



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá D.C.

Señor (a)
DIEGO ALONSO MARTINEZ GOMEZ
Representante Legal (o quien haga sus veces)
ACECUMA CONSTRUCTORES LIMITADA

Referencia: Aviso de Notificación en Cartelera y Página Web
Tipo de acto administrativo: **Auto 2240 del 25 de Septiembre de 2017**
Expediente No. **1-2016-11517**


Respetado (a) Señor (a):

De conformidad con lo establecido en el artículo 69, inciso 2 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, se fija el presente AVISO con copia íntegra de (la) **Auto 2240 del 25 de Septiembre de 2017**, proferida por la **Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda**, en la página electrónica <http://www.habitatbogota.gov.co/transparencia/normatividad/notificaciones>, de la **Secretaría del Hábitat - Subsecretaría de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda** y en la cartelera ubicada en la **Carrera 13 # 52-13**, por un término de cinco (5) días hábiles.

El citado acto administrativo permanecerá publicado desde el día **15 de Diciembre de 2017** siendo las siete (7:00) a.m., hasta el día **21 de Diciembre de 2017**, siendo las cuatro y treinta (4:30) p.m., en consecuencia la notificación se considerará surtida al finalizar el día **22 de Diciembre de 2017**.

Contra el presente acto administrativo no procede recurso alguno. De conformidad con lo establecido en los artículos 6 y 7 del Decreto Distrital 572 de 2015 cuenta con el término de quince (15) días hábiles, siguientes a la presente notificación, para que haga uso del derecho de defensa que le asiste, aporte las pruebas que pretenda hacer valer, allegue las explicaciones que considere necesarias dentro de la investigación, actuando directamente o a través de apoderado..

Cordialmente,



JORGE ANIBAL ALVÁREZ CHÁVEZ.
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda.

Elaboró: Elver Marin Vega - Contratista SIVCV *cm*
Revisó: Lina Carrillo Orduz - Contratista SIVCV

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



**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 2240 DEL 25 DE SEPTIEMBRE DE 2017 Pág. 1 de 11

“Por el cual se abre una investigación administrativa”

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

Alcaldía Mayor de Bogotá
Secretaría Distrital del Hábitat
Subsecretaría de Inspección,
Vigilancia y Control de Vivienda

La suscrita Subdirectora de
Investigaciones y Control de
Vivienda, hace constar que la
presente fotocopia coincide
en su contenido con el
documento que reposa en los
expedientes de esta Entidad.

Diana C. Pinzón

**LA SUBDIRECTORA DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA
DE LA SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE
VIVIENDA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT**

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes
2610 de 1979, 078 de 1987, los Decretos Distritales 572 de 2015, 121 de 2008, el
Acuerdo 079 de 2003, 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 por el parágrafo del artículo 1º del Decreto Distrital 572 de 2015, asumió el conocimiento de la queja interpuesta por la señora **NIEVES CHARRY MONTEALEGRE**, en calidad de representante legal Proyecto de Vivienda **EDIFICIO FIORANO - PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la Carrera 1 este No. 74-75 de esta ciudad, en razón a las presuntas irregularidades presentes en las zonas comunes del citado proyecto, contra la sociedad enajenadora **ACECUMA CONSTRUCTORES LTDA** Identificada con el NIT. **900.187.467-3** representada legalmente por el señor **DIEGO ALFONSO MARTINEZ GOMEZ** o quien haga sus veces, actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2016-11517 del 22 de febrero de 2016, Queja No. 1-2016-11517 (Folio 1)

Que una vez revisado el Sistema de Información Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda (SIDIVIC) con el que cuenta la entidad, se constató que la sociedad enajenadora **ACECUMA CONSTRUCTORES LTDA** Identificada con el NIT. **900.187.467-3**, es la responsable del proyecto de vivienda y le fue otorgado el registro de enajenación No. 2016027 (Folio 53).

Que esta Subdirección en cumplimiento del artículo 4º del Decreto Distrital No. 572 de 2015, mediante el oficio con radicado No. 2-2016-17411 del 15 de marzo de 2016 (Folio 7), se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora para que se manifestara respecto de cada uno de los hechos e indicara si corregiría los mismos o no, señalándole un término de diez (10) días hábiles. La sociedad enajenadora no se pronunció en los términos establecidos, sobre los hechos denunciados por la quejosa. *e*

Que mediante Oficio 1-2016-24096 del 07 de abril de 2016 (folio 8 al 17) la quejosa puso en conocimiento de esta entidad que la sociedad enajenadora no ha dado cumplimiento a la terminación y entrega de las áreas comunes del edificio, por lo anterior se solicita sea programada visita técnica para la verificación de hechos. *CP*



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

Alcaldía Mayor de Bogotá
Secretaría Distrital del Hábitat
Subsecretaría de Inspección,
Vigilancia y Control de Vivienda

La suscrita Subdirectora de Investigaciones y Control de Viviendas, hace constar que la presente fotocopia coincide en su contenido con el documento que reposa en los archivos de esta Entidad.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 2240 DEL 25 DE SEPTIEMBRE DE 2017 Pág. 2 de 11

“Por el cual se abre una investigación administrativa”

Que a través de Oficio 1-2016-24097 del 07 de abril de 2016, la quejosa manifestó que debido a los fuertes aguaceros se lograron evidenciar múltiples filtraciones en las zonas comunes del citado proyecto de vivienda. (Folios 18 al 28)

Que de conformidad con los antecedentes expuestos y en atención a lo previsto en el parágrafo 1º artículo 5º del Decreto Distrital 572 de 2015, esta Subdirección estimó necesaria la realización de una visita de carácter técnico para verificar los hechos expuestos; por tal razón, mediante los oficios con radicado No. 2-2016-24946 y 2-2016-29944 del 11 de abril de 2016 (folios 29 y 30) se le comunicó al Representante Legal de la sociedad enajenadora, que se fijó visita técnica para el día 5 de mayo de 2016, a la que asistió la quejosa en calidad de Representante Legal del Proyecto de Vivienda **EDIFICIO FIORANO - PROPIEDAD HORIZONTAL**, señora **NIEVES CHARRY MONTEALEGRE** y el señor **HENRY ALBERTO JIMENEZ PARRA** en calidad de apoderado de la sociedad enajenadora (Folios 31 al 33).

Con base en todo lo anterior, se procedió a la elaboración del Informe de Verificación de Hechos No. 613 del 13 de mayo de 2016 (folios 47 al 52) que concluyó lo siguiente:

“HALLAZGOS

1. Espejo de agua en obra.

Este hecho se relaciona con las obras que actualmente se están efectuando por parte de la sociedad enajenadora al sistema de impermeabilización del espejo de agua que se encuentra sobre el acceso del edificio FIORANO, durante la diligencia se constató que el espejo de agua se encuentra sin funcionamiento.

Por este aspecto el hecho constituye una deficiencia constructiva que afecta las condiciones de utilización de las áreas comunes teniendo en cuenta que el espejo de agua hace parte de la imagen integral de la fachada del edificio y claramente del acceso principal del mismo, hecho que contraviene con lo establecido en el Acuerdo 79 de 2003 Código de la policía de Bogotá artículo 23 disposición 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.”

En cuanto a la gárgola que hace parte del espejo de agua, la señora administradora informó que esta no funciona en su totalidad, dado que el agua no sale completamente por la caja implementada sobre el muro de fachada, esta situación no se pudo constatar en la verificación de hechos debido a que el espejo no se encontraba en funcionamiento.



AUTO No. 2240 DEL 25 DE SEPTIEMBRE DE 2017 Pág. 3 de 11

“Por el cual se abre una investigación administrativa”

Teniendo en cuenta que en el expediente no obra soporte alguno donde se reporte mal funcionamiento de la gárgola este hecho no constituye deficiencia constructiva alguna ni tampoco afecta las condiciones de utilización de los bienes comunes.

Vale aclarar que al momento de la verificación de hechos la sociedad enajenadora estaba efectuando intervención al sistema de impermeabilización del espejo de agua en el lugar donde se originan los hechos.

2. Desprendimiento frente escaleras de acceso al edificio.

Este hecho se relaciona con el desprendimiento de algunos elementos frontales constituidos en material de mármol que hacen parte de los escalones de acceso al edificio, esta situación se asocia a la carencia de material de pega o pérdida de adherencia de la misma, lo que constituye una deficiencia constructiva, que afecta las condiciones de utilización de los bienes comunes.

A este respecto se debe dar cumplimiento a lo establecido en el Acuerdo 20 de 1998 “B.10.3.2.2. Si se especifica un enchape con material de primera calidad, no deben aceptarse piezas defectuosas, rotas, vencidas, agrietadas, o desportilladas; cuando se especifique material de segunda calidad sólo deben aceptarse desperfectos en tonalidad, alabeo y grado de cocción.”

3. Las luces de las escaleras de acceso al edificio se encuentran sin funcionamiento.

Durante la inspección al edificio que nos ocupa las partes mencionaron que la línea de luz indirecta implementada sobre el muro bajo del costado oriental de las escaleras de acceso al edificio no funciona.

Dado que se desconocen las condiciones iniciales de entrega del bien este hecho no constituye deficiencia constructiva.

4. Carencia de cintas antideslizantes en los escalones de acceso al edificio.

Las escaleras de acceso y el piso que conduce a la recepción del edificio se encuentran constituidas en mármol, sin embargo la señora administradora informó que en repetidas ocasiones cuando llueve las personas que transitan por las escaleras han sufrido accidentes.

Teniendo en cuenta que el tipo de material de acabado implementado en las escaleras de acceso al edificio no posee características que proporcionen agarre y adicionalmente considerando que el material se encuentra instalado en un sitio de constante tráfico peatonal y a la intemperie, el hecho constituye una deficiencia constructiva que afecta la utilización de los bienes comunes.

A este respecto se debe dar cumplimiento a lo establecido en el Acuerdo 20 de 1995, PARÁGRAFO B.3.8.3.8. Materiales de las escaleras. Las huellas de las escaleras y los



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

Alcaldía Mayor de Bogotá,
Secretaría Distrital del Hábitat,
Subsecretaría de Inspección,
Vigilancia y Control de Vivienda
y Subdirectora de
Investigaciones y Control de
Calidad, hace constar que la
presente fotocopia coincide
en su contenido con el
documento que reposa en los
archivos de esta Entidad.

Diana Lizón

CP

CP



Alcaldía Mayor de Bogotá
Secretaría Distrital del Hábitat
Subsecretaría de Inspección,
Vigilancia y Control de Vivienda

AUTO No. 2240 DEL 25 DE SEPTIEMBRE DE 2017 Pág. 4 de 11

La suscrita Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda, hace constar que la presente fotocopias coincide en su contenido con el documento que reposa en los archivos de esta Entidad.

“Por el cual se abre una investigación administrativa”

descansos, se han de construir con material rígido antideslizante, en ningún caso es permitido que haya escaleras de madera como parte de un medio de evacuación.

5. Red provisional de energía

A pesar de que al interior del edificio la red provisional de energía de la obra se encuentra sin servicio y que tanto las unidades privadas como el área comunal del edificio cuentan con contadores de energía en adecuado funcionamiento y por tanto el servicio legalizado, la existencia de este elemento sobre la fachada constituye una deficiencia constructiva que no afecta las condiciones de utilización de los bienes comunes.

6. Vidrios de sala de juntas, ajustar por que la dilatación es grande

Este hecho se relaciona con el empalme de los vidrios de seguridad implementados como cerramiento de la sala de juntas del edificio que nos ocupa y se denuncia en la queja que debido a que se encuentran sostenidos solo en los extremos de los mismos la unión entre vidrio y vidrio presenta una leve dilatación.

En la verificación de hechos se registró un pequeño cambio de dimensión casi que imperceptible entre la distancia ente vidrio y vidrio, situación que no constituye deficiencia constructiva alguna teniendo en cuenta que no se ve afectada la utilización de los bienes comunes y adicionalmente se desconocen las condiciones iniciales de entrega de la sala de juntas del edificio.

7. Puntos fijos, resane y pintura en todos los pisos, daño que ha ocasionado por la obra del P.H.

En la queja se denuncia deterioro y daño en los filos de muros y carencia de homogeneidad en la aplicación del estuco en el punto fijo.

Durante la diligencia de verificación de hechos se registró la existencia de algunas peladuras en los filos y cambio de tonalidad en el estuco en el punto fijo.

El presente hecho no constituye deficiencia constructiva teniendo en cuenta que las condiciones de utilización de los bienes comunes no se ven afectadas y adicionalmente se desconocen las condiciones de entrega de las zonas comunes del edificio FIORANO.

8. Tapa de la escalera de gato por una más liviana la que esta es muy pesada.

En la visita de verificación de hechos se constató que la compuerta de acceso a la cubierta se encuentra constituida en hierro material que por sus características es pesado, sin embrago en la prueba realizada por parte del personal de mantenimiento del edificio durante la diligencia no presento impedimento alguno al momento de la apertura la mencionada puerta, razón por la cual el presente hecho no constituye



AUTO No. 2240 DEL 25 DE SEPTIEMBRE DE 2017 Pág. 5 de 11

“Por el cual se abre una investigación administrativa”

deficiencia constructiva toda vez que no se ve afectada la utilización de los bienes comunes.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

Alcaldía Mayor de Bogotá
Secretaría Distrital del Hábitat
Subsecretaría de Inspección,
Vigilancia y Control de Vivienda

9. Revisión de los contadores de agua caliente

Durante la diligencia no se evidenció filtración alguna sobre los contadores de agua de las unidades residenciales ni tampoco el de las áreas comunes, por tal razón este hecho no constituye deficiencia constructiva.

La suscrita Subdirectora de Inspección y Control de Vivienda, hace constar que la fotocopia coincide en su contenido con el documento que reposa en los archivos de esta Entidad.

10. Filtraciones por placa

Diana González

Posterior a la prueba de estanqueidad practicada sobre la placa de entre piso del nivel 1 (estacionamientos vehiculares) se constató la existencia de las siguientes filtraciones:

- Sobre el techo rampa vehicular sótano, proveniente de sifón de poseta lava traperos en primer piso, de acuerdo a información precisada por la partes, la sociedad enajenadora efectuó intervención sobre el hecho el 12 de marzo de 2015, sin embargo la filtración aún persiste.*
- Sobre techo parqueadero No. 24 se registró la existencia de una filtración proveniente de una fisura a nivel de placa de entrepiso.*
- Marcas de escurrimientos por filtraciones provenientes del espejo de agua que a la fecha se encuentra en pruebas de estanqueidad, después de la última intervención efectuada por la sociedad enajenadora y marcas por filtraciones sobre placa y muro rampa vehicular costado occidental de la edificación.*

Es importante mencionar que además de presentarse las filtraciones en los lugares identificados a si mismo los acabados se encuentran deteriorados por el paso del agua lluvia.

Este hecho constituye una deficiencia constructiva que afecta las condiciones de utilización de los bienes comunes y los bienes privados, tomando el caso del estacionamiento privado No. 24

A este respecto se debe dar cumplimiento a lo establecido en El acuerdo 20 de 1995- Código de la construcción del distrito capital de Bogotá: CAPITULO B.5, PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE “ARTICULO B.5.1.3” “Todos los elementos de una edificación, estructurales o no que estén en contacto con el exterior deben protegerse educadamente contra la humedad, la temperatura o cualquier otro agente externo que pueda afectar tanto la apariencia y características físicas del elemento, como las condiciones mínimas de higiene y salubridad y comodidad interna

Los siguientes hechos son adicionados por parte de la señora administradora del EDIFICIO FIORANO durante la visita de verificación de hechos

11. Desprendimiento de adoquines

CP



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT
Subsecretaría de Inspección y Control de Vivienda

AUTO No. 2240 DEL 25 DE SEPTIEMBRE DE 2017 Pág. 6 de 11

La suscrita Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda, hace constar que en su contenido con el documento que se archiva en los archivos de esta Entidad.

Diana L...

“Por el cual se abre una investigación administrativa”

Este hecho se relaciona con el desprendimiento de los adoquines que se encuentran como material de acabado de la rampa vehicular de acceso a los estacionamientos de primer piso este fenómeno está relacionado a la falta de mantenimiento por parte de la copropiedad toda vez que se observó carencia de relleno en la junta y en algunos caso se presenta crecimiento de material vegetal entre las mismas.

Vale resaltar que el adoquín no presenta deformación alguna ni desalineación que haga pensar en posibles deficiencias en el proceso constructivo.

Por lo anterior se considera que este hecho debe ser atendido como labor de mantenimiento por parte de la copropiedad.

12. Desprendimiento de materia de enchape de piso en la terraza comunal de primer piso.

En la diligencia se constató que el material de enchape de piso en mármol presenta desprendimiento en algunas zonas de la terraza de primer piso, esta situación ocurre por un inadecuado proceso de instalación del material, adherencia o falta de dilatación lo que constituye deficiencia constructiva que afecta las condiciones de utilización de los bienes comunes.

A este respecto se debe dar cumplimiento a lo establecido en Acuerdo 20 de 1998 “B.10.3.2.2.2. Si se especifica un enchape con material de primera calidad, no deben aceptarse piezas defectuosas, rotas, vencidas, agrietadas, o desportilladas; cuando se especifique material de segunda calidad sólo deben aceptarse desperfectos en tonalidad, alabeo y grado de cocción.”

12. Aposamiento sobre placa de terraza.

Durante la diligencia se registró aposamiento de agua lluvia sobre la paca de la terraza de primer piso.

A pesar de que la placa cuenta con sifón, la superficie de piso carece de pendiente para drenar el agua hacia el sifón, situación que conlleva a los constantes aposamientos, frente a este hecho se establece deficiencia constructiva que afecta la utilización de los bienes comunes.

A este respecto se debe dar cumplimiento lo establecido en el Acuerdo 20 del 1.995, “Sección B.1.5. Tratamiento de zonas exteriores, artículo B.1.5.1. Zonas duras. Cuando las edificaciones provean zonas duras exteriores de uso público, éstas deberán cumplir con las siguientes disposiciones, parágrafo B.1.5.1.1. Piso. El material del piso deberá proporcionar una superficie regular y estable en todas las condiciones, parágrafo B.1.5.1.2. Deberá estar adecuadamente nivelado y contar con los dispositivos de conducción evacuación de aguas lluvias necesarios para evitar la formación de charcos.”



“Por el cual se abre una investigación administrativa”



Alcaldía Mayor de Bogotá
Secretaría Distrital del Hábitat
Subsecretaría de Inspección,
Vigilancia y Control de Vivienda

13. Mancha en fachada costado occidental de la edificación

Las partes informan que posterior a un trabajo realizado aproximadamente hace mes y medio por la sociedad enajenadora sobre la superficie de fachada quedaron algunas manchas en el material de pega de los mampuestos.

La presente Subdirectora de
Vivienda, Inspección y Control de
Vivienda, ha de constar que la
presente fotocopia coincide
en su contenido con el
expediente que reposa en esta
Entidad.

Durante la diligencia de verificación de hechos se evidenció cambio de tonalidad en el material de pega o boquilla de la mampostería y los mampuestos de la fachada de costado occidental de la edificación a la altura de primero, segundo y tercer piso.

Frente a este hecho se cataloga una deficiencia constructiva que no afecta las condiciones de utilización de los bienes comunes y contraviene con lo establecido en el Acuerdo 79 de 2003 Código de la policía de Bogotá artículo 23 disposición 12, mencionado en el numeral 1 del presente informe técnico.

14. Deterioro de lámparas ubicadas en sótano.

En el recorrido por el semisótano y sótano del edificio se evidenció que las lámparas herméticas de sobreponer presentan deterioro en el difusor en policarbonato teniendo en cuenta que en algunos casos puntuales este elemento presenta fracturas.

Teniendo en cuenta que se desconocen las condiciones iniciales de entrega y que en el expediente no obra soporte alguno sobre el hecho dentro del periodo correspondiente para la atención de este tipo de requerimientos el presente hecho no se cataloga como deficiencia constructiva toda vez que no afecta la utilización de los bienes comunes

16. De acuerdo a información precisada por las partes al momento de la visita de verificación de hechos los siguientes hechos fueron objeto de intervención por parte de la sociedad enajenadora y no persisten.

Tapas siamesas en red contraincendios, arreglo puerta vehicular entrada a sótano (faltaban sensores y el muro no esba pulido dañado la puerta), cambio de tapa de gabinete de registros de agua caliente en el piso 8, lámpara techo parqueadero No. 77 y reparación fisuras en salón comunal y gimnasio.”

En la diligencia de visita técnica, la sociedad enajenadora allegó documento de fecha 03 de mayo de 2016, en donde se pronunció frente a los hechos manifestando que “la constructora ha cumplido a cabalidad con la obligación que le impone la norma, porque desde el mismo momento de la entrega de las zonas comunes a la copropiedad, viene atendiendo las deficiencias presentadas y ha mantenido en todo momento el contacto con la administración para corregirlas, advirtiendo que las zonas comunes con el tiempo y el uso se deterioran, y en determinados casos ya no le corresponde al constructor sanearlas”. (Folios 36 al 46)

C

CP



Alcaldía Mayor de Bogotá
Secretaría Distrital del Hábitat
Subsecretaría de Inspección,
Vigilancia y Control de Vivienda

AUTO No. 2240 DEL 25 DE SEPTIEMBRE DE 2017 Pág. 8 de 11

"Por el cual se abre una investigación administrativa"

La suscrita Subdirectora de
Investigaciones y Control de
Vivienda, hace constar que la

Los hechos mencionados, probablemente constituyen una violación a lo dispuesto en el numeral 7° del artículo 2° del Decreto Ley 078 de 1987, en concordancia con el numeral 12 del Artículo 23, del Acuerdo 079 de 2003 (Código Distrital De Policía), B.10.3.2.2.2. Párrafo B.3.8.3.8. Capítulo B.5. Artículo B.5.1.3 Sección B.1.5. Artículo B.1.5.1. B.1.5.1.1. B.1.5.1.2. Del Acuerdo 20 de 1998, Decreto 572 de 2015 y demás normas concordantes, por cuanto es obligación de toda persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, dar cumplimiento a todas las normas que rigen dichas labores, en particular, las referentes a las especificaciones de las obras y el cumplimiento de las obligaciones pactadas con los adquirentes de vivienda.

El Decreto 2610 de 1979 en concordancia con el Numeral 9° del Artículo 2° del Decreto Ley 078 de 1987, faculta a este Despacho para imponer multas sucesivas entre Diez Mil (\$10.000.00) y Quinientos Mil Pesos (\$500.000.00) moneda legal, a las personas naturales o jurídicas sujetas al control y vigilancia de esta Subsecretaría, cuando se cerciore que se ha violado 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, toda vez que la inaplicación de la indexación 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, respecto de la indexación de la multa, este Despacho la actualiza con fundamento, en los criterios auxiliares establecidos en el Artículo 230 de la Constitución Política, dentro de los cuales se encuentran los criterios de justicia y equidad, en la protección y tutela el Estado de Derecho, es decir las normas que regulan la actividad de

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.



AUTO No. 2240 DEL 25 DE SEPTIEMBRE DE 2017 Pág. 9 de 11

“Por el cual se abre una investigación administrativa”

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 expresados por esta entidad mediante la Directiva No. 001 del 12 de enero de 2010 expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat.

Alcaldía Mayor de Bogotá
Secretaría Distrital del Hábitat
Subsecretaría de Inspección,
Medios y Control de Vivienda
Directora de Inspección y Control de
Vivienda, para que la
Directiva No. 001 del 12 de enero de 2010
coincida con el contenido de los
artículos de esta Entidad.
Diana C. Pinzón,
Subsecretaria

El Consejo de Estado al evaluar la legalidad de la Directiva 001 del 11 de octubre de 2004 expedida por el entonces Subdirector de Control de Vivienda del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente de Bogotá D.C. (DAMA), se pronunció mediante sentencia de mayo 30 de 2013, Magistrado Ponente María Elizabeth García González indicando que la actualización dineraria de las multas impuestas por este Despacho son totalmente ajustadas a Derecho, para una mayor ilustración se procede a transcribir unos aportes del mencionado fallo, en el que se expresó:

“Estima la Sala que el procedimiento de actualización, indexación, indización o, simplemente, corrección monetaria, no implica el reconocimiento de un derecho adicional como un perjuicio o, si se quiere, la imposición de una sanción adicional.

Para la Sala resulta absolutamente claro que las sanciones, cualquiera que ellas sean, deben siempre respetar el Principio de Legalidad de la Pena, esto es, deben ser autorizadas por el Legislador y ser impuestas, previo el trámite de un debido proceso en el que se le respete el derecho de defensa y oposición al sancionado.

Sin embargo, la sala reitera, 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).

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.

UP



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT
Alcaldía Mayor de Bogotá
Secretaría Distrital del Hábitat
Subsecretaría de Inspección,
Vigilancia y Control de Vivienda

AUTO No. 2240 DEL 25 DE SEPTIEMBRE DE 2017 Pág. 10 de 11

“Por el cual se abre una investigación administrativa”

La suscrita en el caso de sub-examen de normas de enajenación de bienes inmuebles destinados a vivienda, las cuales son objeto de nuestras funciones de vigilancia y control, lo anterior en razón a las irregularidades que afectan las zonas comunes del proyecto de vivienda EDIFICIO FIORANO - PROPIEDAD HORIZONTAL objeto de queja, motivo por el cual una vez verificada la queja, y practicada la visita técnica por este Despacho, sumado a los antecedentes obrantes en el expediente, considera procedente esta Subdirección ordenar la apertura de investigación correspondiente. (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 **ACECUMA CONSTRUCTORES LTDA** Identificada con el **NIT. 900.187.467-3** representada legalmente por el señor **DIEGO ALFONSO MARTINEZ GOMEZ** o quien haga sus veces, en virtud de lo expuesto en el presente auto.

ARTÍCULO SEGUNDO. Correr traslado del presente auto de apertura de investigación de la queja e informe de la visita de verificación de conformidad con el artículo 7° del Decreto Distrital 572 de 2015 a la sociedad enajenadora, **ACECUMA CONSTRUCTORES LTDA** Identificada con el **NIT. 900.187.467-3** representada legalmente por el señor **DIEGO ALFONSO MARTINEZ GOMEZ** o quien haga sus veces, para que rinda las explicaciones que considere necesarias, ejerza su derecho a la defensa objete el informe técnico y aporte o solicite las pruebas que pretenda hacer valer dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación del presente auto, directamente o por medio de apoderado, informándole además que la totalidad de las actuaciones se encuentran a su disposición para su conocimiento y consulta en el expediente.

ARTÍCULO TERCERO. Notifíquese el contenido de este auto al señor **DIEGO ALFONSO MARTINEZ GOMEZ** o quien haga sus veces, en calidad de Representante Legal de la sociedad enajenadora **ACECUMA CONSTRUCTORES LTDA** Identificada con el **NIT. 900.187.467-3**.

ARTÍCULO CUARTO. Comuníquese el contenido de este auto a la señora **NIEVES CHARRY MONTEALEGRE** en calidad de quejosa y representante legal del proyecto de vivienda **EDIFICIO FIORANO - PROPIEDAD HORIZONTAL**.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

AUTO No. 2240 DEL 25 DE SEPTIEMBRE DE 2017 Pág. 11 de 11

“Por el cual se abre una investigación administrativa”

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

Dado en Bogotá D.C., a los veinticinco (25) días del mes de septiembre del dos mil diecisiete (2017).

Diana Carolina Pinzón Velásquez

DIANA CAROLINA PINZÓN VELÁSQUEZ
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Alcaldía Mayor de Bogotá
Secretaría Distrital del Hábitat
Subsecretaría de Inspección,
Vigilancia y Control de Vivienda
La suscrita Subdirectora de
Investigaciones y Control de
Vivienda, hace constar que la
presente fotocopia coincide
en su contenido con el
documento que reposa en los
archivos de esta Entidad.

Diana Carolina Pinzón Velásquez

Subdirectora

Proyectó: Yamid Oswaldo Perez Sepulveda – Contratista - SICV
Revisó: Katherine Ulloque Durán - Contratista - SIC

[Firma]

