

*“Por el cual se abre una investigación administrativa”*

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

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015, los Acuerdos Distritales 079 de 2003, 735 de 2019, demás normas concordantes, y,

**CONSIDERANDO:**

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, en virtud de su competencia y de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo del artículo 1° del Decreto 572 de 2015, asumió el conocimiento de la queja presentada por la señora PILAR HENAO CASTILLO quien es LA Representante Legal, del CONJUNTO RESIDENCIAL MOLINOS DE LA CAMPIÑA - PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la calle 146C No. 94C - 21, de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las zonas comunes del mencionado inmueble, en contra de la sociedad enajenadora **ORGANIZACIÓN CONSTRUCTORA CONSTRUMAX S.A.S. - EN REORGANIZACION**, identificada con Nit. 830.067.178-1 representada legalmente por la persona natural el señor ALBERTO RAFAEL MANOTAS ANGULO (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2019-04353 del 11 de febrero de 2019, Queja No. 1-2019-04353-1 (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 **ORGANIZACIÓN CONSTRUCTORA CONSTRUMAX S.A.S. - EN REORGANIZACION**, identificada con Nit. 830.067.178-1 representada legalmente por el señor ALBERTO RAFAEL MANOTAS ANGULO, (o quien haga sus veces), es el responsable del proyecto de vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL MOLINOS DE LA CAMPIÑA - PROPIEDAD HORIZONTAL y cuenta con registro de enajenación 2002038 (folio 118).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No 2-2019-13526 del 18 de marzo de 2019 (folio 85), se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora **ORGANIZACIÓN CONSTRUCTORA CONSTRUMAX S.A.S. - EN REORGANIZACION**, identificada con Nit. 830.067.178-1 representada legalmente por el señor ALBERTO RAFAEL MANOTAS ANGULO (o quien haga sus veces), para que en el término de diez (10) días hábiles, se manifestara sobre los hechos e indicara de manera puntual si daría solución a los mismos; a su vez, dicho traslado fue comunicado mediante radicado No. 2-2019-13440 del 18 de marzo de 2019 (folio 83) a la señora PILAR HENAO CASTILLO en su condición de quejosa.

Que mediante oficio con radicado No. 1-2019-13140 del 2 de abril de 2019 la señora ALEXANDRA MARTIN LEYES, directora jurídica de la ORGANIZACIÓN CONSTRUCTORA CONSTRUMAX S.A.S. – EN REORGANIZACION solicita a este despacho ampliación del término para descorrer el

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

traslado de la queja de 10 días a 30 días toda vez que requieren realizar visita al proyecto de vivienda para evidenciar las afectaciones que se manifiestan en la queja; como también requieren acceder a los archivos de estudio de suelos y memorias los cuales demoran en su estudio. (folio 93 al 94).

Que no se observa que la sociedad enajenadora ORGANIZACIÓN CONSTRUCTORA CONSTRUMAX S.A.S. – EN REORGANIZACION se pronunciara frente al traslado de la queja.

Que de otra parte, en consideración a que el Ministerio de Salud y Protección Social mediante la Resolución No. 385 del 12 de marzo del 2020, declaró la emergencia sanitaria por causa del coronavirus COVID-19, en todo el territorio nacional hasta el 30 de mayo de 2020, término que fue prorrogado por medio de la Resolución No. 844 del 26 de mayo de 2020, hasta el 31 de agosto del presente año, y en razón a las medidas adoptadas por el Gobierno Nacional mediante los Decretos No. 417 del 17 de marzo, 491 del 28 de marzo y 637 del 6 de mayo de 2020, por los cuales se declaró el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio nacional, aunado a las decisiones proferidas en los Decretos No. 457 del 22 de marzo, 531 del 8 de abril, 593 del 24 de abril, 636 del 6 de mayo, 689 del 22 de mayo, 749 del 28 de mayo, 878 del 25 de junio, 990 del 12 de julio y 1076 del 28 de julio, también expedidos en el año 2020, con las cuales se ordenó y prorrogó, respectivamente, la medida de aislamiento obligatorio, la Secretaría Distrital del Hábitat profirió los siguientes actos administrativos:

- Resolución No. 080 del 16 de marzo de 2020 *“Por la cual se adopta como medida transitoria por motivos de salubridad pública la suspensión de términos para los procesos sancionatorios adelantados en la secretaría de hábitat”*.
- Resolución No. 084 de 20 de marzo de 2020 *“Por el cual se aclara el alcance de la suspensión de términos en los procedimientos a cargo de la Secretaria Distrital del Hábitat contemplados en la Resoluciones 077 y 080 de 16 de marzo de 2020”*.
- Resolución No. 099 del 31 de marzo de 2020 *“Por la cual se prorroga la suspensión de los términos de las actuaciones y procesos administrativos, sancionatorios y disciplinarios de que tratan las Resoluciones 077, 080 y 081 de 2020”*.
- Resolución 231 del 27 de julio de 2020 *“por la cual se levanta la suspensión de los términos de las actuaciones administrativas, disciplinarias, sancionatorias que se adelantan en la Secretaría Distrital de Hábitat, ordenada por las Resoluciones 077, 080, 081 y 099 de 2020, y se dictan otras disposiciones”*, la cual dispuso en su artículo segundo levantar las suspensión de los términos procedimentales de las actuaciones administrativas y sancionatorias sobre los asuntos de Inspección Vigilancia y Control, a partir de las 0:00 horas del 18 de agosto de 2020.
- Resolución No. 251 del 16 de agosto de 2020 *“Por la cual se modifica el artículo 2 de la Resolución 231 del 27 de julio de 2020 “Por la cual se levanta la suspensión de los términos de las actuaciones administrativas, disciplinarias y sancionatorias que se adelantan en la Secretaría Distrital del Hábitat, ordenada por las Resoluciones 077, 080, 081 y 099 de 2020 y se dictan otras disposiciones”*, en los siguientes términos:

**AUTO No. 962 DEL 21 DE MAYO DE 2021**      Página 3 de 12

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

*“Artículo 1º. Modificar el Artículo 2 de la Resolución 231 del 27 de julio de 2020, de la siguiente manera:*

*“Artículo 2º. Levantar la suspensión de los términos procedimentales de las actuaciones administrativas y sancionatorias sobre los asuntos de Inspección, Vigilancia y Control, a partir de las 00:00 del 31 de agosto de 2020 o a partir del día siguiente a la fecha que culminen las medidas especiales de restricción de la circulación para la localidad de Chapinero.”*  
(Subrayado fuera de texto).

Que posteriormente, mediante el Decreto Distrital No. 193 de 26 de agosto de 2020 expedido por la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., “*Por medio del cual se adoptan medidas transitorias de policía para garantizar el orden público en el Distrito Capital y mitigar el impacto social y económico causado por la pandemia de Coronavirus SARS-Cov-2 (COVID-19) en el periodo transitorio de nueva realidad*”, se dieron por culminadas las medidas especiales de restricción de la circulación en la localidad de Chapinero, a partir del 27 de agosto de 2020.

Que por tal razón, los términos procesales de las investigaciones y demás actuaciones administrativas adelantadas bajo las normas que reglamentan el procedimiento sancionatorio especial para el cumplimiento de las funciones de Inspección, Vigilancia y Control de las actividades de enajenación, autoconstrucción, arrendamiento e intermediación de vivienda a cargo de la Secretaría Distrital del Hábitat, fueron suspendidos desde el 16 de marzo hasta el 27 de agosto de 2020, inclusive; por lo tanto, la suspensión de los términos de los procesos administrativos sancionatorios que adelanta la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, fue levantada a partir del día veintiocho (28) de agosto de 2020.

Que, conforme a lo establecido en el artículo 5 del Decreto 572 de 2015, se hizo necesario la práctica de una visita técnica al inmueble objeto de queja, diligencia que se comunicó mediante radicado No. 2-2020-22357 del 1 de septiembre de 2020 (folio 99), al Representante Legal del CONJUNTO RESIDENCIAL MOLINOS DE LA CAMPIÑA - PROPIEDAD HORIZONTAL el cual fue entregado efectivamente tal como consta en la guía No. YG260264549CO del 07 de septiembre de 2020 (folio 101) y por otra parte se envió comunicado al enajenador señor ALBERTO RAFAEL MANOTAS ANGULO, identificado con la cédula de ciudadanía No. 8.706.699 mediante oficios con radicados No. 2-2020-22358 del 01 de septiembre de 2020 (folio 102), con guía No. YG260264552CO del 5 de septiembre de 2020 (folio 104) y posteriormente mediante oficio con radicado No. 2-2020-23103 del 3 de septiembre de 2020, (folio 105), con guía No. YG260405944CO enviado el 9 de septiembre de 2020 (folio 107) por medio de la oficina de envíos 4-72 los cuales fueron enviados a la dirección registrada en el Registro Unico Emresarial y Social de la Cámara de Comercio de Bogotá y que no pudieron ser entregados por encontrarse cerrada dicha dirección.

Que dicha visita se programó para el día lunes 28 de septiembre de 2020, a la 2:30 p.m., junto con su respectivo protocolo de bioseguridad para adelantar las visitas de verificación de hechos, esto en razón a la pandemia generada por el COVID 19.

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

Que llegado el día y la hora de la visita técnica programada asistió la señora PILAR HENAO CASTILLO, en calidad de representante legal del CONJUNTO RESIDENCIAL MOLINOS DE LA CAMPIÑA - PROPIEDAD HORIZONTAL y no asistió nadie por parte del enajenador, tal y como se plasmó en acta de visita técnica visible a folio 111 del expediente.

Que de dicha visita técnica se emitió el Informe de Verificación de Hechos No. 20-355 del 9 de noviembre de 2020 (folio 112 al 116) en el cual se concluyó:

**“HALLAZGOS**

**1. LESIONES EN EL CONJUNTO DEL TIPO ESTRUCTURAL**

*La quejosa denuncia posibles fallas tanto en el diseño como en el proceso constructivo de las torres y demás elementos estructurales y no estructurales que conforman el conjunto. Es necesario mencionar algunos antecedentes importantes que acompañan y motivan la queja, a saber: i) el conjunto residencial contrató un estudio de patología estructural cuyo informe técnico recibieron en 2018 y en el cual se concluye “que el conjunto residencial molinos de la campiña presenta un asentamiento diferencial significativo que afecta las torres...”; ii) cuentan con un diagnóstico técnico del IDIGER con fecha 20 de marzo de 2019 en el que también le atribuyen al comportamiento -aparentemente anormal- de la estructura: “9. POSIBLES CAUSAS: Asentamientos diferenciales” ..., como se puede verificar en el oficio con número de radicado 1-2019-10771 que hace parte de este expediente.*

*A la visita de verificación de los hechos no asistió ningún delegado por parte de la sociedad enajenadora Organización Constructora CONSTRUMAX SAS y por parte de la copropiedad se presentan a la diligencia la quejosa y administradora del conjunto, y un residente y propietario que, además, es arquitecto y patólogo.*

*El arquitecto informa en la visita que el conjunto está conformado por 5 torres de cinco (5) pisos cada una, con estructuras independientes, un (1) sótano para parqueaderos y que la Torre 3 está ‘montada’ sobre los parqueaderos en sótano; sobre este (sótano) se encuentra una plataforma de parqueo al nivel del terreno, razones por las cuales la estructura de cimentación de la Torre 3, que consiste en pilotes, es diferente a la de las demás.*

*Haciendo la constatación de los hechos se pudo observar alteración en la integridad estructural; se aprecia deformación de la placa que conforma la plataforma, rotura de piso, hundimientos que alteran la uniformidad de la superficie y dilatación entre las dos estructuras en la unión con la Torre 5 que empieza a presentar fisuras en la mampostería de la fachada al nivel del primer piso.*

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

*En segundo lugar se observa la junta estructural entre la Torre 2 y la Torre 3 notando una evidente separación que supera el borde del flanche metálico, lo que permite inferir que el volumen arquitectónico presenta inclinación y desfase de la posición vertical. Dicha situación se puede apreciar -además- al seguir las líneas de las placas macizas de entrepiso de cada torre las cuales han perdido continuidad por desplazamiento.*

*Para el caso de la Torre 3 y la Torre 4, la situación observada se corresponde con lo descrito anteriormente, solo que la inclinación visible a través de la junta estructural entre las dos (2) volumetrías, es menor.*

*Haciendo la verificación en sótano se observaron cambios en los niveles de la placa, fracturas en la misma en sentido norte-sur y dilataciones en muros por diferencia de asentamientos entre las estructuras. Justo coincidiendo con la línea de borde en donde se separan las estructuras de la Torre 3 y la plataforma de parqueo, la placa de contrapiso cedió y se encuentra más abajo en la parte que corresponde a la Torre 3, con un hundimiento de aproximadamente 8 cms respecto del nivel que tiene la placa por debajo de la plataforma. Sin embargo, por debajo de la Torre 3 hay otro punto que también está experimentando hundimiento, rotura y cambio de nivel, afectando las condiciones de funcionamiento del parqueadero. Adicional, se pudo constatar la presencia de fisuras en las columnas por debajo de la Torre 3.*

*Por la afectación descrita previamente, se requiere al enajenador allegar a este expediente informe del control de asentamientos realizada a la edificación del proyecto.*

*Al respecto se debe tener en cuenta que:*

*A.3.1 - BASES GENERALES DE DISEÑO SISMO RESISTENTE*

*A.3.1.1 - PROCEDIMIENTO DE DISEÑO - En A.1.3 se establecen los pasos que se deben seguir en el diseño sismo resistente de una edificación. En el Capítulo A.2 se establecen los movimientos sísmicos de diseño. En el presente Capítulo se establecen los tipos de sistemas estructurales de resistencia sísmica, y los diferentes métodos de análisis, los cuales dependen del grado de irregularidad del sistema estructural y, además, permiten determinar el cortante sísmico en la base y su distribución en la altura de la edificación. Determinadas las fuerzas sísmicas correspondientes a cada nivel, se aplican al sistema estructural de resistencia sísmica escogido. Por medio de un modelo matemático apropiado se determinan las deflexiones de la estructura y las fuerzas internas en cada elemento del sistema estructural producidas por las fuerzas sísmicas. La verificación de derivas se realiza para las deflexiones horizontales de la estructura obtenidas del análisis. Finalmente se efectúa el diseño de los elementos y sus conexiones utilizando todas las sollicitaciones requerida por el Título B del Reglamento, debidamente combinadas según se exige allí. Las fuerzas sísmicas obtenidas del análisis  $F_s$ , se*



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

*reducen, dividiéndolas por el coeficiente de capacidad de disipación de energía,  $R$ , correspondiente al sistema estructural de resistencia sísmica, para obtener las fuerzas sísmicas reducidas de diseño ( $E = F_s / R$ ) que se emplean en las combinaciones de carga prescritas en el Título B. El valor del coeficiente de capacidad de disipación de energía para ser empleado en el diseño corresponde al coeficiente de disipación de energía básico,  $R_0$ , multiplicado por los coeficientes de reducción de capacidad de disipación de energía por irregularidades en altura y en planta ( $R = ffa ffp R_0$ ). El diseño de los elementos estructurales y sus conexiones se realiza cumpliendo los requisitos exigidos para el grado de capacidad de disipación de energía requerido del material. Estas fuerzas de diseño de los elementos estructurales obtenidas siguiendo el procedimiento anotado, son fuerzas al nivel de resistencia, o sea que corresponden a fuerzas mayoradas que ya han sido multiplicadas por sus coeficientes de carga. Para elementos que se diseñan utilizando el método de esfuerzos de trabajo, debe consultarse A.3.1.8.*

*Sumado a lo anterior, al ser evidentes los asentamientos anormales y excesivos sufridos por el proyecto, se debe dar cumplimiento a:*

*Ley 400 de 1997*

*ARTICULO 1º - Objeto.- La presente Ley establece criterios y requisitos mínimos para el diseño, construcción y supervisión técnica de edificaciones nuevas, así como de aquellas indispensables para la recuperación de la comunidad con posterioridad a la ocurrencia de un sismo, que puedan verse sometidas a fuerzas sísmicas y otras fuerzas impuestas por la naturaleza o el uso, con el fin de que sean capaces de resistirlas, incrementar su resistencia a los efectos que estas producen, reducir a un mínimo el riesgo de la pérdida de vidas humanas, y defender en lo posible el patrimonio del Estado y de los ciudadanos.*

*Además, señala los requisitos de idoneidad para el ejercicio de las profesiones relacionadas con su objeto y define las responsabilidades de quienes las ejercen, así como los parámetros para la adición, modificación y remodelación del sistema estructural de edificaciones construidas antes de la vigencia de la presente Ley.*

*Parágrafo. - Una edificación diseñada siguiendo los requisitos consagrados en las normas que regulen las construcciones Sismo Resistentes, debe ser capaz de resistir, además de las fuerzas que le impone su uso, temblores de poca intensidad sin daño, temblores moderados sin daño estructural, pero posiblemente con algún daño en elementos no estructurales y un temblor fuerte con daños a elementos estructurales y no estructurales pero sin colapso.*

**AUTO No. 962 DEL 21 DE MAYO DE 2021**      Página 7 de 12

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

*El cuidado tanto en el diseño como en la construcción y la supervisión técnica, son fundamentales para la sismo resistencia de estructuras y elementos no estructurales.*

*Adicionalmente, se debe dar cumplimiento a las Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente NSR-98, que al respecto dispone:*


**H.4.1 - CIMENTACIONES**

*H.4.1.1 - GENERALIDADES - Toda edificación debe soportarse sobre el terreno en forma adecuada para sus fines de diseño, construcción y funcionamiento. En ningún caso puede apoyarse sobre la capa vegetal, rellenos sueltos, materiales degradables o inestables, susceptibles de erosión, socavación, licuación o arrastre por aguas subterráneas. La cimentación se debe colocar sobre materiales de capacidad de soporte adecuada o sobre rellenos artificiales, que no incluyan materiales degradables, debidamente compactados.*

*H.4.1.2 - ESTADOS LIMITES - El diseño de toda cimentación debe realizarse evaluando las condiciones críticas que puedan presentarse durante la construcción y vida útil de la estructura para los dos estados límites que se especifican enseguida:*

*H.4.1.2.1 - Estado límite de falla – Se puede llegar al estado límite de falla, entre otros, debido a:*

- (a) que la resistencia del suelo de soporte, afectada por los factores de seguridad apropiados, sea menor que las solicitaciones que le impone la edificación, o el medio ambiente,*
- (b) se presente disminución del equilibrio de la estructura en conjunto o en alguna de sus partes, debido a pérdida general de la estabilidad del terreno,*
- (c) por falla de elementos críticos de la cimentación,*
- (d) por respuesta del suelo debida a la amplificación de las ondas sísmicas en los estratos subyacentes de suelo, o por licuación del mismo debida al sismo,*
- (e) por inestabilidad que lleve a cambios geométricos incompatibles con las hipótesis de análisis,*
- (f) por falta de integridad estructural, debida a ausencia de amarres adecuados entre los diferentes elementos que conforman la cimentación,*
- (g) por ocurrencia deformaciones cuyo orden de magnitud es inaceptable, y que puedan llevar a la pérdida de equilibrio estático o a daños graves de la estructura o de edificaciones vecinas.*

*H.4.1.2.2 - Estado límite de funcionamiento o servicio – Se puede llegar al estado límite funcionamiento o de servicio, entre otros por:* 

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

- (a) deformaciones o asentamientos excesivos para el uso normal de la edificación y que puedan afectar su funcionamiento, aunque no impliquen pérdida de equilibrio,*
- (b) por desplazamientos o levantamientos excesivos causados por suelos expansivos,*
- (c) por daños locales, o generales, causados por fenómenos de erosión interna, lixiviación, o dispersión del suelo,*
- (d) por vibraciones excesivas producidas por elementos móviles, o cargas cíclicas, que el confort de los ocupantes de la edificación, o*
- (e) por daño local evitable a través de la disposición de juntas de expansión y de control.*

*H. 4.1.9 - EFECTOS DE LOS ASENTAMIENTOS*

*H.4.1.9.1 - Clasificación - Se deben calcular los distintos tipos de asentamientos que se especifican a continuación:*

- (a) Asentamiento total - Definido como el de mayor valor entre todos los producidos en la cimentación.*
- (b) Asentamiento diferencial - Definido como la diferencia entre los valores de asentamiento correspondientes a dos partes diferentes de la estructura.*
- (c) Giro - Definida como la rotación de la edificación, sobre el plano horizontal, producida por asentamientos diferenciales de la misma.*

*H.4.1.9.2 - Límites de asentamientos totales - Los asentamientos totales a 20 años calculados se deben limitar a los siguientes valores:*

- (a) Para construcciones aisladas 30 cm, siempre y cuando no se afecten la funcionalidad de conducciones de servicios y accesos a la construcción.*
- (b) Para construcciones entre medianeros 15 cm, siempre y cuando no se afecten las construcciones e instalaciones vecinas.*

*H.4.1.9.3 - Límites de asentamientos diferenciales - Los asentamientos diferenciales calculados se deben limitar a los valores fijados en la tabla H.4-1, expresados en función de  $l$ , distancia entre apoyos o columnas de acuerdo con el tipo de construcción.*

*En estas condiciones, se establece deficiencia constructiva que afecta las condiciones estructurales de los bienes comunes, que se califica como **Afectación Gravísima.**"*

Conforme a lo anterior, el informe de verificación de hechos No 20-355 del 9 de noviembre de 2020, describe que el hallazgo "1. LESIONES EN EL CONJUNTO DEL TIPO ESTRUCTURAL" constituye deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones de afectación GRAVISIMAS, en atención a lo establecido en el Artículo 2 del decreto 572 de 2015.

Que, una vez analizada la información suministrada, se identifica que las zonas comunes fueron entregadas en el año 2012, tal y como se plasmó en acta de visita técnica visible a folio 111 y conforme la información que reposa en el expediente en mención, y que la fecha en la cual este despacho conoció de la queja correspondió al día 11 de febrero de 2019, encontrándose así dentro del término



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

de oportunidad que tiene esta autoridad para imponer sanciones y órdenes respecto de las deficiencias constructivas y/o desmejoramientos de especificaciones de carácter GRAVISIMAS. Al respecto, el artículo 14 del Decreto 572 de 2015 establece lo siguiente:

***"Artículo 14°. Oportunidad para imponer sanciones y órdenes. Los hechos relacionados con la existencia de deficiencias constructivas o el desmejoramiento de especificaciones técnicas deberán sancionarse por la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o por la autoridad que haga sus veces, de conformidad con los siguientes términos:***

*Las afectaciones leves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas cuando se hubieren presentado dentro del año siguiente a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro del año siguiente a las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.*

*Las afectaciones graves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas si se hubieran presentado dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro del año siguiente a la fecha de las reparaciones que hubiera hecho el constructor o enajenador por dichas afectaciones.*

*Las afectaciones gravísimas, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, se sancionarán cuando se hubieran presentado dentro de los diez (10) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, o dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones".*

En este orden de ideas, los hechos "1. LESIONES EN EL CONJUNTO DEL TIPO ESTRUCTURAL" calificados como deficiencias GRAVISIMAS, se encuentran dentro del término de oportunidad para imponer sanciones y órdenes, con respecto a las deficiencias contractivas GRAVISIMAS ya que solo han transcurrido aproximadamente siete (7) años desde la fecha de entrega del inmueble y la fecha en la cual se puso en conocimiento de este Despacho la respectiva queja.

Así las cosas, el hecho mencionado, constituye una presunta vulneración a lo dispuesto en las siguientes normas: LEY 400 DE 1997., ARTICULO 1., NSR-98., SECCION H.4.1., ARTICULO H.4.1.1., ARTICULO H.4.1.2., ARTICULO H.4.1.9., NSR-10., TITULO A., CAPITULO A.3., SECCION A.3.1., ARTICULO A.3.1.1. ACUERDO 79 DE 2003., - ARTICULO 23, NUMERAL 12, ARTICULO 114; ello en concordancia con lo dispuesto en el artículo 2 del Decreto 572 de 2015 y demás normas descritas en el Informe de Verificación de Hechos No. 20-355 del 9 de noviembre de 2020, por cuanto es una obligación de la persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, dar cumplimiento a todas las normas

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

que rigen dichas labores, en particular, las referentes a las especificaciones de las obras y el cumplimiento de las obligaciones pactadas con los adquirentes de vivienda.

Por su parte el Decreto 2610 de 1979, en concordancia con el numeral 9 del artículo 2 del Decreto Ley 078 de 1987, faculta a este Despacho para imponer multas sucesivas de diez mil pesos (\$10.000.00) a quinientos mil pesos (\$500.000.00) M/CTE, a las personas naturales o jurídicas sujetas al control y vigilancia de esta Subsecretaría, cuando se cerciore que se ha infringido una norma o reglamento a que debe estar sometido con relación a la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, o se incumplan las ordenes o requerimientos que se expidan, para que se sujeten a las normas exigidas por las autoridades nacionales, departamentales, metropolitanas, municipales y distritales y/o para que se ajusten a las prescripciones de la Ley 66 de 1968 y sus normas complementarias.

Las multas antes descritas se impondrán con base en los criterios establecidos en el artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo<sup>1</sup> y con la indexación de valores correspondiente, toda vez que su inaplicación dejaría sin fuerza y efectividad las multas a través de las cuales, el legislador buscó conminar a las personas dedicadas a la enajenación de inmuebles destinados a vivienda a cumplir con sus obligaciones y a persuadirlos de la comisión de conductas infractoras al régimen aplicable.

Ahora bien, con relación a la indexación de la multa, esta Subdirección la actualiza con fundamento en los criterios auxiliares establecidos en el artículo 230 de la Constitución Política, dentro de los cuales se encuentran el de justicia y equidad, en la protección y tutela del Estado de Derecho, es decir, las normas que regulan la actividad de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, que en este caso específico se traduce en proteger de manera efectiva el derecho constitucional a la vivienda digna, postura que además ha sido avalada y reiterada en diferentes pronunciamientos jurisprudenciales, los cuales fueron recogidos en el concepto No. 1564 del 18 de mayo de 2004, emitido por la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado y expresado por esta entidad mediante la Directiva No. 001 del 12 de enero de 2010 expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat.

El Consejo de Estado al evaluar la legalidad de la Directiva 001 del 11 de octubre de 2004 expedida por el entonces Subdirector de Control de Vivienda del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente de Bogotá D.C. (DAMA), se pronunció mediante sentencia de mayo 30 de 2013,

- 
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. 962 DEL 21 DE MAYO DE 2021      Página 11 de 12

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

Magistrado Ponente Mañía 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.**"<sup>2</sup>(Negritas y subrayas fuera de texto).*

En el caso sub-examine, se encuentra que el enajenador podría estar incurriendo en la vulneración de normas de enajenación de bienes inmuebles destinados a vivienda, las cuales hacen parte de las funciones de vigilancia y control asumidas por este Despacho, en razón a las irregularidades señaladas que afectan el inmueble en cuestión. Por tal motivo, una vez verificada la queja y practicada la visita técnica respectiva, aunado a los antecedentes obrantes en el expediente, esta Subdirección considera procedente ordenar la apertura de investigación correspondiente, de conformidad con el artículo 6° del Decreto Distrital No. 572 de 2015.

En mérito de lo expuesto, este Despacho, 

<sup>2</sup> Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo Sección Primera, treinta (30) de mayo de dos mil trece (2013), Exp. Núm. 2006-00986-01.

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

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO.** Abrir investigación de carácter administrativo contra la sociedad enajenadora **ORGANIZACIÓN CONSTRUCTORA CONSTRUMAX S.A.S. - EN REORGANIZACIÓN**, identificada con Nit. 830.067.178-1 representada legalmente por el señor ALBERTO RAFAEL MANOTAS ANGULO identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 8.706.699, en su condición de enajenador del proyecto de vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL MOLINOS DE LA CAMPIÑA - PROPIEDAD HORIZONTAL, con ocasión al hallazgo identificado como **"1. LESIONES EN EL CONJUNTO DEL TIPO ESTRUCTURAL"**, descrito en el informe de verificación de hechos No. 20-355 del 9 de noviembre de 2020, en virtud de lo expuesto en el presente auto.

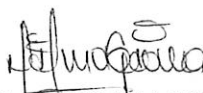
**ARTÍCULO SEGUNDO.** Notifíquese el contenido del presente Auto a la sociedad enajenadora **ORGANIZACIÓN CONSTRUCTORA CONSTRUMAX S.A.S. - EN REORGANIZACIÓN**, identificada con Nit. 830.067.178-1 representada legalmente por el señor ALBERTO RAFAEL MANOTAS ANGULO, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 8.706.699, y córrase traslado del mismo junto con la queja y el informe técnico de la visita de verificación por el término de quince (15) días hábiles a partir de la notificación de este auto, para que presente descargos, solicite audiencia de mediación para llegar a un acuerdo con el quejoso, solicite o aporte las pruebas que pretende hacer valer, rinda las explicaciones que considere necesarias y objete el informe técnico, de conformidad con el artículo 7º del Decreto 572 de 2015.

**ARTÍCULO TERCERO.** Comunicar el presente Auto a la señora PILAR HENAO CASTILLO administrador y/o representante legal del proyecto de vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL MOLINOS DE LA CAMPIÑA - PROPIEDAD HORIZONTAL, de esta ciudad.

**ARTÍCULO CUARTO.** El presente Acto Administrativo rige a partir de la fecha de su expedición y contra el este no procede recurso alguno.

**NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dado en Bogotá D.C., a los veintiún (21) días del mes de mayo del año dos mil veintiuno (2021).



**MILENA GUEVARA TRIANA**

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Sergio García Cartagena - SIVCV  
Revisó: Adriana Isabel Sandoval Otálora - SIVCV