



Señor (a):
Administrador/a (o quien haga sus veces)
PORVENIR MANZANA 52
Carrera 87 No 86 43
Bogotá D.C

Asunto: Comunicación Auto No. 3439 del 8 de noviembre de 2023
Expediente No. 1-2023-32999-1

Respetado (a) Señor (a),

Dando cumplimiento al artículo **TERCERO** del **AUTO No. 3439 del 8 de noviembre 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

Elaboró: David Augusto García Arévalo – Contratista SIVCV
Revisó: Luisa Fernanda Gómez Noreña – Contratista SIVCV
Anexo: seis (6) folios

“Por el cual se abre una investigación administrativa”

**LA SUBDIRECTORA DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA
SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT**

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015, los Acuerdos Distritales 079 de 2003, 735 de 2019, demás normas concordantes, y,

CONSIDERANDO:

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, asumió el conocimiento de la queja presentada por el señor **ALIRIO MOYANO**, en calidad de administrador del proyecto de vivienda **PORVENIR MANZANA 52**, en ocasión a las presuntas deficiencias constructivas presentadas en las zonas comunes de dicha Agrupación, ubicado en la Carrera 95A #54F-02 SUR de esta ciudad, en contra de las sociedades enajenadoras **CONINSA S.A.S.**, identificada con **NIT: 890.911.431-1**, representada legalmente por la señora **ALEJANDRA ZAPATA CASTAÑO** (o quien haga sus veces); y **CG CONSTRUCTORA S.A.S.**, identificada con **NIT: 800.051.984-2**, representada legalmente por el señor **GOMEZ ESTRADA CESAR** (o quien haga sus veces) actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2023-32999 del 3 de agosto de 2023, Queja No. 1-2023-32999-1 (folios 1-16).

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 las sociedades enajenadoras **CONINSA S.A.S.**, identificada con **NIT: 890.911.431-1**, representada legalmente por la señora **ALEJANDRA ZAPATA CASTAÑO** (o quien haga sus veces); y **CG CONSTRUCTORA S.A.S.**, identificada con **NIT: 800.051.984-2**, representada legalmente por el señor **GOMEZ ESTRADA CESAR** (o quien haga sus veces), son las responsables del proyecto de vivienda con registros de enajenación 2003173 y 2011021. (Folio 16)

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2023-62486 del 25 de agosto de 2023 (folio 18-19), se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora **CG CONSTRUCTORA S.A.S.**, identificada con **NIT: 800.051.984-2**, representada legalmente por el señor **GOMEZ ESTRADA CESAR** (o quien haga sus veces), dicho traslado fue comunicado a la segunda sociedad enajenadora **CONINSA S.A.S.**, identificada con **NIT: 890.911.431-1**, representada legalmente por la señora **ALEJANDRA ZAPATA CASTAÑO** (o quien haga sus veces), mediante el radicado No. 2-2023-62489 del 25 de agosto de 2023 (folio 20-21), representadas para que en el término de diez (10) días hábiles se manifestaran sobre los hechos e indicaran de manera puntual si darían solución a los mismos, dicho traslado fue comunicado al administrador del proyecto de vivienda **PORVENIR MANZANA 52**, objeto de queja, mediante Radicado No. 2-2023-62484 del 25 de agosto de 2023 (folio 17-18).

AUTO No. 3439 DEL 8 DE NOVIEMBRE DE 2023 Página 2 de 11

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

Que conforme a lo establecido en el artículo 5 del Decreto 572 de 2015 mediante radicados No. 2-2023-68709, 2-2022-68710 y 2-2023-68711 del 25 de septiembre de 2023, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat informó a las sociedades enajenadoras y al quejoso, respectivamente, acerca de la visita de carácter técnico al inmueble del asunto con el objeto de verificar los hechos denunciados para el 13 de octubre de 2023. (Folios 22-26).

Que llegado el día y la hora de la visita técnica programada asistió el señor **ALIRIO MOYANO**, en calidad de administrador del proyecto de vivienda **PORVENIR MANZANA 52**, de esta ciudad y que por parte de la sociedad enajenadora **CONINSA S.A.S.**, identificada con **NIT: 890.911.431-1**, representada legalmente por la señora **ALEJANDRA ZAPATA CASTAÑO** (o quien haga sus veces), a sitió el señor **YEISON ORLANDO JAMES RODRIGUEZ**, como se puede corroborar en Acta de visita técnica del 13 de octubre de 2023 (folio 27).

Con base en lo anterior se emitió el informe de verificación de hechos No. 23-579 del 24 de octubre de 2023 (folio 29-35) en el cual se concluyó:

"CANTIDAD DE UNIDADES DEL PROYECTO: 402 Unidades

FECHA DE ENTREGA DEL PRIMER INMUEBLE: octubre 8 de 2019

ENTREGA 51%: noviembre / 2019

ENTREGA ZONAS COMUNES: Marzo / 2020

Los conceptos técnicos emitidos en el presente informe son producto de la experticia y conocimiento del profesional, no contemplan la realización de pruebas destructivas, ensayos de laboratorio o similares y se basan en la observación de fas características externas encontradas, acogiéndose a lo establecido en el Decreto 572 del 22 de diciembre de 2015.

HALLAZGOS

1.- Desnivel un cárcamos de zonas duras.

Se adelanta visita con participación del administrador y consejo de administración por la parte quejosa; El arquitecto autorizado por la constructora y 8 residentes propietarios de apartamentos. Iniciando recorrido por costado sur, occidente, norte y oriente, revisando los cárcamos de desagüe de aguas lluvias, donde se detecta empozamientos por falta de pendiente, cruces de tubería sanitaria en los canales haciendo reducir área útil de los mismos, intercomunicación de canales por media de tubería sanitaria, hecho este que reduce área de evacuación, entre otros. Adicionalmente se evidencia socavación y erosión del concreto del canal. Por tal motivo se evidencia la querrela expuesta con diferentes causas.

AUTO No. 3439 DEL 8 DE NOVIEMBRE DE 2023 Página 3 de 11

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

**Para el caso el CODIGO DE CONSTRUCCIONES DE BOGOTÁ, ACUERDO 20/95
Determina:**

Sección D 3.4 DESAGUE DE AGUAS LLUVIAS

ARTÍCULO D.3.4.1. General.

Los siguientes son los requisitos generales que deben cumplir las edificaciones del Distrito Capital de Santafé de Bogotá, en la referente a sistemas de desagüe de aguas lluvias.

PARÁGRAFO D.3.4.1.1, Las edificaciones deben localizarse en terrenos que permitan el drenaje por gravedad de las aguas lluvias.

PARÁGRAFO D.3.4.1.2. Toda edificación debe poseer un sistema para la evacuación de aguas lluvias provenientes de techos, patios, azoteas y otras áreas descubiertas.

PARÁGRAFO D.3.4.1.3. En todos los casos deben instalarse en las edificaciones dos sistemas de desagües independientes, uno para aguas negras e residuales y otro para aguas lluvias.

ARTÍCULO D.3.4.3. Materiales y elementos.

Los materiales y elementos utilizados en los sistemas de drenaje de aguas lluvias deben cumplir los requisitos siguientes:

PARÁGRAFO D.3.4.3.1. Pueden usarse para desagües de aguas lluvias, tuberías y accesorios en hierro fundido (HF), asbesto cemento (AC), PVC tipo sanitario y tubería de gres para las redes bajo tierra.

ARTÍCULO D.3.4.4. Diseño y dimensionamiento.

Los sistemas de drenaje de aguas lluvias deben diseñarse y dimensionarse cumpliendo los requisitos siguientes:

PARÁGRAFO D.3.4.4.1. La pendiente de los ramales de desagüe de aguas lluvias debe ser uniforme y no menor del uno por ciento. Cuando el diámetro de la tubería sea menor o igual a 7.5 cm (3"), la pendiente mínima debe ser del 2%.

PARÁGRAFO D.3.4.4.2. La velocidad de diseño a tubo lleno no debe ser inferior a 0.8 metros por segundo.

Sección B.1.5 TRATAMIENTO DE ZONAS EXTERIORES

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

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

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

AUTO No. 3439 DEL 8 DE NOVIEMBRE DE 2023 Página 4 de 11

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

POR LO ANTERIOR EXPUESTO SE CALIFICA COMO DEFICIENCIA EN LA CONSTRUCCIÓN TIPO GRAVE, SEGUN DFECREJLO 372 / 2015

2.- Taponamiento de alcantarillado por cambios de diámetros.

En el mismo recorrido se identificaron las cajas de inspección de alcantarillado sanitario en las que se evidenciaron los cambios de diámetro en tuberías sanitarias. Descargas en 6" y salidas en 4", hecho que efectivamente hace que, en picos de descarga, no sea suficiente la salida de las cajas. Haciendo que se rebosen y lleguen a canales de aguas lluvias, generando malos olores afectando salubridad. Como se detecta en algunos puntos de empozamientos.

Para el caso el CODIGO DE CONSTRUCCIONES DE BOGOTA, ACUERDO 20/95 Determina:

Sección D.3.3 DESAGÜE DE AGUAS NEGRAS

ARTÍCULO D.3.3.1, General.

Los siguientes son los requisitos generales que deben cumplir todas las edificaciones en lo referente a desagües de aguas negras.

PARÁGRAFO D.3.3.1.2. Todos los aparatos de plomería, accesorios, artefactos y drenajes usados para recibir o descargar aguas negras, o usadas deben conectarse al sistema de drenaje de la edificación, de acuerdo con los requerimientos de este capítulo.

PARÁGRAFO D.3.3.1.6. Los sistemas de desagüe de aguas negras deben diseñarse y construirse de manera que permitan un rápido escurrimiento de los residuos líquidos, eviten obstrucciones, impidan el paso de gases y animales de la red pública al interior de las edificaciones el vaciamiento, escape de líquidos o la formación de depósitos en el interior de las tuberías y eviten la polución del agua.

ARTÍCULO D.3.3.4. Diseño y dimensionamiento.

Los sistemas para desagüe de aguas negras deben diseñarse y dimensionarse requisitos siguientes:

PARÁGRAFO D.3.3.4.1. La pendiente de los ramales de desagüe de aguas negras debe ser uniforme y no menor de 1%, Cuando el diámetro de la tubería sea menor o igual a 7.50 cm (3"), la pendiente mínima debe ser del 2%.

PARÁGRAFO D.3.3.4.5. El tamaño y clasificación de descarga de cada receptor indirecto de aguas negras y cada interceptor debe basarse en la capacidad de descarga total de todos los aparatos, equipos y accesorios que descarguen en él de acuerdo con la tabla D.3.9.

AUTO No. 3439 DEL 8 DE NOVIEMBRE DE 2023 Página 5 de 11

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

PARÁGRAFO D.3.3.4.7. Al calcularse el diámetro de los ramales de desagüe y de los bajantes, debe tenerse en cuenta lo siguiente:

D.3.3.4.7.3. El diámetro de un ramal horizontal de desagüe no puede ser menor que el de cualquiera de los orificios de salida de los aparatos que descargan en él.

POR LO ANTERIOR EXPUESTO SE CALIFICA COMO DEFICIENCIA EN LA CONSTRUCCION TIPO GRAVE, SEGÚN DECRETO 572 / 2015

3.-Empozamiento en azoteas.

Se adelanta inspección a la terraza de las torres donde se evidencian rastros de empozamiento por deficiencias en nivelación de placa, donde no cuentan con la pendiente a rejillas de desagüe aguas lluvias, haciendo que se presenten encharcamientos.

***Para el caso el CODIGO DE CONSTRUCCIONES DE BOGOTÁ, ACUERDO 20/55
Determina:***

Sección B.3.4 IMPERMEABILIZACIÓN DE CUBIERTAS

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

PARÁGRAFO B.5.4.1.1. Factores determinantes. Para determinar el sistema de impermeabilización adecuado deben considerarse los factores siguientes:

- a) Clase de soporte base de la impermeabilización: hormigón madera, metálicos u otros que actúen como aislante térmico;***
- b) Pendientes de la cubierta, y***
- c) Uso de la cubierta: transitable (terrazas, balcones), no transitable, jardinería helipuerto.***

PARÁGRAFO B.5.4.1.2. Elementos que deben impermeabilizarse. Los elementos de cubierta que deben impermeabilizarse son:

- a) Pendientado;***
- b) Encuentro de pendientados;***
- c) Encuentro de pendientados con desagüe;***
- d) Encuentro de pendientado con elemento vertical;***
- e) Borde externo del pendientado, y***
- f) Juntas de movimiento.***

AUTO No. 3439 DEL 8 DE NOVIEMBRE DE 2023 Página 6 de 11

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

PARÁGRAFO B.5.4.1.3. Debe tenerse especial cuidado con dos cambios bruscos de pendientes salientes, mediacañas etc., pues son los causantes de la mayoría de fallas en sistemas de Impermeabilización de cubiertas.

*ARTÍCULO B.5.4.2. Condiciones que debe cumplir la cubierta.
Toda cubierta que vaya a someterse a trabajos de impermeabilización debe cumplir con los requisitos siguientes:*

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

*PARÁGRAFO B.5.4.2.2. Facilidad de evacuación de agua o granizo. Debe proyectarse una o varias cuencas de recogida que conduzcan el agua o el granizo a los desagües.
- Si se prevén acumulaciones de granizo, los orificios de ventilación sobre la cubierta deben quedar por encima del nivel de la máxima acumulación prevista.*

PARÁGRAFO B.5.4.2.3. Aislamiento térmico y protección contra condensaciones. La cubierta base debe tener un poder aislante suficiente para hacer habitable el interior de la edificación, Deben tomarse medidas para evitar condensaciones sobre la cubierta.

PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE

Sección B.5.1 GENERAL

ARTÍCULO 5.5.1.1. 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 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.

POR LO ANTERIOR EXPUESTO SE CALIFICA COMO DEFICIENCIA EN LA CONSTRUCCION TIPO GRAVE, SEGÚN DECRETO 572 / 2015

4.- Empozamiento y moho en parqueaderos.

AUTO No. 3439 DEL 8 DE NOVIEMBRE DE 2023 Página 7 de 11

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

Se adelanta recorrido por parqueaderos de vehículos y motos para identificar el objeto de la querrela, se tienen parqueaderos con piso adoquinado en ladrillo y cañuela central para evacuación de aguas lluvias, sin identificar los empozamientos nombrados.

POR LO ANTERIOR EXPUESTO NO SE CALIFICA COMO DEFICIENCIA Y/O DESMEJORAMIENTO EN LA CONSTRUCCION

SE CONOCE DE OFICIO.

1.- Tema sobre retiro de cerramiento.

El administrador manifiesta que a pesar de haber sido entregado el proyecto en 2020, a la fecha no se le define si la constructora debe construir cerramiento definitivo y retiro del provisional.

En visita se evidencia la construcción de un cerramiento perimetral temporal en lámina sin permitir visibilidad, con altura aproximada de 2 metros por costados Occidente, Norte y Oriente. Costado Sur una parte estimada en 40 mts cerramiento temporal, sin permitir visibilidad, con altura, aproximada de 2 metros.

60 mts en muro y tubería cuadrada, esta si garantizando el 90% de visibilidad. La administración manifiesta que fue construida por la copropiedad en año 2022.

El Arquitecto de la constructora manifiesta: por ser programa de vivienda de interés prioritaria, el proyecto no contempla cerramiento.

Se revisa documentación de documentos y en planos no se diseña cerramiento perimetral. Ni en especificaciones técnicas.

Para el caso el CODIGO DE CONSTRUCCIONES DE BOGOTÁ, ACUERDO 20/95 Determina

Sección B.8.9 EDIFICACIONES PROVISIONALES

ARTÍCULO B.8.9.1. *Las edificaciones provisionales de toda índole sólo se podrán ejecutar mediante licencia escrita de las autoridades competentes y se mantendrán en funcionamiento únicamente durante el lapso de vigencia de dicha licencia. Igualmente, deberá estar autorizada la conexión provisional de servicios públicos a estas edificaciones, obligándose los propietarios a cancelar todas las obligaciones a que hubiese lugar por este concepto.*

PARÁGRAFO B.8.9.1.1. *Al término de la vigencia de las autorizaciones que permitan el funcionamiento de éstas edificaciones deberán desmantelarse completamente las instalaciones de que éstas consten de manera que el lugar de su ubicación quede en la condición original anterior a la edificación de las obras en referencia.*

AUTO No. 3439 DEL 8 DE NOVIEMBRE DE 2023 Página 8 de 11

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

POR LO ANTERIOR EXPUESTO SE CALIFICA COMO DEFICIENCIA EN LA CONSTRUCCION TIPO LEVE, SEGÚN DECRETO 572 / 2015"

Conforme a lo evidencia en el informe de verificación de hechos No. 23-579 del 24 de octubre de 2023 (folio 29-35), se estableció que el hecho "4.- *Empozamiento y moho en parqueaderos*", no se calificó como una deficiencia constructiva que afecten las zonas comunes del proyecto de vivienda, por lo tanto, no será objeto de investigación en la presente actuación administrativa.

Acorde lo anterior, para el caso concreto es claro que los hechos irregulares se presentaron o tuvo ocurrencia dentro de los tres (3) años siguientes a la entrega de la unidad privada de vivienda, esto con relación a los hechos GRAVES y LEVE "1.- *Desnivel un cárcamos de zonas duras*", "2.- *Taponamiento de alcantarillado por cambios de diámetros*", "3.-*Empozamiento en azoteas*", "1. *Tema sobre retiro de cerramiento*" encontrándose así dentro del término de oportunidad que tiene esta autoridad administrativa para investigar e imponer sanción por las presuntas deficiencias constructivas de carácter GRAVES y LEVE.

Así las cosas, los hechos: "1.- *Desnivel en cárcamos de zonas duras*", "2.- *Taponamiento de alcantarillado por cambios de diámetros*", "3.-*Empozamiento en azoteas*", constituyen presuntas vulneraciones a lo dispuesto en las siguientes normas: ACUERDO 20 DE 1995: *Sección D.3.3, ARTÍCULO D.3.3.1, PARÁGRAFO D.3.3.1.2., PARÁGRAFO D.3.3.1.6., ARTÍCULO D.3.3.4, PARÁGRAFO D.3.3.4.1, PARÁGRAFO D.3.3.4.5, PARÁGRAFO D.3.3.4.7, D.3.3.4.7.3, Sección D 3.4, ARTÍCULO D.3.4.1. PARÁGRAFO D.3.4.1.1, PARÁGRAFO D.3.4.1.2. PARÁGRAFO D.3.4.1.3., ARTÍCULO D.3.4.3, PARÁGRAFO D.3.4.3.1, ARTÍCULO D.3.4.4., PARÁGRAFO D.3.4.4.1., PARÁGRAFO D.3.4.4.2, Sección B.1.5, ARTÍCULO B.1.5.1., PARÁGRAFO B.1.5.1.2., PARÁGRAFO B.1.5.1.3., Sección B.3.4, ARTÍCULO B.5.4.1, PARÁGRAFO B.5.4.1.1, PARÁGRAFO B.5.4.1.2, PARÁGRAFO B.5.4.1.3, ARTÍCULO B.5.4.2, PARÁGRAFO B.5.4.2.2, PARÁGRAFO B.5.4.2.3, ARTÍCULO 5.5.1.1, ARTÍCULO B.5.1.2, ARTÍCULO B.5.1.3, ARTÍCULO B.5.1.4; ARTICULO B.8.9.1., PARÁGRAFO B.8.9.1.1, 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. 23-579 del 24 de octubre de 2023, relacionadas con el mencionado hallazgo, 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

AUTO No. 3439 DEL 8 DE NOVIEMBRE DE 2023 Página 9 de 11

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

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

Las multas antes descritas se impondrán con base en los criterios establecidos en el artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo¹ y con la indexación de valores correspondiente, toda vez que su inaplicación dejaría sin fuerza y efectividad las multas a través de las cuales, el legislador buscó conminar a las personas 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"

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. 3439 DEL 8 DE NOVIEMBRE DE 2023 Página 10 de 11

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

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, 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 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 6° del Decreto Distrital 572 de 2015.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTICULO PRIMERO: Abrir investigación de carácter administrativo contra la sociedad enajenadora CONINSA S.A.S., identificada con NIT: 890.911.431-1, representada legalmente por la señora ALEJANDRA ZAPATA CASTAÑO (o quien haga sus veces); y CG CONSTRUCTORA S.A.S., identificada con NIT: 800.051.984-2, representada legalmente por el señor GOMEZ ESTRADA CESAR (o quien haga sus veces), en su condición de enajenadores del proyecto de vivienda PORVENIR MANZANA 52, con ocasión a los hallazgos identificados como "1.- Desnivel un cárcamos de zonas duras", "2.- Taponamiento de alcantarillado por cambios de

² Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo Sección Primera, treinta (30) de mayo de dos mil trece (2013), Exp. Núm. 2006-00986-01.

AUTO No. 3439 DEL 8 DE NOVIEMBRE DE 2023 Página 11 de 11

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

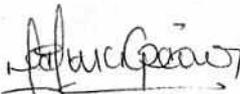
diámetros", "3.-Empozamiento en azoteas", "1. Tema sobre retiro de cerramiento", descritos en el Informe de Verificación de Hechos No. 23-579 del 24 de octubre de 2023 (folio 29-35), en virtud de lo expuesto en el presente Auto.

ARTÍCULO SEGUNDO. Notifíquese el contenido del presente Auto a la sociedad enajenadora **CONINSA S.A.S.**, identificada con **NIT: 890.911.431-1**, representada legalmente por la señora **ALEJANDRA ZAPATA CASTAÑO** (o quien haga sus veces); y **CG CONSTRUCTORA S.A.S.**, identificada con **NIT: 800.051.984-2**, representada legalmente por el señor **GOMEZ ESTRADA CESAR** (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 contenido del presente auto al representante legal (a) (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda **PORVENIR MANZANA 52**, ubicado en esta ciudad.

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

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE



MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda