

Bogotá D.C.

Señor (a)

Administrador(a) (o quien haga sus veces)

MULTIFAMILIAR ALCALA-PROPIEDAD HORIZONTAL
Calle 37 SUR N° 51B - 04-OFICINA ADMINISTRACION
Bogotá D.C.

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

2-2020-49313

FECHA: 2020-12-24 09:18 PRO 723924 FOLIOS: 1
ANEXOS: 6 FOLIOS
ASUNTO: COMUNICACION
DESTINO: MULTIFAMILIAR ALCALÁ
TIPO: OFICIO SALIDA
ORIGEN: BDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Asunto: Comunicación del Auto No. 908 del 11 de diciembre de 2020.
Expediente: **3-2018-07655**

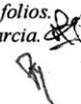
Respetado señor (a),

Dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo tercero del **Auto N°. 908 del 11 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 908 seis(6) folios.
Proyectó: Dilma Mariana Garcia. 

AUTO No. 908 DEL 11 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 Distrital del Hábitat, en virtud de su competencia y de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo del artículo 1° del Decreto Distrital 572 de 2015, asumió el conocimiento de oficio de la queja en relación al memorando interno con radicado No.3-2018-07655 del 20 de diciembre de 2018, por las presuntas irregularidades existentes en las *áreas comunes* del proyecto de vivienda MULTIFAMILIAR ALCALA-PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la Calle 37 Sur # 51B – 04 , de esta ciudad, en contra del señor HECTOR CASALLAS LOPEZ, identificado con C.C.N° 4.276.844, actuación a la que le correspondió el radicado No. 3-2018-07655 del 20 de diciembre de 2018, Queja No. 3-2018-07655-1 (folio 1)

Que una vez revisado el Sistema de Información Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda (SIDIVIC) con el que cuenta la entidad, se constató que señor HECTOR CASALLAS LOPEZ, identificado con C.C.N° 4.276.844, es el responsable del proyecto de vivienda y le fue otorgado el registro de enajenación No. 2017073.

Que esta Subdirección en cumplimiento del artículo 4° del Decreto Distrital No. 572 del 2015, mediante radicado No. 2-2019-67351 del 06 de diciembre de 2019 (folio 29), corrió traslado de la queja señor HECTOR CASALLAS LOPEZ, identificado con C.C.N° 4.276.844, 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, vencidos los términos del traslado, el enajenador no se pronunció.

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

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

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

“Artículo 2º. Levantar la suspensión de los términos procedimentales de las actuaciones administrativas y sancionatorias sobre los asuntos de Inspección, Vigilancia y Control, a partir

AUTO No. 908 DEL 11 DE DICIEMBRE DE 2020

Pág. 3 de 12

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

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. 2-2020-37041 y 2-2020-37040 del 28 de enero de 2020, se les comunicó al enajenador y al administrador del proyecto de vivienda que se procederá a realizar la visita el día miércoles 18 de noviembre de 2020 a las 11:00 am, (Folios 35-38).

El día y hora de la visita técnica, atendió en el proyecto de vivienda el señor DAVID LARROTA propietario del apartamento 301, y el enajenador no se presentó, tal como se logra corroborar en el acta de visita a folio (39) del expediente.

Que, como consecuencia de la visita técnica realizada, se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 20-434 del 25 de noviembre de 2020 (Folios 40-43), en el cual se concluyó:

*“...(...) INFORME VERIFICACIÓN DE HECHOS No 20-434
25 de Noviembre de 2020* 

AUTO No. 908 DEL 11 DE DICIEMBRE DE 2020

Pág. 4 de 12

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

<i>Radicación No.</i>	<i>3-2018-07655-1 del 20 de diciembre de 2018.</i>
<i>No. de la queja</i>	<i>3-2018-07655-1</i>
<i>Quejoso</i>	<i>De Oficio.</i>
<i>Dirección Quejoso</i>	<i>Calle 37 Sur # 51B – 04.</i>
<i>Proyecto</i>	<i>Multifamiliar Alcalá. Zonas Comunes.</i>
<i>Dirección proyecto</i>	<i>Calle 37 Sur # 51B – 04.</i>
<i>Localidad</i>	<i>Puente Aranda</i>
<i>Estrato</i>	<i>3</i>
<i>Radicación documentos</i>	<i>400020170111</i>
<i>Enajenación proyecto</i>	<i>del 2017-05-11, [8 unidades de vivienda]</i>
<i>Enajenador</i>	<i>Héctor Casallas López</i>
<i>Dirección enajenador</i>	<i>Calle 63 C # 119 B - 21</i>
<i>No. de registro</i>	<i>2017073</i>

SINTESIS DE LA QUEJA

Con ocasión a la petición instaurada por la Subdirección de Prevención y Seguimiento, en la cual manifiestan: “(...) una vez estudiados los planos correspondientes a la Licencia de Construcción N° LC-16-1-0322 ejecutoriada el 11 de octubre de 2016, se observan presuntas irregularidades en cuanto a la ausencia de cuarto de basuras, establecido en la norma de acuerdo al decreto 2981 de 2013, igualmente ausencia de baño para personas con movilidad reducida para zonas comunes del primer piso como lo exige la norma NTC 5017 de 2001(...)”,

VISITA

<i>Visita Técnica No.</i>	<i>01</i>
<i>Fecha</i>	<i>18 de Noviembre de 2020.</i>
<i>Funcionario</i>	<i>Arquitecto Diego Alberto Rubiano Barrera.</i>
<i>Atendido Por</i>	
<i>Quejoso:</i>	<i>David Larrota. Propietario apartamento 301.</i>
<i>Enajenador</i>	<i>:No asistió.</i>

Se notifica al enajenador mediante Radicado 2-2020-37041 del 28.10.2020 el cual fue enviada con Guía No YG262874503CO, dicho oficio fue devuelto al remitente.

AUTO No. 908 DEL 11 DE DICIEMBRE DE 2020

Pág. 5 de 12

Continuación del Auto: *“Por el cual se abre una investigación administrativa”***FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE:** *En el año 2018.*

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 de 2015.

HALLAZGO**1. Ausencia del Cuarto de Basuras.**

La persona que atiende la visita indica que dentro del edificio no existe un espacio definido para el depósito de basuras y que por el contrario estas son depositadas en la calle o en inmediaciones a la zona verde el día de recolección de las mismas.

En la actualidad todo el primer piso funciona como estacionamiento de vehículos y el punto fijo a través de escaleras, un baño y un área de bicicletas.

Como me menciono en el primer piso solo funcionan los estacionamientos para vehículo y una parte de bicicleteros, el espacio de cuarto de basuras no existe.

Al respecto la ley establece la obligatoriedad del Decreto 2981 de 2013 por el cual se reglamenta la prestación del servicio público de aseo, en los siguientes artículos:

Artículo 20.

Sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos. Todo usuario agrupado del servicio público de aseo, deberá tener una unidad de almacenamiento de residuos sólidos que cumpla como mínimo con los siguientes requisitos:

- 1. Los acabados deberán permitir su fácil limpieza e impedir la formación de ambientes propicios para el desarrollo de microorganismos.*
- 2. Tendrán sistemas que permitan la ventilación, tales como rejillas o ventanas, y de prevención y control de incendios, como extintores y suministro cercano de agua y drenaje.*
- 3. Serán construidas de manera que se evite el acceso y proliferación de insectos, roedores y otras clases de vectores, y que impida el ingreso de animales domésticos.*

AUTO No. 908 DEL 11 DE DICIEMBRE DE 2020

Pág. 6 de 12

Continuación del Auto: *“Por el cual se abre una investigación administrativa”***4. Deberán tener una adecuada ubicación y accesibilidad para los usuarios.**

Deberán contar con recipientes o cajas de almacenamiento de residuos sólidos para realizar su adecuado almacenamiento y presentación, teniendo en cuenta la generación de residuos y las frecuencias y horarios de prestación del servicio de recolección y transporte.

Parágrafo 1°. Los usuarios serán los responsables de mantener aseadas, desinfectadas y fumigadas las unidades de almacenamiento, atendiendo los requisitos y normas para esta última actividad.

Parágrafo 2°. Cuando se realicen actividades de separación, las unidades de almacenamiento deberán disponer de espacio suficiente para realizar el almacenamiento de los materiales, evitando su deterioro.

Parágrafo 3°. El usuario agrupado podrá elegir entre la presentación de los residuos en el andén o en la unidad de almacenamiento cuando así se pacte y las condiciones técnicas así lo permitan. En todo caso, deberá contar con los recipientes suficientes para el almacenamiento, de acuerdo con la generación de residuos, y las frecuencias y horarios de prestación del servicio de aseo.

Parágrafo 4°. Las plazas de mercado, cementerios, mataderos o frigoríficos, estadios, terminales de transporte deben establecer programas internos de almacenamiento y presentación de residuos, de modo que se minimice la mezcla de los mismos y se facilite el manejo y posterior aprovechamiento, en especial de los de origen orgánico.

Para este hecho, se establece deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones que afecta el uso de las zonas comunes, que se califica como Afectación Grave.

2. Ausencia de baño para personas con movilidad reducida para zonas comunes del primer piso

En el escrito de la queja se menciona que la Comisión de Veeduría a las Curadurías Urbanas de Bogotá en sesión que consta en el Acta N° 163, estudio el caso 1751, relacionado con el trámite de expedición del acto administrativo citado, en el cual se determinó lo siguiente:

“(…) y lo concerniente al BAÑO PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA PARA ZONAS COMUNES DEL PRIMER PISO; se ajusta a lo exigido por las disposiciones de la norma NTC 5017 de 2001.

Se evidencia un baño por debajo de las escaleras de acceso a los pisos de la edificación, dicho baño no cuenta con las medidas del baño para PMR, el acceso es una pequeña puerta muy cerca al acceso principal.

AUTO No. 908 DEL 11 DE DICIEMBRE DE 2020

Pág. 7 de 12

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

El baño que se encuentra en la edificación no es un baño para PMR, yendo en oposición a lo mencionado por la Comisión de Veeduría a las Curadurías Urbanas de Bogotá en sesión que consta en el Acta N° 163, estudio el caso 1751. Baño para personas con movilidad reducida no existe en primer piso.

Al respecto la ley establece la obligatoriedad de:

Resolución No. 14861 de 04 de Octubre de 1985 - Ministerio De Salud.

Capítulo III. Ambientes Interiores Accesibilidad: Entradas Y Puertas.

Servicios Sanitarios y Duchas

Artículo 50.- Requisitos para servicios sanitarios. Los requisitos sanitarios en toda edificación cumplirán, entre otros, con los siguientes requisitos. Estarán ubicados cerca de espacios de circulación para permitir fácil acceso a la población en general.

Se colocarán señales para indicar su ubicación. Los cuartos de servicios sanitarios para minusválidos, se identificarán en la puerta con el símbolo internacional de acceso. Las puertas de entrada tendrán como mínimo 0.80 metros y cuando sean de batiente abrirán hacia fuera.

La apertura de puertas no podrá impedir libre circulación interior o exterior a los servicios sanitarios. Cuando exista pasillo o vestíbulo, como antesala para entrar a una unidad sanitaria, sus dimensiones mínimas serán de 1.20 metros de ancho por 1.50 de largo. No se permitirán cambios abruptos de nivel entre el piso de la unidad sanitaria y el del espacio exterior o en cualquier parte de su interior.

El acabado del piso será en material antideslizante. El dispensador para papel higiénico, en toallero y las barras o agarraderas se colocarán a 0.70 metros desde el piso acabado. Los lavamanos para minusválidos serán colocados de manera que su altura máxima no exceda de 0.80 metros y haya espacio libre debajo del artefacto de 0.35 metros a cada lado a partir del centro de éste. La altura de taza de inodoro estará entre 0.45 metros y 0.50 metros desde el piso acabado.

Cuando en una edificación se instalen baterías de unidades sanitarias, cada una de estas tendrá una unidad por sexo, por cada 15 personas, con facilidades de acceso para minusválidos; deberá instalarse alarma.

Cuando se coloquen espejos en cuartos sanitarios para minusválidos, estarán a 1.10 metros de altura en su parte inferior y con inclinación hacia abajo de 10°.

Señalización, Emergencia, Alarmas. 

AUTO No. 908 DEL 11 DE DICIEMBRE DE 2020

Pág. 8 de 12

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

Artículo 52°- Señales de emergencia y alarma. La localización de señales de emergencia y alarma cumplirá, entre, otros, los siguientes requisitos:

- Que estén diseñadas y localizadas de manera que sean visibles, audibles, entendibles fácilmente.*
- Las alarmas de emergencia audible, deberán producir un nivel de sonido que exceda al nivel normal prevalente en al menos 15 decibeles (15db). El sonido de alarmas sonoras no deberá exceder los 120 decibeles (120db).*
- Las puertas de emergencia estarán debidamente señalizadas y no deberán tener dispositivo de cierre permanente.*
- Las alarmas luminosas deberán ser intermitentes en letras de color que contraste con el fondo.*

Para este hecho, se establece deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones que afecta el uso de las zonas comunes, que se califica como Afectación Grave.

*Arq. Diego Alberto Rubiano B.
Contratista*

*Vo. Bo. ING. IVAN GIL ISAZA
Profesional Especializado...(...)"*

Que una vez analizada la información suministrada se identifica que el inmueble fue entregado en el año 2018, y conforme a información suministrada en el expediente en mención se evidencia que el momento en que la entidad conoce de los hechos, corresponde al día 20 de diciembre 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:

(...)

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".

AUTO No. 908 DEL 11 DE DICIEMBRE DE 2020

Pág. 9 de 12

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

(...)

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, ya que la entrega de las zonas comunes se realizó en el año 2018 y la subdirección asumió el conocimiento de los hechos, el 20 de diciembre de 2018, transcurriendo menos de un año entre las fechas que marcan los límites procesales establecidos en el Decreto Distrital 572 de 2015 tiempo que para este tipo de afectaciones (graves) es de tres (3) años, por lo que es claro que para el caso que nos ocupa, la Subdirección se encuentra dentro de la oportunidad para actuar.

Los hechos calificados en el informe citado: *1. Ausencia del Cuarto de Basuras, y 2. Ausencia de baño para personas con movilidad reducida para zonas comunes del 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. 20-434 del 25 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 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. *HS*

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

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 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

AUTO No. 908 DEL 11 DE DICIEMBRE DE 2020

Pág. 11 de 12

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

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." (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 zonas comunes del inmueble 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, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Abrir investigación administrativa contra del señor HECTOR CASALLAS LOPEZ, identificado con C.C.N° 4.276.844 con relación a los hechos: *1. Ausencia del Cuarto de Basuras, y 2. Ausencia de baño para personas con movilidad reducida para zonas comunes del primer piso.* calificados como afectaciones GRAVES, en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente Auto.

ARTÍCULO SEGUNDO: Notifíquese el contenido del presente Auto al señor HECTOR CASALLAS LOPEZ, identificado con C.C.N° 4.276.844, 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 7° del Decreto Distrital No.572 de 2015.

AUTO No. 908 DEL 11 DE DICIEMBRE DE 2020

Pág. 12 de 12

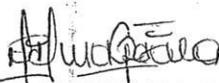
Continuación del Auto: *“Por el cual se abre una investigación administrativa”*

ARTÍCULO TERCERO: Comuníquese el contenido del presente Auto al Administrador(a) del proyecto de vivienda MULTIFAMILIAR ALCALA-PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la Calle 37 Sur # 51B – 04, 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 Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C., a los once (11) días del mes de diciembre de dos mil veinte (2020).

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

Proyectó: Dilma Mariana Garcia Abril – Abogado-Contratista SICV.
Revisó: Rosa Elena Cabrera Ciceri- Profesional especializada