



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá D.C.,

Señor (a):

YEINS STIVEN ROMERO UBAQUE

AGRUPACIÓN DE VIVIENDA VILLA DE LOS ÁNGELES

Transversal 74#11A-15

Bogotá D.C

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

2-2017-90299

FECHA: 2017-10-25 13:58 PRO 426570 FOLIOS: 1
ANEXOS: 6ANEXOS
ASUNTO: COMUNICACION-AUTO 2371 DEL
18/10/2017
DESTINO: YEINS STIVEN ROMERO UBAQUE
TIPO: OFICIO SALIDA
ORIGEN: SDMT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Asunto: Comunicación del Auto N° 2371 del 18 de octubre de 2017.
Radicado Interno: 1-2016-41198

Respetado señor (a),

Dando cumplimiento a la lo dispuesto en el artículo quinto del Auto 2371 del 18 de octubre de 2017, "Por el cual se abre una investigación administrativa", atentamente remito copia del mencionado acto administrativo para su conocimiento.

Cordialmente,

DIANA CAROLINA PINZÓN VELÁSQUEZ
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Anexo: Copia del Auto N° 2371 del 18 de octubre en seis (6) folios
Elaboró: Zaida Carolina Sánchez Zaldúa – Contratista SICV
Revisó: Laura Yineith Díaz Barrios – Contratista SICV

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. 2371 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2017

"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, 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 párrafo del artículo 1° del Decreto Distrital 572 de 2015, asumió el conocimiento de la queja presentada por el señor **YEINS STIVEN ROMERO UBAQUE** por las presuntas irregularidades presentes en las zonas privadas del apartamento 228 torre 8 del proyecto de vivienda **AGRUPACIÓN DE VIVIENDA VILLA DE LOS ÁNGELES II - PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la Transversal 74 # 11A-15 de esta ciudad, contra la sociedad enajenadora **URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A.** con NIT. **830.012.053-3**, representada legalmente el señor **RAFAEL AUGUSTO MARÍN VALENCIA** o quien haga sus veces, actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2016-41198 del 7 de junio de 2016. Queja No. 1-2016-41198 (Folios 1 al 4).

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 **URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A.** con NIT. **830.012.053-3**, es la responsable del proyecto de vivienda y le fue otorgado el registro de enajenación No. 96058 (Folio 44).

Que esta Subdirección en cumplimiento del artículo 4° del Decreto Distrital No. 572 de 2015, mediante oficio con radicado No. 2-2016-42758 del 13 de junio de 2016 (Folios 7 y 8), 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 siguientes al recibo, ante lo cual, la sociedad enajenadora guardó silencio. e

Que de conformidad con los antecedentes expuestos y en atención a lo previsto en el párrafo 1° del artículo 5° del Decreto Distrital 572 de 2015, esta Subdirección estimó CP



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

necesaria la realización de una visita de carácter técnico para verificar los hechos expuestos; por tal razón, mediante los Oficios con radicados Nos. 2-2016-53247 y 2-2016-53246 del 18 de julio de 2016 (folios 9 al 11) se le comunicó al representante legal de la sociedad enajenadora y al quejoso que se fijó fecha y hora para la práctica de la visita técnica el día 5 de agosto de 2016, diligencia de la que se dejó constancia (acta a folio 12) de la inasistencia del quejoso y de la asistencia de la señora **LUISA FERNANDA RINCÓN FAJARDO** en calidad de apoderada de la sociedad enajenadora (folio 13).

Que mediante oficio con radicado No. 2-2016-57623 del 5 de agosto de 2016 (folios 14 y 15), este Despacho le solicitó al quejoso que informara de las razones de su inasistencia a la diligencia; a lo que mediante correo electrónico, el señor **YEINS STIVEN ROMERO UBAQUE** manifestó que no tuvo conocimiento de que la misma se llevaría a cabo por lo que solicita la reprogramación para que pueda ser llevada a cabo lo más pronto posible. Esta Subdirección le comunicó mediante Oficio con radicado No. 2-2016-64116 del 7 de septiembre de 2016, que de acuerdo a la guía de mensajería del oficio de citación, sí había recibido la misma y por lo mismo se le reenvía adjunta a esa comunicación.

Que de conformidad con los antecedentes expuestos y en atención a lo previsto en el párrafo 1° del artículo 5° del Decreto Distrital 572 de 2015, esta Subdirección estimó necesaria la realización de una nueva visita de carácter técnico para verificar los hechos expuestos; por tal razón, mediante los oficios con radicados Nos. 2-2016-66462 y 2-2016-66463 del 19 de septiembre de 2016 (folios 20 al 23) se le comunicó al representante legal de la sociedad enajenadora y al quejoso que se fijó fecha y hora para la práctica de la visita técnica el día 5 de octubre de 2016, diligencia de la que se dejó constancia (acta a folio 24) de la asistencia de representante del quejoso (autorización a folio 25), la señora **STELLA ROMERO** y de la asistencia de la señora **LUISA FERNANDA RINCÓN FAJARDO** en calidad de apoderada de la sociedad enajenadora.

Con base en todo lo anterior, se procedió a la elaboración del Informe de Verificación de Hechos No. 16-1378 del 28 de diciembre de 2016 (folios 26 al 30), que concluyó los siguientes:

"HALLAZGOS

1. Fisuras en alcoba principal

Se encontraron fisuras en la alcoba principal de tendencia vertical desde el techo hasta el tercio inferior y de tendencia diagonal a partir de dicho tercio hasta el nivel de piso, localizada en la unión del muro de fachada con los dos muros laterales internos de este recinto.



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

2. Fisuras en alcoba secundaria

Se evidenció de igual manera, fisuras de tendencia vertical desde el techo hasta el tercio inferior y de tendencia diagonal a partir de dicho tercio hasta el nivel de piso, localizadas en la unión del muro de fachada con los dos muros laterales internos de este recinto.

3. Fisuras en balcón

Se observó fisura con la misma tendencia descrita en los dos puntos anteriores, en muro de balcón gris, el cual también es muro divisorio con alcoba secundaria.

4. Desnivel de piso

La representante del quejoso informa sobre el desnivel de piso que se presenta por el lado de la fachada principal, en la alcoba principal, alcoba auxiliar y balcón.

Los hechos anteriores se presentan por la falta de amarre en los muros del voladizo, lo cual interviene directamente en el comportamiento de los elementos involucrados.

Aunque no se comprometen elementos estructurales, los hechos 1, 2 3 y 4, se consideran una deficiencia constructiva, que afectan la habitabilidad del inmueble por el riesgo que se generan con el comportamiento de elementos no estructurales y que incumple con lo establecido en la NSR-10 en el Título A.9.5, el cual dice:

A.9.5 — ACABADOS Y ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS

A.9.5.2 — ELEMENTOS QUE REQUIEREN ESPECIAL CUIDADO EN SU DISEÑO — *El comportamiento sísmico de algunos elementos no estructurales representan un peligro especialmente grave para la vida y en otros casos pueden llevar a la falla de elementos estructurales críticos, como pueden ser las columnas. Dentro de estos elementos se encuentran, entre otros, los siguientes:*

(a) Muros de fachada — las fachadas deben diseñarse y construirse para que sus componentes no se disgreguen como consecuencia del sismo, y además el conjunto debe amarrarse adecuadamente a la estructura con el fin de que no exista posibilidad de que caiga poniendo en peligro a los transeúntes al nivel de calzada. Para sistemas vidriados de fachadas véase el Capítulo K4.

A.9.5.6 — CAPACIDAD DE DEFORMACIÓN — *Los acabados y elementos arquitectónicos deben ser capaces de resistir, con el nivel de daño aceptable para el grado de desempeño correspondiente, las deformaciones dictadas por la deriva, calculada de acuerdo con los requisitos del Capítulo A:6. En los elementos no estructurales y acabados colocados sobre elementos estructurales en voladizo debe tenerse en cuenta la deflexión vertical causada por la rotación en el apoyo del voladizo.*



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

Se requiere concepto sobre la condición actual de la estructura, el comportamiento de la misma y en el que se garantice la estabilidad del inmueble, emitido por un profesional idóneo en el tema.

Por otra parte el enajenador informa que intervendrá las fisuras encontradas, que actualmente está realizando una prueba piloto en el apartamento 238 de la torre 1, para medir los tiempos de ejecución de las actividades y entregara el cronograma correspondiente, teniendo en cuenta que esta intervención se realizara no solo en el inmueble objeto de esta queja, sino en todas las torres, en los segundos pisos que tengan voladizo.

5. Fisuras en techo

Se observó fisura en el techo que entra a la cocina iniciando desde el comedor, cerca de la puerta.

Esta fisura se genera por asentamiento normal de la edificación y no implica afectación de tipo estructural. Este hecho hace parte de la investigación adelantada en el expediente N°1-2015-37613 del 16 de julio de 2015. No se considera en esta queja.

HECHOS DE OFICIO revisados por solicitud de la representante del quejoso, durante la diligencia:

6. Fisuras en puertas de alcoba principal y alcoba linos # 3

Se evidencian fisuras cerca de los marcos de las puertas de la alcoba principal y de la alcoba de linos, las cuales corresponden a dilataciones que se generan por diferencia de materiales, el que compone el marco y los que contienen el muro, debido al efecto de los asentamientos normales de la edificación. Por lo anterior, se determina sobre este hecho la existencia de una deficiencia constructiva que no afecta el uso del inmueble. No se da cumplimiento al Código de la Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003):

TITULO II

PARA LA SEGURIDAD

CAPITULO 8°

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;

TITULO IX

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



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

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.*

7. Emboquillado de baños

La representante del quejoso informa deficiencias en el emboquillado del enchape de los baños.

Se revisan los emboquillados mencionados y en términos generales se encuentran en buen estado.

Este hecho hace parte de la investigación adelantada en el expediente N°1-2015-37613 del 16 de julio de 2015. No se considera en esta queja.

8. Roseta zona de lavandería

La representante del quejoso informa que la roseta de la zona de lavandería no funciona. Se evidencia que el bombillo no enciende, sin embargo, no es posible determinar si se debe a la roseta o al bombillo. No se establece la existencia de deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificación.

Teniendo en cuenta los hallazgos, que no se evidencian reclamaciones anteriores y que la fecha de la actual queja se hace pasado un año de la fecha de entrega del inmueble, este hecho debe ser corregido como labor de mantenimiento por parte de la copropiedad en el caso de las zonas comunes o del propietario en el caso de las áreas privadas, tal como lo disponen las siguientes normas:

Código de la Construcción de Bogotá:

Sección A.3.5 MANTENIMIENTO DE EDIFICACIONES

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

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

Ley 675 de 2001 (Ley de Propiedad Horizontal):

CP



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

ART. 82.—Obligaciones de mantenimiento, reparación y mejoras. Las unidades inmobiliarias cerradas tendrán a su cargo las obligaciones de mantenimiento, reparación y mejoras de las zonas comunes y del espacio público interno de las unidades inmobiliarias cerradas, que serán pagados por los copropietarios.

9. Humedad en cocina

Se encuentra humedad en el muro que da hacia el vacío central de la torre, en la zona de lavandería debajo del calentador. Se observa por el lado de la fachada, falta de remate en la viga cinta superior, sitio desde el cual se debe estar generando la humedad.

El hecho se cataloga como una deficiencia constructiva que afecta el uso del bien privado, incumpliendo lo prescrito en el Acuerdo 20 de 1995, Código Distrital de Construcción, que dice:

ARTÍCULO B.5.1.3. Todos los elementos de una edificación, estructurales o no, que estén en contacto con el exterior deben protegerse adecuadamente 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, salubridad y comodidad internas."

Que mediante documento con radicado No. 1-2017-70162 del 29 de agosto de 2017 (folio 31) la sociedad enajenadora manifestó que respecto a los compromisos adquiridos en la citada diligencia, habían realizado actividades que fueron recibidas por el propietario a satisfacción de lo que allegaron constancia y concepto técnico.

Que mediante concepto técnico 17-806 del 28 de septiembre de 2017, el área técnica de este Despacho aclaró la normatividad aplicable al caso concreto, así:

"CONCEPTO TÉCNICO

Valoración normativa de los numerales 1, 2, 3 y 4 del informe de verificación de hechos No. 16-1378: Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente NSR – 98:

A.9.5 - ACABADOS Y ELEMENTOS ARQUITECTONICOS

A.9.5.2 - ELEMENTOS QUE REQUIEREN ESPECIAL CUIDADO EN SU DISEÑO - El comportamiento sísmico de algunos elementos no estructurales representan un peligro especialmente grave para la vida y en otros casos pueden llevar a la falla de elementos estructurales críticos, como pueden ser las columnas. Dentro de estos elementos se encuentran, entre otros, los siguientes:
(a) Muros de fachada - las fachadas deben diseñarse y construirse para que sus componentes no se disgreguen como consecuencia del sismo, y además el conjunto amarrase adecuadamente a la



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

estructura con el fin de que no exista posibilidad de que caigan poniendo en peligro a los transeúntes al nivel de calzada.

A.9.5.6 - CAPACIDAD DE DEFORMACION - Los acabados y elementos arquitectónicos deben ser capaces de resistir, con el nivel de daño aceptable para el grado de desempeño correspondiente, las deformaciones dictadas por la deriva, calculada de acuerdo con los requisitos del Capítulo A.6. En los elementos no estructurales y acabados colocados sobre elementos estructurales en voladizo debe tenerse en cuenta la deflexión vertical causada por la rotación en el apoyo del voladizo.

Teniendo en cuenta la propuesta de intervención que indica la sociedad enajenadora en el documento radicado No. 1-2017-70162 del 29 de agosto de 2017, se tiene que:

"En resumen y en atención a las visitas solicitadas por ustedes los días 29 de abril y 6 de mayo, con el fin de evaluar in situ algunas fisuras que la obra reportó se presentaban en los muros en mampostería (no estructurales) que dan sobre fachada principal a nivel de segundo piso.

En efecto se observaron las fisuras en algunos muros de fachada (muros en mampostería - no estructural) localizados sobre los voladizos de las placas. Se verificaron los diseños realizados para el proyecto en mención y se corroboró que los diseños se encontraron correctos y adecuados para las solicitudes de carga correspondientes al uso de la edificación. Como corrección de estas fisuras presentes en estos muros no estructurales se recomienda la construcción de muros en concreto a nivel de piso 2, adosados, anclados y dando continuidad al muro en concreto estructural de las fachadas. Estos muros se deben construir según los detalles anexos".

Se procede a valorar dicha información suministrada dentro del proceso administrativo adelantado al inmueble.

En el informe de verificación de hechos No. 16-1378 de 28 de diciembre de 2016, se evidenciaron varias lesiones en el inmueble que no comprometen la estructura del mismo, sin embargo se presenta una condición de falta de confinamiento en los muros del voladizo, situación que generó comportamiento anómalo en el inmueble.

De acuerdo a la recomendación constructiva que entrega P & D proyectos y diseños LTDA. Es una solución viable para generar confinamiento en el área ya descrita y transferencia de esfuerzos a la cimentación, sin embargo el fisuramiento evidenciado en el inmueble, infiere que los daños están asociados a otros comportamientos que podrían tener su origen en el suelo.

Se confirma la calificación aplicada en el informe de verificación de hechos No. 16-1378 de 28 de diciembre de 2016 y se ratifican las solicitudes allí descritas, adicionalmente se requiere realizar un control de asentamientos de la torre para con ello certificar el comportamiento de la estructura



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

misma por cuanto a las fisuras observadas, ya que este tipo de lesión podría estar asociada asentamiento del edificio.

• Por otra parte, respecto a los numerales 5, 6, 7, 8, se confirma la normativa y la calificación aplicada en el informe de verificación de hechos No. 16-1378 de 28 de diciembre de 2016, a cada uno de ellos"

Los hechos mencionados, probablemente constituyen una violación a lo dispuesto en el numeral 7º del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987, en concordancia con el numeral 12 del artículo 23, los artículos 114 y 201 del Acuerdo 079 de 2003 (Código Distrital De Policía), artículo 2º del Decreto 572 de 2015, artículos A.9.5., A.9.5.2., A.9.5.6. de la NSR-98, artículo B.5.1.3. del Acuerdo 20 de 1995 (Código Distrital de Construcción de Bogotá) 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 9º del Artículo 2º 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

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"

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 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.

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

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

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

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

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



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

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 infracción 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 inmueble 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 6º del Decreto Distrital 572 de 2015).

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Se aclara que a través del Concepto Técnico No. 17-806 del 28 de septiembre de 2016, se modificó la normatividad del Informe de Verificación de Hechos No. 16-1378 del 28 de diciembre de 2016, en lo concerniente a la aplicación de la NSR-98.

ARTÍCULO SEGUNDO. Abrir investigación de carácter administrativo contra la sociedad enajenadora **URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A.** con NIT. 830.012.053-3, representada legalmente el señor **RAFAEL AUGUSTO MARÍN VALENCIA** o quien haga sus veces, en virtud de lo expuesto en el presente auto.

ARTÍCULO TERCERO. Correr traslado del presente auto de apertura de investigación de la queja e informe de la visita de verificación de conformidad con el artículo 7º del Decreto Distrital 572 de 2015 a la sociedad enajenadora, **URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A.** con NIT. 830.012.053-3, representada legalmente el señor **RAFAEL AUGUSTO MARÍN VALENCIA** o quien haga sus veces, para que rinda las explicaciones que considere necesarias, ejerza su derecho a la defensa, objete el informe técnico, solicite audiencia de mediación y 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.

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.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 2371 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2017

Pág. 11 de

11

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

ARTÍCULO CUARTO. Notifíquese el contenido de este auto al señor **RAFAEL AUGUSTO MARÍN VALENCIA** o quien haga sus veces, en calidad de representante legal de la sociedad enajenadora **URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A.** con NIT. 830.012.053-3.

ARTÍCULO QUINTO. Comuníquese el contenido de este auto a **YEINS STIVEN ROMERO UBAQUE** por las presuntas irregularidades presentes en las zonas privadas del apartamento 228 torre 8 del proyecto de vivienda **AGRUPACIÓN DE VIVIENDA VILLA DE LOS ÁNGELES II - PROPIEDAD HORIZONTAL.**

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 dieciocho (18) días del mes de octubre de dos mil diecisiete (2017).

DIANA CAROLINA PINZÓN VELÁSQUEZ
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Zaida Carolina Sánchez Zaldúa - Contratista - SICV
Revisó: Katherine Ulloque Durán - Contratista - SICV