



SECRETARÍA DEL  
HÁBITAT

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ  
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HABITAT  
AL RESPONDER CITAR EL NR.

**2-2020-44476**

FECHA: 2020-12-03 15:08 PRO 716073 FOLIOS: 1  
ANEXOS: 5 FOLIOS  
ASUNTO: COMUNICACION  
DESTINO: MARIA ADENIS REYES SANHABRIA  
TIPO: OFICIO SALIDA  
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y  
Control de Vivienda

Bogotá D.C.,

Señor (a)

**MARIA ADENIS REYES SANHABRIA**

Propietario (a) (o quien haga sus veces) apartamento 401, Bloque J, Interior 3

URBANIZACION RINCON DE BOLONIA

Dirección: Carrera 10 E # 76-25 SUR, APARTAMENTO 401, BLOQUE J, INTERIOR 3.

Bogotá D.C.

Asunto: Comunicación del Auto No. 770 del 24 de noviembre de 2020.

Expediente: **1-2019-35548-44**

Respetado señor (a),

Dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo tercero del Auto N.º 770 del 24 de noviembre de 2020 "Por el cual abre una investigación administrativa", atentamente remito copia del mencionado acto administrativo para su conocimiento.

Cordialmente,

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

Anexo: Auto No 770 del 24 de noviembre de 2020 (05) hojas.  
Proyectó: Ana Alexandra Cárdenas Triana - Contratista SICV PC <

*Mec*

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 770 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2020**

Página 1 de 10

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

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


En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, los Decretos Distritales 572 de 2015, 121 de 2008, 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, asumió el conocimiento de la queja presentada por la señora MARIA ADENIS REYES SANHABRIA, en calidad de propietaria del apartamento 401, Bloque J, Interior 3., del proyecto de vivienda URBANIZACION RINCON DE BOLONIA, ubicado en la CARRERA 10 ESTE # 76-25 SUR, de esta ciudad, por las presuntas irregularidades presentadas en las áreas privadas, del mencionado inmueble, en contra de la sociedad enajenadora CG CONSTRUCTORA S.A.S., Nit: 800.051.984-2, representada legalmente por el señor DIEGO SIGHINOLFI CARDONA (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2019-35548 del 24 de septiembre de 2019, Queja No. 1-2019-35548-44 (folios 1 a 7).

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 CG CONSTRUCTORA S.A.S., Nit: 800.051.984-2, representada legalmente por el señor DIEGO SIGHINOLFI CARDONA (o quien haga sus veces), es la responsable de dicho proyecto de vivienda con registro de enajenación 2011021 (folio 11).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No 2-2019-56253 del 10 de octubre de 2019 (folio 12), se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora CG CONSTRUCTORA S.A.S., Nit: 800.051.984-2, representada legalmente por el señor DIEGO SIGHINOLFI CARDONA (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, dicho traslado fue comunicado mediante radicado No 2-2019-56255 del 10 de octubre de 2019 (folio 13), a la señora MARIA ADENYS REYES SANHABRIA, en calidad de propietaria Apto 401, Bloque J, Interior 3, del proyecto de vivienda URBANIZACION RINCON DE BOLONIA, objeto de queja.

Que mediante oficio 1-2019-39036 del 22 de octubre de 2019 (folios 26 a 30), la sociedad enajenadora CG CONSTRUCTORA S.A.S., Nit: 800.051.984-2, a través del representante legal DIEGO SIGHINOLFI CARDONA, descorre traslado de la queja en los siguientes términos: 



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 770 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2020**      Página 2 de 10

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

*"Respetados Consumidores, reciban un cordial saludo por parte de CG CONSTRUCTORA y COINSA RAMON H, constructores responsables del proyecto urbanístico el Rincón de Bolonia II, de la manera más atenta me dirijo a ustedes para dar respuesta a las quejas trasladadas por la personería, de la siguiente manera:*

*Teniendo en cuenta el número de quejas trasladadas y el personal que se requiere para atenderlas, les notificamos que el día 23 de octubre de 2019, se realizara visita técnica a los inmuebles objeto de queja con el propósito de verificar las falencias denunciadas. No obstante, lo anterior es preciso advertir que la obligación de CG CINTRUCTORA y CONINSA RAMON H, respecto a la garantía legal de bienes inmuebles, por acabados y líneas vitales es de un (1) año y la garantía por estabilidad de la obra es de diez (10) años.*

*Una vez se efectuó la visita técnica, se enviará respuesta de fondo junto con el informe técnico. Si ya se efectuó visita técnica y envió respuesta de fondo por favor hacer omiso de este oficio".*

Que, conforme a lo establecido en el artículo 5 del Decreto 572 de 2015 mediante radicados No 2-2019-59357 del 29 de octubre de 2019 (folio 14) y 2-2019-59988 del 30 de octubre de 2019 (folio 17), la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, informo al enajenador y a la quejosa, la práctica de una visita de carácter técnico al inmueble del asunto, con el objeto de verificar los hechos denunciados, vista fijada para el día viernes 8 de noviembre de 2019, a las 12:40 PM.

Que llegado el día y la hora de la visita técnica programada asistió el señor FLORENTINO BOTA, en calidad de Propietario del Apartamento 401, Interior 3, Bloque J, (o quien haga sus veces), del proyecto de vivienda URBANIZACION RINCON DE BOLONIA, de esta ciudad y por parte de la sociedad enajenadora, la señora ADRIANA AYALA, en calidad de Representante auxiliar del Ingeniero, cómo se puede corroborar en Acta de visita técnica (folio 18).

De dicha visita se emitió el informe de verificación de hechos No.19-1313 del 20 de noviembre de 2019 (folios 19 a 21) en el cual se concluyó:

**"HALLAZGOS:**

*Se procede a la verificación de los hechos denunciados de la siguiente manera:*

**1. Humedades de Borde de Fachada.**

*Según el quejoso, en el apartamento se manifiesta una humedad en el borde del muro de fachada y culata en la sala (foto 1y2) del apartamento con manchas de hongos generados por dicho efecto por lo cual se toma un registro fotográfico de este hecho.*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

**AUTO No. 770 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2020**      Página 3 de 10

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

*Se manifiesta humedad por capilaridad transversal en los muros de fachada y culata por falta de impermeabilización al exterior, evidenciándose rastro de humedad en la pega del ladrillo y colocación amarilla, lo que indica un bajo contenido de material cementante y a su vez mayor porosidad en el mortero de pega de la mampostería, el cual hace parte de sistema estructural del edificio. Toda vez que la edificación se desarrolló mediante mampostería estructural.*

*En estas condiciones se establece que las filtraciones al interior del inmueble son deficiencias constructivas graves, que afectan la habitabilidad del inmueble y no se da cumplimiento al Código de la Construcción de Bogotá:*

**PROTECCION CONTRA LA INTEMPERIE**

**Sección B.5.1 GENERAL**

**ARTÍCULO B.5.1.1.** *Los requisitos de este capítulo establecen las normas y recomendaciones mínimas necesarias para lograr una protección adecuada contra la intemperie en edificaciones.*

**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.*

**Sección B.1.5 TRATAMIENTO DE ZONAS EXTERIORES**

**ARTÍCULO B.1.5.1.** *Zonas duras. Cuando las edificaciones provean zonas duras exteriores de uso público, éstas deberán cumplir con las siguientes disposiciones:*

**PARÁGRAFO B.1.5.1.1.** *Piso. El material del piso deberá proporcionar una superficie regular y estable en todas las condiciones.*

**PARÁGRAFO B.1.5.1.2.** *Deberá estar adecuadamente nivelado y contar con los dispositivos de conducción evacuación de aguas lluvias necesarios para evitar la formación de charcos.*

**PARÁGRAFO B.5.4.8.6.** *Juntas. Toda junta debe rellenarse y sellarse con materiales compatibles entre ellos mismos y la membrana impermeable. A las juntas de separación (dilatación) de la losa soporte en ciertos casos hay necesidad de colocarle fuera de lo anterior un flanche metálico para su protección, deben ejecutarse con planchas metálicas o similares que sustenten el material de relleno.*

*En cuanto el bajo contenido de material cementante en el mortero de pega de la mampostería, se genera este fenómeno durante el proceso de preparación de la mezcla o dosificación y para el caso en particular, tiene incidencia en contribuir con las humedades evidenciadas. Debido a que las propiedades minerales del material se constituyeron con porosidad y permeabilidad mayores a las requeridas para un mortero de pega, que permiten el paso de la humedad presente en el exterior, hacia el interior de las viviendas mediante un fenómeno de capilaridad.*





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

*Por lo anterior, se establece el hecho como una deficiencia constructiva grave, que afecta la habitabilidad del inmueble y no da cumplimiento a la NSR-10:*

#### **D.3.4 -MORTERO DE PEGA**

**D.3.4.1 – REQUISITOS GENERALES** – *Los morteros de pega utilizados en construcción de mampostería deben cumplir con la norma NTC 3329 /ASTM C270) y con lo especificado en la tabla D.3.4-1. El mortero premezclado para la pega de unidades de mampostería debe cumplir con la norma NTC 3356 /ASTM C1142). Los morteros de pega deben tener buena plasticidad, consistencia y ser capaces de retener el agua mínima para la hidratación del cemento y además garantizar si adherencia con las unidades de mampostería para desarrollar su acción cementante.*

**D.3.4.2-DOSIFICACION DEL MORTERO DE PEGA** – *La dosificación de los componentes de los morteros de pega debe basarse en ensayos previos de laboratorio o en experiencia de campo en obras similares y se clasifican como H, M, S o N de acuerdo con la dosificación mínima de sus componentes y con la resistencia a la compresión, según la tabla D.3.4.1. La denominación de morteros tipo H, M, S o N es exclusiva para morteros de pega de mampostería y no deberá emplearse para desinar otros tipos de morteros. La resistencia a la compresión se mide a los 28 días sobre probetas tomadas en cubos de 50mm de lado, o en cilindros de 75 mm de diámetro por 150 mm de altura. Los diferentes tipos de mortero deben cumplir con las condiciones mínimas de flujo inicial y retención de agua establecidos en la tabla D.3.4-1. Para cada uno de los tipos de mortero en la tabla D.3.4-1 se indican dos alternativas de dosificación, una utilizando cemento portland y cal hidratada y la otra utilizando cemento portland y cemento para mampostería. Puede emplearse cualquiera de las dos alternativas de dosificación, pero no se permiten dosificaciones que empleen simultáneamente cal hidratada y cemento de mampostería.*

### **2. Filtración en Tubo de la Ducha**

*La queja indica que se presentan filtraciones de agua proveniente de un tubo en el baño del apartamento. En la visita técnica realizada en conjunto con la sociedad enajenadora y el propietario, se observó una gotera de agua proveniente de una tubería ubicada en el baño, así (foto 3):*

*La filtración de agua se presenta en la unión del tubo y el codo y ocurre cuando el propietario del piso superior se baña. Debido al tiempo transcurrido desde la entrega del inmueble y que no se han realizado de mantenimiento por parte del propietario, no es posible endilgar al constructor una posible deficiencia o desmejoramiento de especificaciones técnicas.*

*En estas condiciones, los hechos objeto de reclamación deben ser corregidos como labor de mantenimiento por parte del propietario tal como lo disponen las siguientes normas:*

#### **Sección A.3.5 MANTENIMIENTO DE EDIFICACIONES**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 770 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2020**      Página 5 de 10

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

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

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

*Ley 675 de 2001 /Ley de Propiedad Horizontal)*

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

Que mediante oficio 1-2020-04541 del 25 de febrero de 2020 (folios 31 a 34), la sociedad enajenadora CG CONSTRUCTORA S.A.S., a través del Representante Legal DIEGO SIGHINOLFI CARDONA, allega a esta subdirección oficio referente a información de inicio de Obras sobre el tema de Humedades del proyecto Rincón de Bolonia, para que repose en el expediente.

Que con oficio 1-2020-22419 del 08 de septiembre de 2020 (folios 35 a 62), la sociedad enajenadora CG CONSTRUCTORA S.A.S., a través de correo electrónico, enviado por la señora MILENA ZULUAGA YEPES, asistente Jurídica, del Representante Legal DIEGO SIGHINOLFI CARDONA, allega a esta subdirección oficio referente a los acontecimientos, del inicio de Obras sobre el tema de Humedades del proyecto Rincón de Bolonia, para que sea anexado en el expediente.

Una vez surgió la situación de emergencia producto de la pandemia por Covid 19, y en razón a las medidas decretadas por el Gobierno Nacional mediante Decretos 417 del 17 de marzo, 491 del 28 de marzo, 637 del 6 de mayo de 2020 (Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio Nacional y Decretos 457 del 22 de marzo de 2020, 531 del 8 de abril de 2020, 593 del 24 de abril de 2020, 636 del 6 de mayo de 2020, 689 del 22 de mayo de 2020, 749 del 28 de mayo de 2020, 878 del 25 de junio de 2020, 990 del 12 de julio de 2020 y 1076 del 28 de julio de 2020, con los que ordenó y prorrogó respectivamente la medida de aislamiento obligatorio) y al Estado de Emergencia Sanitaria declarado por el Ministerio de Salud y Protección Social en todo el territorio Nacional mediante Resolución 385 del 12 de marzo del 2020 hasta el 30 de mayo del curso anual, término que fue prorrogado en Resolución 844 del 26 de mayo de 2020 hasta el 31 de agosto de 2020, la Secretaría Distrital de Hábitat expidió los siguientes actos administrativos:

1. 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"*,



**AUTO No. 770 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2020**      Página 6 de 10

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

2. 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 Secretaría Distrital del Hábitat contemplados en la Resoluciones 077 y 080 de 16 de marzo de 2020"*
3. 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"*
4. 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 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.
5. 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:

*"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." (Subraya fuera de texto).*

Finalmente, la Alcaldía Mayor de Bogotá mediante Decreto 193 del 26 de agosto de 2020, *"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 establecen las normas de la Nueva Realidad en Bogotá y culminó las medidas especiales de restricción de la circulación en todas las localidades de Bogotá, entre las que está Chapinero, a partir del 27 de agosto de 2020.

Conforme a lo anteriormente expuesto, los términos de las investigaciones administrativas de inspección, vigilancia y control respecto de las actividades de construcción de inmuebles que son objeto de enajenación por parte de personas naturales o jurídicas, y de aquellas que realizan actividades de anuncio, enajenación, captación de dineros y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, dentro del territorio del Distrito Capital, se suspendieron desde el 16 de marzo de 2020 hasta el 27 de agosto de 2020 inclusive; por lo tanto, se levanta la suspensión de términos en los



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 770 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2020**      Página 7 de 10

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

procesos administrativos sancionatorios que adelanta la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda a partir del día veintiocho (28) de agosto de 2020.

Ahora bien, en razón a lo anteriormente mencionado y siguiendo con lo que establece el Decreto Distrital 572 de 2015, esta Subdirección de Inspección, Vigilancia y Control, procede a abrir Investigación Administrativa en contra de la sociedad enajenadora, CG CONSTRUCTORA S.A.S., Nit: 800.051.984-2, representada legalmente por el señor DIEGO SIGHINOLFI CARDONA (o quien haga sus veces), teniendo en cuenta el aludido informe de verificación de hechos No 19-1313 del 20 de noviembre de 2019, el cual califico 2 hallazgos, de los cuales el No. 1. Humedades de Borde de Fachada, se calificó como Afectación Grave y frente el hallazgo 2. Filtración en Tubo de la Ducha, no es posible endilgar al constructor una posible deficiencia o desmejoramiento de especificaciones técnicas.

Aclarado lo anterior, esta Subdirección considera que, revisado el acervo probatorio obrante en el expediente No 1-2019-35548-44 del 24 de septiembre de 2019, del caso particular y teniendo en cuenta que el informe de verificación de hechos mencionado en el acápite anterior señaló que respecto del hallazgo No 1. Humedades de Borde de Fachada. Fue calificado como **AFECCACION GRAVE, QUE AFECTA LA HABITABILIDAD DEL INMUEBLE**, motivo por el cual esta subdirección procede a abrir investigación administrativa por el hallazgo No. 1. Humedades de Borde de Fachada.

A su vez se indica que el informe de verificación de hechos es elaborado por parte del Área Técnica de la Subsecretaria de Inspección Vigilancia y Control, de la Secretaria Distrital del Hábitat, quienes son personas profesionales y calificadas para realizar las visitas técnicas y verificar de este modo, si hay presuntas deficiencias constructivas o no, esto se hace producto a lo observado en el transcurso del recorrido realizado por el inmueble objeto de queja, dicho calificativo puede versar sobre faltas gravísimas, graves, leves, o no darle dicha calificación por encontrar que los hechos fueron intervenidos o subsanados.

Ahora bien, los hechos mencionados antes, posiblemente constituyen una presunta vulneración a lo dispuesto en las siguientes normas: CODIGO DE LA CONSTRUCCION DE BOGOTA, ACUERDO 20 DE 1995, SECCION B.5.1., ARTICULOS B.5.1.1., B.5.1.2., B.5.1.3.,SECCION B.1.5., PARAGRAFOS B.1.5.1.,B.1.5.1.1.,B.1.5.1.2., B.5.4.8.6., NSRR-10., D.3.4., D.3.4.1., NTC 3329 (ASTM C270), TABLA D.3.4-1., NTC 3356., (ASTM C1142),D.3.4.2.,TABLA D.3.4-1 H,M,S o N., TABLA D.3.4-1., CODIGO DE LA CONSTRUCCION DE BOGOTA., SECCION A.3.5., ARTICULO A.3.5.1., PARAGRAFO A.3.5.1.1., CÓDIGO DE LA POLICÍA DE BOGOTÁ (ACUERDO 79 DE 2003 - TITULO II- PARA LA SEGURIDAD- CAPITULO 8°. EN LAS CONSTRUCCIONES- 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- ARTÍCULO 114, ARTICULO 23, NUMERAL 12, LEY 675 DE 2001., ARTICULO 82., y en concordancia con lo dispuesto en el artículo 2 del Decreto 572 de 2015 y demás normas descritas en el Informe de





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 770 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2020**      Página 8 de 10

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

Verificación de Hechos No. 19-1313 del 20 de noviembre de 2019, 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.

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.

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.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 770 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2020      Página 9 de 10

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

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 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 que afectan las áreas privadas del proyecto de vivienda 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.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

**AUTO No. 770 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2020**      Página 10 de 10

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

### RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO.** Abrir Investigación de carácter administrativo contra la sociedad enajenadora CG CONSTRUCTORA S.A.S., Nit: 800.051.984-2, representada legalmente por el señor DIEGO SIGHINOLFI CARDONA (o quien haga sus veces), sobre el hallazgo 1, del aludido informe de verificación de hechos 19-1313 del 20 de noviembre de 2019, en virtud de lo expuesto en el presente auto.

**ARTÍCULO SEGUNDO.** Notifíquese el contenido del presente Auto a la sociedad enajenadora CG CONSTRUCTORA S.A.S., Nit: 800.051.984-2, representada legalmente por el señor DIEGO SIGHINOLFI CARDONA (o quien haga sus veces), 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.** Comuníquese el contenido del presente Auto a la señora MARIA ADENY REYES SANHABRIA, en calidad de propietaria del apartamento 401, Bloque J, Interior 3, (o quien haga sus veces), del proyecto de vivienda URBANIZACION RINCON DE BOLONIA, de esta ciudad.

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

**NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dado en Bogotá D.C., a los veinticuatro (24) días del mes de noviembre del año dos mil veinte (2020).

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