

MOTORIZADO



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

Bogotá D.C.,

Señor (a):

Propietario Apartamento 3002, Torre 1. (o quien haga sus veces)

**CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE BELLAVISTA
HORIZONTAL**

Dirreccion: TRANSVERSAL 70 G # 63 - 52 SUR- APARTAMENTO 3002, TORRE 1.
Bogota D.C.

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

2-2021-45420

FECHA: 2021-08-24 08:27 PRO 803339 FOLIOS: 1

ANEXOS: 6 FOLIOS

ASUNTO: COMUNICACION

DESTINO: PROPIETARIO APARTAMENTO 3002

TIPO: OFICIO SALIDA

ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y

Control de Vivienda

CATEGORIA: PROPIEDAD

Asunto: Comunicación AUTO No. 1309 del 13 de agosto de 2021
Expediente No. 1-2019-24603-1

Respetado (a) Señor (a),

Dando cumplimiento al artículo **TERCERO** del **AUTO No. 1309 del 13 de agosto 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: Ana Cárdenas - Contratista SIVCV

Revisó: Diego Fernando Hidalgo - Contratista SIVCV

Anexo auto 1309 del 13 de agosto de 2021 en 6 folios



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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL 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 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 la queja presentada por el señor **NESTOR ANDRES CASAS BARRIOS**, en calidad de propietario del apartamento 3002 Torre 1 del proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE BELLAVISTA ETAPA I - PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la TRANSVERSAL 70 G # 63 - 52 SUR de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las áreas privadas del mencionado inmueble, en contra de la sociedad enajenadora **A R CONSTRUCCIONES SAS**, identificada con NIT. 900.378.893-8, representada legalmente por el señor **DANIEL GIRALDO CACERES** (o quien haga sus veces); actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2019-24603 del 27 de junio de 2019, Queja No. 1-2019-24603-1 (folios 1 a 6).

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 **A R CONSTRUCCIONES SAS**, identificada con NIT. 900.378.893-8, representada legalmente por el señor **DANIEL GIRALDO CACERES** (o quien haga sus veces), es la responsable de dicho proyecto de vivienda y le fue otorgado el registro de enajenación 2010143 (folio 39).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2019-37416 del 18 de julio de 2019 (folio 8), se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora **A R CONSTRUCCIONES SAS**, 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, sobre dicho traslado le fue comunicado mediante radicado No. 2-2019-37415 del 18 de julio de 2019 (folio 9), al propietario del apartamento 3002 Torre 1 del **CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE BELLAVISTA ETAPA I - PROPIEDAD HORIZONTAL**, objeto de queja.

Que mediante oficio No. 1-2019-24917 del 02 de agosto de 2019 (folios 10 a 15), la sociedad enajenadora **A R CONSTRUCCIONES SAS**, a través del señor **JUAN DAVID BAQUERO TORRES**, en calidad de apoderado general, descorrió traslado de la queja, documento en el que entre otros se señaló lo siguiente: *“(…) Es de manifestar a su despacho que los hechos objeto de queja, relativos a filtraciones en cubierta del apartamento 3002 de la Torre 1 del Conjunto Residencial Torres de Bellavista, fueron subsanados por la sociedad AR Construcciones S.A.S. y recibidos a*

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

satisfacción recientemente por el propietario, tal como consta en el acta de entrega que se adjunta y en las fotografías, que dan cuenta de los trabajos realizados en cubierta. (...) Igualmente, con el fin de reparar integralmente al propietario del apartamento, se pintó las partes del inmueble afectado por la humedad".

Que una vez surgió la situación de emergencia producto de la pandemia por Covid 19, y en razón a las medidas decretadas por el Gobierno Nacional mediante Decretos 417 del 17 de marzo, 491 del 28 de marzo, 637 del 6 de mayo de 2020 (Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio Nacional y Decretos 457 del 22 de marzo de 2020, 531 del 8 de abril de 2020, 593 del 24 de abril de 2020, 636 del 6 de mayo de 2020, 689 del 22 de mayo de 2020, 749 del 28 de mayo de 2020, 878 del 25 de junio de 2020, 990 del 12 de julio de 2020 y 1076 del 28 de julio de 2020, con los que ordenó y prorrogó respectivamente la medida de aislamiento obligatorio) y al Estado de Emergencia Sanitaria declarado por el Ministerio de Salud y Protección Social en todo el territorio Nacional mediante Resolución 385 del 12 de marzo del 2020 hasta el 30 de mayo del curso anual, término que fue prorrogado en Resolución 844 del 26 de mayo de 2020 hasta el 31 de agosto de 2020, la Secretaría Distrital de Hábitat expidió los siguientes actos administrativos:

1. Resolución No. 080 del 16 de marzo de 2020 "*Por la cual se adopta como medida transitoria por motivos de salubridad pública la suspensión de términos para los procesos sancionatorios adelantados en la secretaría de hábitat*",
2. Resolución No. 084 de 20 de marzo de 2020 "*Por el cual se aclara el alcance de la suspensión de términos en los procedimientos a cargo de la Secretaría Distrital del Hábitat contemplados en las 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:

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

"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).

Que 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.

Que 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 una vez levantada la suspensión de los términos de las actuaciones administrativas, 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. 2-2021-07109 (folio 16) y 2-2021-07110 (folio 17) del 17 de febrero de 2021, a la sociedad enajenadora y al propietario de la unidad de vivienda privada.

Que dicha visita se programó para el día 29 de marzo del 2021, a las 9:30 horas, junto con su respectivo protocolo de bioseguridad para adelantar las visitas de verificación de hechos, esto en razón a la pandemia generada por el COVID 19.

Que llegado el día y la hora de la visita técnica programada asistió el señor NESTOR ANDRES CASAS BARRIOS, en calidad de propietario del apartamento 3002, Torre 1, del proyecto de vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE BELLAVISTA ETAPA I - PROPIEDAD HORIZONTAL, y por parte de la sociedad enajenadora el señor CARLOS ANDRES LUENGAS TÉLLEZ, residente de entregas y posventas, según autorización adjunta a folio 19 del expediente. 

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

Que de dicha visita se emitió el informe de verificación de hechos No. 21-093 del 30 de marzo de 2021 (folios 33 a 35), en el cual se concluyó:

"(...)

De acuerdo con lo indicado por partes, la fecha de entrega del inmueble fue el 18 de diciembre de 2014".

HALLAZGOS

1. "FILTRACIONES POR CUBIERTA"

En la visita, manifiesta el propietario que poco más de un año de recibido el inmueble, los inquilinos le manifestaron que se presentaban filtraciones en varias zonas de este. Indica que el enajenador realizó la última intervención en julio de 2019 y muy poco tiempo después se volvió a presentar la filtración en el área de la sala (aproximadamente un año y medio antes de la visita, según cuentas del tiempo que tiene viviendo la actual arrendataria), lo cual informó nuevamente al enajenador, en donde este último le respondió en febrero de 2020 que no le iban a realizar más intervenciones por el tiempo de garantía.

También señala el quejoso que la administración realizó mantenimiento con sikaflex, en los sitios puntuales donde han solicitado los propietarios, pero que no han realizado intervenciones de manera general en la cubierta. Dice que la administración realizó intervención aproximadamente en noviembre de 2020.

El delegado del enajenador indica que, aporta actas de posventas, en la cual se evidencian las intervenciones realizadas por ellos a la cubierta y al inmueble. En las actas aportadas se indica:

"(...) 25/05/2019 (...)

(1) Propietaria informa que la filtración es reiterativa después de la intervención del área de construcción en el área de la sala. (No se presenta afectación en otras áreas del inmueble por filtración en cubierta). - Se evidencia soplo en acabado de placa y manchas amarillentas en el área de la sala.

- No se evidencia afectación en piso por filtración en área de sala ni en otras áreas. - Se le informa a la propietaria que las actividades correctivas se realizarán por el área de construcción - Arq Nilson, se verificara y posteriormente se realizara respectivo acabado en el área afectada (...)"

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

"(...) 29/06/2019

- (1) *Atiende arrendatario quien se encuentra de trasteo al momento de la inspección de la zona afectada, se encuentra seco y sin humedad. sin embargo, usuarios manifiestan que la filtración persiste.*
- (2) *Propietario de inmueble llega y sigue con la atención de la visita - Se agenda visita con propietario para el día 06 de julio para concluir el seguimiento.*

(...)

Se realiza visita para confirmar que la humedad y filtración por cubierta fue subsanada, visita en compañía de obra y propietario del inmueble, se realizan trabajos de estuco por parte de obra (...) 06/07/19.

(...)

- (1) *Se realiza acabados – Estuco, lijado y pintura de las zonas anteriormente afectadas, se realiza aseo general del inmueble (...) Firma a satisfacción 27/07/2019 (...)"*

En la visita se realiza la verificación del punto indicado por el quejoso y se logra observar deterioro del acabado, desprendimiento de este, cambio en la coloración de la pintura y adicionalmente, al momento de la visita se logra observar que la filtración se encuentra activa. Además se logra observar deterioro en el laminado que se encuentra en este mismo espacio, lo cual sugiere que es debido a la caída constante de agua a través de la filtración de la cubierta y que a pesar que en el acta firmada a satisfacción el día 27 de julio de 2019 se indicó que el piso estaba en buenas condiciones, debido a que la filtración se siguió presentando y sobre todo, dentro del año de garantía de la intervención realizada por el enajenador, el daño presentado con el paso del tiempo en el piso, también se ha deteriorado.

*Por lo anterior, es necesario indicar que a pesar de que se realizó algún tipo de intervención por parte de la administración, como la afectación reincidió dentro del tiempo de garantía, **se establece deficiencia constructiva grave que afecta la habitabilidad del inmueble.***

Por lo anterior, se debe dar cumplimiento con lo dispuesto en el Acuerdo 20 de 1995, Código Distrital de Construcción, que dice: ~~...~~

AUTO No. 1309 DEL 13 DE AGOSTO DE 2021 **Página 6 de 12**

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

"(...) ARTÍCULO B.5.1.3. Todos los elementos de una edificación, estructurales o no, que estén en contacto con el exterior deben protegerse adecuadamente contra la humedad, la temperatura o cualquier otro agente externo que pueda afectar tanto la apariencia y características físicas del elemento, como las condiciones mínimas de higiene, salubridad y comodidad internas.

(...)

ARTÍCULO B.5.3.3. Impermeabilización superficial. La impermeabilización superficial debe hacerse cuando sea imposible impermeabilizar el hormigón, cuando después de realizada ésta haya quedado defectuosa, o cuando sea el tipo de impermeabilización más adecuado. Debe utilizarse impermeabilización superficial también en obras de mampostería o albañilería que así lo requieran. La impermeabilización superficial debe hacerse cumpliendo los requisitos siguientes: (...)

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

Igualmente, se debe dar cumplimiento con lo establecido en:

"(...) Sección B.5.4 IMPERMEABILIZACIÓN DE CUBIERTAS

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

PARÁGRAFO B.5.4.2.2. Facilidad de evacuación de agua o granizo. Deben proyectarse una o varias cuencas de recogida que conduzcan el agua o el granizo a los desagües.

PARÁGRAFO B.5.4.3.1. Condiciones de adherencia. En el caso de sistemas adherentes o semiadherentes a la base, ésta debe presentar la suficiente rugosidad para garantizar la perfecta adherencia del material impermeabilizante.

ARTÍCULO B.10.2.4. Drenajes. Los sistemas de techos deben tener pendientes adecuadas para drenaje, cuando no se diseñen para soportar agua y granizo acumulado.

PARÁGRAFO B.10.2.4.1. Los drenajes deben colocarse en cada uno de los puntos bajos del techo, a menos que tengan pendientes para drenar por las esquinas; los drenajes deben tener el tamaño adecuado para permitir la adecuada recolección del agua del techo (...)"

"(...) ARTÍCULO B.5.4.2. Condiciones que debe cumplir la cubierta.

AUTO No. 1309 DEL 13 DE AGOSTO DE 2021 Página 7 de 12

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

Toda cubierta que vaya a someterse a trabajos de impermeabilización debe cumplir con los requisitos siguientes:

PARÁGRAFO B.5.4.2.1. Resistencia mecánica. El conjunto soporte base-soporte resistente debe tener la resistencia adecuada para el fin que se destina.

PARÁGRAFO B.5.4.2.2. Facilidad de evacuación de agua o granizo. Deben proyectarse una o varias cuencas de recogida que conduzcan el agua o el granizo a los desagües.

ARTÍCULO B.1.5.1. Zonas duras. Cuando las edificaciones provean zonas duras exteriores de uso público, éstas deberán cumplir con las siguientes disposiciones:

PARÁGRAFO B.1.5.1.1. Piso. El material del piso deberá proporcionar una superficie regular y estable en todas las condiciones.

PARÁGRAFO B.1.5.1.2. Deberá estar adecuadamente nivelado y contar con los dispositivos de conducción evacuación de aguas lluvias necesarios para evitar la formación de charcos.

PARÁGRAFO B.1.5.1.3. Debe diseñarse para que proporcione garantías de aseo y facilidad de mantenimiento evitando recodos y esquinas inaccesibles por las herramientas de limpieza (...)"

Adicionalmente, se debe dar cumplimiento con lo establecido en:

"(...) TITULO II

PARA LA SEGURIDAD

CAPITULO 8°. EN LAS CONSTRUCCIONES

12. Reparar las deficiencias de construcción de las viviendas enajenadas y cumplir con las condiciones de calidad generalmente aceptadas, adoptando las medidas técnicas previstas en las normas ambientales vigentes y las condiciones ofrecidas en la venta;

(...)

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

(1130) ARTÍCULO 114.- Enajenación y construcción de vivienda. Toda persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda debe cumplir con lo dispuesto en las normas especiales sobre la materia y garantizar la seguridad y calidad de las construcciones (...)"

AUTO No. 1309 DEL 13 DE AGOSTO DE 2021 **Página 8 de 12**

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

Ahora bien, dando continuidad con lo que establece el Decreto Distrital 572 de 2015, en su artículo 6°, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda procederá a abrir investigación administrativa en contra de la sociedad enajenadora A R CONSTRUCCIONES SAS, teniendo en cuenta el aludido informe de verificación de hechos No 21-093 del 30 de marzo de 2021, el cual calificó el hallazgo **“1. FILTRACIONES POR CUBIERTA”** como una deficiencia constructiva Grave, encontrándose así frente a una posible infracción normativa de las normas que regulan el régimen de enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

Así mismo, se debe tener en cuenta que 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, una vez analizada la información suministrada, se identifica que las áreas privadas de la unidad de vivienda fueron entregadas el 18 de diciembre de 2014 y que la última intervención realizada por parte de la sociedad enajenadora se llevó a cabo en el mes de julio de 2019, según se especificó en el informe de verificación de hechos No. 21-093 del 30 de marzo de 2021. Así mismo, se evidencia que el momento en que los hechos objeto de la queja fue puesto en conocimiento de este Despacho, corresponde al día 27 de junio de 2019, encontrándose así dentro del término de oportunidad que tiene esta autoridad administrativa para conocer de la actuación e imponer sanciones y órdenes, toda vez que para el caso particular los hechos irregulares se presentaron dentro del año siguiente a la última intervención o reparación que realizara el enajenador.

Lo anterior, si se considera que solo transcurrió un (1) mes desde la intervención realizada por el enajenador el 25 de mayo de 2019 que consta en el formato de **“CONTROL CASOS REASIGNACIÓN PQR – CRM ENTREGAS Y POSVENTAS A CONSTRUCCIÓN”** que reposa en el expediente (folio 32) y la fecha en la que este despacho conoció de la queja (27 de junio de 2019). Al respecto, el artículo 14 del Decreto 572 de 2015, 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.

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

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

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". (Subrayado y negrilla fuera de texto)

Conforme lo anterior, para el caso particular se tiene que el hallazgo identificado como "**I. FILTRACIONES POR CUBIERTA**", constituye una presunta vulneración a lo dispuesto en las siguientes normas: ACUERDO 20 DE 1995 (Código Distrital de la Construcción), ARTICULO B.5.1.3., B.5.3.3., PARAGRAFO B.5.3.3.1., SECCIÓN B.5.4., ARTICULO B.5.4.1., PARAGRAFOS B.5.4.2.2., B.5.4.3.1., ARTICULO B.10.2.4., PARAGRAFO B.10.2.4.1., ARTICULO B.5.4.2., PARAGRAFOS B.5.4.2.1., B.5.4.2.2., ARTICULO B.1.5.1., PARAGRAFOS B.1.5.1.1., B.1.5.1.2., B.1.5.1.3.; ACUERDO 79 DE 2003, ARTÍCULOS 23, NUMERAL 12, y 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. 21-093 del 30 de marzo de 2021, 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.

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.

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

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, 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

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"

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 áreas privadas de la unidad 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

ARTÍCULO PRIMERO. Abrir Investigación de carácter administrativo contra la sociedad enajenadora **A R CONSTRUCCIONES SAS**, identificada con NIT. 900.378.893-8, representada legalmente por el señor **DANIEL GIRALDO CACERES** (o quien haga sus veces), con ocasión al hallazgo "**I. FILTRACIONES POR CUBIERTA**", descrito en el Informe de Verificación de Hechos No. 21-093 del 30 de marzo de 2021, en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente auto.

ARTÍCULO SEGUNDO. Notifíquese el contenido del presente Auto a la sociedad enajenadora **AR CONSTRUCCIONES SAS**, identificada con NIT. 900.378.893-8, representada legalmente por el señor **DANIEL GIRALDO CACERES** (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

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. 1309 DEL 13 DE AGOSTO DE 2021 Página 12 de 12

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

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 al propietario (o quien haga sus veces) del apartamento 3002 Torre 1 del proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE BELLAVISTA ETAPA I - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de esta ciudad.

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

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C., a los trece (13) días del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021).



MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda