



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

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

2-2021-33781

FECHA: 2021-06-28 15:44 PRO 784916 FOLIO: 1
ANEXOS: 5
ASUNTO: COMUNICACION AUTO 870 DE
19/05/2021 EXPEDIENTE 1-2019-35825-1
DESTINO: margarita maria chinchilla lebolo
TIPO: OFICIO SALIDA
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Bogotá D.C.,

Señor (a)

MARGARITA MARIA CHINCHILLA LEBOLO

Propietaria del apartamento 606 (o quien haga sus veces)

Carrera 2 No. 61 – 40 - apartamento 606

Ciudad

Asunto: Comunicación **AUTO No. 870 DEL 19 DE MAYO DE 2021**
Expediente No. **1-2019-35825-1**

Respetado (a) Señor (a),

Dando cumplimiento al artículo **TERCERO** del **AUTO No. 870 DEL 19 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



Proyectó: Sergio Garcia Cartagena - SIVCV
Revisó: Adriana Isabel Sandoval Otálora- SIVC

ANEXO: Lo enunciado 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 la señora MARGARITA MARIA CHINCHILLA LEBOLO quien es la propietaria del apartamento 606, del EDIFICIO TORRE LA SALLE VERDE - PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la carrera 2 No. 61 - 40, de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las zonas privadas del mencionado inmueble, en contra de la sociedad enajenadora **TORRELASALLE S.A.S.**, identificada con Nit. 900.321.287-9 representada legalmente por la persona natural el señor JORGE ALBERTO SANTANDER RAMIREZ, (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2019-35825 del 25 de septiembre de 2019, Queja No. 1-2019-35825-1 (folios 1 a 13).

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 **TORRELASALLE S.A.S.**, identificada con Nit. 900.321.287-9 representada legalmente por el señor JORGE ALBERTO SANTANDER RAMIREZ, (o quien haga sus veces), es el responsable del proyecto de vivienda EDIFICIO TORRE LA SALLE VERDE - PROPIEDAD HORIZONTAL y cuenta con registro de enajenación 2014137 (folio 165).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No 2-2019-56479 del 11 de octubre de 2019 (folio 15), se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora **TORRELASALLE S.A.S.**, identificada con Nit. 900.321.287-9 representada legalmente por el señor JORGE ALBERTO SANTANDER RAMIREZ (o quien haga sus veces), 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. 2-2019-56482 del 11 de octubre de 2019 (folio 16) a la señora MARGARITA MARIA CHINCHILLA LEBOLO en su condición de quejosa. 

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

Que mediante oficio No. 1-2019-39491 del 24 de octubre de 2019 (folios 17 a 19) el señor MILTON FREDY MARTINEZ HERNANDEZ en calidad de apoderado del representante legal de la sociedad enajenadora, recorrió el traslado de la queja indicando que:

“Frente al punto 1 y 2: nos permitimos manifestar que cuando se negoció el apartamento 606, el mismo tenía estufa eléctrica, no a gas, y así se entregó. Y fue por solicitud de la propietaria que se procedió a iniciar la adecuación en la red interna y a elevar la solicitud ante la empresa de Gas Natural para la instalación del respectivo servicio, con su contador, Solicitud que no cosa que no ha sido posible hasta el día de hoy a pesar de ser aprobado, lo que nos llevó después de innumerables gestiones como le consta a la misma propietaria a radicar un derecho de petición el cual adjuntamos y del cual hoy finalmente tenemos respuesta. Anexo 1. (Existe acta) Es de manifestar que cuando se cerró el negocio con la Propietaria, ya estaba el edificio en proceso final de construcción y tanto los apartamentos, las áreas comunes, ya estaban construidas de acuerdo a los planos aprobados en la licencia de construcción.

Frente al punto 3, La subestación eléctrica está instalada en el espacio diseñado para ella, anexo (plano 7). Plano que fue aprobado por la Curaduría, como por la Empresa de Energía Eléctrica. Es de manifestar que El apartamento 606 (dúplex) aparece en el plano 6 y plano 5, planos estos aprobados los cuales adjuntamos. Anexo 1 planos 7,6 y 5. Esto con el fin de evidencia que lo construido fue lo aprobado por la curaduría No. 2.

Frente al punto 3^a y 4: La constructora a pesar del concepto de la firma Acustec que concluía en su estudio que los ruidos se encuentran dentro del “rango de tolerancia” procedió a instalar unos cauchos de amortiguación en los soportes de la subestación y transformador, y a desmontar el cielo raso del apto 606 para colocar “frescasa” fibra aislante acústica, entre la placa y el cielo raso, el cual se procedo a instalar nuevamente.

Todo esto buscando atender a la propietaria en aras de demostrar nuestro compromiso con su bienestar, repito a pesar que el estudio técnico, la norma al respecto y las especificaciones cumplieran con lo aprobado y ofrecido. Anexo 2 estudio Acustec

Frente al punto 5. La medición del impacto del ruido se hizo por parte de la empresa acustec (se adjunta copia del estudio). Anexo 2 y no es cierto como lo afirma la propietaria que no se hizo medición dentro de su apartamento.

Frente al punto 6. Adjuntamos planos con sello de curaduría para la aprobación de la licencia, donde se evidencia la ubicación de la subestacion en conformidad con lo aprobado

AUTO No. 870 DEL 19 DE MAYO DE 2021 Página 3 de 11

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

en los planos con fecha 30 de Julio de 2014; de igual manera adjuntamos el plano aprobado por codensa ratificando la ubicación de la subestacion con fecha 3 de agosto de 2015


Frente al punto 8. Importante sería conocer ese estudio y poder confrontarlos con el de acustec,

Además no es cierta la afirmación de la quejosa que sea por incumplimiento de la constructora que hasta ahora se esté realizando la entrega a zonas comunes, sino que por decisión del consejo esta entrega se haría una vez culminadas las obras de la ZMPA (Zona de MANEJO Y PRESERVACIÓN AMBIENTAL) y estas solo pudieron iniciarse en octubre del año 2018, un año después de terminada la construcción del edificio pues solo hasta entonces la Secretaria de Ambiente otorgo los permisos, a pesar de estar gestionados y solicitados desde el inicio de la construcción del edificio y de ser mandato del estudio de remoción de masas.

Frente al punto 9. Nunca la gerencia de Torrelasalle se ha negado a atender alguna de las solicitudes de parte de los propietarios y especialmente de este en particular, toda vez como se manifestó en los puntos 3 y 4, el apartamento cumple con lo aprobado en la licencia en cuanto a ubicación y especificaciones. Cumple con lo ofrecido al propietario y cualquier afectación por ruidos está por debajo de los rangos admitidos, según consta en el estudio por nosotros contratado, y, aun así, sin que tuviera que incurrir en costo alguno la propietaria, se contrató el estudio, se instalaron los soportes de caucho y se buscó dar un mayor nivel de insonorización con la instalación del recubrimiento acústico en el cielo raso.

Frente al punto 10. Es de resaltar que el apto 606 se entregó con estufa eléctrica y fue la propietaria la que solicito el cambio a gas. La instalación del contador de gas no depende de la constructora, esta ha cumplido con presentar lo que le compete. - solicitud formal, construcción de redes. Pero es la empresa la que ha dilatado el proceso, no nosotros. Por el contrario, ante el incumplimiento de la empresa de gas, hemos radicado el derecho de petición, copia del cual adjuntamos.

*Por último, quero reiterar, que no es ni ha sido el proceder de Torrelasalle SAS, engañar, incumplir o dejar de atender cualquier solicitud de los propietarios con la diligencia, el compromiso y el alcance de los recursos con que contamos cuando la solicitud de a lugar.
(...)"*

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 

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

fue prorrogado por medio de la Resolución No. 841 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 proferió 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 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).

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

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. 2-2020-33809 (folio 82) y 2-2020-33811 (folio 84) del 16 de octubre de 2020, al propietaria del apartamento 606 del EDIFICIO TORRE LA SALLE VERDE - PROPIEDAD HORIZONTAL, y al enajenador, señor JORGE ALBERTO SANTANDER RAMIREZ, (o quien haga sus veces) entregado según lo certifico la empresa de mensajera 472 con el numero de guía YG262265082CO el 20 de octubre de 2020. (folio 86)

Que dicha visita se programó para el día jueves 29 de octubre de 2020, a la 9:30 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 la señora MARGARITA CHINCHILLA, en calidad de propietaria del apartamento 606 del EDIFICIO TORRE LA SALLE VERDE - PROPIEDAD HORIZONTAL y no asistió nadie por parte del enajenador, tal y como se plasmó en acta de visita técnica visible a folio 87 del expediente.

Que de dicha visita técnica se emitió el Informe de Verificación de Hechos No. 20-345 del 5 de noviembre de 2020 (folios 162-164) en el cual se concluyó:

“FALLAZGOS” 

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

1. RUIDO Y VIBRACIONES PROVENIENTES DE LA SUBESTACION

3. Vibración y ruido constante proveniente de la subestación.

-Se evidencia la percepción de ruido y vibración en el apartamento 606 proveniente de la subestación (tipo de subestación: seca), la subestación se encuentra ubicada muy cercana al apartamento 606, esta ubicación no es la aprobada en planos aprobados en curaduría los cuales reposan en el expediente, anteriormente estaba ubicada en el mismo nivel, en otro cuarto técnico donde hoy se ubica la planta eléctrica

En la visita se evidencia que la subestación no se encuentra tratada con aislamiento acústico y se anota que la subestación no está entregada a Condensa es decir aún está a nombre de la copropiedad

-La quejosa manifiesta que a la fecha esta situación le ha generado afectaciones a la salud, actualmente tiene vértigo y dolor crónico de oído.

El cambio de ubicación de la subestación con relación a los planos aprobados en curaduría, se realizó a otra área de zonas comunes disponible y no afectó las áreas privadas, razón por lo cual no se configura deficiencia constructiva.

De acuerdo con lo anteriormente evidenciado se concluye que la subestación perturba actualmente al apto 606 con ruido y vibraciones afectando las condiciones de habitabilidad del inmueble.

En estas condiciones se establece que el ruido y las vibraciones son es una deficiencia constructiva grave y no da cumplimiento al Código De Construcción De Bogotá

AISLAMIENTO Y CONTROL DE VIBRACIONES

Sección B.6.3 REQUISITOS GENERALES

ARTÍCULO B.6.3.1. General.

Los muros interiores, las particiones, los pisos, cielos rasos, ductos y salas para equipos mecánicos de todos espacio o edificación, debe diseñarse y construirse de acuerdo con los requisitos de este capítulo, para proveer a sus ocupantes la máxima protección contra vibraciones o ruidos originados en la edificación o en el exterior de ésta.

Sección B.6.6 CONTROL DE RUIDO EN EQUIPOS MECÁNICOS

B.6.6.1.2.1. Todo espacio que contenga equipos de aire acondicionado, de refrigeración, de ventilación, maquinaria para ascensores o cualquier otro tipo de equipos mecánicos, debe

AUTO No. 870 DEL 19 DE MAYO DE 2021 Página 7 de 11

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

aislarse tanto vertical como horizontalmente del resto de la edificación mediante particiones, muros, pisos o cielo rasos, que sean aislantes de ruido

2. CONEXIÓN DE GAS

10. Conexión de gas de origen desconocido...

-Durante visita técnica la quejosa manifiesta que la conexión de gas ya se encuentra legalizada. El recibo ya está llegando normalmente.

-Se evidencia funcionamiento normal del servicio de gas.


De acuerdo con lo anteriormente evidenciado se concluye que este hallazgo esta subsanado totalmente y se establece que no se configura una deficiencia constructiva."

Que una vez analizados los hechos "2. CONEXIÓN DE GAS", se encuentra que sobre los mismos no son calificados como deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones técnicas, según lo señalado en el informe de verificación de hechos No 20-345 del 5 de noviembre de 2020, por lo que sobre los mismos no serán objeto de investigación.

Conforme a lo anterior, el informe de verificación de hechos No 20-345 del 5 de noviembre de 2020, describe que el hallazgo "1. RUIDO Y VIBRACIONES PROVENIENTES DE LA SUBESTACION" 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 en 16 de noviembre de 2016, tal y como se plasmó en acta de visita técnica visible a folio 87 y 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 25 de septiembre 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 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 

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

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".

En este orden de ideas, los hechos "1. RUIDO Y VIBRACIONES PROVENIENTES DE LA SUBESTACION" calificado como deficiencia GRAVE, se encuentran dentro del término de oportunidad para imponer sanciones y órdenes, con respecto a las deficiencias contractivas GRAVES ya que solo han transcurrido aproximadamente dos (2) años y diez (10) meses desde la fecha de entrega del inmueble y la fecha en la cual se puso en conocimiento de este Despacho 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.6., SECCION B.6.3., ARTICULO B.6.3.1., SECCION B.6.6., ARTICULO B.6.6.1., PARAGRAFO B.6.6.1.2., B.6.6.1.2.1., 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. 20-345 del 5 de noviembre de 2020, por cuanto es una obligación de la persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, dar cumplimiento a todas las normas que rigen dichas labores, en particular, las referentes a las especificaciones de las obras y el cumplimiento de las obligaciones pactadas con los adquirentes de vivienda.

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


AUTO No. 870 DEL 19 DE MAYO DE 2021 Página 9 de 11

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

inmuebles destinados a vivienda, o se incumplan las ordenes o requerimientos que se expidan, para que se sujeten a las normas exigidas por las autoridades nacionales, departamentales, metropolitanas, municipales y distritales y/o para que se ajusten a las prescripciones de la Ley 66 de 1968 y sus normas complementarias.

Las multas antes descritas se impondrán con base en los criterios establecidos en el artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo¹ y con la indexación de valores correspondiente, toda vez que su inaplicación dejaría sin fuerza y efectividad las multas a través de las cuales, el legislador buscó conminar a las personas dedicadas a la enajenación de inmuebles destinados a vivienda a cumplir con sus obligaciones y a persuadirlos de la comisión de conductas infractoras al régimen aplicable.

Ahora bien, con relación a la indexación de la multa, esta Subdirección la actualiza con fundamento en los criterios auxiliares establecidos en el artículo 230 de la Constitución Política, dentro de los cuales se encuentran el de justicia y equidad, en la protección y tutela del Estado de Derecho, es decir, las normas que regulan la actividad de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, que en este caso específico se traduce en proteger de manera efectiva el derecho constitucional a la vivienda digna, postura que además ha sido avalada y reiterada en diferentes pronunciamientos jurisprudenciales, los cuales fueron recogidos en el concepto No. 1564 del 18 de mayo de 2004, emitido por la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado y expresado 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: 

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"

"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.

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(Negritas y subrayas fuera de texto).

En el caso sub-examine, se encuentra que el enajenador podría estar incurriendo en la vulneración de normas de enajenación de bienes inmuebles destinados a vivienda, las cuales hacen parte de las funciones de vigilancia y control asumidas por este Despacho, en razón a las irregularidades 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 **TORRELASALLE S.A.S.**, identificada con Nit. 900.321.287-9 representada legalmente por el señor **JORGE ALBERTO SANTANDER RAMIREZ** (o quien haga sus veces),

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. 870 DEL 19 DE MAYO DE 2021 Página 11 de 11

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

en su condición de enajenador del proyecto de vivienda EDIFICIO TORRE LA SALLE VERDE - PROPIEDAD HORIZONTAL, con ocasión al hallazgo identificado como "1. **RUIDO Y VIBRACIONES PROVENIENTES DE LA SUBESTACION**", descrito en el informe de verificación de hechos No. 20-345 del 5 de noviembre de 2020, en virtud de lo expuesto en el presente auto.

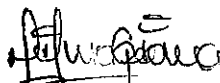
ARTÍCULO SEGUNDO. Notifíquese el contenido del presente Auto a la sociedad enajenadora **TORRELASALLE S.A.S.**, identificada con Nit. 900.321.287-9 representada legalmente por el señor **JORGE ALBERTO SANTANDER RAMIREZ**, (o quien haga sus veces), y córrase traslado del mismo junto con la queja y el informe técnico de la visita de verificación por el término de quince (15) días hábiles a partir de la notificación de este auto, para que presente descargos, solicite audiencia de mediación para llegar a un acuerdo con el quejoso, solicite o aporte las pruebas que pretende hacer valer, rinda las explicaciones que considere necesarias y objete el informe técnico, de conformidad con el artículo 7º del Decreto 572 de 2015.

ARTÍCULO TERCERO. Comunicar el presente Auto a la señora **MARGARITA MARIA CHINCHILLA LEBOLO** quien es la propietaria del apartamento 606, del EDIFICIO TORRE LA SALLE VERDE - PROPIEDAD HORIZONTAL (o quien haga sus veces), 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 diecinueve (19) días del mes de mayo del año dos mil veintiuno (2021).



MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

