



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HABITAT

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

**2-2018-15022**

FECHA: 2018-04-09 14:59 PRO 253346 FOLIOS: 1  
ANEXOS: 7 FOLIOS  
ASUNTO: AVISO DE NOTIFICACIÓN RESOLUCIÓN  
2828 DE 2017  
SUBDIRECCIÓN DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR  
TIPO: Memorando interno  
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Prevención y  
Seguimiento

Bogotá D.C.

Señor (a):

**ADMINISTRADOR Y /O REPRESENTANTE LEGAL O QUIEN HAGA SUS VECES**  
**VIVIENDA MULTIFAMILIAR**  
**CALLE 67 # 79 - 17**  
**BOGOTÁ DC**

Referencia: AVISO DE NOTIFICACIÓN

Tipo de Acto Administrativo: RESOLUCION N° 2828 del 13 de  
DICIEMBRE de 2017

Expediente No. 3-2015-37571

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) RESOLUCION N° 2828 del 13 de DICIEMBRE de 2017, proferida por la SUBDIRECCIÓN DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA, de la Secretaría distrital 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.

Se advierte a la parte notificada que contra el presente acto administrativo 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 podrá 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.

JORGE AMIEL ALVAREZ SHAVEZ.  
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Daniela Borda Cerón- Contratista SIVCY  
Revisó: Lina Carrillo Orduz - Contratista SIVCY  
Anexo: RESOLUCION N° 2828 de 13 de DICIEMBRE de 2017 FOLIOS: 7

Calle 52 No. 13-64  
Commutador: 358 16 00  
[www.habitatbogota.gov.co](http://www.habitatbogota.gov.co)  
[@HabitatComunica](https://www.facebook.com/SecretariaHabitat)  
Codigo Postal: 110231



**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**RESOLUCIÓN No. 2828 DEL 13 DE DICIEMBRE DE 2017 Pág. 1 de 16**

*“Por el cual se impone una sanción y se imparte una orden”*

**EL SUBDIRECTOR 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 y de conformidad con lo dispuesto por el parágrafo del artículo 1° del Decreto Distrital 419 de 2008, asumió el conocimiento de la información presentada por la subdirección de prevención y seguimiento de las presuntas irregularidades presentes en zonas comunes del proyecto de VIVIENDA MULTIFAMILIAR, ubicado en la Calle 67 No. 79-17 de esta ciudad, contra la enajenadora, ANA ISABEL ESPITIA RINCÓN identificada con la C.C. 39.523.582, actuación a la que le correspondió el radicado No. 3-2015-37571 de 16 de junio de 2015, queja No. 3-2015-37571-1 (folios 1 a 13)

Que una vez revisado el Sistema de Información Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda (SIDIVIC) con el que cuenta la entidad, se constató que la señora ANA ISABEL ESPITIA RINCÓN identificada con C.C. 39.523.582, es la responsable del proyecto de vivienda y le fue otorgado el registro de enajenación No. 2015015 (Folio 17).

Que en atención a lo previsto en el parágrafo 1° del artículo 5° del Decreto Distrital 419 de 2008, esta Subdirección estimó necesaria la realización de una visita de carácter técnico para verificar los hechos expuestos; por tal razón, mediante documentos con radicados Nos. 2-2015-08277 y 2-2016-08279 del 9 de febrero de 2015 (Folios 5 y 6) se fijó fecha y hora para realizar la visita técnica el 19 de febrero de 2016, levantándose un acta en la que se dejó constancia de la asistencia de la señora ANA ISABEL ESPITIA RINCÓN en calidad de enajenadora, mientras que nadie asistió de parte de la copropiedad (folio 7 al 9).

En vista de la inasistencia de la copropiedad, esta Subdirección estimó necesaria la realización de una nueva visita de carácter técnico; por tal razón, mediante documentos con radicados Nos. 2-2016-78840 y 2-2016-78841 del 16 de noviembre de 2016 (Folios 10 al 13) se fijó fecha y hora para realizar la visita técnica para el 1 de diciembre de 2016, sobre la que se dejó constancia de la asistencia de la señora ANA ISABEL ESPITIA RINCÓN en calidad



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

## RESOLUCIÓN No. 2828 DEL 13 DE DICIEMBRE DE 2017 Pág. 2 de 16

Continuación de la Resolución "*Por el cual se impone una sanción y se imparte una orden*"

de enajenadora, mientras que nadie asistió de parte de la copropiedad. (Folio 14)

Con base en lo anterior, se procedió a la elaboración del Informe de Verificación de Hechos No. 16-1342 de 21 de diciembre de 2016 (folios 15 y 16) que concluyó:

### "HALLAZGOS

1. *Construcción de escaleras en abanico Se confirmó en la visita que las escaleras construidas no se encuentran en abanico, aunque los planos aprobados por curaduría si lo están.*

*De acuerdo a lo anterior el constructor no incurre en deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones. No afecta la habitabilidad del inmueble.*

2. *No se planteó cuarto de basuras*

*Al momento de la visita se verificó que no se planteó cuarto de basuras en primer piso.*

*El constructor manifiesta que el no hizo cuarto de basuras comunal porque cada apartamento posee su propio espacio de almacenamiento, al verificar en sitio el constructor se refiere a la zona de ropas de cada apartamento.*

*Se incumple lo expuesto en el Acuerdo 20 de 1995*

*Sección B.7.2 DISPOSICIÓN DE BASURAS*

*ARTÍCULO B.7.2.1. Prohibiciones.*

*Las siguientes prohibiciones rigen para el proceso de disposición de basuras. (...)*

*ARTÍCULO B.7.2.2. Requisitos generales. Para el almacenamiento y presentación de basuras provenientes de toda edificación deben cumplirse los requisitos siguientes:*

*PARÁGRAFO B.7.2.2.1. Toda edificación para uso multifamiliar, institucional o comercial a más que la entidad de aseo determine, debe tener un sistema, de almacenamiento de basuras de acuerdo con lo estipulado en este capítulo y en el Decreto 2104 de 1983. (...)*

*Decreto 1140 de 2003 que dice:*

*Artículo 1º. El artículo 19 del Decreto 1713 de 2002, quedará así:*

*"Artículo 19. Sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos. Todo Multiusuario del servicio de aseo, deberá tener una unidad de almacenamiento de residuos sólidos que cumpla como mínimo con los siguientes requisitos:*

*1. Los acabados deberán permitir su fácil limpieza e impedir la formación de ambientes propicios para el desarrollo de microorganismos en general.*

*2. Tendrán sistemas que permitan la ventilación como rejillas o ventanas; y de prevención y control de incendios, como extintores y suministro cercano de agua y drenaje.*

*De acuerdo a lo anterior el enajenador incurre en deficiencia constructiva al incumplir la normativa descrita. Afecta la habitabilidad del inmueble.*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

**RESOLUCIÓN No. 2828 DEL 13 DE DICIEMBRE DE 2017** Pág. 3 de 16

Continuación de la Resolución “*Por el cual se impone una sanción y se imparte una orden*”

3. *Se modificó el patio en el primer piso ubicando un éste una unidad de vivienda más. En el momento de la visita se verifica que la disposición por planos en primer piso no coincide con lo construido.*

*Incumple lo prescrito en Ley 400 de 1997 en los siguientes artículos:*

*ARTICULO 7º.- Sujeción de la construcción a los planos.- Los planos arquitectónicos y estructurales que se presenten para la obtención de la licencia de construcción deben ser iguales a los utilizados en la construcción de la obra. Por lo menos una copia de estos debe permanecer en el archivo del Departamento Administrativo o dependencia Distrital o Municipal a cargo de la expedición de la licencia de construcción.*

*De acuerdo a lo anterior la constructora incurre en deficiencia constructiva al incumplir la normativa anteriormente descrita, adicionalmente incurre en desmejoramiento de especificaciones al no cumplir con lo ofrecido. No afecta la habitabilidad del inmueble.”*

Que este Despacho en cumplimiento del artículo 6º del Decreto Distrital 419 de 2008 y existiendo mérito para ello, en atención a las conclusiones del Informe Técnico mencionado, mediante Auto No. 1561 del 28 de julio de 2017 (folios 18 a 20) ordenó abrir investigación administrativa contra la señora ANA ISABEL ESPITIA RINCÓN identificada con C.C. 39.523.582, acto administrativo del que se comunicó al representante legal del proyecto de VIVIENDA MULTIFAMILIAR y del que se corrió traslado a la investigada de conformidad con la norma en cita (folios 21 y 22).

Que la investigada 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 8º 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 8 de agosto de 2017 a las 10:30 A.M. en las instalaciones de este Despacho, realizando las respectivas comunicaciones del caso (folios 21 y 22). Diligencia que no se pudo realizar por inasistencia de las partes, como se evidencia en el Acta 2017-SDH-1-2015-37571-1 (folio 25).

Que con motivo de lo anterior esta Subdirección citó nuevamente a las partes a audiencia de intermediación, la cual tendría lugar el 11 de septiembre de 2017 a las 09:30 A.M., realizando las comunicaciones del caso (folios 26 y 28), Diligencia que no se pudo realizar por inasistencia de las partes, como se evidencia en el Acta 2017-SDH-1-2015-05483 (folio 126).

Que llegado el día y la hora fijada para llevar a cabo la actuación anotada en el párrafo precedente, asistió la señora ANA ESPITIA RINCON, identificada con CC. No. 39.523.582



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

## RESOLUCIÓN No. 2828 DEL 13 DE DICIEMBRE DE 2017 Pág. 4 de 16

Continuación de la Resolución *“Por el cual se impone una sanción y se imparte una orden”*

en su calidad de investigada. (Folio 30). Al quejoso se le otorgaron cinco (5) días para que justificara su inasistencia.

Que con motivo de lo anterior esta Subdirección citó nuevamente a las partes a audiencia de intermediación, la cual tendría lugar el 09 de octubre de 2017 a las 11:00 A.M., realizando las comunicaciones del caso (folios 31 y 32),

Que llegado el día y la hora fijada para llevar a cabo la actuación anotada en el párrafo precedente, se presentó la señora ANA ESPITIA RINCON, identificada con CC. No. 39.523.582 en su calidad de investigada. Por parte del quejoso no se hizo presente el representante legal de la copropiedad en razón a que no se ha constituido la misma ante la alcaldía local, se hace presente la señora SOL CLARA CRUZ PEREZ, identificada con CC. No. 39.526.972 y el señor JOSE JOAQUIN MARTINEZ FAJARDO CC. No. 79.267.491 quienes manifestaron ser propietarios de los apartamentos 201 y 301. (Folio 33), la presente diligencia se concluye teniendo en cuenta, que las personas que comparecen a la presente diligencia carecen de legitimación en la causa por cuanto el decreto 419 de 2008 en su artículo 8 parágrafo segundo establece para el efecto: **“ARTÍCULO OCTAVO. - Audiencia de intermediación... PARÁGRAFO SEGUNDO.- Si alguno de los interesados constituyera mandatario para asistir a la audiencia de intermediación, éste deberá ser abogado titulado expresamente facultado para tal fin.”** Razón por la cual la misma no podrá llevarse a cabo atendiendo que los comparecientes por la parte querellante ninguno es representante legal de la copropiedad y tampoco abogado titulado.

Que teniendo en cuenta que la etapa de intermediación quedó agotada, que el término probatorio es potestativo de la administración y que las pruebas que existen dentro del proceso son suficientes para su resolución, 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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

## RESOLUCIÓN No. 2828 DEL 13 DE DICIEMBRE DE 2017 Pág. 5 de 16

Continuación de la Resolución "Por el cual se impone una sanción y se imparte una orden"

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 consagrada en el numeral 7° 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 Subsecretaria 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 la señora ANA ISABEL ESPITIA RINCÓN identificada con la C.C. 39.523.582, responsable de la construcción y/o enajenación del proyecto de VIVIENDA MULTIFAMILIAR 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*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

## RESOLUCIÓN No. 2828 DEL 13 DE DICIEMBRE DE 2017 Pág. 6 de 16

Continuación de la Resolución "Por el cual se impone una sanción y se imparte una orden"

*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 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

<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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 2828 DEL 13 DE DICIEMBRE DE 2017 Pág. 7 de 16

Continuación de la Resolución *“Por el cual se impone una sanción y se imparte una orden”*

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 existían contravenciones respecto a los planos arquitectónicos que fueron aprobados (folio 1). En ese sentido, se practicó visitas en el citado inmueble el día 19 de febrero de 2016 y el 1 de diciembre de 2016 (folio 7 y 14), de la cual se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 16-1342 de 21 de diciembre de 2016 (folios 15 y 16), en el que se consignó que efectivamente el inmueble adolecía de ciertos defectos imputables al enajenador. Lo que dio mérito a la apertura de la presente investigación administrativa, a través de Auto No. 1561 del 28 de julio de 2017 (folios 18 a 20).

Una vez se corrió traslado del mencionado auto a la enajenadora esta no se pronunció al respecto, ni allegó en el transcurso de la presente investigación algún documento suscrito por los quejosos que diera cuenta de que las irregularidades encontradas en el inmueble fueron subsanadas.

De lo anterior se colige el actuar por parte de la enajenadora, quien en el curso del proceso no se ha manifestado sobre la manera en la que eventualmente procedería a solucionar los problemas que presenta el proyecto de vivienda. Ello pues a pesar de que se ha enterado de todas las actuaciones que se surten al interior de la presente investigación administrativa, no ha realizado una actuación activa en el curso de las mismas.

En tal sentido, al Despacho no podría disponer una solución distinta a inferir que la enajenadora es renuente al cumplimiento de las normas que fueron consignadas en el Informe de Verificación de Hechos No. 16-1342 de 21 de diciembre de 2016 (folios 15 y 16), así como en el Auto de Apertura de Investigación, y en ese sentido se hará acreedora de la sanción que se impondrá en el presente acto administrativo.

Cabe resaltar que lo anteriormente expuesto se basa en los documentos obrantes en el expediente y no en el capricho de este Despacho, pues analizados los elementos probatorios obrantes en el mismo, se logra concluir que los hechos materia de investigación no han sido subsanados por la sociedad enajenadora y en tal sentido, resulta imperioso concluir que el actuar de la sociedad investigada no ha sido adecuado ni coherente con sus manifestaciones de enmendar el hecho materia de investigación, lo cual será tenido en cuenta en el numeral “5. Fundamento Normativo de la decisión”.

#### 4. Análisis de descargos

Esta Subdirección no se pronunciará sobre este aspecto, debido a que la señora ANA ISABEL ESPITIA RINCÓN, no presentó descargos, a pesar de haber sido informada





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

## RESOLUCIÓN No. 2828 DEL 13 DE DICIEMBRE DE 2017 Pág. 8 de 16

Continuación de la Resolución “*Por el cual se impone una sanción y se imparte una orden*”

sobre el contenido del Auto de Apertura de Investigación No. 1561 del 28 de julio de 2017 (Folios 18 a 20).

### 5. Fundamento Normativo de la decisión

Se tiene acreditado que a través del Informe de Verificación de Hechos No. 16-1342 de 21 de diciembre de 2016 (folios 15 y 16), esta Subdirección logró constatar que los hechos que afectan el inmueble correspondientes a: “2. *No se planteó cuarto de basuras* 3. *Se modificó el patio en el primer piso ubicando en este una vivienda más*”, quebrantan lo dispuesto en lo dispuesto en los numerales 7º del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987, B.7.2., B.7.2.1., B.7.2.2., B.7.2.2.1. del Acuerdo 20 de 1995, Artículo 1º del Decreto 1140 de 2003, artículo 7º de la Ley 400 de 1997 y artículo 2º del Decreto 419 de 2008. 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.”*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 2828 DEL 13 DE DICIEMBRE DE 2017 Pág. 9 de 16

Continuación de la Resolución "Por el cual se impone una sanción y se imparte una orden"

La Sección B.7.2 del acuerdo 20 de 1995 que dispone:

*Sección B.7.2 DISPOSICIÓN DE BASURAS*

*ARTÍCULO B.7.2.1. Prohibiciones.*

*Las siguientes prohibiciones rigen para el proceso de disposición de basuras. (...)*

*ARTÍCULO B.7.2.2. Requisitos generales. Para el almacenamiento y presentación de basuras provenientes de toda edificación deben cumplirse los requisitos siguientes:*

*PARÁGRAFO B.7.2.2.1. Toda edificación para uso multifamiliar, institucional o comercial a más que la entidad de aseo determine, debe tener un sistema, de almacenamiento de basuras de acuerdo con lo estipulado en este capítulo y en el Decreto 2104 de 1983. (...)*

Artículo 1 y 19 del Decreto 1140 de 2003 que dispone:

*Artículo 1º. El artículo 19 del Decreto 1713 de 2002, quedará así:*

*"Artículo 19. Sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos. Todo Multiusuario del servicio de aseo, deberá tener una unidad de almacenamiento de residuos sólidos que cumpla como mínimo con los siguientes requisitos:*

- 1. Los acabados deberán permitir su fácil limpieza e impedir la formación de ambientes propicios para el desarrollo de microorganismos en general.*
- 2. Tendrán sistemas que permitan la ventilación como rejillas o ventanas; y de prevención y control de incendios, como extintores y suministro cercano de agua y drenaje. (...)*

Artículo 7 de la Ley 400 de 1997 que dispone:

*ARTICULO 7º.- Sujeción de la construcción a los planos.- Los planos arquitectónicos y estructurales que se presenten para la obtención de la licencia de construcción deben ser iguales a los utilizados en la construcción de la obra. Por lo menos una copia de estos debe permanecer en el archivo del Departamento Administrativo o dependencia Distrital o Municipal a cargo de la expedición de la licencia de construcción.*

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.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

## RESOLUCIÓN No. 2828 DEL 13 DE DICIEMBRE DE 2017 Pág. 10 de 16

Continuación de la Resolución “*Por el cual se impone una sanción y se imparte una orden*”

### 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. 16-1342 de 21 de diciembre de 2016 (folios 15 y 16) en lo que corresponde a los defectos que adolece el proyecto de vivienda consignados como “2. No se planteó cuarto de basuras 3. Se modificó el patio en el primer piso ubicando en este una vivienda más”, 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

El inciso segundo, numeral 9° del artículo 2° 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,



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**RESOLUCIÓN No. 2828 DEL 13 DE DICIEMBRE DE 2017** Pág. 11 de 16

Continuación de la Resolución *"Por el cual se impone una sanción y se imparte una orden"*

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 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:



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**RESOLUCIÓN No. 2828 DEL 13 DE DICIEMBRE DE 2017** Pág. 12 de 16

Continuación de la Resolución “*Por el cual se impone una sanción y se imparte un orden*”

*“Estima la Sala que el procedimiento de actualización, indexación, indización o, simplemente, corrección monetaria, no implica el reconocimiento de un derecho adicional como un perjuicio o, si se quiere, la imposición de una sanción adicional.*

*Para la Sala resulta absolutamente claro que las sanciones, cualquiera que ellas sean, deben siempre respetar el Principio de Legalidad de la Pena, esto es, deben ser autorizadas por el Legislador y ser impuestas, previo el trámite de un debido proceso en el que se le respete el derecho de defensa y oposición al sancionado.*

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

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

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

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

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,



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

## RESOLUCIÓN No. 2828 DEL 13 DE DICIEMBRE DE 2017 Pág. 13 de 16

Continuación de la Resolución “*Por el cual se impone una sanción y se imparte una orden*”

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 DIEZ MIL PESOS (\$10.000.00) M/CTE, indexados a la fecha corresponden a UN MILLÓN CUATROCIENTOS CATORCE MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS (\$1.414.649) M/CTE, y los QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000.00) M/CTE, corresponden a SETENTA MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA PESOS (\$70.732.450) M/CTE, lo anterior nos ilustra respecto de los límites de la sanción, más no respecto de la multa a imponer.

De acuerdo a lo anterior se impondrá sanción correspondiente a CIENTO TREINTA Y DOS MIL QUINIENTOS PESOS (\$132.500.00) M/CTE, que indexados a la fecha corresponden a DIECIOCHO MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL NOVENTA Y NUEVE PESOS (18.744.099.00) 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

<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.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

## RESOLUCIÓN No. 2828 DEL 13 DE DICIEMBRE DE 2017 Pág. 14 de 16

Continuación de la Resolución *“Por el cual se impone una sanción y se imparte una orden”*

corresponde a la justicia ordinaria, ni tampoco abarca competencias que pueda tener la Alcaldía Local respecto del control urbanístico.

### 8. Órdenes y Requerimientos

Se dispondrá requerir a la señora ANA ISABEL ESPITIA RINCÓN identificada con la C.C. 39.523.582, para que dentro de los cinco (5) meses (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto, se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva el hecho *“2. No se planteó cuarto de basuras”* que afectan el proyecto VIVIENDA MULTIFAMILIAR, especificado en el Informe de Verificación de Hechos No. 16-1342 de 21 de diciembre de 2016 (folios 15 y 16), producto de las visitas realizadas el 19 de febrero de 2016 y el 1 de diciembre de 2016, (folio 7 y 14),. Ello en el evento que dicho hecho no se haya intervenido al momento de la notificación del presente acto administrativo.

De no atender el urbanizador el anterior requerimiento, el Despacho procederá a imponer multas sucesivas, que oscilarán entre 10.000 a 500.000 pesos, 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 numeral 9º del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987. En caso de que los querellantes no permitan la realización de las obras ordenadas, el sancionado deberá informar y probar esta situación a esta Subdirección de manera inmediata.

Respecto al hecho *“3. Se modificó el patio en el primer piso ubicando en este una vivienda más”* no se impondrá ninguna orden a la señora ANA ISABEL ESPITIA RINCÓN, en atención a que este hecho no es susceptibles de subsanación sin poner en riesgo la estabilidad de la misma.

Por lo anterior y siendo que la enajenadora no se acogió a la normatividad que infringió y no corrigió los hechos consignados referentes a *“12. No se planteó cuarto de basuras 3. Se modificó el patio en el primer piso ubicando en este una vivienda más”* de conformidad con lo consignado en el Informe de Verificación de Hechos No. 16-1342 de 21 de diciembre de 2016 (folios 15 y 16), el Despacho impondrá sanción por el valor de CIENTO TREINTA Y DOS MIL QUINIENTOS PESOS (\$132.500.00) M/CTE, que indexados a la fecha corresponden a DIECIOCHO MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL NOVENTA Y NUEVE PESOS (18.744.099.00) M/CTE. a la señora ANA ISABEL ESPITIA RINCÓN identificada con la C.C. 39:523.582