



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

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

2-2021-69024

FECHA: 2021-12-02 15:19 PRO 840793 FOLIOS: 1
ANEXOS: **6**
ASUNTO: COMUNICACION AUTO 958 DE
21/05/2021 EXPEDIENTE 1-2019-20247-1
DESTINO: conjunto residencial sol de san carlos
TIPO: OFICIO SALIDA
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Bogotá D.C.,

Señor (a):

ADMINISTRADOR(A) REPRESENTANTE LEGAL (o quien haga sus veces)
CONJUNTO RESIDENCIAL SOL DE SAN CARLOS II -PROPIEDAD
HORIZONTAL

CALLE 43 A SUR No. 12 59

Bogotá D.C

Asunto: Comunicación Auto No. 958 del 21 de mayo de 2021
Expediente No. 1-2019-20247-1

Respetado (a) Señor (a),

Dando cumplimiento al artículo **TERCERO** de la Auto No. **958 del 21 de mayo de 2021**,
“*Por la cual se abre una administración 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

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Claudia Ximena Castillo – Abogado Contratista Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.

Revisó: Juan Camilo Corredor Pardo - Profesional Universitario Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.

Aprobó: Diana Marcela Quintero Casas – Profesional Especializado Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

ANEXO: Lo enunciado en 4 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 1º del Decreto 572 de 2015, asumió el conocimiento de la queja trasladada por la Alcaldía Local de Rafael Uribe Uribe y presentada por el señor WILSON MONTENEGRO y la señora CAROLINA MALDONADO quienes son los propietarios del apartamento 105 torre 2 del CONJUNTO RESIDENCIAL SOL DE SAN CARLOS II - PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la calle 43A sur No. 12 - 59, de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las zonas privadas del mencionado inmueble, en contra de la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA BOLIVAR BOGOTA S.A. PERO PODRA GIRAR TAMBIEN COMO CONSTRUCTORA; SIGLA: CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.**, identificada con Nit. 860.513.493-1 representada legalmente por la persona natural el señor CARLOS GUILLERMO ARANGO URIBE, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 8.315.767, actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2019-20247-1 del 23 de mayo de 2019, Queja No. 1-2019-20247-1 (folio 1-7).

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 **CONSTRUCTORA BOLIVAR BOGOTA S.A. PERO PODRA GIRAR TAMBIEN COMO CONSTRUCTORA; SIGLA: CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.**, identificada con Nit. 860.513.493-1 representada legalmente por el señor CARLOS GUILLERMO ARANGO URIBE, identificado con la cédula de ciudadanía No. 8.315.767, es el responsable del proyecto de vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL SOL DE SAN CARLOS II - PROPIEDAD HORIZONTAL y cuenta con registro de enajenación 186073(folio 40).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4º del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No 2-2019-34077 del 3 de julio de 2019 (folio 11), se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA BOLIVAR BOGOTA S.A. PERO PODRA GIRAR TAMBIEN COMO CONSTRUCTORA; SIGLA: CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.**, identificada con Nit. 860.513.493-1 representada legalmente por el señor CARLOS GUILLERMO ARANGO URIBE, 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 mediante radicado No. 2-2019-34074 del 3 de julio de 2019 (folio 9) al señor WILSON MONTENEGRO y la señora CAROLINA MALDONADO en su condición de quejosos. 

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

Que mediante oficio No. 1-2019-28105 del 25 de julio de 2019 (folios 13-21), la señora BEATRIZ HELENA GARCIA ANAYA en calidad de tercera suplente especial del presidente de la sociedad enajenadora, recorrió el traslado de la queja indicando que:

"1. El inmueble objeto de reclamación, fue entregado el día 25 de febrero de 2012, es decir más de 7 años contados a la fecha de radicación de la queja ante la Secretaría de Hábitat, por lo cual resulta evidente que la reclamación se encuentra por fuera de los tiempos de garantía establecidos y se sobreentiende que los mismos atañen a falta de labores de mantenimiento por parte de la copropiedad y del propietario de la unidad de vivienda. Lo anterior de conformidad con lo establecido en el decreto 572 de 2015.

Decreto 572 de 2015

Artículo 2º. Definiciones y Conceptos.

(...)

Labores de mantenimiento: Son las actividades necesarias para garantizar la debida conservación de las condiciones de uso, seguridad, salubridad y habitabilidad del inmueble conforme a las recomendaciones impartidas por el enajenador o las contempladas en los manuales entregados, siempre y cuando las mismas no impliquen la realización de obras adicionales que inicialmente debieron ser implementadas por parte del constructor o enajenador. El propietario o la copropiedad, según se trate de zona privada o común, son los responsables del correcto mantenimiento del inmueble o la edificación y de sus equipos.

2. Tal como lo indica el quejoso en su escrito, el hecho objeto de reclamación ya fue intervenido por parte del mismo, confesando que realizó actividades consistentes en la instalación de sifón de 4" en la habitación para un futuro baño. Lo cual indica sin asomo de duda que las condiciones en las que fue inicialmente entregado el bien fueron alteradas.

Según lo establecido en el Decreto 572 de 2015, operara la pérdida de oportunidad para imponer sanciones y ordenes por parte de la Secretaría de Hábitat, teniendo en cuenta el tiempo que haya transcurrido el tipo de afectación que se genere; para este caso debemos aseverar que el tiempo transcurrido desde la entrega del inmueble hasta la fecha de radicación de la queja obedece a más de 7 años.

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:

AUTO No. 958 DEL 21 DE MAYO DE 2021 Página 3 de 11

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

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.

Queda claro entonces que los hechos objeto de reclamación corresponden a falta de labores de mantenimiento a cargo del quejoso y la administración de la copropiedad, tal y como lo indica la normatividad que a continuación se relaciona

"Ley 675 de 2001

ART. 82.- OBLIGACIONES DE MANTENIMIENTO, REPARACIÓN Y MEJORAS. Las Unidades Inmobiliarias Cerradas tendrán a su cargo las obligaciones de mantenimiento, reparación y mejoras de las zonas comunes y del espacio público interno de las Unidades Inmobiliarias Cerradas, que serán pagados por los copropietarios".

Acuerdo 20 de 1995

Sección A.3.5 MANTENIMIENTO DE EDIFICACIONES

ARTICULO A.3.5.1. Todas las edificaciones y sus partes componentes deben mantenerse en condiciones permanentes de seguridad. Todos los equipos e instalaciones de servicios, medios de evacuación y sistemas de seguridad requeridos en una edificación, según las normas del presente Código o de cualesquiera otras reglamentaciones pertinentes, deben permanecer en buenas condiciones de funcionamiento.

AUTO No. 958 DEL 21 DE MAYO DE 2021 Página 4 de 11

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

PARAGRAFO A.3.5.1.1. El propietario de la edificación es el responsable del correcto mantenimiento de la edificación y de sus equipos."

*De conformidad con lo anterior, **CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.** no realizara ninguna actividad sobre la reclamación realizada, por tal razón, respetuosamente solicitamos al despacho se disponga a decretar el cierre del expediente por no existir mérito para continuar con ella. (...)"*

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:

- 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 Secretaría 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 las 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:

AUTO No. 958 DEL 21 DE MAYO DE 2021 Página 5 de 11

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." (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.

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. 2-2020-39500 (folio 32) y 2-2020-39501 (folio 34) del 9 de noviembre de 2020, a los propietarios del apartamento 105, torre 2, CONJUNTO RESIDENCIAL SOL DE SAN CARLOS II - PROPIEDAD HORIZONTAL, y al enajenador el señor CARLOS GUILLERMO ARANGO URIBE, identificado con la cédula de ciudadanía No. 8.315.767, efectivamente entregados según certificación expedida por Servicios Postales Nacionales S.A. No. YG2263313178CO el 12 de noviembre de 2020 al quejoso y mediante guía No. YG263313164CO del 12 de noviembre de 2020 al enajenador. (folios 33 y 35)

Que dicha visita se programó para el día viernes 20 de noviembre de 2020, a la 10:20 a.m., 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 WILSON URIEL MONTENEGRO, en calidad de Propietario del CONJUNTO RESIDENCIAL SOL DE SAN 

AUTO No. 958 DEL 21 DE MAYO DE 2021 Página 6 de 11

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

CARLOS II - PROPIEDAD HORIZONTAL y no hubo asistencia del enajenador, tal y como se plasmó en acta de visita técnica visible a folio 36 del expediente.

Que de dicha visita técnica se emitió el Informe de Verificación de Hechos No. 20-578 del 28 de diciembre de 2020 (folios 37-38) en el cual se concluyó:

HALLAZGOS

1. HUMEDAD HABITACIÓN PRINCIPAL

El quejoso manifiesta mediante queja presentada ante la Secretaría Distrital del Hábitat, que desde que hicieron entrega del apartamento presenta humedades en la habitación principal, pero hasta el momento no ha sido subsanado el problema.

En visita para la verificación de hechos se puede evidenciar que en la habitación principal se están presentando filtraciones en el muro que colinda con el pasillo de la torre. El señor Wilson afirma que construyeron un filtro dentro de la habitación principal que recogiera esas aguas y la última intervención que realizaron fue en el mes de abril de 2019.

*Con base en la observación y características del hecho y teniendo en cuenta que es reiterativo, ya que se han realizado intervenciones (la última fue en abril del 2019) para solucionarlo anteriormente, se deduce que el hecho corresponde al efecto de filtración de agua desde el lado exterior del muro. Por lo tanto, este hecho se califica como una deficiencia constructiva de **AFECTACIÓN GRAVE**, que compromete las condiciones de habitabilidad de esta área privada, en contravención con lo dispuesto en el Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá, adoptado mediante el Acuerdo 20 de 1995:*

CAPÍTULO B.5

PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE

Sección B.5.1 GENERAL

ARTÍCULO B.5.1.1. Los requisitos de este capítulo establecen las normas y recomendaciones mínimas necesarias para lograr una protección adecuada contra la intemperie en edificaciones.

ARTÍCULO B.5.1.2. Deben utilizarse materiales, procesos y métodos adecuados para lograr edificaciones o partes de ellas resistentes a la intemperie tal como se exige en este capítulo y deben cumplirse además los requisitos aplicables de este código.

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

AUTO No. 958 DEL 21 DE MAYO DE 2021 Página 7 de 11

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

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.5.1.4. Todos los materiales utilizados para obras de impermeabilización deben cumplir con los requisitos de las normas ICONTEC aplicables.

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.

PARÁGRAFO B.5.3.3.2. En pañetes impermeabilizados integralmente debe evitarse su desprendimiento, sopladura o fisuramiento".

Conforme a lo anterior, el informe de verificación de hechos No 20-578 del 28 de diciembre de 2020, describe que el hallazgo "1. HUMEDAD HABITACION PRINCIPAL" constituye deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones de afectación 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 privadas fueron entregadas el 25 de febrero de 2012, tal y como se evidencia en acta de entrega del inmueble aportada por la sociedad enajenadora visible a folio 36 y que por su parte los hechos objeto de queja han sido reiterativos y se han presentado intervenciones por parte de la constructora, siendo la última en abril de 2019, conforme la información que reposa en el expediente en mención, y que la fecha en la cual este despacho conoció de la queja correspondió al día 23 de mayo de 2019, 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 GRAVE. 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.

AUTO No. 958 DEL 21 DE MAYO DE 2021 Página 8 de 11

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".

En este orden de ideas, al hecho "*1. HUMEDAD HABITACION PRINCIPAL*" calificado como deficiencia GRAVE, se encuentran dentro del término de oportunidad para imponer sanciones y órdenes, con respecto a la deficiencia contractiva GRAVE ya que solo ha transcurrido aproximadamente un (1) mes desde la fecha de la última reparación hecha por el constructor, según lo señalan los quejosos, (año 2018), para darle solución al hecho objeto de queja y la fecha en la cual se puso en conocimiento de este Despacho (23 de mayo de 2019) la respectiva queja.

Así las cosas, el hecho mencionado, constituye una presunta vulneración a lo dispuesto en las siguientes normas: *ACUERDO 20 DE 1995., CAPITULO B.5., SECCION B.5.1., ARTICULO B.5.1.1., ARTICULO B.5.1.2., ARTICULO B.5.1.3., ARTICULO B.5.1.4., SECCION B.5.3., ARTICULO B.5.3.3., PARAGRAFO B.5.3.3.1., PARAGRAFO B.5.3.3.2., 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. 20-578 del 28 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.

AUTO No. 958 DEL 21 DE MAYO DE 2021 Página 10 de 11

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

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 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 **CONSTRUCTORA BOLIVAR BOGOTÁ S.A. PERO PODRA GIRAR TAMBIEN COMO CONSTRUCTORA; SIGLA: CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.**, identificada con Nit. 860.513.493-1 representada legalmente por el señor CARLOS GUILLERMO ARANGO URIBE identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 8.315.767, en su condición de enajenador del proyecto de vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL SOL DE SAN CARLOS II - PROPIEDAD HORIZONTAL, con ocasión al hallazgo identificado como **"1. HUMEDAD HABITACION PRINCIPAL"**, descrito en el informe de verificación de hechos No. 20-578 del 28 de diciembre de 2020, en virtud de lo expuesto en el presente auto.

ARTÍCULO SEGUNDO. Notifíquese el contenido del presente Auto la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA BOLIVAR BOGOTÁ S.A. PERO PODRA GIRAR TAMBIEN COMO CONSTRUCTORA; SIGLA: CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.**, identificada con Nit. 

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. 958 DEL 21 DE MAYO DE 2021 Página 9 de 11

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

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

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.

AUTO No. 958 DEL 21 DE MAYO DE 2021 Página 11 de 11

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

860.513.493-1 representada legalmente por el señor CARLOS GUILLERMO ARANGO URIBE, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 8.315.767, 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.

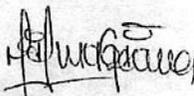
ARTÍCULO TERCERO. Comunicar el presente Auto al administrador y/o representante legal del proyecto de vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL SOL DE SAN CARLOS II - PROPIEDAD HORIZONTAL, de esta ciudad.

ARTÍCULO CUARTO. Comunicar el presente Auto al señor WILSON MONTENEGRO y la señora CAROLINA MALDONADO quienes son los propietarios del apartamento 105 torre 2 del CONJUNTO RESIDENCIAL SOL DE SAN CARLOS II - PROPIEDAD HORIZONTAL, de esta ciudad.

ARTÍCULO QUINTO. 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 veintiún (21) días del mes de mayo del año dos mil veintiuno (2021).



MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda