



SECRETARÍA DEL  
HÁBITAT

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

**2-2020-49326**

FECHA: 2020-12-24 09:50 PRO 723862 FOLIOS: 1  
ANEXOS: 6 FOLIOS  
ASUNTO: COMUNICACION  
DESTINO: CAMINOS DE SAN LUIS  
TIPO: OFICIO SALIDA  
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y  
Control de Vivienda

Bogotá D.C.

Señor (a)

**NORVEY PEÑA FORERO**

Representante Legal (o quien haga sus veces)

CARRERA 87 C # 73 B - 07 SUR de esta ciudad.

**CONJUNTO RESIDENCIAL CAMINO DE SAN LUIS-PH**

[servittotal@hotmail.com](mailto:servittotal@hotmail.com)

Bogotá D.C.

Asunto: Comunicación del Auto No. 1062 del 18 de diciembre de 2020.  
Expediente: 1-2018-33818-1

Respetado señor (a),

Dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo tercero del Auto N°. 1062 del 18 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. 1062 seis (6) folios.  
Proyectó: Dilma Mariana Garcia.

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



Sistema de  
Gestión  
ISO 9001:2015  
[www.tuv.com](http://www.tuv.com)  
ID 9108638612



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

*“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 NORVEY PEÑA FORERO, en condición de Representante Legal del CONJUNTO RESIDENCIAL CAMINO DE SAN LUIS - PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la CARRERA 87 C # 73 B - 07 SUR de esta ciudad, por las presuntas irregularidades presentadas en las zonas comunes del proyecto de vivienda, contra la sociedad CAMINOS INMOBILIARIOS SAS., identificada con NIT 830.119.070-1, representada legalmente por el señor JORGE ENRIQUE CHAVES RUBIANO, (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado 1-2018-33818 del 03 de septiembre de 2018, Queja No. 1-2018-33818 -1 (Folios 1-2)

Que una vez revisado el Sistema de Información Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda (SIDIVIC) con el que cuenta la entidad, se constató que la sociedad enajenadora CAMINOS INMOBILIARIOS SAS., identificada con NIT 830.119.070-1, representada legalmente por el señor JORGE ENRIQUE CHAVES RUBIANO, (o quien haga sus veces), es la responsable del proyecto de vivienda y le fue otorgado el registro de enajenación No. 2003153 al folio 4. ✓

Que esta Subdirección en cumplimiento del artículo 4° del Decreto Distrital No. 572 del 2015, mediante radicado No. 2-2018-44631 del 20 de septiembre de 2018 (folio 6), corrió traslado de la queja a la sociedad CAMINOS INMOBILIARIOS SAS., identificada con NIT 830.119.070-1, representada legalmente por el señor JORGE ENRIQUE CHAVES RUBIANO, (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. 

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

Que, la sociedad enajenadora se pronunció mediante radicado 1-2018-38824 del 8 de agosto de 2018, aportando. Solicitud de saneamiento ante curaduría urbana N° 4, consentimiento de expedición de licencia de saneamiento DADEP, solicitud del certificado de permiso de ocupación; mediante escrito 1-2018-42468 anexa permiso de ocupación expedido por la Alcaldía Local de Bosa; con radicado 1-2018-48630 anexa Resolución 18-4-33818 ejecutoriada (licencia de saneamiento), (folios 7-29).

Que el proyecto de vivienda amplia su queja el día 21 de octubre de 2019 mediante radicado 1-2019-38885 y esta Subdirección corre traslado de esta ampliación a la sociedad enajenadora mediante radicado 2-2019-61823 del 12 de noviembre de 2019.

Que el enajenador presenta descargos al respecto, el 28 de noviembre de 2019 mediante radicado 1-2019-43325 adjuntando: respuesta al derecho de petición elevado por la administración del proyecto de vivienda, escritura pública 1962 del 4 de mayo de 2015, respuesta certificación Bienes de Interés Cultural y permiso de ocupación.

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 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,*

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

*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 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 

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

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. 2-2020-22601 y 2-2020-22597 del 01 de septiembre de 2020, se les comunicó a la enajenadora y al quejoso que se procederá a realizar la visita el día 30 de septiembre de 2020 a las 9:30 am, (Folios 80-81), diligencia a la que asistió la señora TATIANA VILLA presidente del Consejo de Administración en calidad de Quejosa, y la señora ADRIANA PAZ, en calidad de delegada del enajenador, quienes suscriben el acta de la visita efectuada tal como se logra corroborar a folio (82) del expediente.

Que, como consecuencia de la visita técnica realizada, se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 20-442 del 27 de noviembre de 2020 (Folios 101-104), en el cual se concluyó:

*INFORME VERIFICACIÓN DE HECHOS No. 20-442*

*27 de noviembre de 2020*

*Radicación No. 1-2018-33818 del 3 de septiembre del 2018*

*No. de la queja 1-2018-33818-1*

*Quejoso NORVEY PEÑA FORERO, Administrador*

*Dirección del quejoso KR 87C 73B 07 SUR Oficina de Administración*

*Proyecto CONJUNTO RESIDENCIAL CAMINOS DE SAN LUIS, zonas comunes*

*Dirección proyecto KR 87C 73B 07 SUR*

*Localidad Bosa*

*Estrato 2*

*Radicación documentos 400020150311 del 5 de octubre de 2015 (156 apartamentos)*

AUTO No. 1062 DEL 18 DE DICIEMBRE DE 2020

Pág. 5 de 12

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

Enajenador CAMINOS INMOBILIARIOS SAS

Dirección enajenador CL 93A 14 17 OFICINA 402

Nº de registro 2003153

Registro fotográfico No. 1.0. C. R. CAMINOS DE SAN LUIS

### SÍNTESIS DE LA QUEJA

Las observaciones descritas en la queja hacen referencia a hechos relacionados con anclajes de seguridad, señalización, detectores de incendios, entrega zona de cesión, estacionamientos sin protección y tubería corrosiva.

### VISITA

Visita Técnica No. 01

Fecha 30 de septiembre de 2020

Funcionario ALBA JACQUELINE CELIS HERRERA

Atendido Por TATIANA VILLA

(Presidenta Consejo de Administración)

ADRIANA PAZ

(Delegada 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 octubre de 2015.

### HALLAZGOS

#### 1. ANCLAJES DE SEGURIDAD

En visita técnica se evidencia que las torres que conforman el conjunto residencial no cuentan con ningún mecanismo para acceder a las cubiertas, las cuales se aclara, no son transitables, y por tal



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

*motivo, la copropiedad manifiesta, no se han podido adelantar las respectivas actividades de mantenimiento.*

*Registro fotográfico No. 2.0. Anclajes de seguridad*

*En este sentido, el Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá, Acuerdo 20 de 1995, establece:*

*“ARTÍCULO B.10.2.6. Acceso a techos intransitables.*

*Cuando un techo no disponga de obras fijas de acceso, debe proveerse de escaleras verticales o debe exigirse la colocación de ganchos u otros puntos fijos de apoyo, con el fin de permitir el acceso al techo para desarrollar labores de mantenimiento y limpieza.”*

*Lo constatado es una deficiencia constructiva que afecta el desarrollo de actividades de mantenimiento al no brindar condiciones de seguridad, por lo tanto, se califica como **AFECTACIÓN GRAVE**.*

**2. SEÑALIZACIÓN**

*En visita se evidencia que los puntos fijos, pasillos y demás zonas comunes no cuenta con señalización que oriente los procesos de evacuación.*

*Registro fotográfico No. 3.0. Señalización*

*Se establece deficiencia constructiva que se califica como **AFECTACIÓN GRAVE**, dado que contraviene lo establecido en la NSR 10:*

**K.3.2.4 — SEÑALIZACIÓN E ILUMINACIÓN** — *Los medios de evacuación deben cumplir con los requisitos siguientes en cuanto a señalización e iluminación se refiere.*

**K.3.2.4.1** — *Toda salida o vía de escape debe ser claramente visible y estar completamente señalizada de tal manera que todos los ocupantes mentalmente capaces de la edificación, puedan encontrar sin problema la dirección de salida y en tal forma que la vía conduzca, de manera inequívoca a sitio seguro.*

**K.3.2.4.2** — *Cualquier salida o pasadizo que no sea parte de una vía de escape, pero que por su carácter pueda tomarse como tal, debe estar dispuesta y señalizada de tal manera que se minimicen los riesgos de confusión y el peligro resultante para las personas que busquen escapar del fuego o de otra emergencia, así como para evitar que se llegue a espacios que no conduzcan a una salida.*

**3. CERTIFICADO DE OCUPACIÓN.**

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

*Se aclara que el certificado de ocupación debe ser expedido por parte de la autoridad de control urbano y no es competencia de esta entidad. En visita la parte quejosa manifiesta que este hecho se encuentra subsanado.*

*Por consiguiente, este hecho no se configura como deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificación.*

**4. RED CONTRA INCENDIOS**

*Este hecho fue verificado y juzgado en el marco de la investigación administrativa 1-2018-00629-1 del 15 de enero de 2018, por tal motivo no hace parte del presente informe.*

**5. DETECTORES DE INCENDIOS**

*Si bien es cierto que en la Resolución 2374 de 2019, por medio de la cual se cerró y archivó la investigación administrativa 1-2018-00629-1 del 15 de enero de 2018, referente a este mismo conjunto residencial, y en la cual se incluía como uno de los hechos el funcionamiento de la red contra incendios, es importante aclarar que en las actuaciones se verificó únicamente el componente de extinción, y que el sistema de detección no hizo parte del citado expediente.*

*En este sentido, en visita técnica se evidencia que el edificio no cuenta los elementos de detección de humo en los puntos fijos, circulaciones en las torres y demás espacios comunales, contraviniendo lo dispuesto en la norma y circulares asociadas:*

*NSR-10 Título J*

**J.4.2 — SISTEMAS Y EQUIPOS PARA DETECCIÓN Y ALARMA DE INCENDIOS**

**J.4.2.2 — DISPOSITIVOS PARA LA DETECCIÓN TEMPRANA DE INCENDIOS** — *Deberán instalarse equipos para la detección y la alarma temprana contra incendios en las edificaciones clasificadas en los grupos y sub.-grupos de ocupación que se listan en la tabla J.4.2-1.*

*Registro fotográfico No. 12.0. Falta dispositivos de detección de humo*

*Lo constatado es una deficiencia constructiva que afecta las condiciones de seguridad, por lo tanto, se califica como AFECTACIÓN GRAVE.*

**6. ENTREGA ZONAS DE CESIÓN**

*La parte quejosa manifiesta requerir la terminación del parque entregado al Distrito y vías aledañas. En visita se corrobora que el parque forma parte del espacio de cesión exigido por el Distrito para la creación de espacio público en los procesos de desarrollo urbanístico; proceso que está fuera del marco de acción del presente informe. El espacio en mención no forma parte de las*



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

*zonas comunes ni privadas de edificio, por consiguiente, no se puede establecer un desmejoramiento de especificaciones o deficiencia técnica al respecto.*

**7. LIMPIEZA DE GRAFITIS**

*La parte quejosa manifiesta que este hecho ha sido previamente subsanado, por consiguiente, no es objeto de verificación en el presente informe.*

**8. ESTACIONAMIENTOS SIN PROTECCIÓN**

*Se realizó inspección del área de parqueaderos, evidenciando que éstos se encuentran al mismo nivel de las circulaciones peatonales y frente a las fachadas de las torres que conforman el conjunto residencial, sin ningún elemento que impida, ante cualquier caso fortuito, el impacto de un vehículo a la estructura de la edificación.*

*No obstante lo anterior, ante ausencia de normatividad respecto a la protección de fachadas y debido a que los parqueaderos cuenta con el espacio para realizar los giros y funcionar adecuadamente no se puede establecer un desmejoramiento de especificaciones o deficiencia técnica al respecto.*

**9. TUBERÍA CORROSIVA**

*La copropiedad manifiesta que, debido a que las tuberías galvanizadas con las que fueron entregadas las motobombas del sistema de agua potable presentaban corrosión y alta oxidación, lo cual podría conllevar a afectaciones en la salud de los residentes, la copropiedad realizó la intervención respectiva, cambiando la citada tubería.*

*Por consiguiente, no se puede establecer un desmejoramiento de especificaciones o deficiencia técnica al respecto.*

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 octubre de 2015, 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 03 de septiembre 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:

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


*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*".

(...)

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 calificados en el informe citado: **1. ANCLAJES DE SEGURIDAD, 2. SEÑALIZACIÓN Y 5. DETECTORES DE INCENDIOS** 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 BOGOTA, 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. 20-442 de 27 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. 

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

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 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.

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

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 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." (Negritas 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 privadas 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 merito de lo expuesto el Despacho,

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO.** Abrir Investigación de carácter administrativo contra la sociedad enajenadora sociedad CAMINOS INMOBILIARIOS SAS., identificada con NIT 830.119.070-1, representada legalmente por el señor JORGE ENRIQUE CHAVES RUBIANO, (o quien haga sus veces), respecto de los hechos 1. **ANCLAJES DE**

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

**SEGURIDAD, 2. SEÑALIZACIÓN Y 5. DETECTORES DE INCENDIOS Calificados como afectaciones GRAVES**, en virtud de lo expuesto en el presente auto.

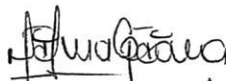
**ARTÍCULO SEGUNDO.** Notifíquese el contenido del presente Auto a la sociedad enajenadora sociedad CAMINOS INMOBILIARIOS SAS., identificada con NIT 830.119.070-1, representada legalmente por el señor JORGE ENRIQUE CHAVES RUBIANO, (o quien haga sus veces), y córrase traslado del mismo junto con la queja 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 7° del Decreto Distrital No.572 de 2015.

**ARTÍCULO TERCERO.** Comuníquese el contenido del presente Auto al señor NORVEY PEÑA FORERO, en condición de Representante Legal del CONJUNTO RESIDENCIAL CAMINO DE SAN LUIS - PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la CARRERA 87 C # 73 B - 07 SUR 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 dieciocho (18) días del mes de diciembre de dos mil veinte (2020).



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