quejosa (folios 49 a 50); diligencia que se programó para el día 23 de noviembre de 2021 a las 09:30 a.m.

Que llegado el día y la hora de la visita técnica programada asistió la señora **CINDY JOHANA PERDOMO** en calidad de propietaria del apartamento 1005 torre 2 del proyecto

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

de vivienda **PROYECTO ALTOS DE SAN BERNO**, y por parte de la sociedad enajenadora asistió la señora MARTHA LILIANA RICO CUENCA en calidad de apoderada, tal y como se plasmó en acta de visita técnica visible a folio 52 del expediente. (folios 52). En dicha diligencia, los interesados aportaron evidencias probatorias que fueron integradas al expediente (folios 54-105).

Que de dicha visita técnica se emitió el Informe de Verificación de Hechos No. 21-724 del 28 de diciembre de 2021 (folios 106 a 112), en el cual se concluyó:

"FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE: Mayo de 2021
(...)

HALLAZGOS

1 ENTREGA AREAS COMUNES.

Este hecho hace referencia de que a pesar de que las áreas comunes fueron entregadas el 15 de octubre del presente año, la administración y el concejo no resultaron conformes con algunos lineamientos.

En el recorrido la visita donde asiste el quejoso representante del concejo copropietarios, administradora y representantes de la sociedad enajenadora, se puede observar un proyecto VIS y VIP ubicado en el sector de Bosa San Jose, presenta tres torres de estructura aporticada con alturas variadas entre 13, 11 y 6 pisos, zonas de parqueo y demás áreas comunes.

Al respecto de las quejas se irán enumerando en este informe conforme al orden establecido:

- a. Se estimo la entrega de áreas comunes desde 2016: según los copropietarios, la sociedad enajenadora prometió la entrega del proyecto en el año 2016 pero sin embargo, no se demuestra evidencia de que esto fuera así, ya que en la carpeta de radiación que descansa en la Secretaria Distrital del Hábitat, contiene la licencia de construcción No 18-5-0219, con fecha del 14/03/2018, por tal razón no existe evidencia de que el proyecto hubiera comenzado en obra antes de esta fecha descrita.*

Por lo anterior, en este hecho objeto de verificación NO se puede establecer la deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones. *AC*

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

- b. *Malas condiciones en cerramiento del conjunto y altura mínima: según los copropietarios manifiestan que, el cerramiento entregado por la sociedad*

enajenadora no se encuentra en buenas condiciones ni tampoco presenta la altura adecuada.

El recorrido se hace en compañía de representantes de la sociedad enajenadora, quejoso y administración. Se pudo evidenciar que el cerramiento se encuentra dentro de la altura exigida por el Decreto 190 del 2004 Art. 270, que cuenta con 1.60 metros y zócalo de 0,40 metros. Sin embargo, los zócalos en áreas como cuarto de máquinas se encuentran en malas condiciones, rotos o mal terminados.

La copropiedad no cuenta con sistema eléctrico perimetral de seguridad actualmente, así que se solicitó al enajenador aumentar la altura del cerramiento, se pudo observar en algunas áreas que el perímetro está reforzado con un sistema de latas, vallas y tejas metálicas. Lo cual no es permitido ya que no cuenta con la visibilidad al interior permitida.

Con respecto a la visibilidad de antejardines y cerramiento, Se debe dar observancia a lo estipulado en el decreto 190 Artículo 270. Normas aplicables a los antejardines (artículo 260 del Decreto 619 de 2000, modificado por el artículo 196, del Decreto 469 de 2003).

11. En áreas residenciales se permitirá el cerramiento de antejardines, cuando así lo establezca la respectiva ficha normativa y se cumpla como mínimo con las siguientes condiciones:

- 90% de transparencia,*
- 1.60 metros de altura máxima, con un posible zócalo hasta de 0.40 metros.*

Respecto a los acabados de materiales se debe dar observancia a Y al Código de la Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003):

*"(...) TITULO II
PARA LA SEGURIDAD
CAPITULO 8º.
EN LAS CONSTRUCCIONES*

12. Reparar las deficiencias de construcción de las viviendas enajenadas y cumplir con las condiciones de calidad generalmente aceptadas, adoptando las medidas técnicas previstas en las normas ambientales vigentes y las condiciones ofrecidas en la venta;

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

(...)

TITULO IX

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

CAPITULO 3º.

LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO (1130) ARTÍCULO 114.- Enajenación y construcción de vivienda. Toda persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, debe cumplir con lo dispuesto en las normas especiales sobre la materia y garantizar la seguridad y calidad de las construcciones (...)"

Lo anterior, constituye deficiencia constructiva grave que afecta el uso de las zonas comunes.

- c. **Servicios públicos no entregados en totalidad:** la copropiedad manifiesta que el servicio de agua potable no cuenta con medidores independientes para todas las torres del proyecto.

Al realizar el recorrido por las tres torres se pudo constatar que todo el proyecto cuenta con medidores de energía y gas pero sin embargo, las torres dos y tres no cuentan con medidores de agua independiente para cada apartamento, el suministro de estas es proporcionado por una red provisional de registro.

Según la sociedad enajenadora está en trámite el proceso de instalación de la empresa de acueducto y alcantarillado de Bogotá EAAB – E.S.S. de igual manera es importante resaltar que un proyecto de vivienda que se aproxima al 90 % de la culminación de obra, debe cumplir con los tiempos requeridos y solicitudes a la empresa de acueducto y alcantarillado de Bogotá EAAB – E.S.S, para contar con las redes de servicios domiciliarios básicos en su totalidad antes de la entrega oficial a sus propietarios.

A este respecto 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 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. 

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

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).*

Para este hecho, se establece deficiencia constructiva que afecta el uso de las zonas comunes, que se califica como Afectación Grave.

- d. Parque comunal y espacio público: la copropiedad manifiesta que el parque destinado al área de sesión, no ha sido entregado según lo dispuesto por la sociedad enajenadora.*

En el recorrido se pudo observar que el área de sesión dispuesta para el parque comunal, aun no ha sido construido y tampoco se evidencia desarrollo urbanístico a corto plazo.

(...)

A pesar de que se designó un 25% del área neta urbanizable para un parque recreativo al proyecto, este de momento no se ha proyectado en dicha zona.

para este hecho objeto de verificación NO se puede establecer la deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones. Ya que se debe subrayar que la Secretaría Distrital del Hábitat carece de competencia para verificar temas relacionados con áreas de cesión, desarrollo urbano y temas pertinentes.

- e. Humedades en muros fachada: la copropiedad manifiesta humedades generalizadas en las fachadas de los edificios.*

Al realizar el recorrido por las diferentes torres, se pudo observar que los acabados de fachada son en tipo Graniplast de color azul y gris, con desgaste normal de

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

fachadas, no se puede establecer algún área específica donde se produjera algún tipo de humedad o filtración localizada, fuera de algunos parches de pintura más oscura que otras. Se verificaron pasillos, salones, ductos y fachadas.

Por lo anterior, en este hecho objeto de verificación NO se puede establecer la deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones.

- f. **Tanques de reserva y sistema hidrosanitario:** *el quejoso manifiesta que los tanques de reserva se encuentran en malas condiciones y que la placa del tanque y sistema hidrosanitario es usado como parqueadero de bicicletas.*

Al momento de la inspección se puede observar que el sistema de bombas hidrosanitario y tanques de reserva se encuentra a nivel subterráneo, se evidencia que esta área actualmente está siendo usada para parqueadero de bicicletas, la acometida principal de abastecimiento sobre nivel del suelo, no cuenta con señalización ni cerramiento especial para lo que dispone su diseño, la quejosa manifiesta que la zona también es transitada por niños, pudiendo esto ser un detonante para accidentes.

En estas condiciones, los hechos objeto de reclamación deben ser corregidos a prontitud por parte de la sociedad enajenadora, tal como lo dispone el Código de la Construcción de Bogotá en cuanto a:

PARÁGRAFO D.3.2.4.7. *Los tanques de agua deben diseñarse y construirse en forma tal que garanticen la potabilidad del agua en todo tiempo y que no permita la entrada de aguas freáticas o aguas lluvias y el acceso a insectos o roedores.*

PARÁGRAFO D.3.2.4.10. *Los tubos de rebose deben protegerse contra la entrada de insectos.*

PARÁGRAFO D.3.2.4.20. *Los tanques subterráneos o semienterrados para almacenamiento de agua deben construirse en concreto reforzado revestidos en su interior con pañete impermeabilizado integralmente, o cualquier otro material que resista las cargas adecuadamente, sea totalmente impermeable y no deteriore la calidad del agua potable. La boca de inspección debe levantarse a una distancia mínima de 0.30 m medida sobre el nivel del piso y debe ubicarse dentro de un cuarto o caseta. Este sitio no debe utilizarse para tránsito obligado ni para almacenar basuras. En viviendas unifamiliares y bifamiliares puede omitirse la caseta.*

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

Para este hecho, se establece deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones que afecta el uso de las zonas comunes y agua potable del proyecto, se califica como Afectación Grave.

- g. **Cuarto Red contra incendio equipos:** la quejosa manifiesta que el sistema de bombas se encuentra incompleto o en mal estado.

El cuarto de red contra incendio se encuentra a nivel del costado occidental del proyecto, se pudo verificar que la estructura se encontraba completa y en condiciones de trabajo, en lo que compete al cuarto de bombas se encontró: tres bombas principales, válvulas de corte, acoples, manómetros, paneles de control y respaldo y señalización.

Por lo anterior, en este hecho objeto de verificación NO se puede establecer la deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones.

- h. **Torre 1 terraza y zonas de circulación:** la copropiedad manifiesta que, la terraza de la torre 1 según las especificaciones técnicas, sería entregada como una zona de recreación que contiene: sala de lectura, bodega, área de BBQ, circulaciones y césped artificial. Sin embargo dichas zonas no han sido entregadas adecuadamente.

Al realizar el recorrido se pudo verificar que dichas zonas están dispuestas para su uso, sin embargo se deben tener en cuenta algunas observaciones con respecto a estas áreas como: la copropiedad manifiesta que el sistema de anclajes se encuentra instalado en varias áreas de la terraza, algunos de ellos están instalados en zonas de libre circulación como el BBQ, y áreas de descanso con mobiliario en concreto.

Cabe resaltar que los anclajes están instalados allí pero no hay norma que identifique la ubicación de estos por tanto no se puede establecer una deficiencia.

Con relación a la instalación de gas en cuanto a recubrimiento de esta, se pudo observar que se encuentra protegida con canaleta metálica en todo su tramado, al igual que tuberías plásticas cercanas a las cajas de contadores de registro. Sin embargo, en áreas de circulación se está generando una barrera arquitectónica que podría ocasionar accidentes a las personas que circulen por allí o impedir la libre circulación de personas con movilidad reducida, ya que no existen rampas u otro elemento de circulación para atravesar el sistema de canaletas de gas.

Según lo dispuesto en los planos de cubierta de la torre 1, las áreas allí están establecidas como circulación.

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

Como está dispuesta el área según el plano No 3/10 cubierta torre 1, terraza y zona de esparcimiento, se debe dar observancia al la norma NSR 10 del título K que dispone:

K.3.2.7 — SISTEMAS DE EVACUACIÓN PARA DISCAPACITADOS — Toda obra se deberá proyectar y construir de tal forma que facilite el ingreso, egreso y la evacuación de emergencia de las personas con movilidad reducida, sea ésta temporal o permanente. Así mismo se debe procurar evitar toda clase de barrera física en el diseño y ejecución de las vías en la construcción o restauración de edificios de propiedad pública o privada.

K.3.2.7.2 — Cuando el proyecto se refiera a conjuntos de edificios e instalaciones que constituyan un complejo arquitectónico, éste se proyectará y construirá en condiciones que permitan en todo caso, la accesibilidad de las personas discapacitadas a los diferentes inmuebles e instalaciones complementarias, en concordancia con la Normas Técnicas NTC 4143 Accesibilidad de las Personas al Medio Físico. Edificios, Rampas Fijas, NTC 4145 Accesibilidad de la Personas al Medio Físico. Edificios, escaleras, y NTC 4140 Accesibilidad de las Personas al Medio Físico. Edificios, pasillos, corredores.

K.3.2.8 — SEÑALIZACIÓN DE SALIDAS PARA DISCAPACITADOS — Cuando el diseño de un sistema de salida haya sido ejecutado expresamente para permitir la salida de discapacitados, deberá proveerse de señalización adecuada que exprese esta condición.

- También se debe dar relevancia al Decreto 1538 de 2005: "Por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 361 de 1997"; que en su artículo 1, señala:

ARTÍCULO 1º. AMBITO DE APLICACIÓN. Las disposiciones contenidas en el presente decreto serán aplicables para:

...

- b) El diseño y ejecución de obras de construcción, ampliación, adecuación y modificación de edificios, establecimientos e instalaciones de propiedad pública o privada, abiertos y de uso al público.

ARTÍCULO 2º. DEFINICIONES. Para efectos de la adecuada comprensión y aplicación del presente decreto, se establecen las siguientes definiciones:

1. **Accesibilidad:** Condición que permite, en cualquier espacio o ambiente ya sea interior o exterior, el fácil y seguro desplazamiento de la población en general y el uso en forma confiable, eficiente y autónoma de los servicios instalados en esos ambientes.
2. **Barreras físicas:** Son todas aquellas trabas, irregularidades y obstáculos físicos que limitan o impiden la libertad o movimiento de las personas.
3. **Barreras arquitectónicas:** Son los impedimentos al libre desplazamiento de las personas, que se presentan al interior de las edificaciones.

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

Para este hecho, se establece deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones que afecta el uso de las zonas comunes, se califica como Afectación Grave".

En ese orden, una vez analizado lo anterior, con relación a los hechos: **"1. ENTREGA AREAS COMUNES, a. Se estimo la entrega de áreas comunes desde 2016", "d. Parque comunal y espacio público", "e. Humedades en muros fachada", ", y "g. Cuarto Red contra incendio equipos"**, se encuentra que estos no fueron calificados como deficiencias constructivas y/o desmejoramientos de especificación, según lo señalado en el informe de verificación de hechos No. 21-724 del 28 de diciembre de 2021, por lo que tales hallazgos no serán objeto de investigación.

Pese a lo anterior, el Informe de Verificación de Hechos No. 21-724 del 28 de diciembre de 2021 describe que los hechos identificados como **"1. ENTREGA AREAS COMUNES, b. Malas condiciones en cerramiento del conjunto y altura mínima", "c. Servicios Públicos no entregados en totalidad", "f. Tanques de reserva y sistema hidrosanitario" y "h. Torre l terraza y zonas de circulación"**, constituyen deficiencias constructivas y desmejoramientos de especificaciones, respectivamente, con afectaciones GRAVES, ya que afectan las condiciones de habitabilidad, uso y funcionamiento de las áreas comunes del proyecto de vivienda, en atención a lo establecido en el Artículo 2° del Decreto 572 de 2015.

Por su parte, una vez analizada la información suministrada se identifica que las zonas comunes del proyecto de vivienda se entregaron en el mes de mayo de 2020, tal y como se plasmó en acta de visita técnica visible a folio 79 del expediente, y que la fecha en la cual este despacho conoció de la queja correspondió al día 01 de septiembre de 2021. Al respecto, el artículo 14° del Decreto 572 de 2015, que 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.

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

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 (...).”

En este orden de ideas, los hechos: “**1. ENTREGA DE AREAS COMUNES, b. Malas condiciones en cerramiento del conjunto y altura mínima**”, “**c. Servicios Públicos no entregados en totalidad**”, “**f. Tanques de reserva y sistema hidrosanitario**” y “**h. Torre 1 terraza y zonas de circulación**”, calificados como deficiencias constructivas y desmejoramientos de especificaciones con afectaciones graves, se encuentran dentro del término de oportunidad para imponer sanciones y órdenes a cargo de este Despacho, ya que no transcurrieron más de tres (3) años desde la entrega de las zonas comunes del proyecto de vivienda (mayo de 2021) y la fecha en la cual se puso en conocimiento de este Despacho la respectiva queja – 01 de septiembre de 2021.

Así las cosas, los hechos: “**1. ENTREGA DE AREAS COMUNES, b. Malas condiciones en cerramiento del conjunto y altura mínima**”, “**c. Servicios Públicos no entregados en totalidad**”, “**f. Tanques de reserva y sistema hidrosanitario**” y “**h. Torre 1 terraza y zonas de circulación**” (**1. ENTREGA DE AREAS COMUNES**)” constituyen una presunta vulneración a lo dispuesto en las siguientes normas: DECRETO 190 de 2004, ARTICULO 270; DECRETO 619 DE 2000, ARTICULO 260, (modificado por el DECRETO 469 DE 2003, ARTICULO 196); ACUERDO 79 DE 2003, TITULO II, CAPITULO 8, ARTICULO 23, NUMERAL 12, TITULO IX, CAPITULO 3, ARTICULO 114; LEY 66 DE 1968, ARTICULO 10; LEY 675 DE 2001, ARTICULO 80; DECRETO 190 DE 2004, ARTICULO 229; ACUERDO 20 DE 1995, PARAGRAFO D.3.2.4.7., PARAGRAFO D.3.2.4.10., PARAGRAFO D.3.2.4.20.; NSR 10, TITULO K, K.3.2.7., K.3.2.7.2., K.3.2.8.; DECRETO 1538 DE 2005, ARTICULO 1, ARTICULO 2; ello en concordancia con lo dispuesto en el artículo 2º del Decreto 572 de 2015 y demás normas descritas en el Informe de Verificación de Hechos No. 21-724 del 28 de diciembre de 2021 relacionadas a los hallazgos en mención, 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

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

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 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

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, 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.

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

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. 841 DEL 08 DE MARZO DE 2022

Página 14 de 15

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

investigación correspondiente, de conformidad con el artículo 6° del Decreto Distrital 572 de 2015.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Abrir investigación de carácter administrativo contra la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA MURAGLIA S.A.**, identificada con NIT. 900.172.213-4, representada legalmente por el señor **JORGE IVAN CARREÑO ROJAS** (o quien haga sus veces), en su condición de enajenador del proyecto de vivienda **PROYECTO ALTOS DE SAN BERNO**, con ocasión a los hallazgos identificados como *"1. ENTREGA DE AREAS COMUNES, b. Malas condiciones en cerramiento del conjunto y altura mínima", "c. Servicios Públicos no entregados en totalidad", f. Tanques de reserva y sistema hidrosanitario" y "h. Torre 1 terraza y zonas de circulación"*, descritos en el informe de verificación de hechos No. 21-724 del 28 de diciembre de 2021, en virtud de lo expuesto en el presente auto.

ARTÍCULO SEGUNDO. Notifíquese el contenido del presente Auto a la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA MURAGLIA S.A.**, identificada con NIT. 900.172.213-4, representada legalmente por el señor **JORGE IVAN CARREÑO ROJAS** (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 Representante Legal y/o Administrador (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda **PROYECTO ALTOS DE SAN BERNO** de esta ciudad.



SECRETARÍA DEL
HABITAT

AUTO No. 841 DEL 08 DE MARZO DE 2022

Página 15 de 15

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

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 ocho (08) días del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022).

MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Revisó: Diana Paola Montealegre V. - Contratista SICV

Revisó: Diego Fernando Hidalgo - Contratista SICV