



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

Bogotá D.C.,

Señor (a):

Administrador/a (quien haga sus veces)

CONJUNTO RESIDENCIAL SENDEROS DE PAZ MANZANA 65-PROPIEDAD HORIZONTAL

Calle 54 C SUR # 98 B-05, oficina de administración

Bogotá

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

2-2021-28005

FECHA: 2021-05-01 10:50 PRO 775774 FOLIOS: 1

ANEJOS: 6 FOLIOS

ASUNTO: COMUNICACION

DESTINO: Conjunto Residencial Senderos De Paz

TIPO: OFICIO SALIDA

ORIGEN: SCSIT - Subdirección de Investigaciones y

Asunto: Comunicación AUTO No. 989 del 26 de mayo de 2021
Expediente No. 1-2019-38477-1

Respetado (a) Señor (a),

Dando cumplimiento al artículo TERCERO del AUTO No. 989 del 26 de mayo 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



Elaboró David Augusto García A – Contratista SICV.

Revisó: Luisa Fernanda Gómez N- Contratista SICV.

ANEXO: Lo enunciado en 6 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 121 de 2008 y 572 de 2015, los Acuerdos Distritales 079 de 2003, 735 de 2019, demás normas concordantes, y,

CONSIDERANDO:

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, en virtud de su competencia y de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo del artículo 1° del Decreto 572 de 2015, asumió el conocimiento de las queja presentada por el señor **OVIDIO AMADO ROJAS** en calidad de presidente del Consejo de Administración y la ampliación de la queja radicada por el señor **JONATHAN IGLESIAS MONTALVO** en calidad de Representante Legal del proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL SENDEROS DE PAZ MANZANA 65-PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la Calle 54 C SUR # 98 B - 05, de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las zonas comunes del mencionado proyecto, en contra de la sociedad enajenadora **CG CONSTRUCTORA S.A.S.** identificada con NIT: **800.051.984-2**, representada legalmente por el señor **CESAR GOMEZ ESTRADA** (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2019-38477 del 16 de octubre de 2019, Queja No. 1-2019-38477-1 (folios 1-3).

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 **CG CONSTRUCTORA S.A.S.** identificada con NIT: **800.051.984-2**, representada legalmente por el señor **CESAR GOMEZ ESTRADA** (o quien haga sus veces), cuenta con registro de enajenación 2011021 (folio 4).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2019-58744 del 24 de octubre de 2019 (folio 6), se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora **CG 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; a su vez, dicho traslado fue comunicado al quejoso mediante radicado No. 2-2019-58746 del 24 de octubre de 2019 (folio 7)

Que mediante oficio No. 1-2019-42300 del 15 de noviembre de 2019 (folios 8-9), la sociedad enajenadora describió el traslado de la queja indicando que la entrega de las zonas comunes se entregaron el pasado 20 de septiembre de 2019, a su vez, manifestó que las actividades 

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

pendientes de entrega se cumplieron mediante acta de reunión de entrega de pendientes de zonas comunes, los documentos de entrega de zonas comunes y pendientes fueron aportados mediante radicado 1-2019-44420 del 05 de diciembre de 2019 (folios 10-12).

Que mediante radicado No. 1-2020-03359-1 (folios 13-14) el señor **JONATHAN IGLESIAS MONTALVO** en calidad de Representante Legal del proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL SENDEROS DE PAZ MANZANA 65-PROPIEDAD HORIZONTAL** amplió la queja.

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4º del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2020-06246 del 28 de febrero de 2019 (folio 15), se corrió traslado de la ampliación de la queja a la sociedad enajenadora **CG 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; a su vez, dicho traslado fue comunicado al quejoso mediante radicado No. 2-2020-06249 del 28 de febrero de 2019 (folio 16)

Que mediante oficio No. 1-2020-06658 del 11 de marzo de 2019 (folios 17-21), la sociedad enajenadora describió el traslado de la queja indicando que el día 06 de marzo de 2020 se le dio respuesta al quejoso, como prueba de ello aportó copia de la respuesta otorgada (folios 17-21)

Que de otra parte, en consideración a que el Ministerio de Salud y Protección Social mediante la Resolución No. 385 del 12 de marzo del 2020, declaró la emergencia sanitaria por causa del coronavirus COVID-19, en todo el territorio nacional hasta el 30 de mayo de 2020, término que fue prorrogado por medio de la Resolución No. 844 del 26 de mayo de 2020, hasta el 31 de agosto del presente año, y en razón a las medidas adoptadas por el Gobierno Nacional mediante los Decretos No. 417 del 17 de marzo, 491 del 28 de marzo y 637 del 6 de mayo de 2020, por los cuales se declaró el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio nacional, aunado a las decisiones proferidas en los Decretos No. 457 del 22 de marzo, 531 del 8 de abril, 593 del 24 de abril, 636 del 6 de mayo, 689 del 22 de mayo, 749 del 28 de mayo, 878 del 25 de junio, 990 del 12 de julio y 1076 del 28 de julio, también expedidos en el año 2020, con las cuales se ordenó y prorrogó, respectivamente, la medida de aislamiento obligatorio, la Secretaría Distrital del Hábitat profirió los siguientes actos administrativos:

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

- 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"*.
- 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"*.
- 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"*.
- 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 los 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.
- 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." (Subrayado fuera de texto).

Que posteriormente, mediante el Decreto Distrital No. 193 de 26 de agosto de 2020 expedido por la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., *"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 dieron por culminadas las medidas especiales de restricción de la circulación en la localidad de Chapinero, a partir del 27 de agosto de 2020. *lf*

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

Que por tal razón, los términos procesales de las investigaciones y demás actuaciones administrativas adelantadas bajo las normas que reglamentan el procedimiento sancionatorio especial para el cumplimiento de las funciones de Inspección, Vigilancia y Control de las actividades de enajenación, autoconstrucción, arrendamiento e intermediación de vivienda a cargo de la Secretaría Distrital del Hábitat, fueron suspendidos desde el 16 de marzo hasta el 27 de agosto de 2020, inclusive; por lo tanto, la suspensión de los términos de los procesos administrativos sancionatorios que adelanta la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, fue levantada a partir del día veintiocho (28) de agosto de 2020.

Que, conforme a lo establecido en el artículo 5 del Decreto 572 de 2015, se hizo necesario la práctica de una visita técnica al inmueble objeto de queja, diligencia que se comunicó mediante radicados No. 2-2020-38573 del 04 de noviembre de 2020 (folio 22) y 2-2020-39382 del 05 de noviembre de 2020 (folio 23) al quejoso y a la sociedad enajenadora. Dicha visita se programó para el viernes 04 de diciembre del 2020, a las 09:30 AM.

Por otra parte, conforme a lo establecido en el artículo 5 del Decreto 572 de 2015, se hizo necesario la práctica de una nueva visita técnica al inmueble objeto de queja, diligencia que se comunicó mediante radicados No. 2-2020-39384 del 06 de noviembre de 2020 (folio 24) y 2-2020-39386 del 06 de noviembre de 2020 (folio 25) al quejoso y a la sociedad enajenadora. Dicha visita se programó para el viernes 04 de diciembre del 2020, a las 10:30 AM.

Que llegado el día y la hora de la visita técnica asistió el señor **OVIDIO AMADO ROJAS** en calidad de quejoso, por parte de la sociedad enajenadora asistió el señor **JOSE ALFONSO GONZALEZ** en calidad de autorizado, esto de conformidad con el acta de visita técnica del 4 de diciembre de 2020 (folio 30).

También asistió la señora **OLGA LUCIA ARIAS** en calidad de Representante Legal de la copropiedad, por parte de la sociedad enajenadora asistió el señor **JOSE ALFONSO GONZALEZ** en calidad de autorizado, esto de conformidad con el acta de visita técnica del 4 de diciembre de 2020 (folio 32).

Que el Despacho consideró por economía procesal acumular los expedientes 1-2019-38477-1 y 1-2020-03359-1. El proyecto **EL PORVENIR MZ 65 ETAPA VIIC**, corresponde a la misma dirección del **CONJUNTO RESIDENCIAL SENDEROS DE PAZ MANZANA 65-PROPIEDAD HORIZONTAL**, siendo el mismo proyecto de vivienda

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

Que de ambas visitas técnicas se emitió el Informe de Verificación de Hechos No. 20-512 del 10 de diciembre de 2020 (folios 43-45) en el cual se concluyó:

"Al presente expediente se acumula la actuación 1-2020-03359 del 13 de febrero de 2020, por cuanto se refiere también a las zonas comunes del proyecto de vivienda.

HALLAZGOS

1. Sistema de alcantarillado

De acuerdo con la manifestación en la queja respecto a "empozamientos", y a lo señalado por el quejoso el día de la visita técnica se procedió a verificar las cajas de inspección de la red de desagüe del conjunto y su respectiva tubería visible.

En la verificación de hechos se identificó que en el desarrollo de la tubería de desagüe se encuentra un cambio de diámetro de 4" a 6", específicamente, en la caja de inspección localizada frente a la torre 14, donde la relación diámetro y caudal, si bien en la queja se manifiesta y aporta imágenes de "empozamiento"; al momento de la visita no se encontró dicho "empozamiento" evidenciando un caudal normal. Adicionalmente, en la visita se encontró residuos provenientes de las unidades privadas (medias de vestir), lo cual también ha podido generar los taponamientos.

De acuerdo con lo anterior, en el momento de verificación de hechos no se evidenció la afectación manifestada en la queja, por lo tanto, no se califica como deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificación.

2. Sistema Hidráulico

Con base en la queja respecto a la inquietud respecto a la red de acueducto, y al área señalada en visita técnica por el quejoso, se procedió a verificar el equipo de presión.

El quejoso y enajenador manifiestan que ya se realizó intervención en la tubería del equipo de presión, así mismo en la verificación del hecho no se encontró ninguna afectación. Por lo tanto, este hecho no se califica como ninguna afectación que, represente deficiencias constructivas o desmejoramientos de especificación.

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

3. Contadores de luz y cableado

Se realiza verificación del hecho de acuerdo con la queja respecto a inquietudes sobre la energía eléctrica y a manifestación del quejoso en la visita técnica respecto a que en el momento de radicación de la queja no se habían entregado contadores. Así mismo, el Quejoso agrega que, ya fueron instalados todos los medidores. Adicionalmente, manifiesta que se han presentado problemas con la energía, y los electrodomésticos de las unidades privadas, por lo tanto, comenta preocupación respecto al material del cableado en aluminio.

En la visita técnica se evidenció que sí fueron instalados los contadores por el enajenador. Así mismo, dado que el proyecto ya cuenta con servicio definitivo de energía se entiende que las instalaciones cuentan con certificado RETIE, que acredita que todas las instalaciones cumplen con la mencionada norma. Por lo tanto, este hecho no se califica como una afectación.

4. Tanque de agua potable

De acuerdo con la queja respecto a certificados de "lavado de tanque" y al hecho señalado por la quejosa respecto a la tapa del tanque de agua potable, se procedió a hacer la verificación del hecho. Quejosa o Representante Legal, manifiesta que la copropiedad realizó lavado del tanque hace 7 meses. Enajenador comenta que se realizó intervención en el tanque y la tapa entre febrero y marzo de 2020.

En la verificación del hecho se evidenció que la tapa del tanque se encuentra con rastros de oxido en los bordes poniendo en riesgo la potabilidad del agua. De acuerdo con lo anterior, este hecho es una deficiencia constructiva que afecta las condiciones de habitabilidad del conjunto, por lo tanto, se califica como una afectación grave, en contravención con el Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá adoptado mediante acuerdo 20 de 1995:

PARÁGRAFO D.3.2.4.7. Los tanques de agua deben diseñarse y construirse en forma tal que garanticen la potabilidad del agua en todo tiempo y que no permita la entrada de aguas freáticas o aguas lluvias y el acceso a insectos o roedores."

Conforme a lo anterior, el informe de verificación de hechos No. 20-512 del 10 de diciembre de 2020, estableció que los hechos: 1. Sistema de alcantarillado; 2. Sistema Hidráulico y 3. Contadores de luz y cableado no constituyen deficiencias constructivas y/o desmejoramientos de especificaciones, por esto no se adelantará investigación administrativa

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

por estos hechos.

De otro lado, el aludido informe describe que el hallazgo "4. *Tanque de agua potable.*" constituye deficiencia constructiva de carácter grave, en atención a lo establecido en el Artículo 2 del decreto 572 de 2015.

Que, una vez analizada la información suministrada, se identifica que las zonas comunes fueron entregadas el 20 de septiembre de 2019 tal y como se plasmó en acta de visita y conforme la información que reposa en el expediente en mención, y que las fechas en la cuales este despacho conoció de la queja correspondió al día 16 de octubre de 2019 y la ampliación de la queja el día 13 de febrero de 2020, encontrándose así dentro del término de oportunidad que tiene esta autoridad para imponer sanciones y órdenes respecto de las deficiencias constructivas y/o desmejoramientos de especificaciones de carácter leve, grave y gravísimo. Al respecto, el artículo 14 del Decreto 572 de 2015 establece lo siguiente:

"Artículo 14º. Oportunidad para imponer sanciones y órdenes. Los hechos relacionados con la existencia de deficiencias constructivas o el desmejoramiento de especificaciones técnicas deberán sancionarse por la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o por la autoridad que haga sus veces, de conformidad con los siguientes términos:

Las afectaciones leves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas cuando se hubieren presentado dentro del año siguiente a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro del año siguiente a las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.

Las afectaciones graves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas si se hubieran presentado dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro del año siguiente a la fecha de las reparaciones que hubiera hecho el constructor o enajenador por dichas afectaciones.

Las afectaciones gravísimas, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, se sancionarán cuando se hubieran presentado dentro de los diez (10) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, o dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones". 

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

En este orden de ideas, el hecho "4. Tanque de agua potable" calificado como deficiencia constructiva grave, se encuentran dentro del término de oportunidad para imponer sanciones y órdenes, ya que transcurrieron menos de un año desde la fecha de entrega de las zonas comunes y las fechas en las cuales se pusieron en conocimiento de este Despacho las respectivas quejas.

Así las cosas, el hecho mencionado, constituye una presunta vulneración a lo dispuesto en las siguientes normas: *ACUERDO 20 DE 1995, PARÁGRAFO D.3.2.4.7; ACUERDO 79 DE 2003.; ARTICULO 23, NUMERAL 12, ARTÍCULO 114*, ; ello en concordancia con lo dispuesto en el artículo 2 del Decreto 572 de 2015 y demás normas descritas en el Informe de Verificación de Hechos No. 20-512 del 10 de diciembre 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.

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

-
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”

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

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

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

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Abrir investigación de carácter administrativo contra la sociedad enajenadora **CG CONSTRUCTORA S.A.S.** identificada con NIT: **800.051.984-2**, representada legalmente por el señor **CESAR GOMEZ ESTRADA** (o quien haga sus veces), en su condición de enajenador del proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL SENDEROS DE PAZ MANZANA 65-PROPIEDAD HORIZONTAL**, con ocasión al hallazgo identificado como "4. Tanque de agua potable", descrito en el informe de verificación de hechos No. 20-512 del 10 de diciembre de 2020, en virtud de lo expuesto en el presente auto.

ARTÍCULO SEGUNDO. Notifíquese el contenido del presente Auto a la sociedad enajenadora **CG CONSTRUCTORA S.A.S.** identificada con NIT: **800.051.984-2**, representada legalmente por el señor **CESAR GOMEZ ESTRADA** (o quien haga sus veces) y córrase traslado del mismo junto con la queja y el informe técnico de la visita de

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.



AUTO No. 989 DEL 26 DE MAYO DE 2021 Página 11 de 11

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

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 572 de 2015.

ARTÍCULO TERCERO. Comunicar el presente Auto al Representante Legal (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL SENDEROS DE PAZ MANZANA 65-PROPIEDAD HORIZONTAL**, de esta ciudad.

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

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C., a los veintiséis (26) días del mes de mayo del año dos mil veintiuno (2021).

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

MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: David Augusto García A – Contratista SICV. *DA*
Revisó: Luisa Fernanda Gómez N- Contratista SICV. *LF*