ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.
2-2025-22451
Fecha: 2025-05-07 16:23:08
Anexos: 5 Folios: 5
Asunto: COMUNICACION AUTO 1381 DEL 9/12/2024 EXPEDIENTE 1-2023-39689
Destino: EDIFICIO RUAH PROPIEDAD
Tipo: OFICIO SALIDA
Origen: SUBSECTOR

Bogotá D.C.

Señor(a):

Administrador(a), Representante Legal y/o quien haga sus veces
EDIFICIO RUAH
Carrera 16 # 136 – 71 / Oficina de Administración
Bogotá D.C.

Referencia: Comunicación **Auto No. 1381 del 09 de diciembre de 2024.**
Expediente No: **1-2023-39689.**

Respetado(a) Señor(a):

Dando cumplimiento al artículo CUARTO del Auto No. 1381 del 09 de diciembre de 2024, *"Por el cual se abre una investigación administrativa"*, remitimos copia del mencionado acto administrativo para su comunicación.

Recuerde que en lo sucesivo también podrá comunicarse y/o notificarse personalmente según corresponda, vía correo electrónico de todos los actos administrativos que deban ser notificados o comunicados a usted dentro de la actuación administrativa, para lo cual usted podrá informar su consentimiento al correo electrónico notificaciones@habitatbogota.gov.co o en el escrito de descargos, alegatos o recursos; lo anterior en cumplimiento de lo previsto en el numeral 1° del artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Finalmente, esta Secretaría informa a la ciudadanía que todos los trámites que se realizan en la entidad son completamente gratuitos y se accede a ellos sin acudir a intermediarios.

Cordialmente,

JAZMIN ROCIO OROZCO RODRIGUEZ
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Tammy Rozenboim Matiz – Abogado Contratista SIVCV
Aprobó: Diego Felipe López Rodríguez – Abogado Contratista SIVCV
Anexo: 05 folios

AUTO No. 1381 DEL 09 DE DICIEMBRE DE 2024

"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 079 de 2003 y 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 No.1-2023-39689 del 25 de septiembre de 2023, presentada por el señor **JOSE ANDRES CASTRO BOTERO,** en calidad de administrador o Representante Legal (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda **EDIFICIO RUAH,** ubicado en la Carrera 16 # 136 – 71, de Bogotá, por las presuntas irregularidades existentes en las zonas comunes del mencionado proyecto, en contra de la sociedad enajenadora **CORNER STONE CONSTRUYE S.A.S.,** identificada con **NIT. 901348255-4,** representada legalmente por el Liquidador **ANGELA DORANY ALZATE DUQUE,** (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el expediente No. 1-2023-39689-1.

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 referida sociedad es el responsable del proyecto de vivienda con registro de enajenación 2020030.

Que en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 4º del Decreto 572 de 2015[1], mediante comunicación con radicado No. 2-2023-71994 del 06 de octubre de 2023 (folio 149), se corrió traslado de la queja al enajenador **CORNER STONE CONSTRUYE S.A.S.,** 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. De igual manera, dicho traslado fue comunicado al quejoso con radicado No. 2-2023-71998 de ese mismo día.

Revisados los documentos que hacen parte del expediente, así como los archivos digitales que reposan en los sistemas de esta Entidad, se observó que la sociedad enajenadora descorrió traslado de la queja, mediante radicado 1-2023-49058 del 13 diciembre de 2023.

De conformidad con lo establecido en el artículo 5 del Decreto 572 de 2015, esta entidad mediante radicados No. 2-2024-23522 y 2-2023-23519 del 07 de mayo de 2024, le comunicó a la sociedad enajenadora y al administrador o Representante Legal (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda **EDIFICIO RUAH**, respectivamente, que el día 23 de mayo de 2024 a las 9:00 a.m., se

---

[1] *"Por el cual se dictan normas que reglamentan el procedimiento especial para el cumplimiento de las funciones de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat".*

procedería a practicar visita de carácter técnico al inmueble del asunto con el objeto de verificar los hechos objeto de la queja.

Que llegado el día y la hora de la visita técnica programada, asistió el señor **JOSE ANDRES CASTRO BOTERO,** en calidad de administrador del proyecto de vivienda **EDIFICIO RUAH,** y **ALEJANDRO GARZÓN** y **VILMA CARDONA** en representación de la sociedad enajenadora **CORNER STONE CONSTRUYE S.A.S.,** como consta en la respectiva acta de visita. (folio 170)

Con base en lo anterior, se emitió el Informe de Verificación de Hechos No. 24 - 305 del 16 de julio de 2024 (folios 192 al 196) en el cual se concluyó:

"(...)

FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE: *24 de marzo de 2022*

HALLAZGOS

1. ***Impermeabilización fachada sur – norte y fisuras balcón***

Dentro de los puntos de queja se especifica las humedades que se evidencian en el muro bajo que hace parte de la fachada sur del edificio, generando afectaciones en los ladrillos de la fachaleta como se evidencia en las imágenes correspondientes. La parte enajenadora indica que estos ya han sido parcialmente subsanados, pero es de aclarar que al momento de la visita la afectación era visible y aún permanecía incluyendo a su vez el pañete con fisuras observado en la parte baja del balcón sobre el ingreso vehicular al edificio, con las mismas condiciones indicadas en el hecho del punto 4 de este informe.
Los anteriores hechos, presentan ***DEFICIENCIAS CONSTRUCTIVAS*** *por lo que se califican como afectaciones* ***GRAVES*** *las cuales deben ser tratadas como bien se estipula bajo nivel normativo a continuación:*

- *Código de la Construcción de Bogotá:*
  PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE – Art 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."

2. ***Filtraciones materas exteriores***

Indican durante la visita, que las materas exteriores han presentado deterioro en el muro de cerramiento sin contar con la impermeabilización adecuada que estas requieren debido su uso además de la impermeabilización del muro de fachada colindante (zona de recepción). Se pudo observar en la visita las fisuras en el pañete y/o pintura, desprendimiento de este y eflorescencia

en la parte baja puntualmente en la matera central. La sociedad enajenadora indica que tanto el muro de fachada (imagen No. 10) como la matera costado sur (paralela al ingreso vehicular de sótano) fueron intervenidos en el mes de octubre de 2023 (imagen No. 9 y 11) pero detuvieron las labores a espera de la visita de la Secretaría Distrital de Hábitat (SDHT).

Es de aclarar que efectivamente la matera central se encontraba en su costado sur tratada (imagen No. 11) y la matera costado norte se encontraba tratada en su totalidad como bien lo indico el enajenador (imagen No. 9).

A pesar de que los anteriores hechos, fueron intervenidos parcialmente, al momento de la visita no se encontraban subsanados aún en su totalidad, por tal razón siguen presentando ***DEFICIENCIAS CONSTRUCTIVAS*** *por lo que se califican como afectaciones* ***LEVES*** *las cuales deben ser tratadas como bien se estipula bajo nivel normativo a continuación:*

- *Código de la Construcción de Bogotá:*
  PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE – Art 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."

- *Código de la Construcción de Bogotá: Sección B.5.3 IMPERMEABILIZACIONES – Art B.5.3.3. Impermeabilización superficial.*
  - ✓ *"PARÁGRAFO B.5.3.3.2. En pañetes impermeabilizados integralmente debe evitarse su desprendimiento, sopladura o fisuramiento."*

3. <u>Filtración punto fijo de escalera (piso 6)</u>

Dentro de los hechos esta estipulada la filtración en el punto fijo a través de la marquesina lo cual deterioró el muro y por consecuencia los puntos eléctricos. Al momento de la visita no se evidenciaron signos de humedad, filtración o algún tipo de afectación (imagen 12-13)

En consecuencia, ***NO*** *se establecen deficiencias constructivas ni desmejoramiento de especificaciones a la sociedad enajenadora en este numeral.*

4. <u>Pintura fachada exterior norte bajo balcón</u>

En la revisión de fachadas se pudo evidenciar fisuras visibles en el balcón costado norte del edificio RUAH verificando que era una de las quejas interpuestas. El arquitecto por parte del ente enajenador, indica que la reacción del material en cuanto a las fisuras y humedad evidente se generaron a raíz de la construcción de la media caña del balcón para contribuir a la canalización de las aguas lluvias de manera correcta; a su vez asegura que en la parte interna del espacio no se encuentra ningún tipo de afectación, sin embargo, el hecho persiste y a su vez la humedad del muro fachada colindante tal cual se especifica en el punto 1 de este informe.

*Los anteriores hechos, presentan **DEFICIENCIAS CONSTRUCTIVAS** por lo que se califican como afectaciones **GRAVES** las cuales deben ser tratadas como bien se estipula bajo nivel normativo a continuación:*

- *Código de la Construcción de Bogotá:*
  PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE – Art 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."

- *Código de la Construcción de Bogotá: Sección B.5.3 IMPERMEABILIZACIONES – Art B.5.3.3. Impermeabilización superficial.*
  - ✓ *"PARÁGRAFO B.5.3.3.2. En pañetes impermeabilizados integralmente debe evitarse su desprendimiento, sopladura o fisuramiento."*

- *Código de la Construcción de Bogotá: Sección B.5.4 IMPERMEABILIZACIÓN DE CUBIERTAS– Art B.5.4.1.*
  - ✓ *"PARÁGRAFO B.5.4.1.3. Debe tenerse **especial cuidado con los cambios bruscos** de pendientes salientes, **mediacañas** etc., pues son los **causantes de la mayoría de fallas** en sistemas de impermeabilización de cubiertas..."*

5. <u>Protección junta lateral (norte) costado derecho de la fachada</u>

Durante el recorrido, puntualizan la calidad de la instalación del flanche que se encuentra cubriendo la junta de dilatación entre el edificio RUAH y su vecino colindante costado norte. Una vez revisado el punto del hecho, efectivamente el flanche (lamina) no se encuentra uniforme en cuanto a su instalación ni el tipo de material, lo cual tiene como justificación por parte del enajenador que la inclinación de la edificación colindante por asentamiento evita una instalación totalmente recta y uniforme del elemento. Si bien es tenido en cuenta que esta junta de dilatación es exigida entre edificaciones a nivel sísmico, no es exigido la instalación de elementos estéticos que la cubran; el enajenador indica que esta fue instalada a petición de la copropiedad, quienes solicitaban mejorar la estética y garantía de humedad entre los vecinos y el edificio para garantizar un mejor aspecto de la edificación, mas no se encuentra dentro de las especificaciones establecidas en la radicación inicial.

*En consecuencia, **NO** se establecen deficiencias constructivas ni desmejoramiento de especificaciones a la sociedad enajenadora en este numeral.*

6. <u>Parqueadero de sótano filtración en corredor vehicular</u>

Indican haber presentado filtraciones por la placa de entrepiso hacia el parqueadero de sótano, la parte enajenadora afirma que esto se generaba al momento del lavado del suelo con la manguera directa entre las dilataciones como método de limpieza indicando que esto generaba

desgaste del material a medida del tiempo y por eso debía estar dentro del mantenimiento periódico que requiere la edificación. Durante el recorrido no se evidenciaron señales de filtraciones, humedad o algún tipo de afectación frente al hecho.

En consecuencia, lo anterior se puede determinar como una ***LABOR DE MANTENIMIENTO*** *para mantener las condiciones de uso, seguridad, salubridad y habitabilidad del inmueble, garantizando la calidad del espacio.*

7. Pintura y falta de impermeabilización muros perimetrales de cubierta

Indican que todos los muros perimetrales de la cubierta presentaban fisuras y diversas tonalidades en el color de la pintura agregando que los muros en ladrillo no contaban con impermeabilización. Durante el recorrido en la zona de la cubierta transitable no se evidenció filtración, humedad o algún tipo de afectación en los muros en ladrillo (imagen No. 20-21-22), sin embargo en la zona de la cubierta NO transitable no se evidenció uniformidad en la aplicación de la pintura (café) determinada en la entrega inicial; el ente enajenador aclara que el resane de los muros en cuanto a las fisuras existentes fueron subsanados y al momento de pintar nuevamente en la zonas de afectación con el mismo número de pintura no se ha logrado emparejar la entrega final. Al momento de la corroboración de hechos no se evidenció ningún tipo de fisuras sobre los muros de este sector de cubierta, pero es de aclarar que el cambio de tonalidad de pintura es evidente.

En consecuencia, lo anterior y entendiendo la falta de uniformidad de la pintura, este hecho se califica como una ***DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA*** *por lo que se califican como afectaciones* ***LEVES*** *por no afectar condiciones de uso y deben ser tratadas como bien se estipula a continuación:*

- *Código de policía de Bogotá- Acuerdo 79 de 2003, TITULO II PARA LA SEGURIDAD CAPITULO 8º. EN LAS CONSTRUCCIONES*

12. Reparar las deficiencias de construcción de las viviendas enajenadas y cumplir con las condiciones de calidad generalmente aceptadas, adoptando las medidas técnicas previstas en las normas ambientales vigentes y las condiciones ofrecidas en la venta;
(1130) Art. 114 Enajenación y construcción de vivienda. Toda persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, debe cumplir con lo dispuesto en las normas especiales sobre la materia y garantizar la seguridad y calidad de las construcciones.

8. Filtración domo parqueadero nivel 1

Indican haber presentado filtraciones en el muro perimetral costado oriente del edificio por aparentes problemas de instalación del policarbonato utilizado como cubierta incluso en las bajantes, el enajenador aclara haber intervenido las quejas; durante la visita se corroboro la existencia de la cubierta de policarbonato instalada en su totalidad en la zona posterior del parqueadero del nivel 1, es de aclarar que los planos radicados con No. 11001-2-21-1248 del

16 de junio de 2021 (imagen No. 24) Plano 10/13 Corte Longitudinal no presenta propuesta de cubierta en este espacio, claramente por cumplimiento en aislamiento posterior y garantía de ventilación e iluminación a una zona de emisión de gases; el enajenador es consciente del hecho aportando la copia de dicho plano e indica que la cubierta fue donada por la constructora a la copropiedad seguidamente la entrega del inmueble por una solicitud de cubrimiento de la zona para protección de los vehículos estacionados en este sector.
Una vez revisada la Circular del Ministerio de Vivienda 2021EE0090167 del 5 de agosto de 2021, establece que:

- *Circular 2021EE0090167 - 2.1. ESTRUCTURAS LIVIANAS EN EDIFICACIONES*
  Corresponde a la instalación y/o ensamble de estructuras livianas tales como pérgolas retráctiles, toldos, cobertizos, carpas, casetas, tiendas, cubiertas o similares, que cumplan con todos y cada uno de los criterios señalados en el punto 2.
  En todo caso, para la instalación y/o ensamble de estructuras livianas en edificaciones, zonas comunes de uso exclusivo, antejardines, azoteas, terrazas, retiros, fachadas, aislamientos, sótanos y patios se deberá cumplir con:
  a) Las normas referentes al uso y aprovechamiento del suelo del respectivo municipio o distrito.
  b) Los reglamentos de propiedad horizontal y las normas que regulan los servicios públicos domiciliarios.
  c) La prevención de daños que se puedan ocasionar a terceros, y en caso de que se presenten, responder de conformidad con las normas civiles que regulan la materia.
  d) La verificación de las condiciones de seguridad ante vientos, lluvias, granizo, sismos e incendios.

Es de aclarar que la instalación de dicha cubierta se encuentra dentro de los parámetros establecidos por la Circular 2021EE0090167 mencionada anteriormente por lo que no se especifica una calificación de incumplimiento, sin embargo, se puntualiza que el dictamen de su construcción e implementación no establecida inicialmente dentro de la Licencia de Construcción No. 11001-2-21-1248 del 16 de junio de 2021, fue un acuerdo de interpartes entre la parte enajenadora y la copropiedad de la cual esta entidad no tiene conocimiento y por tal razón el hecho no hace parte de una calificación.

El enajenador indica que en caso de ser necesario están en la disposición de retirar la cubierta como parte de la solución a los inconvenientes interpuestos por la copropiedad, esto teniendo en cuenta lo mencionado anteriormente.

Durante la visita se aportaron copias de la entrega de manuales, garantía y planos, copia de acta de entrega final de zonas comunes y copia de acta de entrega de llaves, lo anterior todo firmado y aprobado por los representantes a la copropiedad. El quejoso indica no haber realizado mantenimiento a la fecha a partir de la entrega del inmueble; todo esto reposa en el expediente físico No. 1-2023-39689-1. (...)"

AUTO No. 1381 DEL 09 DE DICIEMBRE DE 2024

"Por el cual se abre una investigación administrativa"

Ahora, respecto a la oportunidad el Despacho es competente para conocer e imponer sanción y orden administrativa. 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."*

Que resulta claro que la pérdida de oportunidad es el tiempo con el que cuenta el adquirente de vivienda urbana en Bogotá D.C. para poner en conocimiento la ocurrencia de la afectación en contra de la persona natural o jurídica y el hecho generador de una(s) posible(s) vulneración(es) a la normatividad, por medio del cual las personas dedicadas a la enajenación de vivienda deben edificar en el Distrito Capital.

Que acorde lo anterior, una vez analizada la información suministrada, se identifica que, entre la fecha de entrega de la unidad de vivienda, 24 de marzo de 2022 y la de presentación de la queja el 25 de septiembre de 2023, no han transcurrido más de tres (3) años para efectos de las afectaciones GRAVES, encontrándonos dentro de la oportunidad legal para conocer de los hechos, contenidos en los hallazgos 1 y 4 del Informe de Verificación de Hechos No. 24-305 del 16 de julio de 2024.

Que así las cosas, los hechos ***"1. Impermeabilización fachada sur – norte y fisuras balcón", "4. Pintura fachada exterior norte bajo balcón",*** constituyen afectaciones GRAVES, y por tanto una presunta vulneración a lo dispuesto en las siguientes normas: Decreto 159 de 2004: Artículo 12; Acuerdo 079 de 2003: Artículo 23, Numeral 12, 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. 24-305 del 16 de julio de 2024, 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"; para los hechos **"3. Filtración punto fijo de escalera (piso 6)"** y **"5. Protección junta lateral (norte) costado derecho de la fachada", "6. Parqueadero de sótano filtración en corredor vehicular", "8. Filtración domo parqueadero nivel 1",** se calificaron como No existencia de deficiencias constructivas ni desmejoramiento de especificaciones técnicas; y para los hechos **"2. Filtraciones materas exteriores", "7. Pintura y falta de impermeabilización muros perimetrales de cubierta",** se evidencia que los Hallazgos fueron calificados como LEVES. Por tanto, respecto de estos hallazgos, no se presentaron dentro de la oportunidad legal correspondiente. **Los cuales son descartados por pérdida de oportunidad en el tiempo.** Lo anterior, teniendo en cuenta que el inmueble se entregó el 24 de marzo de 2022 y la queja fue presentada el 25 de septiembre de 2023, transcurriendo más de un (1) año a partir de la fecha de la entrega del inmueble.

Que 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.oo) a quinientos mil pesos ($500.000.oo) 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.

Que 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[2] 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 para la NO comisión de conductas infractoras al régimen aplicable.

Que 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

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.

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 acogido por esta entidad mediante la Directiva No. 001 del 12 de enero de 2010 expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat.

Que 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, Magistrada 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 apartes 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****."*[3](Negrillas y subrayas fuera de texto).

Que 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 572 de 2015.

---

[3] Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo Sección Primera, treinta (30) de mayo de dos mil trece (2013), Exp. Núm. 2006-00986-01.

AUTO No. 1381 DEL 09 DE DICIEMBRE DE 2024

"Por el cual se abre una investigación administrativa"

Que en mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. Abrir investigación de carácter administrativo en contra de la sociedad enajenadora **CORNER STONE CONSTRUYE S.A.S.,** identificada con **NIT. 901348255 - 4,** representada legalmente por el Liquidador **ANGELA DORANY ALZATE DUQUE,** (o quien haga sus veces), del proyecto de vivienda **EDIFICIO RUAH,** con ocasión a los hallazgos identificados como: **"1. Impermeabilización fachada sur – norte y fisuras balcón", "4. Pintura fachada exterior norte bajo balcón",** descritos en el Informe de Verificación de Hechos No. 24-305 del 16 de julio de 2024, en virtud de lo expuesto en el presente auto.

ARTÍCULO SEGUNDO. Correr traslado de este junto con la queja y el informe técnico de la visita de verificación por el término de quince (15) días hábiles contados a partir del día siguiente a 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 7° del Decreto 572 de 2015.

ARTÍCULO TERCERO. Notificar el contenido del presente Auto a la sociedad enajenadora **CORNER STONE CONSTRUYE S.A.S.,** identificada con **NIT. 901348255 - 4,** representada legalmente por el Liquidador **ANGELA DORANY ALZATE DUQUE,** (o quien haga sus veces) y/o de su Apoderado.

ARTÍCULO CUARTO. Comunicar el presente Auto al Administrador o Representante Legal (o quien haga sus veces) y/o a su Apoderado, del proyecto de vivienda **EDIFICIO RUAH.**

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

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C., a los nueve (09) días del mes de diciembre de dos mil veinticuatro (2024).

JAZMIN OROZCO RODRIGUEZ
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Karen V. Vélez Cardozo – Contratista- SICV.
Revisó: Luz Inés Sandoval E/ Abogada Contratista - SICV