

Bogotá D.C.,

Señor (a)

NIDIA MAYERLY BUITRAGO RODRIGUEZ
Propietaria (o quien haga sus veces) apartamento 501
EDIFICIO AREZZO IV - PROPIEDAD HORIZONTAL
Diagonal 82 G # 75 - 85 - Apartamento 501
Bogotá D.C.

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.
2-2021-33517
FECHA: 2021-06-25 13:08 PRO 784250 FOLIOS: 1
ANEXOS: 5 FOLIOS
ASUNTO: COMUNICACION
DESTINO: Nidia Mayerly Buitrago Rodriguez
TIPO: OFICIO SALIDA
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

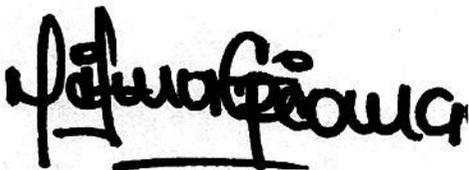
Asunto: Comunicación AUTO No. 1101 DEL 16 DE JUNIO DE 2021
Expediente No. 1-2019-08008-1

Respetado (a) Señor (a),

Dando cumplimiento al artículo **TERCERO** del AUTO No. 1101 DEL 16 DE JUNIO DE 2021, "Por el cual se abre una investigación administrativa", atentamente remito copia del mencionado acto administrativo para su comunicación.

Recuerde que puede notificarse personalmente o ser comunicado vía correo electrónico del contenido de todos los actos administrativos que deban ser notificados o comunicados a usted dentro de la actuación administrativa, enviando debidamente diligenciado y firmado al correo electrónico notificaciones@habitatbogota.gov.co el formato PM05-FO570-V2 denominado "AUTORIZACIÓN PARA REALIZAR LA NOTIFICACIÓN ELECTRÓNICA DE LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS" (descargable mediante Código QR adjunto).

Cordialmente,



MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda



Proyectó: Edna Y. Godoy Bernal - Contratista SICV
Revisó: Adriana Isabel Sandoval Otálora - Contratista SICV
ANEXO: Lo enunciado en 5 folios

“Por el cual se abre una investigación administrativa”

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

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, los Decretos Distritales 572 de 2015, 121 de 2008, los Acuerdos Distritales 079 de 2003, 735 de 2019, demás normas concordantes, y,

CONSIDERANDO:

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, asumió el conocimiento de la queja presentada por la señora NIDIA MAYERLY BUITRAGO RODRIGUEZ, en calidad de propietaria del Apartamento 501 del proyecto de vivienda EDIFICIO AREZZO IV - PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la Diagonal 82 G # 75 - 85 , de esta ciudad, con ocasión a las presuntas deficiencias constructivas presentadas en los garajes y depósitos del mencionado proyecto, en contra de la sociedad enajenadora ARKO PUNTO CONSTRUCTORA S.A.S., identificada con Nit: 900.873.457-2, representada legalmente por la señora LILIANA CORREA SANTAMARIA (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2019-08008 del 6 de marzo de 2019, Queja No. 1-2019-08008-1 (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 la sociedad enajenadora ARKO PUNTO CONSTRUCTORA S.A.S., identificada con Nit: 900.873.457-2, es la responsable del proyecto de vivienda con registro de enajenación 2015241 (folio 2).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4º del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2019-31395 del 18 de junio de 2019 (folio 4), se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora ARKO PUNTO CONSTRUCTORA 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, dicho traslado fue comunicado a la señora ANDREA GOMEZ como Administradora del EDIFICIO AREZZO IV - PROPIEDAD HORIZONTAL, y a la señora NIDIA MAYERLY BUITRAGO RODRIGUEZ, en su condición de propietaria del apartamento 501, mediante Radicados No. 2-2019-31399 y 2-2019-31403 del 18 de junio de 2019 (folio 5-6), respectivamente.

Que no obstante lo anterior, 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 cursante 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: 

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

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 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.

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

Que, conforme a lo establecido en el artículo 5 del Decreto 572 de 2015 mediante radicados No 2-2020-30849 y 2-2020-30850 del 2 de octubre de 2020 (folios 7-11) la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, informó a la quejosa y al enajenador la práctica de una visita de carácter técnico al proyecto del asunto, con el objeto de verificar los hechos denunciados, visita fijada para el 9 de octubre de 2020.

Que llegado el día y la hora de la visita técnica programada asistió la señora NIDIA MAYERLY BUITRAGO RODRIGUEZ en calidad de Querellante y propietaria del Apartamento 501 del proyecto de vivienda EDIFICIO AREZZO IV - PROPIEDAD HORIZONTAL, de esta ciudad y el Doctor DANIEL PINILLA por parte de la sociedad enajenadora, cómo se puede corroborar en Acta de visita técnica (folio 12).

Que producto de la visita técnica realizada al proyecto de vivienda en cuestión, se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 20-382 del 12 de noviembre de 2020 (folios 13-16), el cual concluyó:

"(...)

FECHA DE ENTREGA DE LAS AREAS COMUNES Fecha de entrega primer apartamento 18 de noviembre de 2017 y la fecha de entrega del 51% 20 de enero 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.

HALLAZGOS

1. "Humedad en área del depósito"

Este hecho es tratado en el informe de verificación de hechos perteneciente al expediente No. 1-2018-28209

2. "Humedad en parqueaderos ubicados en área subterránea del conjunto residencial Arezzo IV"

Humedades en muro de contención en área adjunta a los parqueaderos del sótano colindantes con todo el perímetro del edificio; se manifiestan especialmente en la parte baja del muro y son ocasionadas por aguas de infiltración de los terrenos adjuntos. La constructora como solución realizó la construcción de un antepecho en superboard para cubrir dichas filtraciones. El agua proveniente de estas filtraciones es recogida en una cañuela perimetral la cual se desborda constantemente causando aposamientos en el sótano, principalmente en el costado sur oriental, costado nororiental y costado occidental (imagen 1 a imagen 9). Estas humedades se agudizan cuando se presentan lluvias y se asocian a un deficiente manejo dado al sistema de captación y conducción de aguas de

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

infiltración.

Se trata de una deficiencia constructiva que contraviene lo dispuesto en la NSR-10:

"H.6.5 — EMPUJES DEBIDOS AL AGUA

Los empujes debidos al agua subterránea deben minimizarse en lo posible, mediante el empleo de obras adecuadas de drenaje y despresurización. Sin embargo, cuando esto no es posible, deben sumarse a los empujes de tierras. Los muros de contención deberán siempre dotarse de un sistema de filtros y drenajes colocados atrás del muro. Estos dispositivos deberán diseñarse para evitar el arrastre de materiales provenientes del relleno y para buscar una conducción eficiente del agua infiltrada, sin generación de presiones de agua significativas. Cuando la permeabilidad de la estructura sea superior a 1 cm/seg, como en el caso de gaviones o cribas, se puede emplear la propia estructura de contención para la captación y conducción del agua, pero se debe evitar la erosión del suelo que soporta por medio de filtros y garantizar el desagüe. Se tomará en cuenta que, aún con un sistema de drenaje, el efecto de las fuerzas de filtración sobre el empuje recibido por el muro puede ser significativo."

De igual manera se debe dar cumplimiento a la se debe dar cumplimiento a las Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente NSR-10, que en su capítulo H.2., referente a los estudios geotécnicos, disponen:

(d) De las recomendaciones para diseño - Los parámetros geotécnicos para el diseño estructural del proyecto como: tipo de cimentación, profundidad de apoyo, presiones admisibles, asentamientos calculados, tipos de estructuras de contención y parámetros para su diseño, perfil del suelo para el diseño sismo resistente y parámetros para análisis de interacción suelo-estructura junto con una evaluación del comportamiento del depósito bajo la acción de cargas sísmicas así como los límites esperados de variación de los parámetros medidos, así como el plan de contingencia en caso de que se excedan los valores previstos. Se debe incluir también la evaluación de la estabilidad de las excavaciones, laderas y rellenos, **diseño geotécnico de filtros** y los demás aspectos contemplados en este Título y en los demás artículos relacionados, según se estableció en H.1.2.

(e) De las recomendaciones para construcción - Procedimientos de construcción, tolerancias de los elementos de cimentación, instrumentación, verificaciones y controles. Se deben incluir, además, las recomendaciones para la adecuación del terreno; etapas constructivas en los movimientos de tierra, controles de compactación, **críterios para la protección de drenajes naturales**, y procedimientos constructivos especiales para garantizar la estabilidad de la obra y las propiedades vecinas.

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

*Por lo tanto, se configura como **deficiencia constructiva**; que, por afectar las condiciones de uso y habitabilidad de las áreas comunes se clasifica como **AFECTACION GRAVE***

Imagen 1

Imagen 2

Imagen 3

Imagen 4

Imagen 5

Imagen 6

Imagen 7

Imagen 8

Imagen 9

3. Filtraciones en placa de parqueaderos

Otra fuente de dichos hechos se da a partir de las fisuras presentes en la placa superior de parqueaderos (nivel 1 del edificio). Según es informado por la copropiedad estas fisuras han causado filtraciones a le sótano y se ha notificado de estos hechos a la constructora con anterioridad. El enajenador reportó a la Secretaría Distrital del Hábitat mediante el radicado No. 1-2019-27960 que se comprometían a realizar dichas reparaciones "con un sistema epóxido de inyección de fisuras en el concreto y en mampostería sólida, de 2 componentes y baja viscosidad los cuales cumplen con la norma ASTM C881. Producto especializado para este tipo de fenómenos en placas de concreto. Esta reparación se realizará en el mes de agosto del 2019...la instalación del cielo raso que conduce el agua y la humedad de la placa hacia desagües".

Durante la visita técnica se pudo constatar que efectivamente estas laboras se habían realizado (imagen 10 a imagen 21); sin embargo, los hechos se siguen presentando en vista que las reparaciones efectuadas no han surgido el debido efecto al agrietarse el material inyectado en las fisuras. El diseño y construcción de la placa debe prever las condiciones de intemperie y cambios de temperatura, de manera que no se presenten fisuras en la placa. Las filtraciones por fisuras y juntas constructivas deficientemente tratadas se hacen evidentes en el techo de los sótanos. El colorrojizo de las manchas denota la existencia de un proceso de oxidación del acero de refuerzo de la placa. Esta situación va afectando progresivamente el comportamiento de la estructura, si no se toman las medidas correctivas pertinentes para solucionarlo en forma definitiva.

Las solución propuesta e implementada por los constructores que consistente en la instalación de canaletas o cielo rasos que conduzcan las aguas filtradas no corrigen el origen del problema. 

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

Frente a los hechos anteriormente citados, de acuerdo con el Artículo B.5.1.3. del Acuerdo 20 de 1995 que indica:

"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."

*A partir de lo anterior se puede determinar que no se está cumpliendo con lo que dictamina la norma; por lo cual, se configura como **deficiencia constructiva**; que, por afectar las condiciones de uso y habitabilidad de las áreas comunes se clasifica como **AFECTACION GRAVE***

Imagen 10

Imagen 11

Imagen 12

Imagen 13

Imagen 14

Imagen 15

Imagen 16

Imagen 17

Imagen 18

Imagen 19

Imagen 20

Imagen 21

4. Humedades por muro en parqueados del primer piso

De oficio durante la visita se conoció la humedad presente en una pared del costado Nororiental, la cual colinda con una vivienda de 2 niveles con dirección Dg. 82 No. 75-73 (imagen 22 y 23). De acuerdo con el Artículo B.5.1.3. del Acuerdo 20 de 1995 que indica:

"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."

Imagen 22

Imagen 23

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

*Por lo tanto, se configura como **deficiencia constructiva**, que por afectar las condiciones de uso y funcionamiento de las áreas comunes se clasifica como **AFECTACION GRAVE***

(...)."

Que una vez analizados los hechos de la queja: **"2. Humedad en parqueaderos ubicados en área subterránea del conjunto residencial Arezzo IV", "3. Filtraciones en placa de parqueaderos" y "4. Humedades por muro en parqueaderos del primer piso"**, estos constituyen deficiencias constructivas graves, que afectan las condiciones de uso y habitabilidad de las áreas comunes, conforme a lo concluido por el área técnica de 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 informe verificación de hechos No. 20-382 del 12 de noviembre de 2020 (folios 13-16).

Que una vez analizada la información suministrada se identifica que el proyecto de vivienda EDIFICIO AREZZO IV - PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en esta ciudad, fue entregado en el mes de enero de 2018, fecha en la que se hizo entrega del 51% de los inmuebles, conforme al informe producto de la visita técnica obrante en el expediente, y el momento en que los hechos objeto de la queja fueron puestos en conocimiento de este Despacho, corresponde al día 6 de marzo de 2019, se debe 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 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

(...)."

En este orden de ideas los hechos: **"2. Humedad en parqueaderos ubicados en área subterránea del conjunto residencial Arezzo IV", "3. Filtraciones en placa de parqueaderos" y "4. Humedades por muro en parqueaderos del primer piso"**, los cuales constituyen deficiencias constructivas graves, que afectan las condiciones de uso y habitabilidad del proyecto, se determina que se encuentran dentro

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

del término de oportunidad, ya que solo han transcurrido aproximadamente un (1) año y dos (2) meses desde la fecha de entrega de las zonas comunes (**enero de 2018**) y la fecha en la cual se puso en conocimiento de este Despacho la respectiva queja (**6 de marzo de 2019**).

Los hechos antes mencionados, posiblemente constituyen una presunta vulneración a lo dispuesto en las siguientes normas: **ARTÍCULOS 23, NUMERAL 12, y 114 DEL ACUERDO 079 DE 2003; NSR-10 - H.6.5, CAPITULO H.2.; ARTÍCULO B.5.1.3. DEL ACUERDO 20 DE 1995, 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. 20-382 del 12 de noviembre de 2020 (folios 13-16), por cuanto es una obligación de la persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, dar cumplimiento a todas las normas que rigen dichas labores, en particular, las referentes a las especificaciones de las obras y el cumplimiento de las obligaciones pactadas con los adquirentes de vivienda.**

Por su parte el Decreto 2610 de 1979, en concordancia con el numeral 9 del artículo 2 del Decreto Ley 078 de 1987, faculta a este Despacho para imponer multas sucesivas de diez mil pesos (\$10.000.00) a quinientos mil pesos (\$500.000.00) M/CTE, a las personas naturales o jurídicas sujetas al control y vigilancia de esta Subsecretaría, cuando se cerciore que se ha infringido una norma o reglamento a que debe estar sometido con relación a la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, o se incumplan las ordenes o requerimientos que se expidan, para que se sujeten a las normas exigidas por las autoridades nacionales, departamentales, metropolitanas, municipales y distritales y/o para que se ajusten a las prescripciones de la Ley 66 de 1968 y sus normas complementarias.

Las multas antes descritas se impondrán con base en los criterios establecidos en el artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo¹ 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

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.

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

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 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."²(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 proyecto de vivienda en cuestión. Por tal motivo, una vez verificada la queja y practicada la visita técnica respectiva, aunado a los antecedentes obrantes en el expediente, esta Subdirección considera procedente ordenar la apertura de investigación correspondiente, de conformidad con el artículo 6° del Decreto Distrital No. 572 de 2015.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

² Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo Sección Primera, treinta (30) de mayo de dos mil trece (2013), Exp. Núm. 2006-00986-01.

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

ARTÍCULO PRIMERO. Abrir Investigación de carácter administrativo contra la sociedad enajenadora ARKO PUNTO CONSTRUCTORA S.A.S., identificada con Nit: 900.873.457-2, representada legalmente por la señora LILIANA CORREA SANTAMARIA (o quien haga sus veces), por los hechos que afectan las zonas comunes del proyecto EDIFICIO AREZZO IV - PROPIEDAD HORIZONTAL, consistentes en: "2. *Humedad en parqueaderos ubicados en área subterránea del conjunto residencial Arezzo IV*", "3. *Filtraciones en placa de parqueaderos*" y "4. *Humedades por muro en parqueaderos del primer piso*", conforme se evidencia en el Informe de Verificación de Hechos No. 20-382 del 12 de noviembre de 2020 (folios 13-16) y en virtud de lo expuesto en el presente auto.

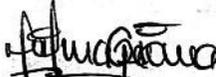
ARTÍCULO SEGUNDO. Notifíquese el contenido del presente Auto a la sociedad enajenadora ARKO PUNTO CONSTRUCTORA S.A.S., identificada con Nit: 900.873.457-2, representada legalmente por la señora LILIANA CORREA SANTAMARIA (o quien haga sus veces) y córrase traslado del mismo junto con la queja y el informe técnico de la visita de verificación por el término de quince (15) días hábiles a partir de la notificación de este auto, para que presente descargos, solicite audiencia de mediación para llegar a un acuerdo con el quejoso, solicite o aporte las pruebas que pretende hacer valer, rinda las explicaciones que considere necesarias y objete el informe técnico, de conformidad con el artículo 7º del Decreto 572 de 2015.

ARTÍCULO TERCERO. Comuníquese el contenido del presente Auto a la Administración y/o Representante Legal (o quien haga sus veces) y a la Propietaria del apartamento 501 del proyecto de vivienda EDIFICIO AREZZO IV - PROPIEDAD HORIZONTAL, 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 dieciséis (16) días del mes de junio del año dos mil veintiuno (2021).



MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda