

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

**2-2021-50094**

FECHA: 2021-09-14 16:18 PRO 810975 FOLIOS: 1  
ANEXOS: 6 FOLIOS  
ASUNTO: COMUNICACION  
DESTINO: PROPIETARIO O QUIEN HAGA SUS VECES  
TIPO: OFICIO SALIDA  
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y  
Control de Vivienda

Bogotá D.C.,

Señor (a):  
**Propietario (o quien haga sus veces)**  
**YELDANA**  
Calle 15 SUR # 4 – 26 Apartamento 201  
Bogotá.

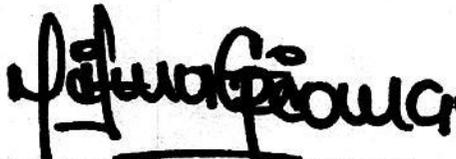
Asunto: Comunicación AUTO No. 1422 del 09 de septiembre de 2021  
Expediente No. 1-2019-28506-2

Respetado (a) Señor (a),

Dando cumplimiento al artículo **TERCERO** del AUTO No. 1422 del 09 de septiembre de 2021, “*Por el cual se abre una investigación administrativa*”, atentamente remito copia del mencionado acto administrativo para su comunicación.

Recuerde que puede notificarse personalmente o ser comunicado vía correo electrónico del contenido de todos los actos administrativos que deban ser notificados o comunicados a usted dentro de la actuación administrativa, enviando debidamente diligenciado y firmado al correo electrónico [notificaciones@habitatbogota.gov.co](mailto:notificaciones@habitatbogota.gov.co) el formato PM05-FO570-V2 denominado “**AUTORIZACIÓN PARA REALIZAR LA NOTIFICACIÓN ELECTRÓNICA DE LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS**” (descargable mediante Código QR adjunto).

Cordialmente,



**MILENA GUEVARA TRIANA**  
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda



Elaboró: Dilma Mariana Garcia Abril – Contratista SIVCV  
Revisó: Diego Fernando Hidalgo – Contratista SIVCV

*"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 párrafo del artículo 1° del Decreto 572 de 2015, asumió el conocimiento de la queja presentada por el señor **JUAN CARLOS ALONSO**, quien manifestó ser el constructor responsable de la obra vecina al proyecto de vivienda **YELDANA**, ubicado en la Calle 15 Sur # 4-26 de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en el apartamento 201 del mencionado edificio, en contra del enajenador, señor **LUIS ANTONIO GALINDO ACERO**, identificado con **Cédula de Ciudadanía No. 79.609.886** (o quien haga sus veces); actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2019-28506 del 29 de julio de 2019, Queja No. 1-2019-28506-2 (folios 1-2).

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 el enajenador, señor **LUIS ANTONIO GALINDO ACERO**, identificado con **C.C. No. 79.609.886** (o quien haga sus veces), es el responsable del proyecto de vivienda **YELDANA**, y cuenta con registro de enajenación 20170113 (folio 4).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2019-44901 del 22 de agosto de 2019 (folio 5), se corrió traslado de la queja al enajenador, señor **LUIS ANTONIO GALINDO ACERO**, 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. 2-2019-44900 de la misma fecha (folio 6), al señor **JESUS HERNANDO MORENO Y OTROS** en su condición de copropietarios del proyecto de vivienda.

Que mediante escrito con radicado No. 1-2019-32394 del 30 de agosto de 2019, el enajenador, señor **LUIS ANTONIO GALINDO ACERO**, descorrió el traslado de la queja comprometiéndose a dar solución a las falencias encontradas en el edificio **YELDANA**, ~~46~~

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

afirmando que iniciaría las respectivas intervenciones el día dos (2) de septiembre de 2019, las cuales se efectuarían en un lapso de 90 días (folio 7).

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 la 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"*

**AUTO No. 1422 DEL 09 DE SEPTIEMBRE DE 2021**      Página 3 de 12

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

*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:*

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

*"Artículo 2°. 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 el 29 de diciembre de 2020, a través del radicado No. 1-2020-38120, la señora ANGIE JULIETH MARTINEZ, solicitó información con respecto a la radicación de la queja; respuesta que fue emitida por esta Subdirección el 02 de febrero de 2021 mediante el radicado No. 2-2021-04419, poniendo en su conocimiento el traslado que se corrió al enajenador e informándole que se programaría una visita de verificación, la cual se realizaría una vez mejoraran las condiciones producidas por la emergencia sanitaria de aquel momento.

Que conforme a lo establecido en el artículo 5 del Decreto 572 de 2015, se programó la práctica de una visita técnica al inmueble objeto de queja, diligencia que se comunicó mediante radicados No. 2-2021-07085, 2-2021-07084 y 2-2021-07083 del 17 de febrero de 2021.

AUTO No. 1422 DEL 09 DE SEPTIEMBRE DE 2021      Página 4 de 12

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

2021, al administrador, a los copropietarios del edificio YELDANA y al enajenador (folios 10-15); dicha visita se agendó para el día 05 de marzo del 2021, a las 13:30 P.M.

Que llegado el día y la hora de la visita técnica programada asistió el señor HERNANDO MORENO en calidad de copropietario del proyecto de vivienda YELDANA, y el enajenador, señor LUIS ANTONIO GALINDO, tal y como se plasmó en acta de visita técnica obrante en el expediente (folio 16).

Que de dicha visita técnica se emitió el Informe de Verificación de Hechos No. 21-231 del 16 de junio de 2021 (folios 28-29), en el cual se concluyó:

*"De acuerdo con lo indicado por las partes, la fecha de entrega del 1er inmueble fue en 2015. (sic)*

### **HALLAZGOS**

#### **1. "CONCORDANCIA PLANOS ARQUITECTONICOS APROBADOS – INMUEBLES SIN VENTILACIÓN, ZONA SOCIAL, ALCOBAS"**

*En la visita, manifiesta el enajenador que los propietarios de los inmuebles tipo (Correspondientes a los Nos. 201, 202, 301 y 302 vienen haciendo uso de un vestier como alcoba.*

*Al momento de la visita se encuentra que, el apartamento 201 cuenta con dos espacios de aproximadamente las mismas dimensiones, que aparentemente están siendo utilizadas como alcobas. Se realiza la verificación de la radicación de documentos No. 400020170195 del 17 de agosto de 2017 y en el plano arquitectónico A 1/1 que hace parte de la Modificación de Licencia de Construcción No. 16-5- 0403 del 01 de agosto de 2016, en donde se encuentra que, en las plantas de segundo y tercer piso, este tipo de apartamentos cuenta con una sola alcoba que incluye un vestier. No obstante, en el proyecto se observan dos espacios separados por muro y puertas en el lugar que debería ser una sola alcoba con vestier incluido, en donde uno de estos espacios no cuenta con iluminación y ventilación natural. Únicamente cuentan con ventana alta, por la cual ingresa algo de iluminación desde la alcoba contigua.*

*De acuerdo con lo anterior, se establece que existe deficiencia constructiva grave que afecta la habitabilidad del inmueble y desmejoramiento de especificaciones.*

**AUTO No. 1422 DEL 09 DE SEPTIEMBRE DE 2021**      Página 5 de 12

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

*Lo anterior, debe dar cumplimiento con lo dispuesto en la Ley 400 de 1997 que dice:*

*"(...) ARTÍCULO 7º. - Sujeción de la construcción a los planos.- Los planos arquitectónicos y estructurales que se presenten para la obtención de la licencia de construcción deben ser iguales a los utilizados en la construcción de la obra. (...)":*

*Adicionalmente, debe dar cumplimiento con lo dispuesto Acuerdo 6 de 1990, de acuerdo con la norma que se dio en su momento de la expedición de la licencia inicial LC 16-5-0403 del 01 de agosto de 2016 y que se mantuvo en la Modificación de Licencia de Construcción Vigente No. LC 16-5-0403 del 06 de diciembre de 2017, la cual indica:*

*"(...) Artículo 450º.- Aislamientos. Las normas específicas deben prever aislamientos, tanto laterales como posteriores y entre edificios levantados en un mismo predio, con el fin de garantizar adecuadas condiciones de ventilación e iluminación al interior de las edificaciones y en el sector (...)":*

**2. "CONCORDANCIA ESTRUCTURAL NO EXISTE COLUMNA EJE CENTRAL, REEMPLAZO VIGAS DE CONCRETO POR METÁLICAS"**

**3. "SECCIONES DE COLUMNAS – REEMPLAZARON COLUMNAS DE CONCRETO POR METÁLICAS"**

**4. "NO HAY CONTINUIDAD PÓRTICOS CONCRETO – ASENTAMIENTO DIFERENCIAL – NO HAY SISTEMA DE CIMENTACIÓN CONTINUA"**

**5. "ACOMETIDAS VERTICALES DE LAS REDES ELÉCTRICAS, ACUEDUCTO Y GAS SUBEN TODAS JUNTAS. NO SE RESPETARON DISTANCIAS MÍNIMAS RETIE"**

**6. "CULATA CONTRA CONSTRUCCIÓN VECINA ESTÁ FISURADA GENERANDO HUMEDADES AL INTERIOR DE TODOS LOS APARTAMENTOS"**

*Estos hechos están siendo tratados en el expediente No. 1-2019-28506-1 de 29 de julio de 2019 correspondiente a zonas comunes, y se calificaron en el Informe de Verificación de Hechos No. 21-091 del 30 de marzo de 2021. Por este motivo, no se califican nuevamente en el presente informe."*

**AUTO No. 1422 DEL 09 DE SEPTIEMBRE DE 2021**      Página 6 de 12

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

Que el 10 de agosto de 2021, a través de correo electrónico al que le correspondió el radicado 1-2021-35519 del 30 de agosto del mismo año, remitido a esta Subdirección con asunto **"Información acta entrega edificio yeldana primer apartamento"** (sic), el enajenador, señor **LUIS ANTONIO GALINDO ACERO**, aportó copia de una parte de la promesa de compra venta del apartamento 401 (primer inmueble entregado) debidamente suscrita por los **interesados "(...) a los catorce (14) días del mes de abril del año Dos Mil Dieciocho 2018 (...)"**, y copia del acta de entrega del mencionado inmueble la cual refiere **"El día 07 de marzo del año en curso se realiza la entrega material del inmueble a la compradora"** (resaltado fuera de texto).

Que, en atención a lo inmediatamente anterior, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, verificó y aclaró la fecha de entrega del proyecto de vivienda **YELDANA**, al respecto, emitió el Concepto Técnico No. 21-402 del 03 de septiembre de 2021, el cual concluyó:

**"CONCEPTO TÉCNICO NO. 21-401**  
03 de septiembre de 2021  
(...)

#### **SINTESIS DE LA QUEJA**

***Se solicita por parte del Área Jurídica de la Subdirección realizar verificación de la fecha de entrega del proyecto, debido que la indicada en la visita, no es coherente la fecha de entrega indicada con relación a la fecha de radicación de documentos.***

*Los conceptos emitidos en el presente informe son producto de la experticia y conocimiento del profesional, no contemplan la realización de pruebas destructivas, ensayos de laboratorio o similares y se basan en la observación de las características externas encontradas, acogiéndose a lo establecido en el Decreto 572 del 22 de diciembre de 2015.*

#### **HALLAZGOS**

*Mediante radicado No. 1-2021-35519 del 30 de agosto de 2021, el enajenador remite copia de parte de la promesa de compraventa del apartamento 401 (primer inmueble entregado según indicó el enajenador en la visita que se realizó el 5 de marzo de 2021), la cual se firma en abril de 2018, cuyos folios reposan en el expediente.*

**AUTO No. 1422 DEL 09 DE SEPTIEMBRE DE 2021**      Página 7 de 12

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

*De acuerdo con lo anterior y considerando que la visita se realizó el 5 de marzo de 2021 y en la misma se estableció como fecha de entrega del primer inmueble 3 años antes de dicha diligencia, es decir, en el año 2018, se debe aclarar que la fecha de entrega del proyecto ocurre este año y no en 2015, como aparece en el informe técnico, de acuerdo con la sucesión de documentos que reposan en la radicación de documentos y en copia de la promesa anteriormente indicada*

*Se tomará en cuenta la fecha de entrega 2018 para efectos de los términos dispuestos en el Decreto 572 de 2015. Todos los demás aspectos contenidos en el Informe de Verificación de Hechos No. 21-233 del 16 de junio de 2021, se mantienen."*

Conforme a lo anterior, el informe de verificación de hechos No. 21-231 del 16 de junio de 2021, describe que el hallazgo 1. **"CONCORDANCIA PLANOS ARQUITECTONICOS APROBADOS – INMUEBLES SIN VENTILACIÓN, ZONA SOCIAL, ALCOBAS"** constituye una deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones calificada como afectación GRAVE, en atención a lo establecido en el Artículo 2 del decreto 572 de 2015.

Así mismo, en el citado informe técnico se estableció que con relación a los hechos 2. **"CONCORDANCIA ESTRUCTURAL NO EXISTE COLUMNA EJE CENTRAL, REEMPLAZO VIGAS DE CONCRETO POR METÁLICAS"**, 3. **"SECCIONES DE COLUMNAS – REEMPLAZARON COLUMNAS DE CONCRETO POR METÁLICAS"**, 4. **"NO HAY CONTINUIDAD PÓRTICOS CONCRETO – ASENTAMIENTO DIFERENCIAL – NO HAY SISTEMA DE CIMENTACIÓN CONTINUA"**, 5. **"ACOMETIDAS VERTICALES DE LAS REDES ELÉCTRICAS, ACUEDUCTO Y GAS SUBEN TODAS JUNTAS. NO SE RESPETARON DISTANCIAS MÍNIMAS RETIE"**, y 6. **"CULATA CONTRA CONSTRUCCIÓN VECINA ESTÁ FISURADA GENERANDO HUMEDADES AL INTERIOR DE TODOS LOS APARTAMENTOS"**, no se pudo establecer deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones, en atención a que estos hechos son materia de la actuación 1-2019-28506-1, correspondiente a zonas comunes y están contenidos en el informe de Verificación de Hechos No. 21-091 del 30 de marzo de 2021, en el cual fueron calificados.

De otro lado, una vez analizada la información suministrada, se identifica que las áreas privadas del inmueble en cuestión fueron entregadas a partir del año 2018, tal y como se consignó en el Concepto Técnico No. 21-401 de 03 de septiembre de 2021 visible a folio 32 del expediente, con base en la información y documentales suministradas por el enajenador.

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

a través del radicado No. 1-2021-35519 del 30 de agosto de 2021, las cuales obran en el plenario (folios 30 y 31); y que la fecha en la cual este despacho conoció de la queja correspondió al día 29 de julio de 2019, encontrándose así dentro del término de oportunidad que tiene esta autoridad para imponer sanciones y órdenes respecto de las deficiencias constructivas y/o desmejoramientos de especificaciones calificadas como afectaciones GRAVES. Al respecto, el artículo 14 del Decreto 572 de 2015 establece lo siguiente:

*"Artículo 14º. 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.* (subrayado)

*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 ese orden de ideas, el hecho 1. **"CONCORDANCIA PLANOS ARQUITECTONICOS APROBADOS – INMUEBLES SIN VENTILACIÓN, ZONA SOCIAL, ALCOBAS"** calificado como deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones con afectación grave, se encuentran dentro del término de oportunidad con que cuenta esta Subdirección para imponer sanciones y órdenes, ya que es claro que no transcurrieron más de tres (3) años desde la fecha de entrega de las áreas privadas de la unidad de vivienda en

**AUTO No. 1422 DEL 09 DE SEPTIEMBRE DE 2021**      Página 9 de 12

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

cuestión y el momento en el 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 7º; ACUERDO 6 DE 1990, ARTICULO 450º; ACUERDO 79 DE 2003 (CÓDIGO DE POLICÍA DE BOGOTÁ D.C.) ARTÍCULO 23, NUMERAL 12, y ARTÍCULO 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. 21-233 del 16 de junio de 2021, 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 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. *46*

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"*

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, 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*



AUTO No. 1422 DEL 09 DE SEPTIEMBRE DE 2021      Página 11 de 12

*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."<sup>2</sup>(Negrillas y subrayas fuera de texto).*

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

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO.** Abrir investigación de carácter administrativo contra el señor **LUIS ANTONIO GALINDO ACERO**, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 79.609.886, en su condición de enajenador del proyecto de vivienda **YELDANA** de esta ciudad, con ocasión al hallazgo identificado como: 1. **"CONCORDANCIA PLANOS ARQUITECTONICOS APROBADOS – INMUEBLES SIN VENTILACIÓN, ZONA SOCIAL, ALCOBAS"**, descrito en el informe de verificación de hechos No. 21-231 del 16 de junio de 2021, en virtud de lo expuesto en el presente auto.

**ARTÍCULO SEGUNDO.** Notifíquese el contenido del presente Auto al enajenador, señor **LUIS ANTONIO GALINDO ACERO**, identificado con C.C. No. 79.609.886, y córrase traslado de este 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.

<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.



SECRETARÍA DEL  
HÁBITAT

**AUTO No. 1422 DEL 09 DE SEPTIEMBRE DE 2021**      Página 12 de 12

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

**ARTÍCULO TERCERO.** Comunicar el presente Auto al propietario (o quien haga sus veces) del apartamento 201 del proyecto de vivienda YELDANA, 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 nueve (09) días del mes de septiembre de dos mil veintiuno (2021).

**MILENA GUEVARA TRIANA**  
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Dilma Mariana Garcia Abril - Contratista SIGV   
Revisó: Diego Fernando Hidalgo - Contratista SICV 