



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

SECRETARÍA DEL HÁBITAT
AL RESPONDER OFICIA B. HIC.
2-2023-62263
Fecha: 2023-08-25 07:30:44
Folios: 1
Página: 6 FOLIOS
Asunto: COMUNICACION AUTO 2310 DE 2023
EXP 1-2021-51922-3
Destino: JOHNNY LOPEZ MARTIN
Tipo: OFICIO BALIDA
Origen: SIBES/ECADIV



Señor (a):
JOHNNY LÓPEZ MARTÍN
PROPIETARIO DEL APARTAMENTO 202
EDIFICIO LAPISLÁZULI
CARRERA 25 # 40 - 66
BOGOTA D.C

Asunto: Comunicación AUTO No. 2310 del 10 de agosto de 2023
Expediente No. 1-2021-51922-3

Respetado (a) Señor (a),

Dando cumplimiento al artículo TERCERO del AUTONo. 2310 del 10 de agosto de 2023, "Por el cual se abre una investigación administrativa" atentamente remito copia del mencionado acto administrativo para su comunicación.

Recuerde en lo sucesivo también podrá comunicarse y/o notificarse personalmente según corresponda, vía correo electrónico de todos los actos administrativos que deban ser notificados o comunicados a usted dentro de la actuación administrativa, para lo cual usted podrá informar su consentimiento al correo electrónico notificaciones@habitatbogota.gov.co o en el escrito de descargos, alegatos o recursos; lo anterior en cumplimiento de lo previsto en el numeral 1º del artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Cordialmente,

MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Jennyfer Kateryn Herrera S. – Contratista SICV
Revisó: Luisa Fernanda Gómez N. – Contratista SICV
Anexo: seis (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 HÁBITAT

“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 079 de 2003 y 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, asumió el conocimiento de la queja radicada por el señor **JOHNNY LÓPEZ MARTÍN** y otros, en calidad de propietario del apartamento 202 del **EDIFICIO LAPISLÁZULI**, ubicado en la CARRERA 25 # 40 - 66 de esta ciudad, por las presuntas irregularidades presentadas en las zonas privadas del proyecto de vivienda, en contra de la sociedad enajenadora **TERRARA S.A.S.**, identificada con NIT **830.120.459-2**, representada legalmente por el señor **JOHN DANIEL OBERLAENDER KLEINSPEHN** (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2021-51922 del 15 de diciembre de 2021, Queja No. 1-2021-51922-3 (folio 1-17).

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 **TERRARA S.A.S.**, identificada con NIT **830.120.459-2**, representada legalmente por el señor **JOHN DANIEL OBERLAENDER KLEINSPEHN** (o quien haga sus veces), es la responsable del proyecto de vivienda y cuenta con registro de enajenación No. 2004056 (folio 19).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4º del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2022-2886 del 26 de enero de 2022 (folio 20), se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora **TERRARA S.A.S.**, identificada con NIT **830.120.459-2**, para que en el término de diez (10) días hábiles se manifestara sobre los hechos e indicara de manera puntual si daría solución a los mismos, dicho traslado fue comunicado al quejoso mediante radicado No. 2-2022-2893 (folio 21) del 26 de enero de 2022.

Que el 10 de febrero de 2022, a través del radicado No. 1-2022-4933, el señor **JON OBERLAENDER**, en calidad de gerente de la sociedad enajenadora, recorrió el traslado de la queja refiriéndose a los hechos denunciado (folios 22 - 28)

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

Que de conformidad a lo establecido en el artículo 5° del Decreto 572 de 2015, se hizo necesario programar una visita de carácter técnico al inmueble objeto de queja, diligencia que se dispuso para el día 16 de mayo de 2022 a las 11:00 am, y que fue comunicada a los interesados a través de radicados No. 2-2022-25274 (folio 29) y 2-2022-25289 (folio 30) del 29 de abril de 2022.

Que llegado el día y la hora señalada, se hizo presente el señor **JOHNNY LÓPEZ** en calidad de propietario del apartamento 202 del proyecto de vivienda, mientras que por parte de la sociedad enajenadora **TERRARA S.A.S.**, identificada con NIT **830.120.459-2**, acudió el señor **LEONARDO FLOREZ TORRES**, en su condición de delegado, en la cual, no se logra hacer la verificación de los hechos ya que, aunque se presentó el propietario, el arrendatario no dejó las llaves para acceder al inmueble, por lo que se realizó una nueva programación, conforme lo consignado en el Acta de Visita Técnica que reposa en el expediente a folio 31.

Que se reprogramó una visita de carácter técnico al inmueble objeto de queja, diligencia que se dispuso para el día 22 de junio de 2022 a las 10:30 am, y que fue comunicada a los interesados a través de radicados No. 2-2022-35491 (folio 32) del 14 de junio de 2022 y 2-2022-36704 (folio 33) del 17 de junio de 2022.

Que, en la fecha y hora señalada, se hizo presente el señor **JOHNNY LÓPEZ** en calidad de propietario del apartamento 202 del proyecto de vivienda, mientras que por parte de la sociedad **TERRARA S.A.S.**, identificada con NIT **830.120.459-2**, acudió el señor **LEONARDO FLOREZ TORRES**, en su condición de delegado, conforme lo consignado en el Acta de Visita Técnica que reposa en el expediente a folio 35.

Que con base en lo consignado en el acta de visita técnica se emitió el Informe de Verificación de Hechos No. 23-299 del 7 de julio de 2023 (folios 36 - 39), en el cual se concluyó:

“(…)

FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE: 27 julio de 2020 – AP 202
(…)

HALLAZGOS

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

I. PROBLEMA DE HUMEDAD PERSISTENTE

El Quejoso denuncia un problema de humedad persistente al interior de la vivienda. Textualmente indica que: "En ocasiones ha llegado a estar en 85% de nivel de humedad. Esto ha significado la instalación de deshumidificadores y otros elementos para ayudar a controlar el problema. Esto es particularmente grave, en tanto ha representado un costo quincenal sostenido (bolsas que capturan humedad) para los ocupantes."

El día de la visita se pudo percibir un marcado olor a humedad al interior del inmueble. Pese a ello, en las superficies o revestimientos de muros, techos, ventanas o en los muebles, no se evidenciaron el tipo de lesiones que son frecuentes en estos casos como manchas negras propias del desarrollo y proliferación de las esporas del moho. Tampoco se pudieron constatar filtraciones provenientes del exterior. (Excepto en el cuarto auxiliar, hecho puntual que será tratado en el numeral 5° de este mismo informe).

El olor a humedad percibido y lo manifestado en las bolsas para recoger la humedad permiten inferir que puede estar ocurriendo el fenómeno de la condensación, el cual está ligado a la temperatura y a la humedad ambiental, así como a la conductividad térmica de los materiales de construcción.

Este fenómeno es causado por el confinamiento del aire y la producción de vapor de agua (producto de las condiciones normales de transpiración de las personas y demás actividades cotidianas de un hogar, especialmente la cocción de alimentos y el uso de baños y cuartos de lavado). Cuando en el interior de la vivienda se genera una diferencia excesiva de temperatura respecto de la exterior esto provoca que la humedad contenida en el aire, una vez que entra en contacto con una superficie más fría, se transforme en gotas de agua al alcanzar el punto de rocío. Debido a esto, las humedades por condensación son comunes en zonas muy frías y poco soleadas y/o ventiladas o con un porcentaje de humedad ambiente alto.

En resumen, se puede atribuir el origen de la condensación a diversas variables, entre estas, algunas del tipo arquitectónico y constructivo como la localización e implantación de las edificaciones, las características de los materiales que componen la construcción y sus propiedades de aislamiento, factores climáticos y, por último, también influyen las condiciones de uso.

Teniendo en cuenta lo anterior, se reitera que el día de la visita no se evidenciaron afectaciones a nivel de los revestimientos o acabados interiores, tampoco filtraciones.

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

provenientes del exterior. Adicional, el apartamento cuenta con ventanas en los espacios habitables (orientadas hacia los vacíos internos o en las fachadas principales) que favorecen la iluminación y la ventilación, y también cuenta con rejilla de ventilación en el área de la cocina.

En concordancia con lo anterior, desde el punto de vista técnico y normativo especialmente, no es posible establecer la responsabilidad del constructor sobre los hechos y afectaciones denunciadas en este punto -ya sea por diseño, los materiales empleados o derivados del proceso constructivo-.

Por consiguiente, por la humedad persistente al interior de la vivienda asociada con el fenómeno de condensación, NO SE PUEDE ESTABLECER DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA.

2. ENTREPAÑO DEL MUEBLE DE BAÑO DESNIVELADO

El Quejoso solicita que la enajenadora reemplace los entrepaños de uno de los muebles del baño ya que se encuentran desnivelados (+ 5°).

Comentan las partes el día de la visita que el mueble fue arreglado por la enajenadora el 05 de agosto de 2021. Por tanto, NO SE ESTABLECE DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA POR ESTE HECHO.

3. BALDOSA DE DUCHA DAÑADA

El Quejoso manifiesta que “Una de las baldosas de la ducha resultó dañada después de la instalación de los extractores, al parecer por caída de una herramienta metálica. Se solicita reemplazar.”

Lo anterior se pudo evidenciar el día de la visita, es decir, una de las piezas cerámicas está golpeada. El delegado de la enajenadora comenta que tienen previsto hacer el arreglo.

Hace parte de los anexos de la queja un derecho de petición que fue enviado por algunos copropietarios a enajenadora el 31 de mayo de 2021, es decir, diez 10 meses después de la fecha de entrega del apartamento 202, en donde el propietario comunica a Terrara S.A.S lo ocurrido con la baldosa y solicita el arreglo. Dicho esto, es importante tener en cuenta que el propietario no tiene ninguna responsabilidad sobre el hecho (no es un tema

AUTO No. 2310 DEL 10 DE AGOSTO DE 2023

Pág. 5 de 12

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

de mantenimiento tampoco) y que el incidente tuvo lugar después de finalizado el proceso de construcción del proyecto de vivienda.

En ese orden de ideas, se puede decir que el daño ocasionado a la baldosa representa un deterioro de las cualidades del material acabado instalado originalmente, lo que se considera como un DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIONES que no afecta la habitabilidad, uso o funcionamiento del inmueble por lo que se califica como AFECTACIÓN LEVE.

4. CAMBIAR PISO LAMINADO EN ZONA HÚMEDA

El Quejoso solicita que se le ofrezca garantía sobre el piso laminado debido a posibles problemas que pueda presentar por haber sido instalado en zonas húmedas (la cocina). En su defecto, solicita el cambio del material por uno adecuado para esta área.

De acuerdo con lo observado el día de la visita, se puede decir lo siguiente:

-Específicamente en ese momento no se evidenció que el piso de la cocina estuviese deteriorado debido a humedades, cuyos síntomas típicos incluirían -principalmente- levantamientos, abombamientos y/o despigmentación.

-En la ficha técnica (y manual del buen uso), entregado por quien fuera el fabricante del piso, estos sugieren cuidado frente a la humedad excesiva como inundación o vertimiento de agua. No se especifica si la referencia corresponde con la de un piso hidrófugo, pero -de cualquier manera- no existe ninguna normativa que permita calificar tal circunstancia como una deficiencia constructiva.

-Consultada la carpeta de radicación de documentos que se encuentra en la Entidad, en el numeral que contiene las especificaciones técnicas y en donde se precisa el tipo de acabado para los pisos, específicamente para la cocina se indica «LAMINADO», coincidiendo con lo instalado, de manera que no se configura un desmejoramiento de especificaciones.

Teniendo en cuenta lo manifestado anteriormente, por la instalación de piso laminado en el área de la cocina, NO SE PUEDE ESTABLECER DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA NI DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIONES.

5. HUMEDAD EN PARED DEL CUARTO AUXILIAR

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

En la queja se indica que se están presentando humedades en la pared del cuarto auxiliar (contra la fachada norte del edificio) que afectan la pintura de esta. Así mismo, se indica que el problema se agudiza en los días lluviosos. Aunque la enajenadora intervino la afectación en agosto de 2021, que consistió en levantar la pintura, resanar y volver a pintar, la humedad reapareció.

El día de la visita se pudieron evidenciar unas pequeñas manchas en tonos ocre, grises y negros en la parte superior de la pared de la alcoba auxiliar, exactamente en la unión entre el muro y el techo. En ausencia de afectaciones del mismo tipo en otros lugares del apartamento, se considera el hecho (o síntoma) como una condición puntual y no como una patología generalizada, con lo que se puede reafirmar lo concluido en el primer punto de este informe, es decir, no se dispone de suficientes elementos de juicio (técnicos y/o normativos) que permitan establecer una falla constructiva asociada con el fenómeno de la condensación ni la responsabilidad del constructor sobre esta.

Ahora bien, al tratarse de una condición puntual, y por la ubicación de la lesión, se contempla probable filtración a través de la junta ya que el muro afectado corresponde a la fachada norte del edificio-entre medianeras-, lo que lo hace más vulnerable frente a la entrada de las aguas lluvia. La exposición prolongada a condiciones de humedad excesiva también puede llevar a la propagación de mohos.

Las afectaciones producidas por filtraciones de agua lluvia se entienden como una falla en la implementación de los mecanismos de protección contra la intemperie, tal y como se indica en el Código de Construcción de Bogotá, Acuerdo 20 de 1995:

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 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.

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

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.

Así las cosas, por la no protección contra la intemperie al nivel de la junta que puede resultar en filtraciones y afectaciones como la humedad evidenciada en la pared de la alcoba auxiliar, se establece DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA que, al no estar afectando las condiciones de uso o habitabilidad de la alcoba auxiliar, se califica como AFECTACIÓN LEVE.

Cabe recordar que en el artículo 14° del Decreto 572 de 2015 se establecen los términos de "Oportunidad para imponer sanciones y órdenes", como se indica a continuación:

(...)

"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." (Negrilla y subrayado fuera del texto)

Dicho esto, para el caso se tiene en cuenta la fecha de intervención sobre el hecho por parte de la enajenadora, es decir, agosto de 2021, fecha a partir de la cual empieza a correr un año de respaldo o garantía."

Esbozados los hallazgos derivados del informe de verificación de hechos citados, se torna imperativo para este despacho estipular los hechos "1. Problema de humedad persistente, 2. Entrepañó del mueble de baño desnivelado, 4. Cambiar piso laminado en zona húmeda", estos hallazgos no configuran deficiencias constructivas ni desmejoramiento de especificaciones atribuibles al enajenador. En consecuencia y en atención a lo establecido en

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

el artículo 6° del Decreto 572 de 2015, esta Subdirección se abstiene de iniciar investigación administrativa en contra del enajenador frente a estos hechos.

Que, una vez analizada la información suministrada, se identifica que el inmueble fue entregado el 27 de julio de 2020, tal como se plasmó en el acta de visita técnica 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 15 de diciembre de 2021.

En este orden de ideas, frente al hecho ***“3. Baldosa de ducha dañada”***, según se estableció en el informe de verificación de hechos No. 23-299 del 7 de julio de 2023, se constituye un desmejoramiento de especificaciones, que no afecta las condiciones de habitabilidad en del apartamento 202 del EDIFICIO LAPISLÁZULI, pese a que entre la fecha de entrega del inmueble y la fecha en que se presentó la queja ha transcurrido más de 1 año, se tiene de presente que el 31 de mayo de 2021 los copropietarios pusieron en conocimiento de la enajenadora el citado desmejoramiento.

Frente al hecho ***“5. Humedad en pared del cuarto auxiliar”***, según se estableció en el informe de verificación de hechos No. 23-299 del 7 de julio de 2023, se constituye una deficiencia constructiva de afectación LEVE, que no afecta las condiciones de uso o habitabilidad de la alcoba auxiliar del apartamento 202 del proyecto de vivienda, y aunque tuvo una intervención por parte de la enajenadora en agosto de 2021, la humedad persiste.

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 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. (...)” (Negrillas y subrayas fuera de texto).

AUTO No. 2310 DEL 10 DE AGOSTO DE 2023

Pág. 9 de 12

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

Acorde lo anterior, para el caso concreto es claro que los hechos irregulares se presentaron o tuvo ocurrencia dentro del año (1) siguiente a la presentación del derecho de petición e intervención que hubo del proyecto de vivienda, de cada hecho con afectación LEVE respectivamente, encontrándose así dentro del término de oportunidad que tiene esta autoridad administrativa para investigar e imponer sanción por las presuntas deficiencias constructivas calificadas con dicha afectación.

Por tal razón y siguiendo 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 **TERRARA S.A.S.**, identificada con NIT **830.120.459-2**, representada legalmente por el señor **JOHN DANIEL OBERLAENDER KLEINSPEHN** (o quien haga sus veces), teniendo en cuenta el informe de verificación de hechos No. 23-299 del 7 de julio de 2023 (folios 36 – 39), el cual calificó el hallazgo "3. Baldosa de ducha dañada" como desmejoramiento de especificaciones y "5. Humedad en pared del cuarto auxiliar" como deficiencia constructiva de afectación LEVE.

Así las cosas, los hechos mencionados, constituye una presunta vulneración a lo dispuesto en las siguientes normas: *Código de Construcción de Bogotá, Acuerdo 20 de 1995 Artículo B.5.1.2, Artículo B.5.1.3, Artículo B.5.3.3, Parágrafo B.5.3.3*; ello en concordancia con lo dispuesto en el artículo 2º del Decreto 572 de 2015 toda vez que se erige como 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

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

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.

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

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

Revisada, estudiada y analizada la Directiva acusada (anverso y reverso del folio 121 el cuaderno principal), encuentra la Sala que, en efecto, ella se ajusta a los principios y reglas propios de la Actualización Monetaria, ya que en ella no se prevén multas adicionales ni sanciones diferentes a las previstas en el Decreto Ley 2610 de 1979. Lo único que hace la Directiva cuestionada es ajustar, actualizar, corregir a valor presente unos valores que por el paso del tiempo se encuentran depreciados, lo que obedece a la aplicación de los principios de justicia y equidad.”²(Negrillas y subrayas fuera de texto).

En el caso *sub examine*, se encuentra que el enajenador podría estar incurriendo en la vulneración de las normas que regulan la actividad 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 6º del Decreto Distrital 572 de 2015.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Abrir Investigación de carácter administrativo contra la sociedad enajenadora **TERRARA S.A.S.**, identificada con NIT **830.120.459-2**, representada legalmente por el señor **JOHN DANIEL OBERLAENDER KLEINSPEHN** (o quien haga sus veces), en su condición de enajenador del del proyecto de vivienda **EDIFICIO LAPISLÁZULI**, de esta ciudad, con ocasión al hallazgo identificado como “3. Baldosa de ducha dañada y 5. Humedad en pared del cuarto auxiliar”, conforme se evidencia en el Informe de Verificación de Hechos No. 23-299 del 7 de julio de 2023, en virtud de lo expuesto en el presente auto.

ARTÍCULO SEGUNDO. Notifíquese el contenido del presente Auto a la sociedad enajenadora **TERRARA S.A.S.**, identificada con NIT **830.120.459-2**, representada legalmente por el señor **JOHN DANIEL OBERLAENDER KLEINSPEHN** (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.

AUTO No. 2310 DEL 10 DE AGOSTO DE 2023

Pág. 12 de 12

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

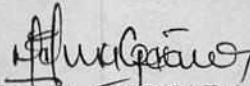
con el quejoso, solicite o aporte las pruebas que pretende hacer valer, rinda las explicaciones que considere necesarias y objete el informe técnico, de conformidad con el artículo 7º del Decreto 572 de 2015.

ARTÍCULO TERCERO. Comunicar el contenido del presente auto al propietario (o quien haga sus veces) del apartamento 202 del **EDIFICIO LAPISLÁZULI**, de esta ciudad.

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

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C., a los diez (10) días del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023).

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

MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Jennyfer Kateryn Herrera S. – Contratista SICV
Revisó: Luisa Fernanda Gómez N. – Contratista SICV