



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá D.C.

Señor (a):

LUZMILA HERAZO DILSON

propietaria del apartamento 1610 Torre 3

CONJUNTO RESIDENCIAL ABEDULES DE SANTA FE

Carrera 20 # 185 – 58

Bogotá D.C

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

2-2018-39725

FECHA: 2018-08-29 15:59 PRO 491513 FOLIOS: 1

ANEXOS: 6

ASUNTO: COMUNICACION

DESTINO: LUZ MILA HERAZO DILSON

TIPO: OFICIO SALIDA

ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

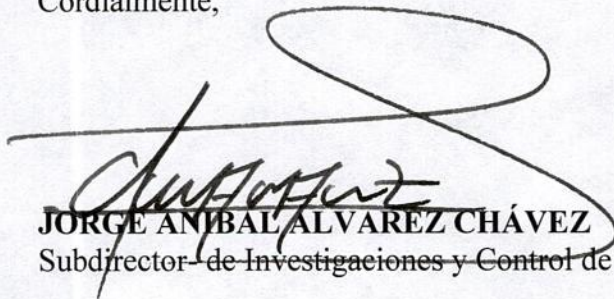
Asunto: Comunicación del AUTO 3091 DEL 22 DE AGOSTO DE 2018

Expediente 1-2017-84383

Respetado señor (a),

Dando cumplimiento al artículo segundo del AUTO 3091 DEL 22 DE AGOSTO DE 2018, “Por el cual se abre una investigación administrativa”, atentamente remito copia del mencionado acto administrativo para su comunicación.


Cordialmente,



JORGE ANIBAL ALVAREZ CHÁVEZ

Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Anexo: Copia del AUTO 3091 DEL 22 DE AGOSTO DE 2018 en 6 folios.

Elaboró: Evelin Baquero Pardo- Contratista SICV 





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 3091 DEL 22 DE AGOSTO DE 2018

“Por el cual se abre una investigación administrativa”

**EL SUBDIRECTOR 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 1° del Decreto Distrital 572 de 2015, asumió el conocimiento de la queja presentada por la señora LUZMILA HERAZO DILSON actuando en calidad de propietaria del apartamento 1610 Torre 3, por las presuntas irregularidades presentes en las zonas privadas de su apartamento del proyecto de vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL ABEDULES DE SANTA FE, ubicado en la Carrera 20 # 185 – 58 de esta ciudad, contra la sociedad enajenadora PROMOTORA APOTEMA SAS con NIT. 800.037.199-9, representada legalmente por el señor LUIS ENRIQUE RUBIO DIAZ o quien haga sus veces, actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2017-84383 del 5 de octubre de 2017, Queja No. 1-2017-84383-1 (folios 1 al 2).

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 PROMOTORA APOTEMA SAS con NIT. 800.037.199-9, es la responsable del proyecto de vivienda y le fueron otorgados los registros de enajenación No. 88275 - 188220. Folio 3.

Que esta Subdirección en cumplimiento del artículo 4° del Decreto Distrital No. 572 de 2015, mediante el radicado No. 2-2017-86805 del 12 de octubre de 2017 (Folio 6), 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 que la sociedad enajenadora se manifestó, mediante documento con No. 1-2017-91685 del 30 de octubre de 2017 (folios 8 al 16) haciendo las manifestaciones que considero pertinentes sobre los hechos indicando que ya fueron atendidos.

X



AUTO No. 3091 DEL 22 DE AGOSTO DE 2018 **Pág. 2 de 12**
Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

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 visita de carácter técnico para verificar los hechos expuestos; por tal razón, mediante los Oficios con radicados 2-2018-13244 y 2-2018-13246 del 26 de marzo de 2018 (folios 37 al 38), se les comunicó a la quejosa y al representante legal de la sociedad enajenadora, que se fijó fecha y hora para la práctica de la visita técnica el día 3 de mayo de 2018, de la que se dejó constancia (folio 42) de la asistencia la señora LUZMILA HERAZO DILSON actuando en calidad de propietaria del apartamento 1610 Torre 3 y JORGE VARGAS MUÑOZ como apoderado de la sociedad enajenadora.

Con base en la visita, se procedió a la elaboración del Informe de Verificación de Hechos No. 18-383 del 25 de junio de 2018, que concluyó los siguientes:

"HALLAZGOS

Se constatan los hechos consignados en la queja por los propietarios del inmueble.

1. "FISURAS Y HUMEDAD"

Este hecho hace referencia a que, en los muros y techo del apartamento se presentan fisuras. De acuerdo con lo observado en el momento de la visita, los muros de los diferentes espacios del inmueble (sala - comedor, habitaciones, baños y cocina) presentan múltiples fisuras, que han sido reparadas en varias ocasiones. La última vez que se intervinieron por parte de la constructora fue en septiembre de 2017, de acuerdo con lo comentado por la quejosa. No se evidencia manchas de humedad alrededor de estas fisuras.

En la cocina se observan fisuras diagonales en cinco de las tabletas de cerámica del enchape de la parte baja del muro que va contra patio interior, así como fisuras en el cielo raso, lo cual es debido al asentamiento del edificio.

Cocina. Zona donde se encuentran las fisuras.

Tabletas rotas en muro de la cocina.

Tabletas rotas en muro de la cocina.

Tabletas rotas en muro de la cocina.

En la sala se evidencian fisuras diagonales hacia una esquina superior del muro que esta contra una de las habitaciones auxiliares y del muro divisorio entre apartamentos, así como múltiples fisuras diagonales superficiales en varias partes de los muros. Estas fisuras no son



AUTO No. 3091 DEL 22 DE AGOSTO DE 2018 **Pág. 3 de 12**
Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

tan notorias debido a que fueron reparadas por la constructora. Se evidencian de igual manera, fisuras en el cielo raso y en el perímetro de la ventana.

Fisuras cielo raso. Sala.

Fisuras muro sala.

Foto tomada por la propietaria en radicado No. 1-2018-02484.

Fisura diagonal muro sala.

En el baño auxiliar y principal, se observan fisuras en el cielo raso y en la junta de los muros, lo cual se debe al asentamiento del edificio. De igual manera, se evidencia una fisura horizontal en el muro que se encuentra entre la habitación principal y el baño auxiliar.

Fisura por la junta de los muros. Baño auxiliar.

Fisura en cielo raso. Baño auxiliar.

Fisura horizontal entre baño auxiliar y habitación principal.

Fisura en cielo raso. Baño principal.

En la habitación principal se evidencian fisuras verticales que van por las dilataciones presentes en los muros, lo cual es normal debido a que estas juntas de dilatación se hacen para que la fisura sea inducida por esta zona. De igual manera, se constatan pequeñas fisuras superficiales en los muros, así como fisuras perimetrales en el cielo raso y alrededor de las ventanas.

Fisura por junta de dilatación. Habitación principal.

Fisuras alrededor de las ventanas. Habitación principal.

Fisura alrededor de ventana. Habitación principal.

Fisuras verticales superficiales en muro del closet. Habitación principal. En el espacio que se encuentra entre la habitación principal y la auxiliar, se evidencian fisuras diagonales hacia una de las esquinas del muro que va contra la habitación principal, así como fisuras alrededor de la ventana. De igual manera, se evidencian fisuras que van por las juntas de dilatación de los muros, fisuras superficiales y perimetrales en el cielo raso.



AUTO No. 3091 DEL 22 DE AGOSTO DE 2018 **Pág. 4 de 12**
Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

Espacio de circulación.

Fisura alrededor de ventana. Espacio de circulación.

Fisura diagonal. Espacio de circulación.

Fisuras diagonales. Espacio de circulación.
En los muros de las habitaciones auxiliares se presentan fisuras con las mismas características (fisuras diagonales hacia las esquinas, fisuras por juntas de dilatación y en el perímetro de las ventanas). En una de las habitaciones, la fisura que se encuentra en el cielo raso lo atraviesa de lado a lado.

Fisura cielo raso. Habitación auxiliar.

Fisuras vertical por junta entre muros. Habitación auxiliar.

En conclusión, estas fisuras obedecen a asentamientos y movimientos normales de la edificación, pero vuelven a presentarse porque las reparaciones de la constructora no han sido adecuadas. Es importante recalcar que la presencia de múltiples fisuras (así sean superficiales) y la recurrencia de las mismas a pesar de las intervenciones, constituyen una deficiencia que afecta condiciones de habitabilidad.

Al respecto, el código de la policía enuncia lo siguiente:

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

CAPITULO 3°. LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO

(1130) ARTÍCULO 114.- Enajenación y construcción de vivienda. Toda persona natural o



AUTO No. 3091 DEL 22 DE AGOSTO DE 2018 **Pág. 5 de 12**
Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

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.

De igual manera, el Título I de la Norma Sismo Resistente - NSR 10 enuncia lo siguiente:

I.2.3 - ALCANCE DE LA SUPERVISION TECNICA

I.2.3.1 - El alcance de la supervisión técnica debe, como mínimo, cubrir los siguientes aspectos:

(a) Aprobación de un programa de control de calidad de la construcción de la estructura de la edificación, o de los elementos no estructurales, cuando su grado de desempeño así lo requiera. Este programa de control de calidad debe ser propuesto por el constructor.

(b) Aprobación del laboratorio, o laboratorios, que realicen los ensayos de control de calidad.

(c) Realizar los controles exigidos por el Reglamento para los materiales estructurales empleados, y los indicados en

I.2.4.

(d) Aprobación de los procedimientos constructivos propuestos por el constructor.

(e) Exigir a los diseñadores el complemento o corrección de los planos, cuando estos estén incompletos,

indefinidos, o tengan omisiones o errores.

(f) Solicitar al ingeniero geotecnista las recomendaciones complementarias al estudio geotécnico cuando se encuentren situaciones no previstas en él.

(g) Mantener actualizado un registro escrito de todas las labores realizadas, de acuerdo con lo establecido en I.2.2.1.

(h) Velar en todo momento por la obtención de la mejor calidad de la obra.

(i) Prevenir por escrito al constructor sobre posibles deficiencias en la mano de obra, equipos,

procedimientos constructivos y materiales inadecuados y vigilar porque se tomen los correctivos necesarios.

(j) Recomendar la suspensión de labores de construcción de la estructura cuando el constructor no cumpla o se niegue a cumplir con los planos, especificaciones y controles exigidos, informando, por escrito, a las autoridades municipales o distritales que expidieron la licencia de construcción.

(k) Rechazar las partes de la estructura que no cumplan con los planos y especificaciones.

(l) Ordenar los estudios necesarios para evaluar la seguridad de la parte o partes afectadas y ordenar las medidas correctivas correspondientes, supervisando los trabajos de reparación.



AUTO No. 3091 DEL 22 DE AGOSTO DE 2018 **Pág. 6 de 12**
Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

- (m) En caso de no ser posible la reparación, recomendar la demolición de la estructura a las autoridades municipales o distritales que expidieron la licencia de construcción.
- (n) Expedir la constancia de que habla el literal (g) de I.2.2.1.

I.2.4.6 - CONTROL DE EJECUCION - El supervisor técnico deberá inspeccionar y vigilar todo lo relacionado con la ejecución de la obra, incluyendo, como mínimo: replanteo, dimensiones geométricas, condiciones de la cimentación y su concordancia con lo indicado en estudio geotécnico, colocación de formaletas y obras falsas, y su bondad desde el punto de vista de seguridad y capacidad de soportar las cargas que se les impone, colocación de los aceros de refuerzo y/o preesfuerzo, mezclado, transporte y colocación del concreto, alzado de los muros de mampostería, sus refuerzos, morteros de pega e inyección, elementos prefabricados, estructuras metálicas, incluyendo sus soldaduras, pernos y anclajes, y en general todo lo que conduzca a establecer que la obra se ha ejecutado de acuerdo con los planos y especificaciones.

Por lo anterior, se establece deficiencia constructiva que afecta las condiciones de habitabilidad, uso y funcionamiento de los bienes privados que no implican daño estructural, siendo una AFECTACIÓN GRAVE.

2. "FILTRACIÓN DE AGUA POR VENTANAS, MUROS Y CUBIERTA"

Con respecto a las humedades, se evidencia desprendimiento de pintura alrededor de todas las ventanas, principalmente en el zócalo y por donde se encuentran las fisuras. En el área de circulación localizada entre la habitación principal y auxiliar, se evidencia un fuerte desprendimiento del acabado en la parte superior izquierda del muro ubicado en el perímetro de la ventana, lo cual se debe a humedad por filtración de agua a través del perfil de la ventana, no obstante, no se evidencia humedad activa. Comenta la quejosa que por los filos de las ventanas se filtraba el agua generando el desprendimiento de pintura y las fisuras, las cuales ya fueron expuestas anteriormente. En el momento de la visita no se observa filtración de agua o humedad activa.

De igual manera, en el área de cocina se evidencia desprendimiento de pintura en la parte inferior del muro que queda contra el punto fijo de la torre, el cual se debe a humedad que puede filtrarse desde fachada o desde la escalera exterior, donde se evidencia también desprendimiento de la pintura en la parte inferior de los muros. No se presenta humedad activa en esta zona.

En el cielo raso, se evidencian burbujas y desprendimiento de la pintura en varias áreas de la vivienda, pero no se observa manchas de humedad ni moho, por lo que no hay humedad activa. De acuerdo con lo comentado por la propietaria, por el techo del inmueble (ubicado en el último piso de la torre) se filtraba gran cantidad de agua lo que ha deteriorado en múltiples ocasiones el cielo raso y los muros. Esto puede corroborarse en el video aportado



AUTO No. 3091 DEL 22 DE AGOSTO DE 2018 **Pág. 7 de 12**
Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

al expediente en el radicado No. 1-2018-02484 del 2 de febrero de 2018, donde se observa en el baño auxiliar una filtración abundante de agua por el cielo raso, y a las fotos también aportadas en este documento donde se evidencia humedad alrededor de las fisuras y hongos. Esto fue intervenido por parte de la constructora en septiembre de 2017, de acuerdo con lo comentado por la quejosa, que además expone que en dicha intervención se inundó el apartamento.

De igual manera argumenta que, en la parte superior del inmueble se encuentra ubicado el cuarto de bombas que al parecer había presentado fugas, y empozamiento de agua en esta zona, lo que generó la filtración excesiva en el inmueble objeto de la queja.

Desprendimiento del acabado de muro. Area circulacion.

Desprendimiento del acabado de muro. Area circulacion.

Cocina. Zona donde se encuentra el desprendimiento de pintura.

Desprendimiento de pintura por humedad. Cocina.

Desprendimiento del acabado del cielo raso.

Burbujas en el acabado del cielo raso.

Burbujas en el acabado del cielo raso.

Burbujas en el acabado del cielo raso.

Zona impermeabilizada nuevamente. Cuarto de bombas.

Zona impermeabilizada nuevamente. Cuarto de bombas.

La constructora argumenta que, en septiembre de 2017 se reforzó la impermeabilización de la cubierta por YARDA Soluciones Sostenibles, la cual garantiza el control de posibles filtraciones a través de la placa superior del apartamento 1610 de la torre 3 de acuerdo con lo que manifiesta en radicado 1-2017-91685 del 30 de octubre de 2017. Así mismo, en este documento hay una carta de este proveedor donde explica los trabajos realizados y donde asegura haber realizado una prueba de estanqueidad para verificar que no hubiera filtraciones:

"(...) se llevó a cabo una inspección de la placa donde se detectaron algunas fisuras y falta de impermeabilización de dicho cuarto. Fue así como se procedió a regatear las fisuras presentadas en la placa para luego limpiarlas aplicarles un sello de poliuretano Vulkem 116.

4



AUTO No. 3091 DEL 22 DE AGOSTO DE 2018 **Pág. 8 de 12**
Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

El siguiente paso fue la aplicación del producto primer 171 del sistema Vulkem que sirve para que penetre en las porosidades propias del concreto y sirva de puente de adherencia entre este roducto y el siguiente que es otro poliuretano como es el Vulkem 350, que sirve de base a dicho recubrimiento para terminar con el Vulkem 351. Una vez colocado el sello y los tres productos enunciados ellos forman una película de recubrimiento que es una membrana impermeable que no permite el paso de agua y que se puede transitar sobre ella. Una vez colocada la membrana impermeable se procedió a realizar la prueba de estanqueidad que duro 3 dias, esta se lleva a cabo para saber y detectar si realmente quedo impermeabilizada la placa. Como no hubo ninguna fuga se procedió a desocupar la placa del agua estancada."

Por lo tanto, aunque se subsano la causa de la filtración en la zona de cubierta, los daños ocasionados también constituyen afectación, y en el momento de la visita no han sido subsanados por completo ya que han vuelto a presentarse fisuras. Así mismo, la filtración por ventanas no ha sido intervenida.

Al respecto el código de la construcción de Bogotá enuncia lo siguiente:

CAPÍTULO B.5 PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE

ARTÍCULO B.5.1.2. Deben utilizarse materiales, procesos y métodos adecuados para lograr edificaciones o partes de ellas resistentes a la intemperie tal como se exige en este capítulo y deben cumplirse además los requisitos aplicables de este código.

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.

De igual manera, el Código de la Policía enuncia lo siguiente:

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



AUTO No. 3091 DEL 22 DE AGOSTO DE 2018 **Pág. 9 de 12**
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.

Por lo anterior, se establece deficiencia constructiva que afecta las condiciones de habitabilidad, uso y funcionamiento de los bienes privados que no implican daño estructural, siendo una AFECTACIÓN GRAVE.

3. "FISURAS Y HUMEDAD EN DEPÓSITO 283"

En visita técnica se verifica el deposito 283 y se evidencia que no hay filtración de agua que estén generando humedad, sin embargo, se evidencian fisuras superficiales en muro que no afectan el uso de este espacio. Comenta la quejosa que dicho depósito también fue intervenido por la constructora en septiembre de 2017, pero que en ocasiones se inunda. No obstante, en el momento de la visita no se evidencian humedades.

Deposito 283.

Deposito 283.

Por lo anterior, no se establece deficiencia constructiva al haber sido intervenido por parte del enajenador."

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 del capítulo 8, los artículos 114 y 201 del Acuerdo 079 de 2003 (Código Distrital De Policía), acápite I.2.3.; I.2.3.1.; I. 2.4.6 de la NSR 10; CAPITULO B.5., ARTICULO B.5.1.2., B.5.1.3., del Acuerdo 20 de 1995 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



AUTO No. 3091 DEL 22 DE AGOSTO DE 2018 **Pág. 10 de 12**
Continuación del Auto *"Por el cual se abre una investigación administrativa"*

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 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:

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. 3091 DEL 22 DE AGOSTO DE 2018 **Pág. 11 de 12**
Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

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

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

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

Revisada, estudiada y analizada la Directiva acusada (anverso y reverso del folio 121 el cuaderno principal), encuentra la Sala que, en efecto, ella se ajusta a los principios y reglas propios de la Actualización Monetaria, ya que en ella no se prevén multas adicionales ni sanciones diferentes a las previstas en el Decreto Ley 2610 de 1979. **Lo único que hace la Directiva cuestionada es ajustar, actualizar, corregir a valor presente unos valores que por el paso del tiempo se encuentran depreciados, lo que obedece a la aplicación de los principios de justicia y equidad.**"²(Negrillas y subrayas fuera de texto).

En el caso *sub-examine* se encuentra que el enajenador, podría estar incurriendo en la 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 áreas privadas 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,

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 HÁBITAT

AUTO No. 3091 DEL 22 DE AGOSTO DE 2018 **Pág. 12 de 12**
Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Abrir investigación de carácter administrativo contra la sociedad enajenadora PROMOTORA APOTEMA SAS con NIT. 800.037.199-9, representada legalmente por el señor LUIS ENRIQUE RUBIO DIAZ 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 PROMOTORA APOTEMA SAS con NIT. 800.037.199-9, representada legalmente por el señor LUIS ENRIQUE RUBIO DIAZ 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.

ARTÍCULO TERCERO. Notifíquese el contenido de este auto a PROMOTORA APOTEMA SAS con NIT. 800.037.199-9, representada legalmente por el señor LUIS ENRIQUE RUBIO DIAZ o quien haga sus veces.

ARTÍCULO CUARTO. Comuníquese el contenido de este auto a la señora LUZMILA HERAZO DILSON actuando en calidad de propietaria del apartamento 1610 Torre 3, por las presuntas irregularidades presentes en las zonas privadas de su apartamento del proyecto de vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL ABEDULES DE SANTA FE, ubicado en la Carrera 20 # 185 – 58 de esta ciudad.

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 veintidós (22) días del mes de agosto de dos mil dieciocho (2018).


JORGE ANIBAL ALVÁREZ CHÁVEZ

Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Evelin Baquero Pardo – Contratista - SICV
Revisó: Adriana Higuera Peña – Contratista - SICV