

Bogotá D.C.

Señor(a)

**HECTOR RAUL CADENA NIÑO**  
**ENAJENADOR (o quien haga sus veces)**  
**CC: 17.061.691**  
**CARRERA 13 No 58-53**

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA  
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT  
AL RESPONDER CITAR EL NR.  
**2-2018-17501**  
FECHA: 2018-03-23 14:57 PRO 255885 FOLIOS: 1  
ANEXOS: 14 FOLIOS  
ASUNTO: AVISO DE NOTIFICACIÓN RESOLUCIÓN  
285 DE 2018  
DESTINO: HECTOR RAUL CADENA NIÑO  
TIPO: Memorando Interno  
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y  
Control de Vivienda

Referencia: AVISO DE NOTIFICACIÓN  
Tipo de Acto Administrativo: **RESOLUCIÓN 285 DEL 23  
DE MARZO DE 2018.**  
Expediente No. **3-2015-37031-1**


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 285 DEL 23 DE MARZO DE 2018**, proferida por la **SUBDIRECCION 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.

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 por el literal i) del artículo 20 del Decreto 121 de 2008 y por el artículo 74 de la Ley 1437 - Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

  
**JORGE RAFAEL ALVÁREZ CHÁVEZ.**  
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: *Leonardo Guerra Ramirez* - Contratista SIVCV  
Revisó: *Lina Carrillo Ordiz* - Contratista SIVCV  
Anexo: (14) FOLIOS

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



**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 285 DEL 23 DE MARZO DE 2018 Pág. 1 de 27

*"Por la 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 121 de 2008 y 419 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 queja de Oficio, por las presuntas irregularidades presentes en las zonas comunes del proyecto vivienda **EVIAU I**, ubicado en la Calle 55 Sur No. 25-34 de esta ciudad, en contra del enajenador **HÉCTOR RAÚL CADENA NIÑO**, identificado con cedula de ciudadanía No.17.061.691, actuación a la que le correspondió el radicado No.3-2015-37031 de 12 de junio de 2015 (folios 1) Queja No.3-2015-37031-1.

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 responsable del proyecto de vivienda es el enajenador **HÉCTOR RAÚL CADENA NIÑO**, identificado con cedula de ciudadanía No.17.061.691, al que le fue otorgado el registro de enajenación No. 2013047, actualmente cancelado (folio 2 y 14).

Con fundamento en el Artículo Cuarto de Decreto 419 de 2008, el Despacho procedió a efectuar el traslado de la queja, al enajenador, para que se pronunciara al respecto, para lo cual se le corrió el traslado por el termino de los cinco (5) días hábiles siguientes a su recibo, para que se manifieste sobre los hechos, indicando de manera puntual si dará solución a los mismos y, en caso afirmativo, señalando el término dentro del cual los solucionará, de tal manera que se enviaron las comunicaciones con radicado 2-2015-39518 del 22 de junio de 2015 (folio 3), comunicación que fue devuelta por el servicio de correo con la causal "Desconocido", (folio 3 y 4), comunicándose el contenido de la misma al investigado a través de correo electrónico de fecha 8 de julio de 2015 (folios 5 a 6) sin recibirse respuesta por parte del enajenador.



**RESOLUCIÓN No. 285 DEL 23 DE MARZO DE 2018** Pág. 2 de 27

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

Que acorde con lo anterior y en atención a lo dispuesto en el artículo 5 del Decreto Distrital 419 de 2008, esta Subdirección estimó necesario la práctica de una visita de carácter técnico con el fin de descartar la existencia de deficiencias constructivas y/o desmejoramientos de especificaciones técnicas, la cual se comunicó con radicado No.2-2015-50037 del 11 de agosto de 2015 (folio 7) dirigida al enajenado HÉCTOR RAÚL CADENA (folio 7) y representante legal del proyecto de vivienda con radicado No.2-2015-50038 del 11 de agosto de 2015 (folio 8), diligencia que se realizó el día 02 de octubre de 2015, a la cual asistió el señor **WILLIAM ORLANDO GUEVARA VILLAMIL** en representación del Enajenador, y por el proyecto de vivienda EDIFICIO EVIAU I no acudió ninguna persona en representación, tal como consta en el acta de visita técnica (folio 9), de la cual se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 15-976 de 06 de octubre de 2015 (folios 10 a 12), en el cual se encontraron los siguientes:

**"HALLAZGOS**

**1- DIFERENCIA ENTRE LO CONSTRUIDO Y LOS PLANOS APROBADOS...**

*Según lo observado en la visita técnica y comparando con los planos aprobados, lo (sic) cuales hacen parte de la radicación de documentos # 400020130090-1 del 19 de Marzo del 2.013 y aprobados mediante licencia de construcción LC 12-2-0739, se observan las siguientes inconsistencias:*

- a. *Se suprimió el cuarto de basuras, indicado en el plano planta primer piso.*
- b. *Se eliminó el Salón Comunal ubicado en el primer piso.*
- c. *Se suprimieron los parques privados indicados en plano con los números 3 y 4.*
- d. *No se construyó la portería indicada en planos.*
- e. *Se construyeron dos apartamentos en el primer nivel, ocupando y suprimiendo el aislamiento posterior y aumentando el número de unidades habitacionales.*
- f. *Se construyó un muro en el eje indicado en planos con la letra D.*
- g. *La sociedad enajenadora, instaló cubiertas en los vacíos del proyecto, la planta cubiertas indica vacío sobre patio.*

*Los puntos anteriores constituyen un desmejoramiento de especificaciones y una deficiencia constructiva, los cuales se califican como afectación grave.*



**RESOLUCIÓN No. 285 DEL 23 DE MARZO DE 2018** Pág. 3 de 27

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

*Ley 400 de 1997*

*Artículo 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 éstos debe permanecer en el archivo del departamento administrativo o dependencia distrital o municipal a cargo de la expedición de la licencia de construcción.*

**TITULO IX**

**RESPONSABILIDADES Y SANCIONES**

*Artículo 50º.- Profesionales y funcionarios. Los profesionales que adelanten o permitan la realización de obras de construcción sin sujetarse a las prescripciones, normas y disposiciones previstas en la presente Ley y sus reglamentos, incurrirán en violación del Código de Ética Profesional y podrán ser sancionados por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura, o los Colegios Profesionales correspondientes, o aquél del cual dependan, con la suspensión o la cancelación de la matrícula profesional, según sea el caso, en la forma prevista en la Ley, sin perjuicio de las demás acciones civiles y penales a que haya lugar.*

*Parágrafo.- En igual sanción incurrirán los profesionales de las dependencias oficiales que autoricen de cualquier forma la realización de obras de construcción sin sujetarse a las prescripciones, normas y disposiciones de la presente Ley y sus reglamentos. Además, tales funcionarios, y aquellos que sin tener la condición de ingeniero o arquitecto, las autoricen, incurrirán en causal de mala conducta, sanción de suspensión o destitución, según sea el caso, sin perjuicio de las demás acciones civiles y penales a que haya lugar.*

**DECRETO 419 DE 2008**

*Desmejoramiento de especificaciones técnicas: Es una modificación total o parcial de las especificaciones del proyecto por parte del constructor o enajenador respecto de las aprobadas y ofrecidas legalmente, las contenidas en los planos y estudios de suelos, en los modelos de contratos aprobados, en los acuerdos suscritos por las partes o las mínimas establecidas en las normas vigentes.*

**2- BARANDAS ESCALERAS...**

*En la inspección realizada, se observa que la escalera de punto fijo del proyecto, solo cuentan con pasamanos a un solo costado, hecho que constituye una*



**RESOLUCIÓN No. 285 DEL 23 DE MARZO DE 2018** , Pág. 4 de 27

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

*deficiencia constructiva, la cual se califica como afectación grave, al incumplir con lo establecido en el acuerdo 20 de 1.995 y NSR 10. Imagen 9.*

(...)

*Acuerdo 20 de 1.995.*

**PARÁGRAFO D.9.4.3.3.** *Barandas. Las barandas deben cumplir con los requisitos siguientes:*

*D.9.4.3.3.1. A cada lado de la escalera debe proveerse una baranda sólida y resistente. En el lado interior, las barandas deben ser planas y lisas, a excepción de las molduras de protección necesarias que deben, además, ser paralelas a la dirección de movimiento de los peldaños y las que cubren las juntas verticales de las planchas de recubrimiento de las barandas. Ninguna de estas molduras debe proyectarse más de 6 mm.*

*D.9.4.3.3.2. Las barandas de la escalera pueden ser verticales o inclinadas hacia afuera. El borde superior de la baranda, cuando sea inclinada, no debe ser más distante que el 20% de la medida vertical sobre la huella del escalón.*

**NSR10**

**K.3.8.3.6 – Pasamanos** – *Los pasamanos deben cumplir los requisitos de la NTC 4145 Accesibilidad de las Personas al Medio Físico. Edificios, escaleras, y NTC 4140 Accesibilidad de las Personas al Medio Físico. Edificios. Pasillos.*

**NTC 4145**

**3.3 PASAMANOS**

*Las escaleras deben tener pasamanos a ambos lados que cumplan con la NTC 4201, continuos en todo su recorrido y con prolongaciones horizontales mayores de 30 cm al comienzo y al final de aquellas.*

*Los pasamanos deben tener una señal sensible al tacto que indique la proximidad de los límites de la escalera.*

*Se coloca un pasamanos a 90 cm de altura y otro a 70 cm de altura. Las alturas se miden verticalmente desde la arista exterior (virtual) de la escalera, con tolerancias de # 5 cm.*

**3- SEÑALIZACIÓN E ILUMINACIÓN DE EMERGENCIA EN PUNTO FIJO...**

*En la inspección realizada, se observa que las áreas comunes no cuentan con ningún tipo de señalización ni iluminación de emergencia, hecho que constituye*



RESOLUCIÓN No. 285 DEL 23 DE MARZO DE 2018 Pág. 5 de 27

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

*una deficiencia constructiva y se califica como afectación grave, al incumplir lo establecido en la NSR 10. Imagen 10.*

**NSR 10**

**K.3.2.4 – SEÑALIZACIÓN E ILUMINACIÓN** – Los medios de evacuación deben cumplir con los requisitos siguientes en cuanto a señalización e iluminación se refiere.

**K.3.2.4.1** – Toda salida o vía de escape debe ser claramente visible y estar completamente señalizada de tal manera que todos los ocupantes mentalmente capaces de la edificación, puedan encontrar sin problema la dirección de salida y en tal forma que la vía conduzca, de manera inequívoca a sitio seguro.

**K.3.2.4.2** – Cualquier salida o pasadizo que no sea parte de una vía de escape, pero que por su carácter pueda tomarse como tal, debe estar dispuesta y señalizada de tal manera que se minimicen los riesgos de confusión y el peligro resultante para las personas que busquen escapar del fuego o de otra emergencia, así como para evitar que se llegue a espacios que no conduzcan a una salida.

**K.3.2.4.3** – Todos los medios de evacuación deben estar provistos de iluminación artificial y de emergencia.

**4- ACCESO A CUBIERTA**

*En el momento de la visita, se observa que no existe medio alguno para acceder a la cubierta, hecho que imposibilita la realización de labores de mantenimiento a esta área, lo anterior constituye una deficiencia constructiva la cual se califica como afectación grave, e incumple lo establecido en el acuerdo 20 de 1.995.*

**ARTÍCULO B.10.2.6. Acceso a techos intransitables.**

*Cuando un techo no disponga de obras fijas de acceso, debe proveerse de escaleras verticales o debe exigirse la colocación de ganchos u otros puntos fijos de apoyo, con el fin de permitir el acceso al techo para desarrollar labores de mantenimiento y limpieza."*

En cumplimiento del artículo 6° del Decreto Distrital 419 de 2008 y en atención a que se encontraron posibles hechos constitutivos de infracciones a la normatividad que rige el ejercicio de las actividades controladas, esta Subdirección profirió el Auto No.1181 de 28 de junio de 2017 (folios 17 a 20), por el cual se dio apertura a la investigación administrativa



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**RESOLUCIÓN No. 285 DEL 23 DE MARZO DE 2018** Pág. 6 de 27

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

en contra del enajenador **HÉCTOR RAÚL CADENA NIÑO**, identificado con cedula de ciudadanía No.17.061.691. Acto administrativo que fue comunicado y notificado conforme se evidencia con los oficios de los radicados No.2-201754363 del 13 de julio de 2017 dirigido al enajenador (folio 21 a 22) y No.2-2017-54364 de la misma fecha remitido al administrador del proyecto de vivienda EVIAU I (folio 23).

Que no obra en el expediente No. 3-2015-37031-1 radicación de descargos, de la misma manera se deja de presente que de consulta realizada al sistema FOREST que posee la entidad no se evidencia documentos recorriendo el traslado.

Que, con el fin de agotar la audiencia de intermediación, señalada en el artículo 8 del Decreto No. 419 de 2008, se citó a las partes para el día 24 de julio de 2017 a las 9:30 pm, es así como se envió citaciones con No.2-2017-54364 del 13 de julio de 2017 (folio 23) dirigida al proyecto de vivienda y No.2-2107-54363 de la misma fecha (folio 21 a 22), remitida al enajenador, no asistieron ninguna de las partes, como se evidencia en la Constancia de Inasistencia Audiencia de Intermediación folio 24.

Se fijó fecha por segunda vez para celebrar audiencia de intermediación, prevista para el 04 de agosto de 2017 y se comunicó con los radicados No. 2-2017-60577 y 2-2017-60575 ambos de fecha 1 de agosto de 2017 (folio 27 a 30). No obstante, lo anterior, no se hicieron presentes ningunos de los extremos procesales, como se evidencia en Acta de Inasistencia a Audiencia de Intermediación, obrante a folio 31 del expediente.

Frente a la excusa presentada por la administradora en provisionalidad del Proyecto de Vivienda Edificio EVIU I, con radicado No.1-2017-64878 del 14 de agosto de 2017 (folio 32), se procedió a citar por tercera vez, para audiencia de Intermediación, conforme los radicados No.2-2017-68712 y 2-2017-68720 ambos del 25 de agosto de 2017 (folio 33 a 34), citando para el 31 de agosto de 2018 a las 2:30 pm, fecha en la cual no se hicieron presentes, como se evidencia en la Constancia de Inasistencia Audiencia de Intermediación (folio 35).

Se procedió a fijar por cuarta vez fecha para audiencia de intermediación, prevista para el 14 de septiembre de 2017 a las 8:00 am y se comunicó con radicado No.2-2017-73449 y No.2-2017-73451 ambas del 05 de septiembre de 2017 (folio 36 a 38). Diligencia a la cual no se hicieron presentes las partes como se evidencia a folio 39 en Acta de Inasistencia A Audiencia de Intermediación.



**RESOLUCIÓN No. 285 DEL 23 DE MARZO DE 2018** Pág. 7 de 27

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

Se procedió a fijar fecha por quinta vez para celebrar audiencia de intermediación, prevista para el 29 de septiembre de 2017 a las 8:00 am, y fue comunicada con los radicados No.2-2017-79442 y No.2-2017-79443 ambos del 25 de septiembre de 2017 y (folio 40 a 45). Diligencia que no contó con la asistencia de las partes, como se evidencia en el Acta de Audiencia de Intermediación (46).

Se procedió a fijar fecha por sexta vez, para celebrar audiencia de intermediación, prevista para el 09 de octubre de 2017 a las 8:00 am, y fue comunicada con los radicados No.2-2017-83666 y No.2-2017-83667 ambos del 03 de octubre de 2017 (folio 47 a 52). Diligencia que no contó con la asistencia de las partes, como se evidencia en el Acta de Audiencia de Intermediación (53).

Se procedió a fijar fecha por séptima vez, para celebrar audiencia de intermediación, prevista para el 21 de noviembre de 2017 a las 11:30 am, y fue comunicada con los radicados No.2-2017-96123 y No.2-2017-96124 No. 2-2017-96127 todas del 15 de noviembre de 2017 (folio 54 a 60). Diligencia que no contó con la asistencia de las partes, como se evidencia en el Acta de Audiencia de Intermediación (61).

Se procedió a fijar fecha por octava vez, para celebrar audiencia de intermediación, prevista para el 11 de diciembre de 2017 a las 09:30 am, y fue comunicada con los radicados No.2-2017-102609, No.2-2017-102613 y No.2-2017-102610 todas del 04 de diciembre de 2017 (folio 62 a 64). Diligencia que no contó con la asistencia de las partes, como se evidencia en el Acta de Audiencia de Intermediación (65).

Se procedió a fijar fecha por novena vez, para celebrar audiencia de intermediación, prevista para el 19 de febrero de 2018 a las 8:30 am, y fue comunicada con los radicados No.2-2018-02303, No.2-2018-02305 todas del 05 de febrero de 2018 (folio 66 a 67). Diligencia que no contó con la asistencia de las partes, como se evidencia en el Acta de Audiencia de Intermediación (68).

La citaciones fueron remitidas a las direcciones de notificaciones judicial para cada uno de las partes que obran dentro de la presente investigación; ante la dificultad en la correspondencia con los destinatarios, se efectuó el ejercicio en repetidas oportunidades como se discrimina en el presente acto administrativo; de la misma manera con el ánimo de ser garantista del artículo 29 de la Constitución Nacional, se procedió a fijar fecha por décima y última vez, para celebrar audiencia de intermediación, prevista para el 20 de marzo de 2018 a las 10:30 am, y fue comunicada con los radicados No.2-2018-10455, No.2-2018-10551 y No. 2-2018-10453 todas del 08 de marzo de 2018 (folio 70 a 74). Diligencia que no contó





RESOLUCIÓN No. 285 DEL 23 DE MARZO DE 2018 Pág. 8 de 27

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

con la asistencia de ninguna de las partes, como se evidencia en el Acta de Audiencia de Intermediación (75).

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, artículo 12 del Decreto Ley 1421 de 1993, la Ley 66 de 1968, el Decreto Ley 2610 de 1979 Decreto Ley 078 de 1987, el Decreto Nacional 405 de 1994, el Acuerdo Distrital 16 de 1997, los Decretos Distritales 121 de 2008 y 419 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 7º del artículo 2 del Decreto 78 de 1987. En virtud de la citada norma y demás funciones asignadas al Distrito Capital, 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, la cual se 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, competencias 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"*



RESOLUCIÓN No. 285 DEL 23 DE MARZO DE 2018 Pág. 9 de 27

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

En atención a lo expuesto resulta claro que esta Subdirección es competente para adelantar la presente investigación contra el enajenador **HÉCTOR RAÚL CADENA NIÑO**, identificado con cedula de ciudadanía No.17.061.691. responsable del proyecto de vivienda **EVIAU I** de esta ciudad.

## 2. Desarrollo de la actuación

La presente actuación 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:

*"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 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

<sup>1</sup> Corte Constitucional. Sentencia T-020 de 1998; Magistrado Ponente: Dr. Jorge Arango Mejía.

<sup>2</sup> Corte Constitucional. Sentencia T-359 de 1997; Magistrado Ponente: Dr. Jorge Arango Mejía



**RESOLUCIÓN No. 285 DEL 23 DE MARZO DE 2018** Pág. 10 de 27

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

oportunidad 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, competencia y recursos.

Con fundamento en lo anterior, este Despacho 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.

### **3. Análisis probatorio**

Esta Subdirección precisa que dio inicio a la presente investigación, debido a que en la visita de verificación de hechos practicada por el equipo técnico el día 02 de octubre de 2015 al proyecto de vivienda EVIAU I de esta ciudad, enajenado por **HÉCTOR RAÚL CADENA NIÑO**, identificado con cedula de ciudadanía No.17.061.691, se constató que los hechos que afectan las zonas comunes del proyecto de vivienda ya mencionado, atinentes a "**1. DIFERENCIA ENTRE LO CONSTRUIDO Y LOS PLANOS APROBADOS...**, **2- BARANDAS EN ESCALERAS...**, **3- SEÑALIZACIÓN E ILUMINACIÓN DE EMERGENCIA EN PUNTO FIJO...**, **4. ACCESO A CUBIERTA**" constituye la primera citada como desmejoramiento y todas como deficiencias constructivas, calificadas los cuatro hallazgos como **afectaciones graves**, conforme lo plasmado en el Informe de Verificación de Hechos No. 15-976 de 06 de octubre de 2015 (folios 10 a 12).

Frente al hallazgo 1- **DIFERENCIA ENTRE LO CONSTRUIDO Y LOS PLANOS APROBADOS...** Según lo observado en la visita técnica y comparando con los planos aprobados, lo (sic) cuales hacen parte de la radicación de documentos # 400020130090-1 del 19 de marzo del 2.013 y aprobados mediante licencia de construcción LC 12-2-0739, se observaron las siguientes inconsistencias:

- a. *Se suprimió el cuarto de basuras, indicado en el plano planta primer piso.*
- b. *Se eliminó el Salón Comunal ubicado en el primer piso.*
- c. *Se suprimieron los parqueos privados indicados en plano con los números 3 y 4.*
- d. *No se construyó la portería indicada en planos.*
- e. *Se construyeron dos apartamentos en el primer nivel, ocupando y suprimiendo el aislamiento posterior y aumentando el número de unidades habitacionales.*
- f. *Se construyó un muro en el eje indicado en planos con la letra D.*



**RESOLUCIÓN No. 285 DEL 23 DE MARZO DE 2018** Pág. 11 de 27

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

*g. La sociedad enajenadora, instalo cubiertas en los vacíos del proyecto, la planta cubiertas indica vacío sobre patio.*

Evidenciando una vulneración a las disposiciones contenidas en la Ley 400 de 1997 Artículo 7º.- Sujeción de la construcción a los planos, al igual que en el artículo 50 Profesionales y funcionarios.

Frente al hallazgo 2- **BARANDAS ESCALERAS...** En Informe de Verificación de Hechos No.15-976 del 06 de octubre de 2015 se observó que la escalera de punto fijo del proyecto, solo cuentan con pasamanos a un solo costado, hecho que incumple con lo establecido en el acuerdo 20 de 1.995 y NSR 10. Así mismo también vulnera lo establecido en la NTC 4145 3.3.

Frente al hallazgo 3- **SEÑALIZACIÓN E ILUMINACIÓN DE EMERGENCIA EN PUNTO FIJO...** En Informe de Verificación de Hechos No.15-976 del 06 de octubre de 2015 señala de manera clara y precisa que en las áreas comunes no cuentan con ningún tipo de señalización ni iluminación de emergencia; lo que señala un incumplimiento a lo establecido en la NSR 10. K.3.2.4 – SEÑALIZACIÓN E ILUMINACIÓN K.3.2.4.1, K.3.2.4.2, K.3.2.4.3-

Frente al hallazgo 4- **ACCESO A CUBIERTA** En Informe de Verificación de Hechos No.15-976 del 06 de octubre de 2015 indica que no existe medio alguno para acceder a la cubierta, hecho que imposibilita la realización de labores de mantenimiento a esta área, e incumple lo establecido en el acuerdo 20 de 1.995. **ARTÍCULO B.10.2.6.** Acceso a techos intransitables.

Lo que a todas luces evidencia vulneración a las normas citadas, constituyéndose de esa manera una flagrante violación a los deberes que le asiste al enajenador, hallazgos que a la fecha persisten, por cuanto no se evidencia labor alguna por parte del investigado.

**4. Análisis de descargos**

En relación con el traslado conferido para presentar descargos, no se evidencia dentro del expediente manifestación alguna por parte del enajenador frente a los hechos objeto de queja y de investigación, de la misma manera el Despacho informa que de consulta realizada al sistema FOREST no se observa radicación de descargos por parte del enajenador **HÉCTOR RAÚL CADENA NIÑO** identificado con cedula de ciudadanía No.17.061.691, responsable del proyecto de vivienda EVLAU I.



**RESOLUCIÓN No. 285 DEL 23 DE MARZO DE 2018** Pág. 12 de 27

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

Conviene indicar que las normas urbanísticas son de orden público y por tanto su cumplimiento resulta imperativo; el enajenador debió ejecutar la licencia de construcción tal y como fue expedida.

En efecto, hace parte de las obligaciones a cargo del titular de la licencia dar cumplimiento a las normas vigentes, de conformidad con lo establecido en el Decreto 1469 de 2010:

*“Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se expiden otras disposiciones”:*

*“Artículo 39. Obligaciones del titular de la licencia. El curador urbano o la autoridad encargada de estudiar, tramitar y expedir licencias, deberá indicar al titular, el cumplimiento de las siguientes obligaciones:*

*1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.”*

En consecuencia, resulta claro entonces que el constructor no solamente está obligado a cumplir las cargas aprobadas en la licencia de construcción y las incorporadas en los planos aprobados para el desarrollo del proyecto, sino que también como lo establece el artículo 2 numeral 9 del Decreto 078 de 1987 es su deber ceñirse a todas las normas que rigen dicha actividad, de lo que se colige que las licencias son actos que se encuentran subordinados al interés público en general, al cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes y las específicas condiciones indicadas en ellas en particular. Por lo tanto, resulta evidente que los derechos o situaciones jurídicas particulares nacidas con ocasión de una licencia urbanística no son absolutas ni inmodificables en el tiempo.

En este sentido, no puede entonces desconocer el enajenador que de dicho Acto Administrativo se derivan obligaciones que éste debe cumplir, más allá de si han sido o no expresamente contempladas dentro del mismo, situación que no escapa al control de esta entidad.

No existiendo prueba que desvirtúe los hechos contenidos en el Informe de Verificación de Hechos No. 15-976 del 06 de octubre de 2015 (folio 10 a 12), estima este Despacho que existe mérito para imponer sanción



**RESOLUCIÓN No. 285 DEL 23 DE MARZO DE 2018** Pág. 13 de 27

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

**5. Fundamento Normativo de la decisión**

Este Despacho decidirá la procedencia de imponer sanción al enajenador **HÉCTOR RAÚL CADENA NIÑO** identificado con cedula de ciudadanía No.17.061.691, responsable del proyecto de vivienda EVIAU I. teniendo en cuenta las pruebas y los argumentos relacionados a lo largo del proceso, como quiera que el material probatorio que obra en el expediente permite deducir sin lugar a duda, quien es la responsable de la enajenación del proyecto de vivienda, en consideración a que el caso corresponde a la competencia de esta Subdirección (artículo 2º numeral 6º del Decreto Distrital No. 078 de 1987), la cual se encarga de recibir y tramitar las quejas que se presenten con ocasión de la actividad de enajenación de vivienda, de las deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones técnicas que se constituyan en ejercicio de esta actividad.

Con base en el Informe de Verificación de Hechos No. 15-976 del 06 de octubre de 2015 (folios 10 a 12), resultado de la visita de carácter técnico realizada, aunado a los hechos por los cuales se le puede endilgar responsabilidad al enajenador, en esta investigación los mismos se tipifican como desmejoramiento de especificaciones técnicas y deficiencias constructivas; razón por la cual, esta Subdirección verificara las normas vulneradas, con el fin de establecer si es procedente imponer una sanción administrativa al enajenador investigado, en ejercicio de las competencias asignadas a esta Entidad, por el incumplimiento de las normas que son objeto de las funciones de vigilancia y control, ejercidas sobre las personas naturales o jurídicas que desarrollen la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

En ese orden, esta Subdirección observa que los hechos referentes a **“1. DIFERENCIA ENTRE LO CONSTRUIDO Y LOS PLANOS APROBADOS..., 2- BARANDAS EN ESCALERAS..., 3- SEÑALIZACIÓN E ILUMINACIÓN DE EMERGENCIA EN PUNTO FIJO..., 4. ACCESO A CUBIERTA”** constituyen una vulneración de lo dispuesto en el numeral 7º del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987, en concordancia con los numeral 12 del artículo 23, artículo 114 y 201 del Acuerdo 079 de 2003 (Código Distrital De Policía), artículo 2º del Decreto 419 de 2008, Ley 400 de 1997 Artículo 7º.- Sujeción de la construcción a los planos. Título IX Responsabilidades y Sanciones Artículo 50º.- Profesionales y funcionarios. Parágrafo. DECRETO 419 DE 2008 Desmejoramiento de especificaciones técnicas Acuerdo 20 de 1.995. PARÁGRAFO D.9.4.3.3. Barandas. D.9.4.3.3.1. D.9.4.3.3.2. NSR10 K.3.8.3.6 – Pasamanos – Los pasamanos deben cumplir los requisitos de la NTC 4145 Accesibilidad de las Personas al Medio Físico. Edificios, escaleras, y NTC 4140 Accesibilidad de las Personas al Medio Físico. Edificios. Pasillos. NTC 4145 3.3 PASAMANOS; NSR 10 K.3.2.4 SEÑALIZACIÓN E ILUMINACIÓN,



**RESOLUCIÓN No. 285 DEL 23 DE MARZO DE 2018** Pág. 14 de 27

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

K.3.2.4.1, K.3.2.4.2, K.3.2.4.3, Acuerdo 20 de 1.995. ARTÍCULO B.10.2.6. Acceso a techos intransitables. Por cuanto es una obligación de la persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, dar cumplimiento a todas las normas que rigen dichas labores, en particular, las referentes a las especificaciones de las obras y el cumplimiento de las obligaciones pactadas con los adquirentes de vivienda.

• *Decreto Ley 078 de 1987*

*"(...) Artículo 2º.- Por virtud de lo dispuesto en el presente Decreto, el Distrito Especial de Bogotá y los municipios ejercerán las siguientes funciones:*

*(...) Ejercer el control necesario para lograr que en las relaciones contractuales con los adquirentes, las personas que desarrollen las actividades a que se refieren la Ley 66 de 1968 y el Decreto Ley 2610 de 1979, no desmejoren las especificaciones contempladas en los planos arquitectónicos, den cumplimiento a los reglamentos de propiedad horizontal y se ajusten a los modelos de contratos aprobados por esas mismas entidades territoriales (...)"*

• *Acuerdo 79 de 2003 - Código de Policía de Bogotá D.C.*

*"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;*



RESOLUCIÓN No. 285 DEL 23 DE MARZO DE 2018 Pág. 15 de 27

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

(...) **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."

**ARTÍCULO 201.- Subsecretario de Control de Vivienda.** Compete al Subsecretario de Control de Vivienda, con el objeto de promover, prevenir, mantener, preservar o restaurar el derecho a la vivienda digna, al patrimonio y al orden público, de conformidad con lo dispuesto por la ley 66 de 1968, los Decretos leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987, la Ley 56 de 1985, en concordancia con las leyes 9 de 1989 y 388 y 400 de 1997, el Acuerdo Distrital 6 de 1990, el Decreto 619 de 2000 y las disposiciones que los modifiquen, complementen o adicionen, ejercer las funciones de inspección, vigilancia y control de las personas naturales y jurídicas dedicadas a la enajenación y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda o a planes y programas de vivienda realizados por el sistema de auto construcción y de las actividades de enajenación de las soluciones de vivienda resultantes de los mismos.

Deberá 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.

◦ **Decreto Distrital 419 de 2008**

"Artículo 2º. **Definiciones y Conceptos.** Para efectos de la interpretación y el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente Decreto, se incorporan al mismo las siguientes definiciones y conceptos:

(...)

"**Deficiencia constructiva:** Es una afectación y/o defecto en el proceso constructivo presentada en los bienes privados, en los bienes comunes o en los bienes de uso exclusivo, por incumplimiento de las normas o reglamentos a los que debe estar sometida la persona natural o jurídica que desarrolle las actividades de construcción o enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

(...)





**RESOLUCIÓN No. 285 DEL 23 DE MARZO DE 2018** Pág. 16 de 27

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

*“Desmejoramiento de especificaciones técnicas: Es una modificación total o parcial de las especificaciones del proyecto por parte del constructor o enajenador respecto de las aprobadas y ofrecidas legalmente, las contenidas en los planos y estudios de suelos, en los modelos de contratos aprobados, en los acuerdos suscritos por las partes o las mínimas establecidas en las normas vigentes.”*

*Afectaciones graves: Son las deficiencias constructivas o desmejoramiento de las especificaciones técnicas que afectan las condiciones de habitabilidad, uso o funcionamiento de los bienes privados o de dominio particular o la utilización de los bienes comunes, que no implican daño estructural o amenaza de ruina en el inmueble. Pueden presentarse, entre otros, en los siguientes casos:*

*(...)*

*En bienes comunes: hundimiento de superficies de circulación, cerramientos, cuartos de basura, acabados, humedades, canales y bajantes, equipos especiales, falta de suministro de servicios públicos esenciales definitivos, sistema de detección y extinción de incendios o cualquier otro hecho que no garantice las condiciones en materia de seguridad humana o que afecte la utilización y disposición de las zonas comunes.*

**Ley 400 de 1997**

**Artículo 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 éstos debe permanecer en el archivo del departamento administrativo o dependencia distrital o municipal a cargo de la expedición de la licencia de construcción.

**TITULO IX**

**RESPONSABILIDADES Y SANCIONES**

**Artículo 50º.- Profesionales y funcionarios.** Los profesionales que adelanten o permitan la realización de obras de construcción sin sujetarse a las prescripciones, normas y disposiciones previstas en la presente Ley y sus reglamentos, incurrirán en violación del Código de Ética Profesional y podrán ser sancionados por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura, o los Colegios Profesionales correspondientes, o aquél del cual dependan, con la suspensión o la cancelación de la matrícula profesional, según



**RESOLUCIÓN No. 285 DEL 23 DE MARZO DE 2018** Pág. 17 de 27

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

*sea el caso, en la forma prevista en la Ley, sin perjuicio de las demás acciones civiles y penales a que haya lugar.*

*Parágrafo.- En igual sanción incurrirán los profesionales de las dependencias oficiales que autoricen de cualquier forma la realización de obras de construcción sin sujetarse a las prescripciones, normas y disposiciones de la presente Ley y sus reglamentos. Además, tales funcionarios, y aquellos que sin tener la condición de ingeniero o arquitecto, las autoricen, incurrirán en causal de mala conducta, sanción de suspensión o destitución, según sea el caso, sin perjuicio de las demás acciones civiles y penales a que haya lugar.*

**DECRETO 419 DE 2008**

*Desmejoramiento de especificaciones técnicas: Es una modificación total o parcial de las especificaciones del proyecto por parte del constructor o enajenador respecto de las aprobadas y ofrecidas legalmente, las contenidas en los planos y estudios de suelos, en los modelos de contratos aprobados, en los acuerdos suscritos por las partes o las mínimas establecidas en las normas vigentes.*

*Acuerdo 20 de 1.995.*

**PARÁGRAFO D.9.4.3.3.** *Barandas. Las barandas deben cumplir con los requisitos siguientes:*

*D.9.4.3.3.1. A cada lado de la escalera debe proveerse una baranda sólida y resistente. En el lado interior, las barandas deben ser planas y lisas, a excepción de las molduras de protección necesarias que deben, además, ser paralelas a la dirección de movimiento de los peldaños y las que cubren las juntas verticales de las planchas de recubrimiento de las barandas. Ninguna de estas molduras debe proyectarse más de 6 mm.*

*D.9.4.3.3.2. Las barandas de la escalera pueden ser verticales o inclinadas hacia afuera. El borde superior de la baranda, cuando sea inclinada, no debe ser más distante que el 20% de la medida vertical sobre la huella del escalón.*

**NSR10 K.3.8.3.6 – Pasamanos** – *Los pasamanos deben cumplir los requisitos de la NTC 4145 Accesibilidad de las Personas al Medio Físico. Edificios, escaleras, y NTC 4140 Accesibilidad de las Personas al Medio Físico. Edificios. Pasillos.*



**RESOLUCIÓN No. 285 DEL 23 DE MARZO DE 2018** Pág. 18 de 27

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

***NTC 4145 3.3 PASAMANOS***

*Las escaleras deben tener pasamanos a ambos lados que cumplan con la NTC 4201, continuos en todo su recorrido y con prolongaciones horizontales mayores de 30 cm al comienzo y al final de aquellas.*

*Los pasamanos deben tener una señal sensible al tacto que indique la proximidad de los límites de la escalera.*

*Se coloca un pasamanos a 90 cm de altura y otro a 70 cm de altura. Las alturas se miden verticalmente desde la arista exterior (virtual) de la escalera, con tolerancias de # 5 cm.*

***NSR 10 K.3.2.4 – SEÑALIZACIÓN E ILUMINACIÓN*** – *Los medios de evacuación deben cumplir con los requisitos siguientes en cuanto a señalización e iluminación se refiere.*

***K.3.2.4.1*** – *Toda salida o vía de escape debe ser claramente visible y estar completamente señalizada de tal manera que todos los ocupantes mentalmente capaces de la edificación, puedan encontrar sin problema la dirección de salida y en tal forma que la vía conduzca, de manera inequívoca a sitio seguro.*

***K.3.2.4.2*** – *Cualquier salida o pasadizo que no sea parte de una vía de escape, pero que por su carácter pueda tomarse como tal, debe estar dispuesta y señalizada de tal manera que se minimicen los riesgos de confusión y el peligro resultante para las personas que busquen escapar del fuego o de otra emergencia, así como para evitar que se llegue a espacios que no conduzcan a una salida.*

***K.3.2.4.3***- *Todos los medios de evacuación deben estar provistos de iluminación artificial y de emergencia.*

***ARTÍCULO B.10.2.6. Acceso a techos intransitables.***

*Cuando un techo no disponga de obras fijas de acceso, debe proveerse de escaleras verticales o debe exigirse la colocación de ganchos u otros puntos fijos de apoyo, con el fin de permitir el acceso al techo para desarrollar labores de mantenimiento y limpieza.”*



RESOLUCIÓN No. 285 DEL 23 DE MARZO DE 2018 Pág. 19 de 27

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

Y demás normas señaladas en los informes técnicos referidos y transcritos en el presente acto administrativo.

En este orden de ideas, teniendo en cuenta el estudio realizado, la valoración de las pruebas, el informe técnico y demás documentos que obran en el expediente, y en consideración al tiempo transcurrido, más que suficiente para haber dado cabal cumplimiento a la intervención de los hechos encontrados en la visita técnica del 02 de octubre de 2015 (folio 9), del cual es producto el Informe de Verificación de Hechos No.15-976 del 06 de octubre de 2015 (folio 10 a 12), este Despacho estima que resulta procedente para el caso que se analiza imponer sanción administrativa a la investigada, en aplicación a lo estipulado en el Decreto Distrital 419 de 2008 y demás normas concordantes, por el incumplimiento e infracción a las normas antes transcritas.

La conducta asumida por el enajenador respecto de las mencionadas deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones, evidenciadas en las zonas comunes del proyecto de vivienda materia de investigación, hechos referentes a ***“1. DIFERENCIA ENTRE LO CONSTRUIDO Y LOS PLANOS APROBADOS..., 2- BARANDAS EN ESCALERAS..., 3- SEÑALIZACIÓN E ILUMINACIÓN DE EMERGENCIA EN PUNTO FIJO..., 4. ACCESO A CUBIERTA”*** constituye la primera citada como desmejoramiento y todas como deficiencias constructivas, calificadas los cuatro hallazgos como ***afectaciones graves.***, quebrantan las normas enunciadas, razón por la cual serán objeto de sanción que se determinará de acuerdo con la gravedad e importancia que éstas representen.

#### **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 2º del Decreto Distrital 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.



**RESOLUCIÓN No. 285 DEL 23 DE MARZO DE 2018** Pág. 20 de 27

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

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:

**A. Daño o peligro generado a los intereses jurídicos tutelados:**

El **derecho a la vivienda digna** es el máximo bien jurídico tutelado dentro de la presente actuación administrativa, el cual debe ser protegido y garantizado por el Estado como lo ordena el artículo 51 de la Constitución Política.<sup>3</sup>

Así mismo el artículo 11, numeral 1, del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, señala: "*Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento*" (Negrilla fuera del texto).

Al respecto la Corte Constitucional en sentencia T-530 de 2011, señaló las siete condiciones que configuran el derecho a la vivienda adecuada, esto es: a) seguridad jurídica de la tenencia; b) disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura; c) gastos soportables; d) habitabilidad; e) asequibilidad; f) lugar y g) adecuación cultural; condiciones que fueron pasadas por alto por parte del enajenador, pues es claro que los hechos consistentes en "**1. DIFERENCIA ENTRE LO CONSTRUIDO Y LOS PLANOS APROBADOS...**, **2- BARANDAS EN ESCALERAS...**, **3- SEÑALIZACIÓN E ILUMINACIÓN DE EMERGENCIA EN PUNTO FIJO...**, **4. ACCESO A CUBIERTA**" constituye la primera citada como desmejoramiento y todas como deficiencias constructivas, calificadas los cuatro hallazgos como **afectaciones graves**," según lo plasmado el Informe de Verificación de Hechos No. 15-976 de 06 de octubre de 2015 (folios 10 a 12), situación que atenta directamente contra el derecho constitucional de acceder a una vivienda en condiciones dignas para los perjudicados.

**B. Grado de prudencia y diligencia con que se haya atendido los deberes o se haya aplicado las normas legales pertinentes.**

<sup>3</sup>Artículo 51. "*Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda.*"



**RESOLUCIÓN No. 285 DEL 23 DE MARZO DE 2018** Pág. 21 de 27

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

Dentro de la actuación administrativa y las pruebas que reposan en el expediente, se constató que el enajenador cometió infracción a las normas que regulan el régimen de enajenación y/o construcción de vivienda, sin que exista evidencia de que los hechos objeto de investigación hubiesen sido intervenidos con la intención de corregirlos en forma definitiva, a pesar de haber contado con el tiempo y la oportunidad para hacerlo; circunstancia que le permite a este Despacho concluir que el enajenador no ha tenido la diligencia suficiente para sanear las infracciones normativas en las que incurrió.

**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 (\$500.000) pesos moneda legal, a las personas naturales o jurídicas sujetas al control y vigilancia de esta Subsecretaría, cuando se cerciore que se ha vulnerado 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 9° del artículo 2° 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 de 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, y 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 evitar la comisión de conductas que infringen la normatividad bajo su control.



RESOLUCIÓN No. 285 DEL 23 DE MARZO DE 2018 Pág. 22 de 27

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

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:

*“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*



RESOLUCIÓN No. 285 DEL 23 DE MARZO DE 2018 Pág. 23 de 27

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

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:

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

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 **DIEZ MIL PESOS (\$10.000.00) M/CTE**, que indexados a la fecha corresponden a **UN MILLÓN CUATRO CIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL CIENTO DIEZ Y SIETE PESOS (\$1.439.117) M/CTE**, y los **QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000.00) M/CTE**, corresponden a **SETENTA Y UN MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL OCHO CIENTOS CINCUENTA PESOS (\$71.955.850) 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 afecta el inmueble que nos ocupa, así como la incidencia y afectación que representan en el mismo, procederá esta Subdirección a imponer sanción administrativa al enajenador, 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 y proporcionalidad, así como, los criterios señalados en el artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo<sup>4</sup> y aquellos orientadores

<sup>4</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.





**RESOLUCIÓN No. 285 DEL 23 DE MARZO DE 2018** Pág. 24 de 27

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

de las actuaciones administrativas. En ese orden, se valoran los puntos no atendidos, su calificación (*leve, grave o gravísima, 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 quejoso, capacidad socioeconómica del infractor, con el fin de que la multa tenga una función disuasiva, aclarando que la misma 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.

Por lo anterior y siendo que el enajenador no se acogió a la normatividad que infringió y no hay prueba en el expediente que confirme que los hechos atinentes a "**1. DIFERENCIA ENTRE LO CONSTRUIDO Y LOS PLANOS APROBADOS...**, **2- BARANDAS EN ESCALERAS...**, **3- SEÑALIZACIÓN E ILUMINACIÓN DE EMERGENCIA EN PUNTO FIJO...**, **4. ACCESO A CUBIERTA**" constituye la primera citada como desmejoramiento y todas como deficiencias constructivas, calificadas los cuatro hallazgos como **afectaciones graves** conforme al Informe de Verificación de Hechos No. 15-976 del 06 de octubre de 2015 (folio 10 a 12), del proyecto de vivienda EVIAU I, hayan sido subsanados en forma definitiva por parte de la responsable.

Esta Subdirección impondrá sanción por valor de **DOSCIENTOS OCHENTA MIL SETECIENTOS PESOS (\$280.700.00) M/CTE**, que indexados a la fecha corresponden a **CUARENTA MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL VENTE PESOS (\$40.396.020.00) M/CTE**, al enajenador **HÉCTOR RAÚL CADENA NIÑO** identificado con cedula de ciudadanía No.17.061.691.

## **8. Órdenes y Requerimientos**

Se dispondrá requerir al enajenador **HÉCTOR RAÚL CADENA NIÑO** identificado con cedula de ciudadanía No.17.061.691, para que dentro del término de **SEIS (6) meses** (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva los hechos que afectan las zonas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO EVIAU I**, consistentes en "**1. DIFERENCIA ENTRE LO CONSTRUIDO Y LOS PLANOS APROBADOS...**, **2- BARANDAS EN ESCALERAS...**, **3-**

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. 285 DEL 23 DE MARZO DE 2018** Pág. 25 de 27

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

**SEÑALIZACIÓN E ILUMINACIÓN DE EMERGENCIA EN PUNTO FIJO..., 4. ACCESO A CUBIERTA**” constituye la primera citada como desmejoramiento y todas como deficiencias constructivas, calificadas los cuatro hallazgos como **afectaciones graves** conforme al Informe de Verificación de Hechos No. 15-976 del 06 de octubre de 2015 (folio 10 a 12); lo anterior en el evento de que dichos hechos no hayan sido intervenidos al momento de la notificación de la presente Resolución.

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 9° del artículo 2° del Decreto Ley 078 de 1987. En caso de que la parte quejosa no permita la realización de las obras ordenadas, el sancionado deberá informar y probar esta situación a esta Subdirección de manera inmediata.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Imponer al enajenador **HÉCTOR RAÚL CADENA NIÑO** identificado con cedula de ciudadanía No.17.061.691 multa por valor de **DOSCIENTOS OCHENTA MIL SETECIENTOS PESOS (\$280. 700.00) M/CTE**, que indexados a la fecha corresponden a **CUARENTA MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL VENTE PESOS (\$40.396.020.00) M/CTE**, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Requerir al enajenador **HÉCTOR RAÚL CADENA NIÑO** identificado con cedula de ciudadanía No.17.061.691, para que dentro de los **seis (6) meses** (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva los hechos que afectan las zonas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO EVIAU I**, consistentes en “**1. DIFERENCIA ENTRE LO CONSTRUIDO Y LOS PLANOS APROBADOS..., 2- BARANDAS EN ESCALERAS..., 3- SEÑALIZACIÓN E ILUMINACIÓN DE EMERGENCIA EN PUNTO FIJO..., 4. ACCESO A CUBIERTA**” constituye la primera citada como desmejoramiento y todas como deficiencias constructivas, calificadas los cuatro hallazgos como **afectaciones graves**



**RESOLUCIÓN No. 285 DEL 23 DE MARZO DE 2018** Pág. 26 de 27

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

conforme al Informe de Verificación de Hechos No. 15-976 del 06 de octubre de 2015 (folio 10 a 12). Lo anterior en el evento de que dichos hechos no se hayan intervenido al momento de la notificación de la presente Resolución.

**ARTÍCULO TERCERO:** Ordenar al enajenador **HÉCTOR RAÚL CADENA NIÑO** identificado con cedula de ciudadanía No.17.061.691, para que dentro de los diez (10) días (hábiles) siguientes al cumplimiento del término otorgado en el artículo anterior, acredite ante este Despacho la realización de las labores de corrección sobre los citados hechos.

**ARTÍCULO CUARTO:** El incumplimiento al requerimiento formulado en el artículo segundo, salvo que el quejoso o interesados impidan la realización de las obras ordenadas, situación que deberá poner en conocimiento inmediato a la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, dará lugar a la imposición de sanción, consistente en multa de entre \$10.000 a \$500.000, 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 9 del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987.

**ARTÍCULO QUINTO:** El pago de la multa impuesta deberá efectuarse a favor de la DIRECCIÓN DISTRITAL DE TESORERÍA, identificada con Nit. 899.999.061-9, 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 cancelación deberá acreditarse mediante presentación ante este Despacho del recibo de caja que expida la Tesorería Distrital.

**ARTÍCULO SEXTO:** Notificar el contenido de la presente Resolución al enajenador **HÉCTOR RAÚL CADENA NIÑO** identificado con cedula de ciudadanía No.17.061.691.

**ARTÍCULO SÉPTIMO:** Notificar el contenido de la presente Resolución al administrador y/o representante legal (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda **EDIFICIO EVIAU I** de esta ciudad.

**ARTÍCULO OCTAVO:** 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 se podrán interponer en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a ella,



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

**RESOLUCIÓN No. 285 DEL 23 DE MARZO DE 2018** Pág. 27 de 27

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

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.

**ARTÍCULO NOVENO:** La presente resolución rige a partir de la fecha de ejecutoria.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

Dada en Bogotá D.C., a los veintitrés (23) días del mes de marzo del año dos mil dieciocho (2018).



**JORGE ANIBAL ALVAREZ CHÁVEZ**  
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

*Elaboró: Viviana Montealegre -Contratista-Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda*  
*Revisó: Robertson Giancarlo Alvarado Camacho- Contratista-Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda*

14

