

M.0001200



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá D.C.

Señor(a)  
ADMINISTRADOR Y/O REPRESENTANTE LEGAL  
NUEVA ROMA ORIENTAL MZ 16 ETAPA  
CALLE 51 SUR No 4A-22 Oficina Administración  
Bogotá

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ  
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT  
AL RESPONDER CITAR EL NR.  
2-2018-07157  
FECHA: 2018-02-21 11:17 PRO 188618 FOLIOS: 1  
ANEXO: 7 FOLIOS  
ASUNTO: AVISO DE NOTIFICACIÓN RESOLUCIÓN  
28 DE 2018  
DESTINO: NUEVA ROMA ORIENTAL MZ 16 ETAPA  
TIPO: Memoranda Interno  
ORIGEN: SONT - Subdirección de Recursos Humanos

Referencia: AVISO DE NOTIFICACIÓN  
Tipo de Acto Administrativo: RESOLUCIÓN 28 del 29 de  
Enero 2018  
Expediente No. 3-2014-40488-1

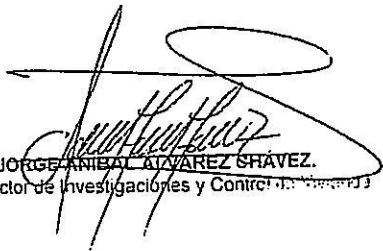
Respetado (a) Señor (a):

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra de (la) RESOLUCIÓN 28 del 29 de Enero de 2018, proferida por la SUBDIRECION DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA, de la Secretaría de Hábitat.

Se informa que al realizarse varios reenvíos de la citación a la dirección de notificación sin tener comparecencia o entrega efectiva se acude a esta notificación subsidiaria.

La notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

Contra el presente acto administrativo no procede recurso alguno, de conformidad con el artículo 87 del código de procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

  
JORGE ANIBAL ALVAREZ GRAVEZ.  
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Leonardo Guerra Ramirez - Contratista SIVCV ✓  
Reviso: Lina Carrillo Ordaz - Contratista SIVCV ✓  
Anexo: Resolución 28 del 29 de Enero 2018 folios 07

Calle 52 No. 13-64  
Conmutador: 358 16 00  
www.habitatbogota.gov.co  
www.facebook.com/SecretariaHabitat  
@HabitatComunica  
Código Postal: 110231



BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS



## RESOLUCIÓN No.28 DEL 29 DE ENERO DE 2018

*"Por la cual se resuelve un recurso de apelación"*

Proceso 3-2014-40488-1

### LA SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SECRETARIA DISTRITAL DEL HÁBITAT

De conformidad con lo establecido en los Decretos Leyes N° 2610 de 1979 y 078 de 1987, el Acuerdo N° 79 de 2003, el Decreto Reglamentario N° 405 de 1994, Decretos Distritales N° 121 de 2008 modificado por el 578 de 2011 y 478 de 2013; y el Decreto Distrital 419 de 2008, el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, demás normas concordantes y,

#### CONSIDERANDO

##### A. Fundamento Legal

Que el Acuerdo Distrital 257 de 2006, *"Por el cual se dictan normas básicas sobre la estructura, organización y funcionamiento de los organismos y de las entidades de Bogotá, distrito capital, y se expiden otras disposiciones"*, creó la Secretaría Distrital del Hábitat, asignándole a ésta, entre otras funciones, la inspección, vigilancia y control al ejercicio de las actividades de enajenación y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda.

Que mediante el artículo 20 del Decreto Distrital 121 de 2008 (el cual derogó el decreto 271 de 2007 que a su vez modificó el Decreto Distrital 571 de 2006) por medio del cual se modifica la estructura organizacional y las funciones de la Secretaría Distrital del Hábitat, asignó a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, entre otras, las funciones de control y vigilancia establecidas en las Leyes 66 de 1968 y 820 de 2003, los Decretos Leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987 y demás normas concordantes; disposición que fue modificada por el Decreto Distrital 578 de 2011, que en su literal i establece:

*"i. Emitir los actos administrativos para resolver los recursos de la vía gubernativa<sup>1</sup> que se interpongan en contra de los actos administrativos emanados de las direcciones que dependen de esta Subsecretaría"*.

##### B. Hechos

1.- 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 conocimiento por medio del memorando 3-2014-40488 proferido por la Subsecretaría de Gestión Financiera, por posibles falencias constructivas evidenciadas en el proceso de verificación de viviendas. (Folios 1- 4)

<sup>1</sup> A partir de la entrada en vigencia de la Ley 1437 de 2011 se debe entender que la norma se refiere a los descritos en el Capítulo IV del Título III del Libro Primero, toda vez que la expresión vía gubernativa cambió en el nuevo ordenamiento para referirse nominalmente a la etapa de los recursos dentro del procedimiento administrativo.



**RESOLUCIÓN No.28 DEL 29 DE ENERO DE 2018**  
Continuación "*Por la cual se resuelve un recurso de apelación*"

2.- En concordancia con el artículo 5º parágrafo 1º del citado Decreto Distrital 419 de 2008, la Subdirección estimó necesaria una visita de carácter técnico, diligencia que se adelantó el día 31 de julio de 2014, de la cual se elaboró el informe técnico No. 896 del 01 de agosto de 2014 (Folios 6-10) que evidenció:

- *Posibles afectaciones estructurales:* Los hechos observados en los elementos de concreto denotan falencias en la preparación de encofrados, en las dosificaciones de las mezclas, en los vertimientos del concreto, en la calidad de los materiales y/o en el proceso de curado. Afectación grave.

- *Humedades:* Se constató presencia de humedad activa en muros de los patios posteriores, de uso de los apartamentos de primer piso. Afectación grave.

- *Accesibilidad a discapacitados:* En el momento de la visita, el acceso desde la calle se da a través del conjunto Santa Rita Entre Nubes. Afectación grave.

- *Manejo de basuras:* No se observó respuesta al manejo de basuras con cuarto sistema análogo. Afectación grave.

- *Ventilación de baños:* Los baños de los apartamentos del conjunto no contaban con ventana o ventilación directa. Afectación grave.

- *Bajantes de aguas lluvias:* Se constató que los bloques del conjunto no contaban con bajantes de aguas lluvias en el costado superior. Afectación grave.

- *Servicios públicos:* Se observó la carencia de contadores de los servicios de energía eléctrica. Afectación grave.

- *Zonas de cesión:* Se requirió al enajenador para que aportarán plano urbanístico que precisara las obligaciones de cesión.

3.- Nuevamente la Subdirección de Investigaciones realizó informe de verificación de hechos No. 15-076 del 19 de enero de 2015, donde estableció: (Folios 40 - 44)

- *Posibles afectaciones estructurales:* Se observó la necesidad de un concepto del ingeniero estructural responsable del proyecto.



**RESOLUCIÓN No.28 DEL 29 DE ENERO DE 2018**  
Continuación "*Por la cual se resuelve un recurso de apelación*"

- *Humedades*: El hecho persiste.
- *Accesibilidad a discapacitados*: El hecho persiste.
- *Manejo de basuras*: El hecho persiste.
- *Ventilación de baños*: El hecho persiste.
- *Bajantes de aguas lluvias*: El hallazgo es objeto de investigación en la actuación administrativa 3-2013-78083 del 27 de noviembre de 2013, por lo que no será objeto de investigación en el presente proceso.
- *Servicios públicos*: El hecho persiste.
- *Zonas de cesión*: El hecho persiste.

4.- La Subdirección de Investigaciones mediante Auto No. 175 del 18 de marzo de 2015 ordenó abrir investigación administrativa contra la sociedad CONSTRUCCIONES ARTECTOS LTDA, identificada con NIT. 800.001.530-9 (Folios: 45-50).

5.- La Subdirección de Investigaciones realizó visita técnica al Proyecto Nueva Roma Oriental MZ 16, Etapa II, y se generó informe de verificación de hechos No. 15-827 del 30 de noviembre de 2015 donde la funcionaria estableció: (Folios 69 – 72)

- *Posibles afectaciones estructurales*: El hecho persiste.
- *Humedades*: El hecho persiste.
- *Accesibilidad a discapacitados*: El hecho persiste.
- *Manejo de basuras*: El hecho persiste.
- *Ventilación de baños*: El hecho **no** persiste.
- *Servicios públicos*: El hecho persiste; sin embargo, la entrega sin el servicio público de gas natural no constituye afectación.
- *Zonas de cesión*: El hecho persiste.



**RESOLUCIÓN No.28 DEL 29 DE ENERO DE 2018**  
Continuación "*Por la cual se resuelve un recurso de apelación*"

6.- El día 24 de junio de 2016 la Subdirección de Investigaciones profirió informe de valoración técnica No. 16-803 del 24 de junio de 2016 donde ratificó los conceptos emitidos en los diferentes informes, las calificaciones dadas a los diferentes hechos y las normas aplicadas. (Folio 83)

7.- 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, mediante Resolución No. 24 del 06 de enero de 2017, profirió decisión administrativa consistente en imponer a la sociedad enajenadora CONSTRUCCIONES ARTECTOS LTDA identificada con N.I.T. No. 800.001.530-9, multa por valor de **VEINTICINCO MILLONES CIENTO OCHO MIL SEISCIENTOS DIECINUEVE PESOS M/CTE (\$25.108.619.00) M/CTE**, así mismo le impuso la orden de acogerse a la normatividad infringida para que dentro de los siete (7) meses (calendario) siguientes a la ejecutoria del acto, realizará las obras tendientes a solucionar de forma definitiva el siguiente hallazgo: "*1) Humedades y manchas presentadas sobre los muros de los patios posteriores; 2) Ventanería y las puertas de los patios con problemas de oxidación; 3) No se garantiza el acceso a las personas con movilidad reducida. 4) Contrahuellas no guardan uniformidad en altura; 5) Carencia de uniformidad en acabado y diseño de escaleras; 6) Carencia de Medidores de Energía; 7) Desmejoramiento de especificaciones en razón a la estructura de los bloques 5,6 y 7; 8) Manejo de Basuras*" ,especificados en los *Informes de Verificación de Hechos Nos. 15-076 de 19 de enero de 2015 y 15-827 de 30 de noviembre de 2015*"

8.- Que el 02 de febrero de 2017 la señora Carolina Parra Galeano, en calidad de Representante Legal de la Sociedad enajenadora se notificó personalmente de la Resolución No. 24 del 06 de enero de 2017. (Folios. 101).

9.- Dentro del término legal mediante escrito con radicación No. 1-2017-09153 de 16 de febrero de 2017 la señora Carolina Parra Galeano presentó Recurso de Reposición y en subsidio Apelación en contra de la Resolución No. 24 del 06 de enero de 2017. (Folios 113-120).

10.-La Subdirección de investigaciones mediante Resolución No. 969 del 30 de junio de 2017 "*Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No 24 del 6 de enero de 2017*", repuso parcialmente la Resolución Sanción. (Folios 220-231).

## **II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO**

La Representante Legal de la sociedad sancionada sustentó el recurso de la siguiente manera:

*La oportunidad legal para que esa entidad pueda ejercer su facultad sancionatoria: (...)Así las cosas y bajo la óptica conceptual formulada, se debe concluir que como la sanción impuesta a la firma Construcciones Artectos LTDA mediante la resolución número 24 del 06 de enero de 2017, expedida por su despacho, le fue notificada el 2 de febrero de 2017, y al aplicar el artículo 52*



**RESOLUCIÓN No.28 DEL 29 DE ENERO DE 2018**  
Continuación "Por la cual se resuelve un recurso de apelación"

*del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, que si el ejercicio de la facultad sancionatoria debe efectuarse dentro de los tres años, incluida la notificación del acto sancionador, en el presente caso, lo que se encuentra caducado es todo hecho anterior al 1 de febrero de 2014.*

*Las siguientes son las razones legales que avalan esa afirmación:*

*(...) La entrega de las unidades de vivienda se inició en el mes de agosto de 2013.*

*La responsabilidad de la firma constructora sancionada frente a los hechos imputados: La sociedad enajenadora argumentó sobre la responsabilidad de la sociedad enajenadora de los siguientes hallazgos: humedades y manchas presentadas sobre los muros de los patios posteriores; no se garantiza el acceso a las personas con movilidad reducida; contrahuellas no guardan uniformidad en altura; carencia de uniformidad en acabado y diseño de escaleras; carencia de medidores de energía; desmejoramiento de especificaciones en razón a la estructura de los bloques 5, 6 y 7 y manejo de basuras.*

*La tasación de la sanción y en especial, la indexación realizada: Atendiendo lo dicho por ese colegiado, el cálculo de la indexación se debe efectuar a partir del informe de verificación de Hechos No. 896 del 1 de agosto de 2014, y no a partir del mes de octubre de 1979, fecha de entrada en vigencia el Decreto 2610 de 1979. Por esta razón a la firma que represento se le está violando el debido proceso y se le está cobrando una suma de dinero que no corresponde.*

### III. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Procede este Despacho a analizar los argumentos esbozados en el recurso de reposición y en subsidio de apelación en contra de la Resolución No. 24 del 06 de enero de 2017 "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden", en los siguientes puntos: i) De la caducidad; ii) De las deficiencias constructivas y finalmente de la proporcionalidad de la multa.

En primer lugar, la figura jurídica de la **caducidad de la acción sancionatoria** consiste en el tiempo que tiene la Administración para resolver los procesos sancionatorios de su competencia, tal y como lo establece el artículo 52 de la Ley 1437 de 2011:

*ARTÍCULO 52. CADUCIDAD DE LA FACULTAD SANCIONATORIA. Salvo lo dispuesto en leyes especiales, la facultad que tienen las autoridades para imponer sanciones caduca a los tres (3) años de ocurrido el hecho, la conducta u omisión que pudiere ocasionarlas, término*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Hoja 6 de 13

**RESOLUCIÓN No.28 DEL 29 DE ENERO DE 2018**  
Continuación "Por la cual se resuelve un recurso de apelación"

*dentro del cual el acto administrativo que impone la sanción debe haber sido expedido y notificado. Dicho acto sancionatorio es diferente de los actos que resuelven los recursos, los cuales deberán ser decididos, so pena de pérdida de competencia, en un término de un (1) año contado a partir de su debida y oportuna interposición. Si los recursos no se deciden en el término fijado en esta disposición, se entenderán fallados a favor del recurrente, sin perjuicio de la responsabilidad patrimonial y disciplinaria que tal abstención genere para el funcionario encargado de resolver.*

*Cuando se trate de un hecho o conducta continuada, este término se contará desde el día siguiente a aquel en que cesó la infracción y/o la ejecución.*

*La sanción decretada por acto administrativo prescribirá al cabo de cinco (5) años contados a partir de la fecha de la ejecutoria. (Negrilla por fuera de texto)*

En estricto cumplimiento del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda conoció de las deficiencias constructivas el día 20 de junio de 2014 y la Resolución que sancionó a la sociedad CONSTRUCCIONES ARTECTOS LTDA fue notificada personalmente a la señora Carolina Parra Galeano el día 02 de febrero de 2017, pues bien, la Administración Distrital cumplió el término de los tres años descritos en la norma, por lo que no opera la caducidad de la acción sancionatoria.

En cuanto a las afectaciones, el Despacho procede a realizar la descripción de deficiencias constructivas por las cuales fue sancionada la constructora, con el fin de establecer la responsabilidad de la misma, teniendo como soporte fáctico los tres informes de verificación de hechos: No. 896 del 01 de agosto de 2014; No. 15-076 del 19 de enero de 2015 y 15-827 del 30 de noviembre de 2015:

*1.-Humedades y manchas presentadas sobre los muros de los patios:* La sociedad enajenadora no corrigió las manchas producto de las humedades generadas en el proceso constructivo, de tal manera que el grado de deterioro de los muros de cerramiento era elevado, incumpliendo el Acuerdo 20 de 1995. En el segundo informe de verificación de hechos, la Subdirección de Investigaciones encontró que se estaba pendiente la empedradización de la zona intervenida con la implementación de la red de alcantarillado y de un filtro instalado para el manejo de las aguas que ocasionaban las humedades.

*2.-No se garantiza el acceso a las personas con movilidad reducida:* Según la segunda visita técnica, la sociedad enajenadora implementó rampas paralelas a las escaleras de circulación peatonal del conjunto, sin embargo, no garantiza las condiciones de las personas con movilidad reducida.

**RESOLUCIÓN No.28 DEL 29 DE ENERO DE 2018**  
Continuación "Por la cual se resuelve un recurso de apelación"

El Despacho insiste que, en este hallazgo en específico la investigación se generó por la inobservancia de las normas que regulan las actividades de enajenación de vivienda urbana, además, de las disposiciones constitucionales que para el tema en concreto se refieren. Se debe tener en cuenta por parte del enajenador que la libre locomoción dentro de su unidad de vivienda para las personas con movilidad reducida, son requisitos plasmados en las normas urbanísticas y en consecuencia, son de carácter obligatorio para las personas naturales o jurídicas que ejerzan las actividades de construcción y enajenación de vivienda.

Del mismo modo, la Honorable Corte Constitucional en repetidos fallos ejerce protección legal, a las personas de movilidad reducida señalando:

*"DERECHO A LA ACCESIBILIDAD FÍSICA DE LAS PERSONAS EN SITUACIÓN DE DISCAPACIDAD-Protección constitucional, internación y legal*

*Tanto la protección constitucional reforzada de que gozan las personas en condición de discapacidad como las disposiciones internacionales y legales vigentes que regulan la accesibilidad y protegen sus derechos, establecen obligaciones para todas las instalaciones y edificaciones independientemente del servicio que se preste, orientadas a asegurar que este sector de la población no sea marginado de la vida social, pública, política, comercial, cultural, educativa o deportiva eliminando en consecuencia las barreras y obstáculos que impiden su natural desenvolvimiento en sociedad. En todas estas normas se hace evidente la preocupación por ofrecer a las personas en este estado un entorno físico propicio para su desarrollo en condiciones dignas y respetuosas con un fin específico de inclusión en la sociedad y trato igualitario.*

*ACCIONES AFIRMATIVAS A FAVOR DE PERSONAS EN SITUACIÓN DE DISCAPACIDAD- Estado debe adoptar medidas que incluyan eliminación de obstáculos y barreras de acceso a edificios, vías públicas, transporte y otras instalaciones exteriores e interiores como escuelas, viviendas, instalaciones médicas y lugares de trabajo*

*El reconocimiento constitucional de un tratamiento diferenciado encuentra sustento en la misma Carta Política y en la necesidad de garantizar el principio de igualdad respecto de aquellas personas que se encuentran en condiciones de hecho diferentes y que requieren de un apoyo especializado para el desarrollo integral y pleno de sus capacidades y potencialidades. En hechos concretos, esto se ha traducido en la garantía de acceso al espacio físico cualquiera sea su naturaleza como forma de garantizar su integración efectiva en sociedad. Al tratarse de una prestación de carácter programático, su exigibilidad no es inmediata pero supone en el*



**RESOLUCIÓN No.28 DEL 29 DE ENERO DE 2018**  
Continuación “*Por la cual se resuelve un recurso de apelación*”

*entretanto la existencia siquiera de un plan que garantice gradualmente la protección de los derechos en tensión.”<sup>2</sup>*

Insiste el Despacho en la clara transgresión de la norma urbanística, toda vez que es deber de la sociedad enajenadora programar y cimentar de tal forma que facilite el ingreso y egreso de las personas con movilidad reducida, toda vez que el hallazgo evidenciado en los informes de verificación de hechos, además de ser una afectación constructiva, constituye una vulneración al libre goce de los derechos fundamentales, tal y como lo ha expresado la Corte Constitucional en Sentencia T – 269 de 2016:

*PERSONAS EN SITUACIÓN DE DISCAPACIDAD-Entorno físico como una forma de integración social. El ambiente físico tiene una gran importancia en términos de inclusión/exclusión social para las personas en condición de discapacidad. A través de la posibilidad de acceder a diversos espacios físicos, el individuo puede autónomamente elegir y trazar su plan de vida y desarrollarse libremente como persona y ciudadano.*

*DERECHO A LA ACCESIBILIDAD FÍSICA DE LAS PERSONAS EN SITUACIÓN DE DISCAPACIDAD-Protección constitucional, internación y legal. Tanto la protección constitucional reforzada de que gozan las personas en condición de discapacidad como las disposiciones internacionales y legales vigentes que regulan la accesibilidad y protegen sus derechos, establecen obligaciones para todas las instalaciones y edificaciones independientemente del servicio que se preste, orientadas a asegurar que este sector de la población no sea marginado de la vida social, pública, política, comercial, cultural, educativa o deportiva eliminando en consecuencia las barreras y obstáculos que impiden su natural desenvolvimiento en sociedad. En todas estas normas se hace evidente la preocupación por ofrecer a las personas en este estado un entorno físico propicio para su desarrollo en condiciones dignas y respetuosas con un fin específico de inclusión en la sociedad y trato igualitario.*

Así las cosas, las personas en situación de discapacidad, residentes en la edificación urbanística, no cuentan con las mismas condiciones de acceso y movilidad que el resto de los copropietarios, teniendo en cuenta que la construcción se realizó con escaleras en relación al acceso, generando un ambiente físico excluyente para las personas con capacidad reducida, por tal razón la sociedad CONSTRUCCIONES ARTECTOS LTDA no cumplió las normas y criterios básicos requeridos para facilitar la accesibilidad a espacios de dominio público y privados de la copropiedad.

3.- *Contrahuellas no guardan uniformidad en altura – carencia de uniformidad en acabados y diseño de escaleras:* Los pasos del sendero peatonal de acceso a los diferentes bloques del conjunto, sus

<sup>2</sup> Sentencia T-269/16, M.F. María Victoria Calle Correa

**RESOLUCIÓN No.28 DEL 29 DE ENERO DE 2018**  
Continuación "*Por la cual se resuelve un recurso de apelación*"

contrahuellas no guardan uniformidad en altura, sobrepasando los dieciocho centímetros, hecho que constituyó una deficiencia constructiva grave, por cuanto afecta la utilización de las áreas comunes del conjunto, por lo tanto, es claro para el Despacho que la sociedad enajenadora no subsana la afectación.

4.- *Carencia de medidores de energía:* En la segunda visita técnica, la Subdirección de Investigaciones pudo constatar que los medidores de energía no estaban instalados en la copropiedad.

5.- *Manejo de basuras:* De acuerdo con las visitas técnicas se pudo establecer que el Conjunto Nueva Roma Oriental Manzana 16 no contaba con espacio para el manejo de las basuras, de tal manera que obligó a los residentes a utilizar el cuarto de basuras del conjunto aledaño Santa Rita Entre Nubes.

Bajo la misma línea considerativa, esta Subsecretaría expone que el bien jurídico que protege no es el patrimonio del querellante, sino el orden legal que impone que el vigilado debe desarrollar su actividad conforme a la normativa que regula la materia, es decir, no es la vulneración de los derechos del comprador en un negocio de compraventa lo que la Entidad debe proteger, por el contrario, el bien jurídico tutelado es el respeto que deben tener las enajenadoras por el orden jurídico vigente en cuanto a su actividad se refiere, estando obligados a construir vivienda de calidad respetando las exigencias y las formas que los procesos de construcción requieren y cumpliendo con lo aprobado en la curaduría urbana.

Finalmente, en cuanto a la multa impuesta, y su indexación, este Despacho se permite informar de manera diáfana, que cuando se indexan las sanciones, lo que se busca es actualizar una suma de dinero, pues la indexación es una figura que nace como una respuesta a un fenómeno económico derivado del proceso de depreciación de la moneda cuya finalidad última es conservar en el tiempo su poder adquisitivo, de tal manera que en aplicación de principios tales como el de equidad y de justicia, de reciprocidad contractual, el de integridad del pago y el de reparación integral del daño, el acreedor de cualquier obligación de ejecución diferida en el tiempo esté protegido contra sus efectos nocivos.

Así las cosas, por ser aplicable al caso concreto, el Decreto 2610 de 1979 en concordancia con el numeral 9 del artículo 2 del Decreto Ley 078 de 1987, facultó a la administración a imponer multas sucesivas de \$10.000 a \$500.000 a las personas que desarrollan actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, cuando encuentre que se ha violado una norma o reglamento a que deben estar sometidos con relación a su actividad. La multa antes descrita se indexa de conformidad con los principios constitucionales de justicia, equidad y prevalencia del derecho sustancial sobre el formal, lo cual se sintetiza en que:

J



ALCALDIA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL D.C.

Hoja 10 de 13

**RESOLUCIÓN No.28 DEL 29 DE ENERO DE 2018**  
Continuación "Por la cual se resuelve un recurso de apelación"

*"...la aplicación de la indexación obedece a la existencia de un vacío normativo en las disposiciones sancionatorias de la Ley 66 de 1968 y sus decretos modificatorios<sup>3</sup>, vacío que debe ser llenado por el agente que aplica la norma de conformidad con los criterios auxiliares establecidos en el artículo 230 de la Constitución Nacional, dentro de los que se encuentran los criterios de justicia y equidad, con el fin de proteger de manera efectiva el derecho a la vivienda digna<sup>4</sup>, toda vez que la inaplicación de la indexación dejaría sin fuerza y efectividad las multas a través de las cuales el legislador busco 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". (Negrita y Subrayado nuestros).*

Y se explica además en que:

*"El proceso de actualización monetaria de la indexación no genera el pago de un mayor valor al establecido en la ley, sino que reproduce exactamente el mismo valor pasado pero en términos presentes, situación que ha sido reiterada en diferentes pronunciamientos, algunos de ellos referidos en el análisis realizado por el Consejo de Estado en su concepto 1564 de 2004<sup>5</sup>.*

De otra parte y como lo explica el doctor Luis Fernando Uribe Restrepo, en su libro "Las obligaciones pecuniarias frente a la inflación", "La depreciación monetaria originada en la inflación ataca el normal comportamiento de las obligaciones que tiene por objeto una prestación de dar una suma de dinero", en la medida en que "la depreciación tiene como uno de sus efectos afectar esa función de medida de valores que corresponde desempeñar a la moneda".

El derecho no puede ser ajeno a esta realidad económica; por ello en nuestro país se ha abierto paso jurisprudencialmente la tesis de la indexación o corrección monetaria, tanto en el derecho civil, como en el derecho público, al punto que la Corte Constitucional ha llegado a aceptar expresamente la viabilidad de indexar sanciones disciplinarias. 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

<sup>3</sup> Con respecto al tema de la existencia de omisión legislativa frente al tema de la indexación ver las sentencias C-862 de 2006, SU-120 de 2003, C-070 de 1996, T-663 de 2003, T-085 y T-815 de 2004 y T-098 de 2005, de la Corte Constitucional, entre otras, y del Consejo de Estado Sección 2ª Subsección A, la sentencia con radicado NO. 5116-05 y la sentencia del 6 de septiembre de 2001, expediente 13232.

<sup>4</sup> Respecto del deber de garantizar la efectividad de los derechos como principio orientador de la práctica judicial, administrativa y legislativa, ver sentencia de la Corte Constitucional T-006 del 12 de mayo de 1992. MP. Dr. Eduardo Cifuentes Muñoz.

<sup>5</sup> Cfr. Corte Suprema de Justicia. Sentencia No. 042 del 9 de septiembre de 1999, expediente No. 5005. Consejo de Estado, Sección Cuarta, Sentencia del 18 de marzo de 1993, expediente No. 415 y Consejo de Estado, Sección 4ª, Sentencia del 14 de agosto de 2003, Expediente No. 12374. Corte Constitucional, sentencia C-290 de 1996.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

250

Hoja 11 de 13

**RESOLUCIÓN No.28 DEL 29 DE ENERO DE 2018**  
Continuación *"Por la cual se resuelve un recurso de apelación"*

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 sentencia del treinta (30) de mayo de dos mil trece (2013), el H. Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo Sección Primera, Exp. Núm. 2006-00986-01, 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 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, 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." (Negritas y subrayas fuera de texto).*

Ahora bien, en cuanto a la indexación realizada por esta Subsecretaría, se emitió pronunciamiento por el Consejo de Estado mediante Sentencia del 30 de mayo de 2013:



**RESOLUCIÓN No.28 DEL 29 DE ENERO DE 2018**  
Continuación "Por la cual se resuelve un recurso de apelación"

*"Procede la Sala a determinar si, tal como lo señala la entidad apelante, la Directiva núm. 001 de 11 de octubre de 2004, expedida por el Subdirector de Control de Vivienda del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente (extinto DAMA) no viola el principio de legalidad de la sanción, contrario a lo estimado por el Tribunal de instancia.*

*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 ese 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 o 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".*

De esta manera, la indexación corresponde a un procedimiento mediante el cual se traen a valor presente las sumas de dinero que, por la antigüedad de la norma y el lapso transcurrido desde su expedición, han perdido su poder adquisitivo.

Teniendo en cuenta el estudio realizado, las pruebas, los informes técnicos y demás documentos que obran en el expediente, esta Subsecretaría comparte los argumentos y decisiones resueltas por primera instancia en la Resolución No. 969 del 30 de junio de 2017.

En mérito de lo expuesto, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda,

251



ALCALDIA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT

**RESOLUCIÓN No.28 DEL 29 DE ENERO DE 2018**  
Continuación "Por la cual se resuelve un recurso de apelación"

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO: CONFIRMAR** en todas y cada una de sus partes la Resolución No. 969 del 30 de junio de 2017 "Por la cual se resuelve un recurso de reposición...", en contra de la sociedad CONSTRUCCIONES ARTECTOS LTDA., identificada con NIT. N°. 800.001.530-9, proferida por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de la Secretaría Distrital del Hábitat, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente acto.

**ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFICAR** el contenido de este acto administrativo al representante legal o quien haga sus veces de la sociedad CONSTRUCCIONES ARTECTOS LTDA, de conformidad con lo previsto en el artículo 67 y 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR** el contenido de este acto administrativo al Administrador y/o Representante Legal del Proyecto Nueva Roma Oriental Manzana 16 – Etapa II, de conformidad con lo previsto en el artículo 67 y 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**ARTÍCULO CUARTO:** Contra la presente resolución no procede recurso alguno de conformidad con el artículo 87 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en Bogotá D.C. a los (29) días del mes enero de 2018.

**LINO ROBERTO POMBO TORRES**  
Subsecretario de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la  
Secretaría Distrital del Hábitat