



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá D.C.

Señor (a):
ROSANA CASTAÑO TRUJILLO
ENAJENADORA
CARRERA 18 # 12 – 60
BOGOTÁ

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**
Tipo de Acto Administrativo: **RESOLUCION N° 163 del 28 de FEBRERO de 2018**
Expediente No. **3-2015-50075-1**

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

2-2018-19622

FECHA: 2018-05-04 15:20 PRO 268813 FOLIOS: 1
ANEXOS: 14 FOLIOS
ASUNTO: AVISO DE NOTIFICACION RESOLUCION
163 DE 2018
DESTINO: ROSANA CASTAÑO TRUJILLO
TIPO: Memorando Interno
OFICINA: D-DIT - Subsecretaría de Inspección,

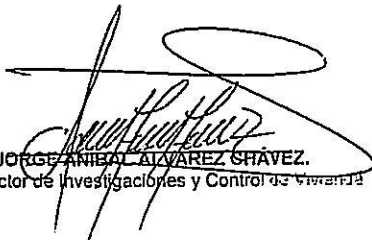
Respetado (a) Señor (a):

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° 163 del 28 de FEBRERO de 2018**, 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.

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 en los artículos 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.


JORGE AMIRAL ALVÁREZ CHÁVEZ.
Subdirector de Investigaciones y Control

Elaboró: Daniela Borda Cerón- Contratista SIVCV
Revisó: Lina Carrillo Ortiz - Contratista SIVCV
Anexo: **RESOLUCION N° 163 del 28 de FEBRERO de 2018 FOLIOS: 14**

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



**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 163 DE 28 DE FEBRERO 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 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 de oficio el conocimiento de la queja, en razón al memorando interno radicado por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la entidad, por las presuntas irregularidades presentes en las zonas comunes del proyecto de vivienda **TORRES DE CENTRO MAYOR**, ubicado en la Calle 31 sur No. 30-41 de esta ciudad, , contra la enajenadora **ROSANA CASTAÑO TRUJILLO**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 51.847.391, actuación a la que le correspondió el Radicado No. 3-2015-50075 de 12 de agosto de 2015, Queja 3-2015-50075-1 (folio 1).

Que una vez revisado el Sistema de Información Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda (SIDIVIC) con el que cuenta la entidad, se constató que la responsable del proyecto de vivienda es la enajenadora **ROSANA CASTAÑO TRUJILLO**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 51.847.391, a la que le fue otorgado el registro de enajenación No. 2014191 (folio 2).

Que acorde con lo anterior y en atención a lo dispuesto en el artículo 5° del Decreto Distrital 419 de 2008, este Despacho procedió a citar a los interesados para visita técnica de verificación de hechos (folios 3 y 4), diligencia que se realizó el día 14 de junio de 2016, con la asistencia del señor GUILLERMO RODRIGUEZ, en condición de Administrador del proyecto en mención, y la inasistencia de la enajenadora, conforme se evidencia en el Acta de Visita Técnica que para el efecto se suscribió (folio 5) y producto de la cual se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 767 de 05 de abril de 2016 (folios 6 al 10), documento en el que se concluyó lo siguiente:



RESOLUCIÓN No. 163 DE 28 DE FEBRERO DE 2018 Pág. 2 de 27

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

"HALLAZGOS

1. Modificaciones al interior del edificio

Durante la diligencia de verificación de hechos se evidencio que algunos espacios que hacen parte de las zonas comunes fueron modificados por parte de la enajenadora.

1.1 falta de instalación salva-escaleras o plataforma de acceso:

El edificio de 6 pisos, 5 habitables y el primer piso destinado para uso de las áreas comunes.

Teniendo en cuenta que las zonas comunes se localizan en la planta de primer piso y que el acceso al edificio se encuentra a nivel de la calle, no se proyecta medio alguno para el acceso de personas con movilidad reducida, ni tampoco se empleó en sitio.

Frente a este aspecto no se establece deficiencia constructiva ni desmejoramiento de especificaciones técnicas.

1.2 No se implementó baño para personas con movilidad reducida:

En la verificación de hechos se registró que el baño para personas con movilidad reducida se encuentra bajo las escaleras de la torre 2 frente al salón comunal.

Una vez verificadas las condiciones del baño en la diligencia, se evidencio que las dimensiones tanto de acceso y de disposición interior, no se ajustan a lo establecido en el Decreto 1538 del 2005, 3. "Las puertas principales de acceso a toda construcción, sea esta pública o privada, se deberán abrir hacia el exterior o en ambos sentidos, deberán así mismo contar con manijas automáticas al empujar. En ningún caso, pueden invadir las áreas de circulación peatonal." Resolución 14861 de 1985 Artículo 6, Las puertas de entrada tendrán como mínimo 0.80 metros y cuando sean de batiente abrirán hacia fuera.

3.3 EQUIPOS SANITARIOS 3.3.1 Inodoros, 3.3.1.1 Espacios de transferencia lateral y frontal. *Se debe disponer de un espacio lateral y frontal al inodoro, de dimensiones mínimas 1,60 m x 1,20 m, que posibilite la transferencia de la persona al aparato sanitario, (véase la Figura 1) (...)* 3.3.1.5 Barra de apoyos. *Las barras de apoyo deben cumplir lo establecido en la NTC 4201 capaces de soportar sin doblarse ni desprenderse un peso de 150 kg, En cada inodoro, debe disponerse una barra de apoyo horizontal y una vertical, la barra de apoyo horizontal debe tener como mínimo 0,75 m de longitud, y se ubicará lateralmente al inodoro a una altura de 30 cm por encima de la del aparato, y a una distancia de 0,45 m respecto al eje del mismo*



RESOLUCIÓN No. 163 DE 28 DE FEBRERO DE 2018 Pág. 3 de 27

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

La barra de apoyo vertical debe tener como mínimo 0,75 m de longitud y colocarse entre 0,60 m a 0,70 m de altura con respecto al nivel de piso terminado.

"3.4 LAVAMANOS 3.4.1 Área de aproximación, se debe disponer de un área de aproximación al lavamanos, de 0,85 m de ancho y 1,20 m de longitud, previéndose un espacio libre por debajo del lavamanos de 0,25 m de profundidad medidos desde la parte externa del lavamanos. En aproximación lateral el lavamanos debe tener un espacio libre de 1,20 m de ancho y 0,85 m de fondo (véase la Figura 3).

De otra parte en cuanto a la disposición de los planos defiere a lo construido, toda vez que el baño para personas con movilidad reducida se dispone bajo el punto fijo de la torre 1, según planos y actualmente se encuentra construido pajo el punto fijo de la torre No. 2

1.3 Salón comunal

La disposición del salón comunal en planos difiere con lo construido, teniendo en cuenta que en los planos su ubicación se proyecta sobre la esquina nor-occidental de la edificación de frente al acceso peatonal por el costado de la Calle 31 Sur.

1.4 Parqueaderos

En desarrollo de la diligencia de verificación de hechos se registró la presencia de 15 parqueaderos de uso privado.

Una vez realizada la confrontación de los planos y licencia de construcción que reposan en la radicación de documentos para el anuncio y/o enajenación de inmuebles destinados para vivienda, se halló lo siguiente:

En la licencia de construcción se autoriza la implementación de ocho parqueaderos, (6) seis privados y (2) para visitantes y personas con movilidad reducida.

En plano de planta de primer piso se dispone la ubicación de los seis cupos de estacionamiento privados sobre el costado occidental de la edificación y los dos de visitantes y personas con movilidad reducida sobre el costado oriental.

Adicionalmente se observa el plano que desde el eje A a G y 1 y 2 se proyecta una circulación vehicular de 4.79 mts.

Teniendo en cuenta que el edificio hoy cuenta con 15 estacionamientos la circulación prácticamente no existe ni los estacionamientos para visitantes y de personas con movilidad reducida.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 163 DE 28 DE FEBRERO DE 2018 Pág. 4 de 27

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

En estas condiciones el hecho relacionado con modificaciones al interior del edificio constituye una deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones técnicas que afectan las condiciones de utilización de los bienes comunes.

Al respecto se debe dar cumplimiento a lo establecido en: el Acuerdo 20 de 2008, 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.”

2. Cuarto de aseo.

El cuarto de aseo se encuentra ubicado bajo el punto fijo de la torre 1, teniendo en cuenta las condiciones verificadas en la inspección, la altura libre del cuarto no permite su adecuado funcionamiento toda vez que la altura libre de 1.19 mts

Adicionalmente se evidencio que los muros del cuarto se encuentran pañetados, sin ningún material de acabado que permita la fácil limpieza de estos, ni mecanismo de detección y extinción de incendios.

De otra parte una vez realizada la confrontación de los planos que reposan en la radicación de documentos para el anuncio y/o enajenación de inmuebles destinados para vivienda, se encontró que el cuarto de aseo no fue proyectado en planos.

Este hecho constituye una deficiencia constructiva que afecta las condiciones de utilización de los bienes comunes, teniendo en cuenta que tanto la altura del área y la carencia de material liso en los muros afectan la funcionalidad del espacio

Acuerdo 20 de 1995, código distrital de construcción que dice lo siguiente:

“B.7.2.3.2.2. Las edificaciones no contempladas en el literal B.7.2.3.2.1 y todas las que tengan conductos de recolección deben disponer de cuartos especiales para el almacenamiento de los recipientes de basuras; que cumplan con los siguientes requisitos, a) Tener acabados lisos, que permitan su fácil limpieza e impidan la formación de ambientes propicios al desarrollo de microorganismos. b) Disponer de medios de ventilación, de suministro de agua y de drenaje y de sistemas de detención y extinción de incendios, c) Tener las paredes y pisos construidos con cerámicas impermeables y disponer estos últimos de decibeles con pendientes iguales o mayores del 2% hacia los desagües previstos; d) Contar con los dispositivos de seguridad necesarios para la prevención y control de accidentes y la detención y extinción de incendios” (texto subrayado fuera de texto)



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 163 DE 28 DE FEBRERO DE 2018 Pág. 5 de 27

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

3. *Sistema de red contra incendios.*

El edificio no cuenta con sistema de detección y extinción de incendios.

Considerando que la solicitud de la Licencia de Construcción tiene fecha de radicación del 6 de diciembre de 2013, se debe dar cumplimiento a lo estipulado en la NSR-10:

J.4.2 — SISTEMAS Y EQUIPOS PARA DETECCIÓN Y ALARMA DE INCENDIOS

J.4.2.8.2 — Grupo R-2 (Residencial multifamiliar) — *Las edificaciones clasificadas en el grupo de ocupación Residencial Multifamiliar (R-2) deben estar protegidas por un sistema de alarmas de incendio diseñado tomando como referencia la norma NFPA 72 y cumpliendo con los siguientes requisitos:*

(a) Como mínimo se contará con un sistema de iniciación manual que active el sistema de notificación a los ocupantes cuando haya unidades de vivienda clasificada en este grupo localizadas a más de cuatro pisos por encima del nivel de descarga o a más de un piso por debajo del nivel de descarga, de acuerdo con lo indicado en i y ii, pero sin perjuicio de lo exigido en (b):

- i. El reglamento de copropiedad debe contener las indicaciones apropiadas acerca de los procedimientos a seguir por parte de los habitantes de la edificación ante la activación manual de la alarma.*
- ii. Se permiten limitaciones al acceso del sistema de activación manual en situaciones donde pueda ocurrir su activación irresponsable por parte de menores, donde puedan ser afectadas por vándalos, o donde haya presunción de circunstancias que puedan afectar su efectividad. El reglamento de copropiedad debe incluir provisiones respecto a las modificaciones que de forma autónoma pueda adoptar la copropiedad para implementar estas limitaciones cuya aprobación debe quedar debidamente documentada y solo podrán llevarse a cabo si implícita o taxativamente se incluye la exención de la responsabilidad de quienes intervinieron originalmente en el diseño, aprobación, construcción y procedimientos de mantenimiento del sistema. Toda modificación al sistema, sin su respectiva aprobación por la asamblea de copropietarios y trámite ante las autoridades competentes, desliga las responsabilidades de quienes intervinieron en su diseño, aprobación, construcción, y supervisión técnica bajo el amparo de la licencia de construcción que inicialmente concedió el permiso para su construcción.*
- iii. Se instalará una estación manual cerca a la salida correspondiente de cada piso.*
- iv. En caso de disponer de sistema automático de detección de humo o sistema de rociadores automático supervisado se podrá ubicar una única estación manual en el acceso del edificio.*

(b) Es obligatorio disponer un sistema automático de detección de incendio si la edificación es de gran altura o contiene más de 24 unidades que dependan del mismo



RESOLUCIÓN No. 163 DE 28 DE FEBRERO DE 2018 Pág. 6 de 27

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

medio de evacuación y de acuerdo con lo siguiente: i. El reglamento de copropiedad debe contener las indicaciones apropiadas acerca de los procedimientos especiales propios de la edificación a seguir por parte de los habitantes de la edificación ante la activación de la alarma. ii. Se debe colocar dentro del medio de evacuación al menos un sensor de incendio por cada 30 m de recorrido en la trayectoria de evacuación de las unidades. iii. El sistema de detección automático no es necesario en edificios que no tienen pasillos interiores, que sirvan a las unidades y cuenten con un sistema de rociadores automáticos, siempre y cuando cada una de las unidades cuente con una puerta de salida directa al exterior.

(c) Las unidades de vivienda sin importar la altura del edificio deberán estar protegidas mediante un sistema de alarma y detección de incendio conformado por al menos un detector con base sonora. No hay necesidad que este detector esté interconectado con la alarma general de incendio.

J.4.3 — SISTEMAS Y EQUIPOS PARA EXTINCIÓN DE INCENDIOS (Decreto 340 de 2012)

J.4.3.8.1 – Rociadores Automáticos. Todas las edificaciones clasificadas en el grupo de ocupación Residencial (R-2) están exentas de la obligación de colocar sistemas de rociadores para extinción de incendios.

J.4.3.8.2 – Tomas fijas para bomberos y mangueras para extinción de incendios. En las edificaciones clasificadas en el grupo de ocupación Residencial Multifamiliar (R-2) se deben instalar tomas fijas para bomberos de 64 mm (2 ½”) de diámetro y estaciones de mangueras de 38 mm de diámetro para extinción de incendios diseñadas de acuerdo con la última versión del Código para suministro y distribución de agua para extinción de incendios en edificaciones, NTC 1669, y como referencia el Código para Instalación de Sistemas de Tuberías Verticales y Mangueras, NFPA 14, en los siguientes casos:

(a) En todos los pisos de las edificaciones del grupo de ocupación Residencial Multifamiliar (R-2).

(b) En todos los pisos subterráneos para uso como estacionamiento ubicados bajo edificios clasificados en el subgrupo de ocupación Residencial Multifamiliar (R-2)

J.4.3.8.3 – Extintores de fuego portátiles. Toda edificación clasificada en el grupo de ocupación Residencial Multifamiliar (R-2) debe estar protegida por un sistema de extintores portátiles de fuego, diseñados de acuerdo con la última versión de la norma Extintores de fuego portátiles, NTC 2885 y con la Norma de Extintores de fuego Portátiles, NFPA 10. En estas condiciones, la falta de sistema de detección y extinción de incendios, constituye una deficiencia constructiva que afecta las condiciones utilización de los bienes comunes y seguridad



RESOLUCIÓN No. 163 DE 28 DE FEBRERO DE 2018 Pág. 7 de 27

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

4. Contadores

Los copropietarios asistentes a la diligencia, manifestaron que a la fecha no se han instalado los contadores de energía a los apartamentos ni tampoco en las áreas comunes, así mismo informan que las áreas comunes a la fecha no cuentan con contador de agua, esta situación se viene presentando desde que se habitó el primer apartamento del edificio TORRES DE CENTRO MAYOR a la fecha. La cancelación de los servicios de energía y agua en las zonas comunes han sido asumidas por la copropiedad

Este hecho constituye una deficiencia constructiva que afecta la utilización de los bienes comunes y privados del edificio que nos ocupa.

A este respecto se debe dar cumplimiento a lo establecido en la Ley 66 de 1968, "Artículo 10. La obligación de ejecutar las obras de urbanismos y de dotar a los inmuebles que se enajenen o prometan enajenar de los servicios públicos exigidos por las autoridades distritales o municipales en los planes o programas a que se refiere la presente Ley, no podrá descargarse en los adquirentes o transmitirse a terceros, salvo cuando se trate de contratos celebrados con otra persona dedicada a la misma actividad y ambos se hallen inscritos ante la Superintendente Bancario, en los términos del artículo 3 de esta Ley o cuando se trate de enajenar el terreno en bruto como un todo y no como parte de un plan de urbanización." Ley 675 de 2001, —ART. 80.—Cobro de los servicios públicos domiciliarios. Los urbanizadores y constructores de unidades inmobiliarias cerradas deberán instalar medidores de consumo de los servicios públicos domiciliarios para cada inmueble."

5. Recibimiento de planos y manuales de garantías

Según informo el actual administrador a la fecha la constructora no ha entregado los planos correspondientes a las redes a gas, hidráulicos y eléctricos, ni tampoco los manuales y las garantías de los equipos mecánicos y eléctricos del edificio, hecho que constituye una deficiencia constructiva que afecta las condiciones de utilización de los bienes comunes.

Por lo cual se hace necesario cumplir con lo dispuesto en la Ley 675 de 2001 "ARTÍCULO 24. ENTREGA DE LOS BIENES COMUNES POR PARTE DEL PROPIETARIO INICIAL. Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes, los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el edificio o conjunto, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre



RESOLUCIÓN No. 163 DE 28 DE FEBRERO DE 2018 Pág. 8 de 27

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

otros, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios”

Que en cumplimiento al artículo 6° del Decreto Distrital 419 de 2008 y en atención a que se encontraron hechos constitutivos de infracciones a la normatividad que rige el ejercicio de las actividades controladas, esta Subdirección profirió el Auto No. 1409 del 19 de julio de 2017 (folios 12 al 17), por el cual se dio apertura a la investigación administrativa en contra de la enajenadora ROSANA CASTAÑO TRUJILLO, identificada con el No. 51.847.391, , acto administrativo que se comunicó al representante legal y/o administrador del proyecto de vivienda **TORRES DE DENTRO MAYOR** y del que se corrió traslado a la investigada para que ejerciera su derecho de defensa y aportara las pruebas que pretendiera hacer valer (folios 18 a 21).

Que revisado el expediente relacionado a la investigación que se adelanta, no se evidencia que la enajenadora en ejercicio de su derecho de defensa se haya manifestado respecto al Auto de Apertura de Investigación No. 1409 de 19 de julio de 2017.

Que en atención al artículo 8° del Decreto Distrital 419 de 2008, esta Subdirección procedió a citar a las partes para el día 25 de agosto de 2017 (folios 18 a 21), con el ánimo de llevar a cabo la audiencia de intermediación que trata la norma, diligencia que no fue posible realizar por cuanto las partes no se hicieron presentes (folio 22). Por tal razón, este Despacho convocó por segunda vez a los interesados para el día 26 de septiembre de 2017 (folios 23 al 26), audiencia que una vez más no se logró realizar, toda vez que ninguna de las partes asistió, conforme se evidencia en el Acta de Inasistencia a Audiencia de Intermediación que reposa en el expediente (folio 27).

Así las cosas, este Despacho citó por tercera vez a los interesados para el día 12 de octubre de 2017 (folios 28 al 31) para proseguir con lo descrito en el artículo ibidem, sin que la misma se llevara a cabo por la inasistencia de las partes, según Acta vista a folio 34. Actuación que se reiteró por última vez mediante citaciones obrantes en folios 35 y 36, que dejaron como fecha para la práctica de la diligencia el día 11 de diciembre de 2017, sin obtener la presencia de las partes, tal y como consta en Acta de Audiencia vista a folio 37.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 163 DE 28 DE FEBRERO DE 2018 Pág. 9 de 27

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

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, 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, y los Decretos Distritales 121 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*"

En atención a lo expuesto resulta claro que esta Subdirección es competente para adelantar la presente investigación contra la enajenadora ROSANA CASTAÑO



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 163 DE 28 DE FEBRERO DE 2018 Pág. 10 de 27

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

TRUJILLO, identificada con No. 51.847.391, responsable del proyecto de vivienda TORRES DE CENTRO MAYOR 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."¹ (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."²

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

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

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



RESOLUCIÓN No. 163 DE 28 DE FEBRERO DE 2018 Pág. 11 de 27

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

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, 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 14 de junio de 2016, al proyecto de vivienda **TORRES DE CENTRO MAYOR**, enajenado por la señora **ROSANA CASTAÑO TRUJILLO**, se constató que los hechos que afectan las zonas comunes del citado inmueble, atinentes a *“1. Modificaciones al interior del edificio 1.2. No se implementó baños para personas con movilidad reducida, 1.3. Salón comunal, 1.4. Parquaderos, 2. Cuarto de aseo, 3. Sistema de red contra incendios, 4. Contadores y 5. Recibimiento de planos y manuales de garantías”*, constituyen deficiencias constructivas calificadas como afectaciones graves, conforme lo plasmado en el Informe de Verificación de Hechos No. 767 de 05 de abril de 2016 (folios 6 al 10) y en el Auto de Apertura de investigación No. 1409 de 19 de julio de 2017 (folios 12 al 17).

En ese orden, compete a este Despacho observar que la fecha de entrega de las zonas comunes se realizó el 15 de noviembre de 2015, conforme se evidencia en el acta de visita técnica que reposa en el expediente (folio 5), y que el momento en que los hechos materia de investigación fueron conocidos por la Administración Distrital, corresponde al día 12 de agosto de 2015, fecha en que asumió de oficio el conocimiento de la queja, en razón al memorando interno radicado por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la entidad. Lo anterior, con el objetivo de determinar la oportunidad para imponer sanciones por parte de esta Subdirección, conforme a los términos establecidos en el artículo 14º del Decreto Distrital 419 de 2008, norma que dispone lo siguiente:

“ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO. Oportunidad para imponer sanciones.- Los hechos relacionados con la existencia de deficiencias constructivas o el desmejoramiento de especificaciones técnicas deberán sancionarse por la



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 163 DE 28 DE FEBRERO DE 2018 Pág. 12 de 27

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

Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o por la autoridad que haga sus veces, de conformidad con los siguientes términos:

(...)

Las afectaciones graves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas cuando se hubieran presentado dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro del año siguiente a la fecha de las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones. (...)"

Así las cosas, encuentra esta Subdirección que respecto a los hechos objeto de investigación, deficiencias constructivas calificadas como afectaciones graves, la oportunidad para imponer sanciones descrita en la citada norma se encuentra vigente, pues es claro que no trascurrieron más de tres (3) años entre la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada y el momento en que este Despacho tuvo conocimiento de los hechos denunciados. Por tal razón, es claro los citados hallazgos constituyen el objeto de investigación dentro de la actuación administrativa que se adelanta.

4. Análisis de descargos

De conformidad con lo establecido en los antecedentes del presente acto administrativo, este Despacho reitera que revisado el expediente relacionado a la investigación que se adelanta, no se evidencia documento alguno mediante el cual la enajenadora haya ejercido su derecho de defensa, ni rendido las explicaciones necesarias respecto al Auto de Apertura de Investigación No. 1409 de 19 de julio de 2017, pese a que se verificó que la misma recibió el traslado del citado auto en la dirección comercial y de notificación judicial que consta en el certificado de existencia y representación legal de la Cámara de Comercio correspondiente (folios 11 20 y 21).

5. Fundamento Normativo de la decisión

Este Despacho decidirá la procedibilidad de imponer sanción a la enajenadora **ROSANA CASTAÑO TRUJILLO**, identificada con el No. No. 51.847.391, 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, que es la responsable de la enajenación del proyecto de vivienda, en consideración a que el caso corresponde a la competencia de esta Subdirección (numeral 6° del artículo 2° del Decreto No. 078 de 1987), la cual se encarga de recibir y tramitar las quejas que se presenten con ocasión de la actividad



RESOLUCIÓN No. 163 DE 28 DE FEBRERO DE 2018 Pág. 13 de 27

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

de enajenación de vivienda y 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. 767 de 05 de abril de 2016 (folios 6 al 10), documento que recogen los hallazgos evidenciados en la visita de carácter técnico realizada, aunado al hecho por el cual se le puede endilgar responsabilidad a la enajenadora, tipificados dentro de la presente investigación como deficiencias constructivas calificadas como afectaciones graves, esta Subdirección realizará un análisis de las normas vulneradas, con el fin de establecer si es procedente imponer una sanción administrativa a la investigada, en ejercicio de las competencias asignadas a esta Entidad y 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. *Modificaciones al interior del edificio* 1.2. *No se implementó baños para personas con movilidad reducida*, 1.3. *Salón comunal*, 1.4. *Parqueaderos*, 2. *Cuarto de aseo*, 3. *Sistema de red contra incendios*, 4. *Contadores* y 5. *Recibimiento de planos y manuales de garantías*", constituyen una vulneración a lo dispuesto en el numeral 7° del artículo 2° del Decreto Ley 078 de 1987; en concordancia con los artículos 23 numeral 12, 114, 201 del Acuerdo 079 de 2003 (Código Distrital de Policía); el Decreto 419 de 2008, el artículo 7° de la Ley 400 de 1997, Acuerdo 20 de 2008, Artículo 6° de la Resolución 14861 de 1985, Decreto 1538 de 2005 3.3 y 3.4, Acuerdo 20 de 1995 B.7.2.3.2.2. y B.7.2.3.2.1., Acápites J.4.2.8.2. numerales a, b y c del Título J.4.2. Acápites J.4.3.8.1., J.4.3.8.2. y J.4.3.8.3. de la NSR-10, artículo 10 de la Ley 66 de 1968 y artículos 24 y 80 de la Ley 675 de 2001, normas que establecen lo siguiente:

• *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.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 163 DE 28 DE FEBRERO DE 2018 Pág. 14 de 27

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

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."

- *Ley 400 de 1997*

ARTICULO 7o. SUJECION DE LA CONSTRUCCION 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.*

PARAGRAFO. *Todos los planos arquitectónicos y estructurales deben contemplar las normas sobre la eliminación de barreras arquitectónicas para las personas discapacitadas y de tercera edad.*

- *Resolución 14861 de 1985*

Artículo 6° - Accesibilidad. *Se entiende por accesibilidad, la condición que permite en cualquier espacio o ambiente interior o exterior, el fácil desplazamiento de la población en general y el uso en formas confiable y segura de los servicios instalados en estos ambientes.*

- *Decreto Distrital 419 de 2008*

"ARTÍCULO SEGUNDO. Definiciones y Conceptos.- *Para efectos de la interpretación y el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente Decreto, se incorporarán al mismo las siguientes definiciones y conceptos:*

(...)



RESOLUCIÓN No. 163 DE 28 DE FEBRERO DE 2018 Pág. 15 de 27

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

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

En bienes privados o de dominio particular: acabados, humedades y cualquier otro hecho que afecte la habitabilidad de los inmuebles y no implique el daño estructural de las viviendas.

En bienes comunes: hundimiento de superficies de circulación, cerramientos, cuartos de basura, acabados, humedades, canales y bajantes, equipos especiales y cualquier otro hecho que afecte la utilización y disposición de las zonas comunes.

(...)

Deficiencia Constructiva: Es una afectación presentada en los bienes privados o de dominio particular o en los bienes comunes 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."

◦ Acuerdo 20 de 1995

B.7.2.3.2.1. Las edificaciones de los subgrupos de uso residencial unifamiliar y bifamiliar (R-1) residencial multifamiliar (R-2) hasta de 4 apartamentos y las edificaciones menores del grupo de uso comercial (C), siempre y cuando no dispongan de conductos para la recolección de basuras, pueden hacer uso de recipientes para el almacenamiento de éstas, localizados en espacios al aire libre reservados al efecto y que cumplan con los siguientes requisitos:

- a) Estar localizados en lugares que no obstruyan el paso peatonal o vehicular;
- b) Hallarse a una distancia mínima de 5 m de tanques de agua potable;
- c) Colocarse en recipientes elevados o con suficiente protección para evitar que los animales rieguen las basuras;
- d) Ser de fácil acceso para el almacenamiento y entrega de basuras, y



RESOLUCIÓN No. 163 DE 28 DE FEBRERO DE 2018 Pág. 16 de 27

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

e) Tener la suficiente capacidad para el almacenamiento completo de las basuras producidas entre dos recolecciones sucesivas.

B.7.2.3.2.2. *Las edificaciones no contempladas en el literal B.7.2.3.2.1 y todas las que tengan conductos de recolección deben disponer de cuartos especiales para el almacenamiento de los recipientes de basuras; que cumplan con los siguientes requisitos:*

a) Tener acabados lisos, que permitan su fácil limpieza e impidan la formación de ambientes propicios al desarrollo de microorganismos;

b) Disponer de medios de ventilación, de suministro de agua y de drenaje y de sistemas de detención y extinción de incendios;

c) Tener las paredes y pisos contruidos con acabados impermeables y disponer estos últimos de decibeles con pendientes iguales o mayores del 2% hacia los desagües previstos;

d) Estar ubicados en sitios fácilmente accesibles para los propósitos de cargue y descargue de basuras, con excepción de los pasillos principales de los edificios, a distancia no menor de 10 m de los tanques de almacenamiento de agua potable;

e) Construirse de manera que se impida el acceso de insectos, perros, roedores y otros animales;

f) Tener dimensiones tales que permitan el albergue del número de recipientes requerido para el almacenamiento completo de las basuras producidas entre dos recolecciones consecutivas, y

g) Estar localizados de manera que los conductos de basuras desemboquen directamente en ellos, evitando el traslado de desperdicios dentro de la edificación.

NSR-10

J.4.3.8 - GRUPO DE OCUPACIÓN R-2 (Residencial multifamiliar)

J.4.3.8.1 – Rociadores Automáticos. *Toda edificación clasificada en el grupo de ocupación Residencial Multifamiliar (R-2) debe estar protegida por un sistema, aprobado y eléctricamente supervisado, de rociadores automáticos de acuerdo con la última versión del*



RESOLUCIÓN No. 163 DE 28 DE FEBRERO DE 2018 Pág. 17 de 27

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

Código para suministro y distribución de agua para extinción de incendios en edificios, NTC2301 y con la Norma para Instalación de Sistemas de Rociadores, NFPA 13, así:

(a) En la totalidad de edificaciones clasificadas en el subgrupo de ocupación Residencial Multifamiliar (R-2), cuya altura exceda 7 pisos, en las zonas comunes (pasillos y áreas de circulación), excepto las escaleras.

(b) En toda el área de pisos para uso como estacionamiento ubicados bajo edificios clasificados en el subgrupo de ocupación Residencial Multifamiliar (R-2).

J.4.3.8.2 – Tomas fijas para bomberos y mangueras para extinción de incendios. *Toda edificación clasificada en el grupo de ocupación Residencial Multifamiliar (R-2) debe estar protegida por un sistema de tomas fijas para bomberos y mangueras para extinción de incendios diseñados de acuerdo con la última versión del Código para suministro y distribución de agua para extinción de incendios en edificaciones, NTC 1669, y con el Código para Instalación de Sistemas de Tuberías Verticales y Mangueras, NFPA 14, así:*

(a) En la totalidad de edificaciones clasificadas en el subgrupo de ocupación Residencial Multifamiliar (R-2) que tengan más de cinco pisos o 15 m de altura, lo que sea mayor.

(b) En toda el área de pisos para uso como estacionamiento ubicados bajo edificios clasificados en el subgrupo de ocupación Residencial Multifamiliar (R-2). J-31

(c) En edificios que tengan más de 15 m de altura debe disponerse de un sistema de estaciones de mangueras de 38 mm de diámetro en toda su altura.

J.4.3.8.3 – Extintores de fuego portátiles. *Toda edificación clasificada en el grupo de ocupación Residencial Multifamiliar (R-2) debe estar protegida por un sistema de extintores portátiles de fuego, diseñados de acuerdo con la última versión de la norma Extintores de fuego portátiles, NTC 2885 y con la Norma de Extintores de fuego Portátiles, NFPA 10.*

◦ **Ley 66 de 1968**

Artículo 10º.- *La obligación de ejecutar las obras de urbanismo y de dotar a los inmuebles que se enajenen o prometan enajenar de los servicios públicos exigidos por las autoridades distritales o municipales en los planes o programas a que se refiere la presente Ley, no podrá descargarse en los adquirentes o transmitirse a terceros, salvo cuando se trate de contratos celebrados con otra persona dedicada a la misma actividad y ambos se hallen*





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 163 DE 28 DE FEBRERO DE 2018 Pág. 18 de 27

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

inscritos ante el Superintendente Bancario, en los términos del artículo 3 de esta Ley o cuando se trate de enajenar el terreno en bruto como un todo y no como parte de un plan de urbanización.

- *Ley 675 de 2001*

ARTÍCULO 24. ENTREGA DE LOS BIENES COMUNES POR PARTE DEL PROPIETARIO INICIAL. *Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes.*

Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el edificio o conjunto, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios.

PARÁGRAFO 1o. *Cuando se trate de conjuntos o proyectos construidos por etapas, los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados se referirán a aquellos localizados en cada uno de los edificios o etapas cuya construcción se haya concluido.*

PARÁGRAFO 2o. *Los bienes comunes deberán coincidir con lo señalado en el proyecto aprobado y lo indicado en el reglamento de propiedad horizontal.*

ARTÍCULO 80. COBRO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS. *Los urbanizadores y constructores de Unidades Inmobiliarias Cerradas deberán instalar medidores de consumo de los servicios públicos domiciliarios para cada inmueble.*

Las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios elaborarán las facturas para cada inmueble en forma individual.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 163 DE 28 DE FEBRERO DE 2018 Pág. 19 de 27

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

PARÁGRAFO. *Las Unidades Inmobiliarias Cerradas que a la fecha de entrada en vigencia de esta ley no posean medidor individual podrán instalarlos si tal solicitud tiene la aprobación de al menos la mitad más uno de los copropietarios.*

En este orden de ideas, teniendo en cuenta el estudio realizado, la valoración de las pruebas, el informe técnico de verificación de hechos, 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 denunciados, 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 la enajenadora respecto de las mencionadas deficiencias constructivas calificadas como afectaciones graves, evidenciadas en las zonas comunes del aludido proyecto de vivienda, hechos referentes a "**1. Modificaciones al interior del edificio 1.2. No se implementó baños para personas con movilidad reducida, 1.3. Salón comunal, 1.4. Parqueaderos, 2. Cuarto de aseo, 3. Sistema de red contra incendios, 4. Contadores y 5. Recibimiento de planos y manuales de garantías**", quebrantan las normas enunciadas, razón por la cual será 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 2° 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.

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 163 DE 28 DE FEBRERO DE 2018 Pág. 20 de 27

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

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.³

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 de la enajenadora, pues es claro que los hechos consistentes en *“1. Modificaciones al interior del edificio 1.2. No se implementó baños para personas con movilidad reducida, 1.3. Salón comunal, 1.4. Parqueaderos, 2. Cuarto de aseo, 3. Sistema de red contra incendios, 4. Contadores y 5. Recibimiento de planos y manuales de garantías”*, constituyen deficiencias constructivas calificadas como afectaciones graves, según lo plasmado en el Informe de Verificación de Hechos No. 767 de 5 de abril de 2016 (folios 6 al 10), 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.

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, pues en el expediente relacionado a la investigación no se

³Artículo 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.”*



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 163 DE 28 DE FEBRERO DE 2018 Pág. 21 de 27

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

evidencia que la sociedad responsable hubiese ejecutado labor alguna en aras de corregir en los hechos irregulares que afectan las zonas comunes de la unidad de vivienda objeto de verificación, pese a que la misma contó con el tiempo necesario y la oportunidad para hacerlo. Dicha circunstancia, le permite a este Despacho concluir que para el caso concreto 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.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 163 DE 28 DE FEBRERO 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, 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



RESOLUCIÓN No. 163 DE 28 DE FEBRERO DE 2018 Pág. 23 de 27

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

adicionales ni sanciones diferentes a las previstas en el Decreto Ley 2610 de 1979. Lo único que hace la Directiva cuestionada es ajustar, actualizar, corregir a valor presente unos valores que por el paso del tiempo se encuentran depreciados, lo que obedece a la aplicación de los principios de justicia y equidad." (Negrillas y subrayas fuera de texto).

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

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

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, el cual se puede corroborar en su página web: <http://www.dane.gov.co/>.

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 MILLON CUATROCIENTOS VEINTIOCHO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y UN PESOS (\$1.428.971) M/CTE, y los QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000.00) M/CTE, corresponden a SETENTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS CINCUENTA PESOS (\$71.448.550) M/CTE, lo anterior nos ilustra respecto de los límites de la sanción, más no respecto de la multa a imponer.

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 a la entidad 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 y proporcionalidad, así como, los criterios señalados en el artículo 50 del Código de



RESOLUCIÓN No. 163 DE 28 DE FEBRERO DE 2018 Pág. 24 de 27

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

Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo⁴ y aquellos orientadores 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 la enajenadora no se acogió a la normatividad que infringió y no hay prueba en el expediente que confirme que los hechos atinentes a “**1. Modificaciones al interior del edificio 1.2. No se implementó baños para personas con movilidad reducida, 1.3. Salón comunal, 1.4. Parquederos, 2. Cuarto de aseo, 3. Sistema de red contra incendios, 4. Contadores y 5. Recibimiento de planos y manuales de garantías**”, que constituyen deficiencias constructivas calificadas como afectaciones graves, hallada en las zonas comunes del proyecto de vivienda **TORRES DE CENTRO MAYOR**, hayan sido subsanados por parte de la responsable, esta Subdirección impondrá sanción por valor de **CIENTO NOVENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS CUARENTA PESOS (\$194.340.00) M/CTE**, que indexados a la fecha corresponden a **VEINTISIETE MILLONES SETECIENTOS SETENTA MIL SEISCIENTOS VEINTICUATRO PESOS (\$27.770.624.00) M/CTE**, a la enajenadora **ROSANA CASTAÑO TRUJILLO**, identificada con la cédula de ciudadanía No.51.847.391.

8. Órdenes y Requerimientos

Se dispondrá requerir a la enajenadora **ROSANA CASTAÑO TRUJILLO**, identificada No. 51.847.391, 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 los hechos que afectan las zonas comunes

⁴Artículo 50. Graduación de las sanciones. Salvo lo dispuesto en leyes especiales, la gravedad de las faltas y el rigor de las sanciones por infracciones administrativas se graduarán atendiendo a los siguientes criterios, en cuanto resultaren aplicables:

1. Daño o peligro generado a los intereses jurídicos tutelados.
2. Beneficio económico obtenido por el infractor para sí o a favor de un tercero.
3. Reincidencia en la comisión de la infracción.
4. Resistencia, negativa u obstrucción a la acción investigadora o de supervisión.
5. Utilización de medios fraudulentos o utilización de persona interpuesta para ocultar la infracción u ocultar sus efectos.
6. Grado de prudencia y diligencia con que se hayan atendido los deberes o se hayan aplicado las normas legales pertinentes.
7. Renuencia o desacato en el cumplimiento de las órdenes impartidas por la autoridad competente
8. Reconocimiento o aceptación expresa de la infracción antes del decreto de pruebas.



RESOLUCIÓN No. 163 DE 28 DE FEBRERO DE 2018 Pág. 25 de 27

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

del proyecto de vivienda **TORRES DE CENTRO MAYOR**, consistentes en "1. *Modificaciones al interior del edificio* 1.2. *No se implementó baños para personas con movilidad reducida*, 1.3. *Salón comunal*, 1.4. *Parqueaderos*, 2. *Cuarto de aseo*, 3. *Sistema de red contra incendios*, 4. *Contadores* y 5. *Recibimiento de planos y manuales de garantías*", que constituyen deficiencias constructivas calificadas como afectaciones graves, conforme se evidencia en el Informe de Verificación de Hechos No. 767 de 5 de abril de 2016 (folios 6 al 10); lo anterior, en el evento de que dichos hechos no hayan sido intervenidos al momento de la expedición 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 a la enajenadora **ROSANA CASTAÑO TRUJILLO**, identificada con No. 51.847.391, multa por valor de **CIENTO NOVENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS CUARENTA PESOS (\$194.340.00) M/CTE**, que indexados a la fecha corresponden a **VEINTISIETE MILLONES SETECIENTOS SETENTA MIL SEISCIENTOS VEINTICUATRO PESOS (\$27.770.624.00) M/CTE**, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO: Requerir a la enajenadora **ROSANA CASTAÑO TRUJILLO**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 51.847.391, para que dentro del término de **SEIS (6) meses** (calendario) siguientes a la ejecución del presente actos realice los trabajos tendientes a solucionar los hechos que afectan las zonas comunes del proyecto de vivienda **TORRES DE CENTRO MAYOR**, consistentes en "1. *Modificaciones al interior del edificio* 1.2. *No se implementó baños para personas con movilidad reducida*, 1.3. *Salón comunal*, 1.4. *Parqueaderos*, 2. *Cuarto de aseo*, 3. *Sistema de red contra incendios*, 4. *Contadores* y 5. *Recibimiento de planos y manuales de garantías*", ya que constituyen deficiencias constructivas calificadas como afectaciones graves, conforme se evidencia en el Informe de Verificación de Hechos No. 767 de 5 de abril de 2016 (folios 6 al 10). Lo



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 163 DE 28 DE FEBRERO DE 2018 Pág. 26 de 27

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

anterior en el evento de que dichos hechos no hayan sido intervenidos al momento de la expedición de la presente Resolución.

ARTÍCULO TERCERO: Ordenar a la enajenadora **ROSANA CASTAÑO TRUJILLO**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 51.847.391, quien se representa legalmente a sí misma, 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 el citado hecho.

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 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 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 el 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 a la enajenadora **ROSANA CASTAÑO TRUJILLO**, identificada con No. 51.847.391.

ARTÍCULO SÉPTIMO: Notificar el contenido de la presente Resolución a la administración y/o representante legal del proyecto de vivienda **TORRES DE CENTRO MAYOR** 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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 163 DE 28 DE FEBRERO DE 2018 Pág. 27 de 27

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


la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días hábiles 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.

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá, a los veintiocho (28) días del mes de febrero de dos mil dieciocho (2018).


JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Sandra Paola Caicedo Mora – Abogada Contratista SICV. 
Revisó: Robertson Gioncarlo Alvarado Camacho – Abogado Contratista SICV. 