



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Bogotá D.C.

Señor (a)

**FABIO BAQUERO MORENO**

Enajenador

Ciudad

Referencia: Aviso de Notificación

Respetado (a) Señor (a):

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 69 inciso 2 de la Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y habiendo transcurrido cinco (5) días posteriores al envío de la citación de notificación personal (Radicación 2-2017- 34559, 2-2017-34555, 2-2017-34552, 2-2017-34543 SDHT), las cuales fueron enviadas mediante las guías número 8000023733, 8000023731, 8000023730, 8000023728 de la empresa **SURENVIOS**, sin que se haya hecho presente a surtir notificación personal del mencionado acto administrativo, y habiéndose enviado notificación por aviso y siendo devuelta por la empresa **SURENVIOS**, se procede a la siguiente notificación:

#### AVISO

La Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital de Hábitat expidió **LA RESOLUCIÓN No. 528 del 5 de mayo de 2017**. *“por la cual se impone una sanción”*

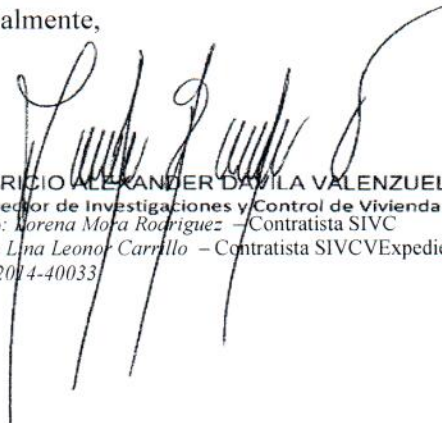
El Auto mencionado se encuentra publicado en la cartelera de notificaciones de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital de Hábitat ubicada en la carrera 13 N° 52-25 con el presente aviso y en la página web de esta entidad, en la siguiente ruta:

*“Atención al Ciudadano, Notificaciones y Avisos”.*

Contra **LA RESOLUCIÓN No. 528 del 5 de mayo de 2017**, procede recurso de reposición ante este despacho y de apelación ante la subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría .

La notificación se entiende surtida al finalizar el día siguiente al retiro del presente Aviso.

Cordialmente,



MAURICIO ALEXANDER DAVILA VALENZUELA  
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda (E)  
Elaboró: *Morena Mora Rodriguez* –Contratista SIVC  
Revisó: *Lina Leonor Carrillo* – Contratista SIVC Expediente  
No. 3-2014-40033





**RESOLUCIÓN No. 528 DEL 5 DE MAYO DE 2017 Pág. 1 de 14**

*“Por la cual se impone una sanción”*

**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 419, 121 de 2008, el Acuerdo 079 de 2003, 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, asumió el conocimiento de la investigación administrativa mediante memorando No. 3-2014-40033, enviado por la Subdirección de Prevención y Seguimiento, respecto del proyecto de vivienda MULTIFAMILIAR LA SOLEDAD II ubicado en la Calle 74 BIS 84- 66 en la Localidad de Engativá de esta ciudad, por las presuntas irregularidades presentadas en las zonas comunes del citado inmueble, contra el Señor FLABIO BAQUERO MORENO, identificado con Cedula de Ciudadanía No. 79.569.275, actuación a la que le correspondió el radicado No. 3-2014-40033 del 19 de junio de 2014 (folio 1).

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 el señor FLABIO BAQUERO MORENO, identificado con Cedula de Ciudadanía No. 79.569.275 es el responsable del proyecto de vivienda MULTIFAMILIAR LA SOLEDAD II y le fue otorgado el registro de enajenación No. 2010044 (Folio 2).

Que según lo dispuesto por el artículo 5° del Decreto distrital 419 de 2008, esta subdirección procedió a fijar fecha y hora para practicar la visita técnica (folio 9), diligencia que se llevó a cabo el día 20 de febrero de 2015, a la que asistió el señor FLABIO BAQUERO MORENO en calidad de enajenador, tal y como consta en acta de visita visible a folio 11 del expediente, diligencia de la cual se elaboró el informe técnico No. 15-261 del 06 de marzo de 2015 (folios 18 al 24 ).

Que en dicho informe técnico se consignó que el proyecto de vivienda adolecía de las siguientes deficiencias:

1. La distribución arquitectónica del primer piso del proyecto no se ajusta a lo indicado en los planos aprobados bajo la licencia de construcción No. LC 13-5-0945- del 13

CP



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HABITAT

Alcaldía Mayor de Bogotá  
Secretaría Distrital del Hábitat  
Subsecretaría de Inspección,  
Vigilancia y Control de Vivienda  
La suscrita Subdirectora de  
Investigaciones y Control de  
Vivienda, hace constar que la  
presente fotocopia coincide  
en su contenido con el  
documento que reposa en los  
archivos de esta Entidad.

Diana Pinzón

## RESOLUCIÓN No. 528 DEL 5 DE MAYO DE 2017 Pág. 2 de 14

Continuación de la Resolución “*Por la cual se impone una sanción*”

de septiembre de 2013, ya que no existe baño destinado a personas con movilidad reducida, no hay implementación de muros de cerramiento del área del salón comunal ni del muro que separa el área de acceso peatonal al parqueadero privado No. 3. Tampoco hay implementación del muro que separa acceso a punto fijo de área de circulación vehicular, no se encuentran demarcados los parqueaderos 1 y 2 y no se cuenta con la zona verde aprobada sobre el aislamiento posterior. Todo lo dicho constituye un desmejoramiento de especificaciones técnicas catalogado como **afectación grave**.

2. La escalera que sirve de medio de evacuación del edificio carece de pasamanos en uno o en ambos de sus lados. Ello constituye una deficiencia constructiva de carácter **grave**.
3. El edificio no cuenta con detector de incendios, lo que constituye una deficiencia constructiva de carácter **grave**.
4. El edificio carece de extintores de fuego portátiles lo que constituye una deficiencia constructiva de carácter **grave**.
5. La escalera que sirve de medio de evacuación cuenta con escalones en abanico, hecho que constituye una deficiencia constructiva de carácter **grave**.

Que este Despacho en cumplimiento del artículo 6° del Decreto Distrital 419 de 2008 y existiendo mérito para ello, en atención a las conclusiones del Informe Técnico mencionado, mediante Auto No. 29 del 23 de enero de 2017 ordenó abrir investigación administrativa contra el señor FLABIO BAQUERO MORENO, identificado con C.C. No. 79.569.275, acto administrativo del que se comunicó al representante legal del proyecto de vivienda MULTIFAMILIAR LA SOLEDAD II y del que se corrió traslado al investigado de conformidad con la norma en cita (folios 30 - 31).

Que el investigado no se pronunció sobre lo consignado en el Auto de Apertura mencionado, de conformidad con los documentos obrantes en el expediente.

Que de conformidad con lo establecido en el artículo 8° del Decreto Distrital 419 de 2008, esta Subdirección citó tanto al representante legal del proyecto de vivienda como a al investigado a audiencia de intermediación, para realizarse el cinco (5) de abril de dos mil diecisiete (2017) a las dos (2:00 P.M.) de la tarde en las instalaciones de este Despacho, realizando las respectivas comunicaciones del caso (folios 32-34).

Que llegado el día y la hora fijada para llevar a cabo la actuación anotada en el párrafo precedente, asistió únicamente el señor FLABIO BAQUERO MORENO, en su calidad de investigado. En dicha diligencia este manifestó que no conocía el Auto de Apertura de la



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

Alcaldía Mayor de Bogotá  
Secretaría Distrital del Hábitat  
Subsecretaría de Inspección,  
Vigilancia y Control de Vivienda  
Le suscribe Subdirectora de  
Investigaciones y Control de  
Vivienda, hace constar que la  
presente fotocopia coincide  
en su contenido con el  
documento que reposa en los  
archivos de esta Entidad.

Dionisio Pinzón

## RESOLUCIÓN No. 528 DEL 5 DE MAYO DE 2017 Pág. 3 de 14

Continuación de la Resolución “*Por la cual se impone una sanción*”

presente investigación administrativa ni el informe técnico que se realizó producto de la visita en el inmueble. De esta forma, se le corrió traslado de ello, otorgándole diez días para que se pronunciara y ejerciera su derecho de defensa (folio 35).

Que esta Subdirección citó tanto al representante legal del proyecto de vivienda como a al investigado a audiencia de intermediación, para realizarse el veintiuno (21) de abril de dos mil diecisiete (2017) a las dos (2:00 P.M.) de la tarde en las instalaciones de este Despacho, realizando las respectivas comunicaciones del caso (folios 36-39).

Que el investigado, por medio de escrito con radicado No. 1-2017-25326 del 11 de abril de 2017 se pronunció sobre los hechos materia de investigación. Afirmó con respecto a ellos, que se firmó un acta de entrega en la que los copropietarios del proyecto de vivienda recibieron a satisfacción las obras desplegadas por él para darles solución y aportó copia del mismo (folios 40-43).

Que llegado el día y la hora para la celebración de la segunda audiencia de intermediación, asistió únicamente el señor FLABIO BAQUERO MORENO, quien manifestó que de conformidad con el acta de entrega que radicó ante este Despacho y que fue suscrita por los copropietarios del proyecto de vivienda, los hechos No. 2,3 y 4 materia de investigación se encuentran superados.

En mérito de lo anterior, teniendo en cuenta las pruebas aportadas, que reposan en el expediente, esta Subdirección procederá a decidir de fondo la presente actuación, previo el siguiente:

### ANÁLISIS DEL DESPACHO

#### 1. Competencia

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda cumple las funciones de inspección, vigilancia y control exclusivamente sobre las personas naturales o jurídicas que realicen actividades de enajenación de cinco o más inmuebles destinados a vivienda. Lo anterior de conformidad con el numeral 12 del artículo 12 del Decreto Ley 1421 de 1993, el Acuerdo Distrital 16 de 1997, Ley 66 de 1968, Decreto Ley 2610 de 1979, Decreto Ley 078 de 1987, Decreto Nacional 405 de 1994, Decreto Distrital 419 de 2008 y Decreto Distrital 121 de 2008.

Dentro de las competencias asignadas a la autoridad encargada de la inspección, vigilancia y control de la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, se encuentra la

CP



## RESOLUCIÓN No. 528 DEL 5 DE MAYO DE 2017 Pág. 4 de 14

Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción"

consagrada en el numeral 7º de artículo 2 del Decreto Ley 078 de 1987, en virtud del citado artículo y competencias asignadas al Distrito Capital y en particular a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda se encuentra la de controlar la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, función que desarrolla mediante la facultad de tomar los correctivos necesarios para contrarrestar las situaciones de incumplimiento de las normas que rigen dicha actividad, a través de la imposición de órdenes y requerimientos, facultades que se encuentran también consagradas en la Ley 66 de 1968 y Decreto 2610 de 1979, que establecen la posibilidad de imponer multas sucesivas a las personas que no cumplan con las órdenes o requerimientos que se expidan.

En este sentido, el artículo 201 del Acuerdo 79 de 2003, señala: "*iniciar las actuaciones administrativas pertinentes, cuando haya comprobado la enajenación ilegal de inmuebles destinados a vivienda o fallas en la calidad de los mismos, que atenten contra la estabilidad de la obra e impartir órdenes y requerimientos como medidas preventivas e imponer las correspondientes sanciones*"

En atención a lo expuesto resulta claro que esta Subdirección es competente para adelantar la presente investigación contra del señor FLABIO BAQUERO MORENO, identificado con Cedula de Ciudadanía No. 79.569.275, responsable de la construcción y/o enajenación del proyecto de vivienda MULTIFAMILIAR LA SOLEDAD II en la Ciudad de Bogotá D. C.

### 2. Desarrollo de la actuación

La presente investigación se adelantó respetando el debido proceso que se debe observar en todo tipo de actuaciones administrativas, al respecto la Corte Constitucional ha expuesto en numerosas jurisprudencias el alcance del principio constitucional del debido proceso en lo que a procedimientos de tipo administrativo se refiere, así:

*"Es a este último aspecto a donde remite el artículo 29 de la Constitución: "El debido proceso se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas. " La Corte, en, numerosas sentencias, ha explicado el alcance de este principio, especialmente cuando se refiere al debido proceso administrativo. Ha señalado que excluir al administrado del conocimiento previo de la sanción a aplicar y negar, por ende, la posibilidad de controvertirla antes de su imposición, vulnera el derecho fundamental al debido proceso, pues puede convertirse en un acto arbitrario, contrario al Estado de derecho. También ha manifestado esta Corporación, que lo que la norma constitucional pretende es que la aplicación de una sanción sea el resultado de un proceso, por breve que*

RESOLUCIÓN No. 528 DEL 5 DE MAYO DE 2017 Pág. 5 de 14

Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción"

éste sea, aún en el caso de que la norma concreta no lo prevea.<sup>1</sup> (Subrayas y negrillas fuera de texto)

"Por otra parte, cuando la administración aplica una norma legal, que al mismo tiempo limita un derecho, la decisión correspondiente debe ser no sólo producto de un procedimiento, por sumario que éste sea, sino que la persona afectada, sea informada de la determinación, pues se trata de un acto administrativo. De lo contrario, estaríamos frente a un poder absoluto por parte de la administración y, probablemente, dentro del campo de la arbitrariedad. Asuntos que en numerosas oportunidades ha señalado la Corte no corresponden al Estado de derecho."<sup>2</sup>

Cabe precisar que la garantía del debido proceso, no consiste solamente en las posibilidades de defensa o en la oportunidad para interponer recursos, sino que exige además, como lo expresa el artículo 29 de la Carta, el ajuste a las normas preexistentes al acto que se imputa; la competencia de la autoridad judicial o administrativa que orienta el proceso; el derecho a una resolución que defina las cuestiones jurídicas planteadas sin dilaciones injustificadas; la ocasión de presentar pruebas y de controvertir las que se alleguen en contra y, desde luego, la plena observancia de las formas propias de cada proceso según sus características.

Esta situación efectivamente se evidencia en el caso que se analiza, por cuanto la actuación administrativa dio cumplimiento a los decretos distritales y demás normas sobre la materia, así como al procedimiento que los mismos establecen, en cuanto a legitimación, notificaciones, pruebas, competencias y recursos.

Con fundamento en ello, esta Subdirección ha actuado conforme a la ley, dentro de la órbita de sus funciones y en congruencia con el principio de legalidad, pues la actuación administrativa se adelantó de conformidad con el procedimiento correspondiente (Decreto Distrital 419 de 2008).

### 3. Análisis probatorio

Esta Subdirección precisa que la Subdirección de Prevención y Seguimiento solicitó que de oficio se adelantaran las actuaciones pertinentes con miras a indagar si en el proyecto de vivienda MULTIFAMILIAR LA SOLEDAD II existían contravenciones respecto a los planos arquitectónicos que fueron aprobados (folio 1). En ese sentido, se practicó visita en el citado inmueble (folio 11), de la cual se elaboró el Informe de

<sup>1</sup> Sentencia T-020 del 10 de febrero de 1998, Iv1.P. DI'. Jorge Arango Mejía.

<sup>2</sup> Sentencia T-359 del 5 de agosto de 1997, M.P. Dr. Jorge Arango Mejía

CP



Diana G. Jiménez

Forma Municipal Subdirección

## RESOLUCIÓN No. 528 DEL 5 DE MAYO DE 2017 Pág. 6 de 14

Continuación de la Resolución “*Por la cual se impone una sanción*”

Verificación de Hechos No. 15-261 del 6 de marzo de 2015, en el que se consignó que efectivamente el inmueble adolecía de ciertos defectos imputables al enajenador.

Este último, tuvo ocasión para pronunciarse sobre los mismos en la presente investigación administrativa, actuación que desplegó por medio de escrito con radicado No. 1-2017-25326 del 11 de abril de 2017, afirmando que los hechos materia de investigación fueron subsanados, para lo cual aportó un acta de entrega suscrita por los copropietarios del inmueble.

Analizada el acta, se puede apreciar que es claro que los copropietarios recibieron a satisfacción lo concerniente a los pasamanos en las paredes de las escaleras, los detectores de humo en los pisos y los extintores de fuego portátiles (folio 41). Estos hechos por lo tanto se entenderán como subsanados de conformidad con el documento, pues no existe duda sobre la solución de los mismos.

Sin embargo, con respecto a los hechos referentes a las adecuaciones que debían hacerse en el primer piso y a las escaleras en forma de abanico (hechos 1 y 5 del informe técnico), deberá hacerse un pronunciamiento más a fondo, ya que no es posible vislumbrar, dada la naturaleza de los mismos, que estos hayan tenido solución de conformidad con las normas que los regulan.

Así, en el siguiente acápite se hará una mención somera de ello, dejando por ahora en claro que de conformidad con el acta de entrega, los hechos 2,3 y 4 del Informe de Verificación de Hechos No. 15-261 del 6 de marzo de 2015, se encuentran subsanados.

#### **4. Análisis de descargos**

De conformidad con lo anotado en el acápite precedente del presente acto administrativo, este Despacho no logra vislumbrar que los hechos 1 y 5 del informe técnico hayan sido solucionados.

En el acta se hace la siguiente manifestación “*los propietarios afirman que están conformes con las modificaciones de la escalera en abanico y con las adecuaciones en las zonas comunes del primer piso*”.

De lo anterior esta Subdirección no logra extraer que dichos defectos fueron subsanados, máxime cuando la naturaleza de los mismos no lo permite. Ello es así, pues los defectos del primer piso van en contravía con los planos aprobados del proyecto y para solucionarlos habría que volver a construirlo a cabalidad, en especial en lo que



RESOLUCIÓN No. 528 DEL 5 DE MAYO DE 2017 Pág. 7 de 14

Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción"

tiene que ver con la implementación de un baño destinado a personas con movilidad reducida.

Frente a las escaleras en abanico, estas tampoco pueden ser modificadas, pues implicaría removerlas para intentar instalar unas nuevas con los requisitos de ley exigibles. Lo que se hizo fue dotarlas de pasamanos, pues cambiar su forma no es posible materialmente, de conformidad con la estructura del edificio.

De esta manera, lo que se puede concluir del acta de entrega es que los copropietarios aceptan los defectos de los que adolece el inmueble, lo que de ninguna manera implica que el enajenador haya cumplido con la normatividad que rige este tipo de defectos, por el contrario se debe advertir que en las funciones y competencias con las que cuenta la Subdirección de Investigaciones y control de Vivienda se erige como principal velar por el cumplimiento de la normatividad en materia de construcción de vivienda, para que estas sean seguras.

Ello cobra mayor relevancia cuando el enajenador, conocedor de esta situación, manifestó que el acta de entrega da cuenta de la solución de los hechos 2,3 y 4 del informe técnico, pero en momento alguno hizo referencia a los que se encuentran en los numerales 1 y 5, pues su naturaleza no permite subsanación.

Así, pues debe tenerse en claro que el hecho de no cumplir con los planos aprobados y el dotar al edificio de escaleras en abanico implica de por sí el incumplimiento a las normas de construcción que pone en riesgo la seguridad y vida de los habitantes con escaleras que no cuentan con las condiciones óptimas al momento de una evacuación de emergencia y vulnera derechos de personas de especial protección en el ordenamiento jurídico como son las personas que se encuentran en condición de movilidad reducida, obligación que incluso se encuentra consignada en la licencia de construcción en el anverso a folio 13 del expediente en los siguientes términos: "Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre la eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida".

Si bien los copropietarios están de acuerdo en vivir en un proyecto de vivienda que adolece de estos defectos, ello no releva al enajenador en el cumplimiento de dichas disposiciones legales y en tal sentido se hace acreedor de la sanción que se impondrá en el presente acto administrativo.

OP



## RESOLUCIÓN No. 528 DEL 5 DE MAYO DE 2017 Pág. 8 de 14

Continuación de la Resolución “Por la cual se impone una sanción”

Sin embargo, no se impondrá obligación de hacer al enajenador, ya que por un lado los hechos no son subsanables y por otro, debido a que los copropietarios firmaron un acta de entrega a satisfacción del inmueble con dichos defectos.

### 5. Fundamento Normativo de la decisión

Se tiene acreditado que a través del Informe de Verificación de Hechos No. 15-261 del 6 de marzo de 2015, esta Subdirección logró constatar que los hechos que afectan el inmueble correspondientes a los defectos que adolece el inmueble en el primer piso (hecho 1) y a que las escaleras que sirven de medio de evacuación cuenta con escalones en abanico (hecho 5), quebrantan lo dispuesto en lo dispuesto en los artículos 1° y 2° del Decreto 419 de 2008, el artículo 7° de la Ley 400 de 1997, el apartado K.3.8.3.5 de la NSR 10, en concordancia con artículos 23 numeral 12, 114 y 201 del Acuerdo 079 de 2003. Todo lo cual, por cuanto es 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 su actividad, en particular las referentes a las especificaciones de las obras y el cumplimiento de las obligaciones pactadas con los adquirentes de vivienda.

Valga la pena citar las normas generales que aplican para estos asuntos, esto es, los artículos 23, 114 y 201 del Acuerdo 79 de 2003 – Código de Policía de Bogotá D.C, que disponen:

*“ARTÍCULO 23.- Comportamientos que favorecen la seguridad en las construcciones. Quienes adelanten obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación o reparación, demolición de edificaciones o de urbanización, parcelación para construcción de inmuebles o de terrenos en las áreas rurales o urbanas, además de observar todas las normas sobre construcción de obras y urbanismo, deberán obtener los conceptos previos y las licencias a que haya lugar y tienen además la obligación de adoptar las precauciones para que los peatones o los vecinos de la construcción no corran peligro.*

*Se deben observar los siguientes comportamientos que favorecen la seguridad en las construcciones (...)*

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

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



Diana Pinzón

60

## RESOLUCIÓN No. 528 DEL 5 DE MAYO DE 2017 Pág. 9 de 14

Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción"

De esta manera, por cuanto toda persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, debe cumplir con lo dispuesto en las normas especiales sobre la materia y **garantizar la seguridad y calidad de las construcciones**, esta Subdirección analizará en los párrafos siguientes de la presente Resolución lo referente a la graduación de la sanción que existe mérito para imponer de conformidad con lo expuesto, así como las órdenes y requerimientos a que haya lugar.

### 6. Graduación de la sanción.

El parámetro fundamental para la graduación de las multas es el carácter leve, grave o gravísimo que se le asigna a las afectaciones dentro del trámite de la actuación, conforme a las definiciones del artículo 2° del Decreto 419 de 2008. Estas tres categorías modulan la infracción al derecho a la vivienda digna como máximo bien jurídico tutelado dentro de las actuaciones por deficiencias constructivas y/o desmejoramientos de especificaciones técnicas que adelanta esta Subdirección.

Dicha categorización apunta a diferenciar si se vulneran las condiciones de habitabilidad o de uso de la vivienda o sus condiciones estructurales, por tanto constituyen el marco para la aplicación de los principios de razonabilidad y proporcionalidad en la motivación de la multa.

Es por ello que esta Subdirección gradúa las multas que impone, cuando hay lugar a ello, atendiendo los criterios establecidos en el artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo que se logren establecer en la actuación administrativa, que para el caso en concreto son:

- **Daño o peligro generado a los intereses jurídicos tutelados**, en consideración a que el bien jurídico tutelado por parte de esta entidad son las normas de orden público que regulan la actividad de enajenación y construcción de vivienda y por ende el derecho a una vivienda digna, que se desdibuja con el Informe de Verificación de Hechos No. 15-261 del 6 de marzo de 2015, en lo que corresponde a los defectos que adolece el inmueble en el primer piso (hecho 1) y a que las escaleras que sirven de medio de evacuación cuenta con escalones en abanico (hecho 5), que constituyen deficiencias constructivas calificadas como afectación grave y en tal sentido serán objeto de sanción, por cuanto atentan contra el derecho constitucional de acceder a una vivienda en condiciones dignas de sus habitantes.

### 7. Tasación e indexación de la multa a imponer

CP



## RESOLUCIÓN No. 528 DEL 5 DE MAYO DE 2017 Pág. 10 de 14

Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción"

El inciso segundo, numeral 9º del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987, faculta a este Despacho para imponer multas sucesivas entre Diez Mil (\$10.000) y Quinientos Mil pesos (\$500.000) moneda legal, a las personas naturales o jurídicas sujetas al control y vigilancia de esta Subsecretaría, cuando se cerciore que se ha violado una norma o reglamento a que debe estar sometido con relación a la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, que serán indexados en el tiempo en que se verifique el incumplimiento, por cada seis (6) meses (calendario) de retardo al vencimiento de la fecha establecida para el efecto, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo numeral 9º del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987.

Las multas antes descritas se actualizarán, toda vez que la inaplicación de la indexación 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, respecto a la indexación de la multa, este Despacho la actualiza con fundamento en los criterios auxiliares establecidos en el artículo 230 de la Constitución Política dentro de los cuales se encuentran los criterios 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, se traduce en proteger de manera efectiva el derecho constitucional a la vivienda digna. No aplicar la actualización de las multas implica que por ser tan irrisorias, el ente de control vería disminuida su facultad coercitiva para conminar a los administrados a cumplir con sus obligaciones y a persuadirlos de la comisión de conductas que infringen la normatividad bajo su control.

Adicionalmente, en este caso concreto la multa se indexa teniendo en cuenta los incrementos del índice de precios al consumidor certificados por el DANE, desde el 26 de octubre de 1979, momento en que se fijaron los valores de las multas por el Decreto Ley 2610 de 1979, hasta la fecha en que se impone la sanción sin que ello signifique el pago de un mayor valor al establecido en la ley, sino que se aplica el mismo valor, pero pasado a términos presentes, 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 acogidos por esta entidad mediante la Directiva No. 001 del 12 de enero de 2010 expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat.

En este sentido, el Consejo de Estado - Sala de lo Contencioso Administrativo - Sección Primera, al evaluar la legalidad de la Directiva 001 del 11 de octubre de 2004 expedida por



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HÁBITAT  
Alcaldía Mayor de Bogotá D.C. Secretaría de Hábitat  
Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda  
Se suscribe Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda, hace constar que la presente fotocopia coincide en su contenido con el documento que reposa en los archivos de esta Entidad.

Diana Pinzón

RESOLUCIÓN No. 528 DEL 5 DE MAYO DE 2017 Pág. 11 de 14

Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción"

el entonces Subdirector de Control de Vivienda del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente de Bogotá D.C. (DAMA), se pronunció 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 apartes del fallo contenido en el expediente No. 2006-00986-01 del treinta (30) de mayo de dos mil trece (2013), 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, 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." (Negrillas y subrayas fuera de texto).*

Para la actualización de la sanción se da aplicación a la siguiente fórmula:

$$VP = VH \times \left[ \frac{IPCf}{IPCi} \right]$$

CP



*Diana Rodríguez*

## RESOLUCIÓN No. 528 DEL 5 DE MAYO DE 2017 Pág. 12 de 14

Continuación de la Resolución “*Por la cual se impone una sanción*”

Siendo (VP) el valor presente de la sanción, y (VH) al valor de la multa establecida en el Decreto Ley 2610 de 1979. Los índices son los acumulados de los Índices de Precios al Consumidor, siendo entonces el IPCi (índice inicial) el correspondiente al mes de octubre de 1979 (fecha de entrada en vigencia el Decreto 2610 de 1979, que es igual a “1”) y el IPCf (índice final) que corresponde al último acumulado, certificado mensualmente por el DANE, para aplicar en el momento en que se expide el acto administrativo sancionatorio, conforme a la tabla que se incorpora a continuación:

Por lo tanto, de acuerdo con la fórmula enunciada anteriormente, el valor correspondiente a los CIENTO TREINTA Y DOS MIL QUINIENTOS (\$132.500.00) M/CTE, que indexados a la fecha corresponden a DIECIOCHO MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y UN MIL NOVECIENTOS CUARENTA PESOS (18.531.940.00) M/CTE.

En razón a los valores descritos en el inciso anterior y luego de evaluar los hechos contenidos en la investigación, las irregularidades encontradas y probadas que afectan el inmueble que nos ocupa, así como la incidencia y afectación que representan los mismos, procederá esta Subdirección a imponer sanción administrativa a la sociedad enajenadora, aclarando que la sanción de tipo administrativo - multa - tiene como fin imponer al infractor de una norma, la obligación de pagar una suma de dinero, tasada en aplicación de criterios de razonabilidad, proporcionalidad; así como, los criterios señalados en el artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo<sup>3</sup> y aquellos orientadores de las actuaciones administrativas, se valoran los puntos no atendidos, su calificación (*leve, grave o gravísima, así como la importancia de la afectación - Intensidad, extensión, persistencia, reversibilidad, recuperabilidad*), así como el beneficio que reporta para el investigado el incumplimiento de la norma y la afectación que soporta el querellante, capacidad socioeconómica del infractor, a fin que esta (multa) tenga una función disuasiva, aclarando que dicha multa no corresponde al pago de daños y/o perjuicios cuya competencia corresponde a la justicia ordinaria, ni tampoco abarca competencias que pueda tener la Alcaldía Local respecto del control urbanístico.

<sup>3</sup>Artículo 50. *Graduación de las sanciones.* Salvo lo dispuesto en leyes especiales, la gravedad de las faltas y el rigor de las sanciones por infracciones administrativas se graduarán atendiendo a los siguientes criterios, en cuanto resultaren aplicables:

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.

**RESOLUCIÓN No. 528 DEL 5 DE MAYO DE 2017 Pág. 13 de 14**

Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción"

**8. Órdenes y Requerimientos**

De conformidad con lo dicho en el presente acto administrativo, no se impondrá ninguna orden al señor FLABIO BAQUERO MORENO, en atención a que los hechos por los cuales se le sanciona no son susceptibles de subsanación sin poner en riesgo la estabilidad de la misma.

Por lo anterior y siendo que el enajenador no se acogió a la normatividad que infringió y no es posible corregir los hechos objeto de investigación en el inmueble en el primer piso (hecho 1) y a que las escaleras que sirven de medio de evacuación cuenta con escalones en abanico (hecho 5), consignados en el Informe de Verificación de Hechos No. 15-261 del 6 de marzo de 2015, impondrá sanción por valor de CIENTO TREINTA Y DOS MIL QUINIENTOS (\$132.500.00) M/CTE, que indexados a la fecha corresponden a DIECIOCHO MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y UN MIL NOVECIENTOS CUARENTA PESOS (18.531.940.00) M/CTE., al señor FLABIO BAQUERO MORENO, identificado con C.C. 79.569.275.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Imponer al enajenador FLABIO BAQUERO MORENO, identificado con C.C. 79.569.275, multa por valor de CIENTO TREINTA Y DOS MIL QUINIENTOS (\$132.500.00) M/CTE, que indexados a la fecha corresponden a DIECIOCHO MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y UN MIL NOVECIENTOS CUARENTA PESOS (18.531.940.00) M/CTE, por las razones expuestas en los numerales "4. Análisis de Descargos", "5. Fundamento Normativo de la decisión" y "7. Tasación e indexación de la multa a imponer" de la parte motiva de la presente resolución.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** El pago de la multa impuesta deberá efectuarse a favor de la DIRECCIÓN DISTRITAL DE TESORERÍA, con NIT 899999061-9 dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la presente resolución, PAGO QUE ÚNICAMENTE DEBERÁ REALIZARSE EN LA VENTANILLA DE CONCEPTOS VARIOS DE LA DIRECCIÓN DISTRITAL DE TESORERÍA UBICADA EN EL SUPERCADÉ, con destino a financiar los programas de reubicación de los habitantes de zonas de alto riesgo, de conformidad con lo dispuesto en el inciso 5º del artículo 56 de la Ley 9 de 1989. Su

*CP*



**RESOLUCIÓN No. 528 DEL 5 DE MAYO DE 2017 Pág. 14 de 14**

Continuación de la Resolución *"Por la cual se impone una sanción"*

cancelación deberá acreditarse mediante presentación ante este despacho del recibo de caja que expida la Tesorería Distrital.

**ARTÍCULO TERCERO:** Notificar el contenido de esta resolución al señor FLABIO BAQUERO MORENO, identificado con C.C. 79.569.275, en su calidad de sancionado.

**ARTÍCULO CUARTO:** Notificar el contenido de la presente resolución al Administrador y/o Representante legal o quien haga sus veces del proyecto de vivienda MULTIFAMILIAR LA SOLEDAD II, de esta ciudad.

**ARTÍCULO QUINTO:** Contra la presente resolución procede el recurso de reposición ante este Despacho y el de apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, los cuales podrán interponer en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación según el caso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

Dada en Bogotá D.C., a los cinco (5) días del mes de mayo de dos mil diecisiete (2017).

*Diana Carolina Pinzón Velásquez*  
**DIANA CAROLINA PINZÓN VELÁSQUEZ**  
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Juan David Aponte González – Abogado Contratista SIVC *Juan*  
Revisó: Hernán Camilo Tochoy González – Abogado Contratista SIVC *Hernán*