



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

Bogotá D.C.

Señor (a)

POLIDORO GARCIA SANABRIA

Representante Legal (o quien haga sus veces)

EDIFICIO VITRA 146 - PROPIEDAD HORIZONTAL

CALLE 146 # 12 -35.

Bogotá D.C.

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

2-2020-49339

FECHA: 2020-12-24 10:05 PRO 723978 FOLIOS: 1
ANEXOS: 6 FOLIOS
ASUNTO: COMUNICACION
DESTINO: edificio vitra 146 P.H.
TIPO: OFICIO SALIDA
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Asunto: Comunicación del **Auto No. 1087 del 21 de diciembre de 2020.**

Expediente: **1-2018-27312-1**

Respetado señor (a),

Dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo tercero del **Auto N°. 1087 del 21 de diciembre de 2020** “*Por la cual se 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. 1087 seis (6) folios.
Proyectó: Dilma Mariana Garcia.

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



Sistema de
Gestión
ISO 9001:2015
www.tuv.com
ID 9106620012



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 1087 DEL 21 DE DICIEMBRE DE 2020

Pág. 1 de 12

“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 del Hábitat, en virtud de su competencia y de conformidad con lo dispuesto por el parágrafo del artículo 1° del Decreto Distrital 572 de 2015, ~~asumió el conocimiento de la queja presentada por el señor~~ POLIDORO GARCIA SANABRIA, en condición de Representante Legal del proyecto de vivienda EDIFICIO VITRA 146 - PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la CALLE 146 # 12 -35 de esta ciudad, por las presuntas irregularidades presentadas en las zonas comunes del proyecto de vivienda, contra la sociedad ARCOINPRO SAS., identificada con NIT 900.362.118-8, representada legalmente por el señor RODRIGO AUGUSTO FAJARDO ARBELAEZ, (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado 1-2018-27312 de julio 16 de 2018, Queja No.1-2018-27312 -1 (Folio 1-229).

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 ARCOINPRO SAS., identificada con NIT 900.362.118-8, representada legalmente por el señor RODRIGO AUGUSTO FAJARDO ARBELAEZ, (o quien haga sus veces), es la responsable del proyecto de vivienda y le fue otorgado el registro de enajenación No.2011030.

Que esta Subdirección en cumplimiento del artículo 4° del Decreto Distrital No. 572 del 2015, mediante radicado No. 2-2018-33352 del 17 de julio de 2019 (folio 231), corrió traslado de la queja a la sociedad ARCOINPRO SAS., identificada con NIT 900.362.118-8, representada legalmente por el señor RODRIGO AUGUSTO FAJARDO ARBELAEZ, (o quien haga sus veces), para que se manifestara respecto de cada uno de los hechos de la queja e indicara si corregiría los mismos, señalándole un término de diez (10) días hábiles.

Que, la sociedad enajenadora se pronunció mediante radicado 1-2018-30949 del 8 de agosto de 2018, adjuntando *“informe en el cual se le da respuesta a cada uno de los puntos”* y manifestando que *“(…) la administración del edificio y las personas delegadas han*

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

incumplido en varias ocasiones las citas programadas para realizar las respectivas entregas” (folio 232-407).

Que 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”*,
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*

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


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

Que en atención a lo previsto en el artículo 5° del Decreto Distrital No. 572 de 2015, esta Subdirección estimó necesaria la realización de una vista de carácter técnico para verificar los hechos objeto de la queja, razón por la que, mediante Radicado Nos. 2-2020-23048, 2-2020-23049 del 03 de septiembre de 2020, se les comunicó a la enajenadora y al quejoso que se procederá a realizar la visita el día 7 de octubre de 2020 a las 9:30 am, (Folios 408-409), diligencia a la que asistió el señor POLIDORO GARCIA en calidad de Quejoso, y el Director de Proyectos de la enajenadora, señor FERNANDO RAMIREZ RODRIGUEZ, 

AUTO No. 1087 DEL 21 DE DICIEMBRE DE 2020

Pág. 4 de 12

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

quienes suscriben el acta de la visita efectuada tal como se logra corroborar a folio (410) del expediente.

Que, como consecuencia de la visita técnica realizada, se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 20-457 del 30 de noviembre de 2020 (Folios 422-425), en el cual se concluyó:

INFORME VERIFICACIÓN DE HECHOS No. 20-457

30 de noviembre de 2020

Radicación No. 1-2018-27312 del 16 de julio del 2018

No. de la queja 1-2018-27312-1

Quejoso POLIDORO GARCIA SANABRIA, Administrador

Dirección del quejoso CL 146 12 35 Oficina de Administración

Proyecto EDIFICIO VITRA 146, zonas comunes

Dirección proyecto CL 146 12 35

Localidad Usaquén

Estrato 4

Radicación documentos 400020140154 del 21 de mayo de 2014 (88 apartamentos)

Enajenador ARCOINPRO SAS

Dirección enajenador KR 16 93 A 36

Nº de registro 2011030

SÍNTESIS DE LA QUEJA

Las observaciones descritas en la queja hacen referencia a hechos relacionados con modificaciones en la distribución espacial aprobada en licencia, incumplimiento medidas parqueaderos, fisuras y filtraciones en plataforma 1 piso y sótano, red contra incendios.

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

VISITA

Visita Técnica No. 01

Fecha 7 de octubre de 2020

Funcionario ALBA JACQUELINE CELIS HERRERA

Atendido Por POLIDORO GARCÍA SANABRIA

(Administrador)

FERNANDO RAMÍREZ RODRÍGUEZ

(Delegado de la sociedad enajenadora)

Los conceptos técnicos 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 del 2015.

El proyecto fue entregado en agosto de 2016.

HALLAZGOS

1. FILTRACIONES EN CUBIERTA

El edificio consta de 9 pisos (apartamentos desde el 2 piso hasta el 9 piso) y terraza en el piso 10. En visita técnica se evidencia que la sociedad enajenadora había iniciado la intervención de la terraza, retirando la capa vegetal, pero suspendiendo las labores a causa de la pandemia. Se constata el levantamiento por sectores de las capas que conforman la cubierta verde, canastillas con filtro de gravilla, tela asfáltica, membranas y elementos aislantes. Se puede verificar que la membrana retirada no es homogénea y presenta muchos traslapes, situación que puede producir filtraciones por las excesivas uniones del material.

Debido a las falencias presentadas en la impermeabilización de la terraza, se vienen presentando filtraciones y fisuras en muros y cielo raso de los apartamentos localizados en el noveno piso:

Dado que las irregularidades mencionadas, propician las filtraciones y deterioro de la impermeabilización y afectan las condiciones de uso de las áreas comunes, así como también afectan

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

las áreas privadas, se configura deficiencia constructiva que se califica como AFECTACIÓN GRAVE, debido a que contravienen el Código de la Construcción de Bogotá, en lo concerniente a:

“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.1.5.1.3. *Debe diseñarse para que proporcione garantías de aseo y facilidad de mantenimiento evitando recodos y esquinas inaccesibles por las herramientas de limpieza. (...)”*

“PROTECCIÓN 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.*

ARTÍCULO B.5.3.3. Impermeabilización superficial.

La impermeabilización superficial debe hacerse cuando sea imposible impermeabilizar el hormigón, cuando después de realizada ésta haya quedado defectuosa, o cuando sea el tipo de impermeabilización más adecuado. Debe utilizarse impermeabilización superficial también en obras de mampostería o albañilería que así lo requieran. La impermeabilización superficial debe hacerse cumpliendo los requisitos siguientes: (...)

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

PARÁGRAFO B.5.3.3.1. La impermeabilización superficial debe realizarse en forma tal, que evite que el agua penetre en el hormigón o mampostería, pero nunca impidiendo su salida."

Sección B.5.4 IMPERMEABILIZACIÓN DE CUBIERTAS

ARTÍCULO B.5.4.1. General. Los siguientes son los requisitos generales que deben tenerse en cuenta para todo trabajo de impermeabilización de cubiertas.

(...)

ARTÍCULO B.5.4.8. Tratamiento de elementos singulares.

En este artículo se especifican los requisitos que deben cumplir los terminados de elementos singulares.

PARÁGRAFO B.5.4.8.1. Encuentro de pendienteados. En estas zonas debe reforzarse la membrana aumentando la composición de ésta, con el número de capas necesario para conseguir un peso mínimo adicional de 1/3 del asignado a la membrana tipo. Los traslados deben hacerse en forma tal que se facilite la evacuación de agua.

(...)

PARÁGRAFO B.5.4.8.5. Desagües. Las canalizaciones de los desagües deben tratarse como los encuentros de pendienteados. En las uniones con las bajantes, las dos primeras capas de la membrana deben penetrar en el orificio del desagüe antes de fijar definitivamente el embudo, acometiendo el resto de la membrana a esta pieza, una vez recibida.

Sección B.10.2 TECHOS

ARTÍCULO B.10.2.1. General.

En esta sección se especifican los requisitos generales de construcción de techos, así como las obras complementarias a los mismos, tales como aislamiento, acceso, drenaje, techos vidriados, desvanes y cobertizos.

(...)

ARTÍCULO B.10.2.4. Drenajes.

Los sistemas de techos deben tener pendientes adecuadas para drenaje, cuando no se diseñen para soportar agua y granizo acumulado.

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

2. FILTRACIONES EN SÓTANO POR JARDINERAS EN PRIMER PISO:

Se realiza inspección en sótano para constatar filtraciones en el área de los depósitos, costado oriental del edificio, aclarando que esta queja es presentada por la copropiedad en el momento de la visita y no hacia parte del oficio con radicado 1-2018-27312 del 16 de julio del 2018, por lo cual se verificará su evaluación, en el marco del principio de oportunidad.

Se revisan varios depósitos, encontrando que en la mayoría no se evidencian filtraciones, sin embargo, en tres de ellos se percibe humedad en la parte superior del muro que colinda con las jardineras del primer piso. La sociedad enajenadora manifiesta que dichas jardineras deben contar con el mantenimiento periódico para garantizar que los desagües funcionen correctamente y evitar posibles filtraciones hacia el interior del edificio al nivel del sótano.

El hecho es una deficiencia constructiva que afecta las condiciones de habitabilidad, y por esto se califica como ~~AFECCIÓN GRAVE~~. Se incumple lo establecido en el Acuerdo 20 de 1995, que dice:

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.

Arq. JACQUELINE CELIS HERRERA

Vo. Bo. ING. IVAN GIL ISAZA

Contratista

Profesional especializado

Que una vez analizada la información suministrada se identifica que el inmueble fue entregado en agosto de 2016, y conforme a información suministrada en el expediente en mención se evidencia que el momento en que los hechos objeto de la queja fue puesto en conocimiento de este Despacho, corresponde al día 16 de julio de 2018, se debe de tener en cuenta el término de oportunidad que tiene este Despacho para imponer sanciones respecto lo establecido en el artículo 14 del Decreto 572 de 2015, norma que refiere:

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:

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

(...)

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”.

(...)

En este orden de ideas, los hechos en mención de los hallazgos determinan que se encuentran dentro del término de oportunidad con respecto a las deficiencias constructivas graves calificadas en el mencionado informe.

Los hechos verificados en el informe citado: **1. “FILTRACIONES EN CUBIERTA”** y **2. “FILTRACIONES EN SÓTANO POR JARDINERAS EN PRIMER PISO”** :Calificados como afectaciones GRAVES, constituyen una presunta vulneración a lo previsto en las normas: NORMAS COLOMBIANAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCION SISMO RESISTENTE NSR-98, H.2., (d), (e), CODIGO DE LA CONSTRUCCION DE BOGOTÁ, ACUERDO 20 DE 1995, ARTICULO B.5.1.3, PARAGRAFO D.9.2.1.11, D.9.2.1.11.2, SECCION B.5.1, ARTICULO B.5.1.1., ARTICULO B.5.1.2, B.5.1.3., 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 400 DE 1997 ARTÍCULO 7°, DECRETO 333 DE 2010 ARTICULO 4 Y NTC 2050 SECCIÓN 410, en concordancia con el artículo 2 del Decreto 572 de 2015 y demás normas que relacionadas en el Informe de Verificación de Hechos No. 20-457 de 30 de noviembre de 2020, por cuanto es una obligación de la persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, dar cumplimiento a todas las normas que rigen dichas labores, en particular, las referentes a las especificaciones de las obras y el cumplimiento de las obligaciones pactadas con los adquirentes de vivienda.

El Decreto 2610 de 1979, en concordancia con el numeral 9 del artículo 2 del Decreto Ley 078 de 1987, faculta a este Despacho para imponer multas sucesivas 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

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

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 y con la indexación de valores correspondiente, toda vez que su inaplicación dejaría sin fuerza y efectividad las multas a través de las cuales, el legislador buscó conminar a las personas dedicadas a la enajenación de inmuebles destinados a vivienda a cumplir con sus obligaciones y a persuadirlos de la comisión de conductas infractoras al régimen aplicable.

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

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

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

Legislador y ser impuestas, previo el trámite de un debido proceso en el que se le respete el derecho de defensa y oposición al sancionado.

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

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

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 zonas comunes del proyecto objeto de investigación. 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 el Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Abrir Investigación de carácter administrativo contra la sociedad enajenadora sociedad ARCOINPRO SAS., identificada con NIT 900.362.118-8, representada legalmente por el señor RODRIGO AUGUSTO FAJARDO ARBELAEZ, (o quien haga sus veces), respecto de los hechos **1. “FILTRACIONES EN CUBIERTA”** y **2. “FILTRACIONES EN SÓTANO POR JARDINERAS EN PRIMER PISO”**, Calificados como afectaciones GRAVES, en virtud de lo expuesto en el presente auto.

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

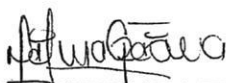
ARTÍCULO SEGUNDO. Notifíquese el contenido del presente Auto a la sociedad enajenadora ARCOINPRO SAS., identificada con NIT 900.362.118-8, representada legalmente por el señor RODRIGO AUGUSTO FAJARDO ARBELAEZ, (o quien haga sus veces), y córrase traslado del mismo junto con la queja y el informe técnico 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 Distrital No.572 de 2015.

ARTÍCULO TERCERO. Comuníquese el contenido del presente Auto al señor POLIDORO GARCIA SANABRIA, en condición de Representante Legal del proyecto de vivienda EDIFICIO VITRA 146 - PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la CALLE 146 # 12 -35 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 veintiún (21) días del mes de diciembre de dos mil veinte (2020).

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Milena Guevara Triana".

MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

A small handwritten signature or mark at the end of the footer text.