



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá D.C.,

Señor (a):

**ADMINISTRADOR Y/O REPRESENTANTE LEGAL O
BALCONES DE KORKIDY
CALLE 2 F # 38 B – 03 OFICINA ADMINISTRACION
BOGOTÁ**

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

2-2018-26868

FECHA: 2018-05-29 DE 08:58 P.M. PROYECTO: FOLIO 01
ANEXOS: 8 FOLIOS
ASUNTO: COMUNICACIÓN RESOLUCIÓN 528 DE 2018

QUIEN HAGA SUS VECES

TIPO: Memorando Interno
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y Control de Viviendas

Asunto: Comunicación RESOLUCION 528 DEL 29 DE MAYO DE 2018

Expediente No. 3-2015-52904

Respetado (a) Señor (a),

Dando cumplimiento al artículo QUINTO de la RESOLUCION 528 del 29 de mayo de 2018, "por la cual se resuelve un recurso de reposición", atentamente remito copia del mencionado acto administrativo para su comunicación.

Cordialmente,

JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ.
Subdirector de Investigaciones y Control de Viviendas

Lo enunciado en 8 folios.

Elaboró: Daniela Borda - Contratista - SIVCV ✓
Revisó: Lina Carrillo - Contratista - SIVCV ✓

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



**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 528 DEL 29 DE MAYO DE 2018

“Por la cual se resuelve un recurso de reposición, interpuesto contra la Resolución No. 246 del 21 de marzo de 2018”

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 Ley 2610 de 1979, 078 de 1987, los Decretos Distritales 419, 121 de 2008, el Acuerdo 079 de 2003, demás normas concordantes, y,

CONSIDERANDO

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, mediante la Resolución No. 246 del 21 de marzo de 2018 (Folios 98 al 110), sancionó a los enajenadores SILVERIO COGOLLO BARRERA, identificado con Cedula de Ciudadanía No.4.060.358 y ELIZABETH ABADIA SUAREZ identificada con Cedula de Ciudadanía No.52.223.737, con multa por valor de **TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS PESOS (\$377.500.00) M/CTE**, que indexados a la fecha corresponden a **CINCUENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS (\$53.943.655) M/CTE**.

Así mismo le impuso la orden de acogerse a la normatividad infringida, para que dentro del término de **SEIS (6) mes** (calendario) siguiente 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 **BALCONES DE KORKIDY**, consistentes en *“1-iferencias entre los planos y lo construido-construcción piso habitable adicional-silla salva escaleras”*, ya que constituyen deficiencias constructivas y desmejoramientos de especificaciones técnicas calificado como afectación grave, conforme se evidencia en el Informe de Verificación de Hechos No. 16-462 del 14 de abril de 2016 (folio 18 a 20).

Que dando cumplimiento al artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de esta entidad, se envió citación para notificación personal del contenido de la Resolución No. 246 del 21 de marzo de 2018 mediante oficios Nos. 2-2018-12885, 2-2018-12887 del 23 de marzo de 2018 (folios 113 y 114) dirigidos a los enajenadores SILVERIO COGOLLO BARRERA, identificado con Cedula de Ciudadanía No.4.060.358 y/o ELIZABETH ABADIA SUAREZ identificada con Cedula de Ciudadanía No.52.223.737 y al

RESOLUCIÓN No. 528 DEL 29 DE MAYO DE 2018

Pág. 2 de 16

Continuación de la Resolución *“Por la cual se resuelve un recurso de reposición, interpuesto contra la Resolución No. 246 del 21 de marzo de 2018”*

Administrador y/o Representante Legal (o quien haga sus veces) del Proyecto de Vivienda BALCONES DE KORKIDY.

Que, como consecuencia de lo anterior, el citado Acto Administrativo fue notificado personalmente el día 06 de abril de 2018 (folio 111 y 112) al señor NELSON ALFONSO GARZON RODRIGUEZ, en calidad de apoderado de los enajenadores SILVERIO COGOLLO BARRERA, y ELIZABETH ABADIA SUAREZ, conforme a poder obrante a folio 30 y 31 del expediente.

Que pasados más de cinco días del envío de la mencionada citación a la parte quejosa y encontrándose fallida la notificación personal, mediante radicado 2-2018-15536 del 11 de abril de 2018 (folio 116), le cual fue devuelta por dirección errada, conforme certificado expedido por la empresa de correspondencia 472(folio 117).

Que, en razón a lo anterior se publicó aviso de notificación de la Resolución No. 246 del 21 de marzo de 2018, dirigido al Administrador y/o Representante Legal (o quien haga sus veces) del Proyecto de Vivienda BALCONES DE KORKIDY en lugar visible de la Oficina de Notificaciones de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda y en la Página Web de la Secretaria de Hábitat, por el término de cinco (5) días hábiles, iniciando el 16 de abril de 2018, conforme constancia obrante a folios 118 al 120 del expediente.

Que mediante escrito con radicación No. 1-2018-15417 del 20 de abril de 2018 (folio 121 al 125), el señor NELSON ALFONSO GARZON RODRIGUEZ, en calidad de apoderado de los enajenadores SILVERIO COGOLLO BARRERA, y ELIZABETH ABADIA SUAREZ, dentro del término legal interpuso recurso de reposición y subsidiario de apelación contra la Resolución No. 246 del 21 de marzo de 2018.

Leído lo anterior, le corresponde a este Despacho pronunciarse sobre el recurso de reposición interpuesto por la sociedad enajenadora presentada contra la Resolución No. 246 del 21 de marzo de 2018, expedida por esta Subdirección, previa al siguiente análisis del caso a saber.

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

1. Procedencia

Con relación a los recursos procedentes contra un acto administrativo, el artículo 74 de la Ley 1437 de 2011 - Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, preceptúa que:



RESOLUCIÓN No. 528 DEL 29 DE MAYO DE 2018

Continuación de la Resolución "Por la cual se resuelve un recurso de reposición, interpuesto contra la Resolución No. 246 del 21 de marzo de 2018"

"Artículo 74. Recursos contra los actos administrativos. Por regla general, contra los actos definitivos procederán los siguientes recursos:

1. El de reposición, ante quien expidió la decisión para que la aclare, modifique, adicione o revoque.

2. El de apelación, para ante el inmediato superior administrativo o funcional con el mismo propósito.

No habrá apelación de las decisiones de los Ministros, Directores de Departamento Administrativo, superintendentes y representantes legales de las entidades descentralizadas ni de los directores u organismos superiores de los órganos constitucionales autónomos.

Tampoco serán apelables aquellas decisiones proferidas por los representantes legales y jefes superiores de las entidades y organismos del nivel territorial.

NOTA: El texto subrayado fue declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-248 de 2013.

3. El de queja, cuando se rechace el de apelación.

El recurso de queja es facultativo y podrá interponerse directamente ante el superior del funcionario que dictó la decisión, mediante escrito al que deberá acompañarse copia de la providencia que haya negado el recurso.

De este recurso se podrá hacer uso dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación de la decisión.

Recibido el escrito, el superior ordenará inmediatamente la remisión del expediente, y decidirá lo que sea del caso." (Negrita y subrayado fuera de texto).

En razón a lo anterior y siendo que el Acto recurrido, es decir, la Resolución No. 246 del 21 de marzo de 2018, un Acto Administrativo definitivo el recurso de reposición interpuesto por el accionante es procedente.

2. Oportunidad

Revisado el expediente se observa que el recurso de reposición, en subsidio de apelación, se presentó dentro del término establecido en el artículo 76 de la Ley 1437 de 2011 - Código de



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 528 DEL 29 DE MAYO DE 2018

Pág. 4 de 16

Continuación de la Resolución “*Por la cual se resuelve un recurso de reposición, interpuesto contra la Resolución No. 246 del 21 de marzo de 2018*”

Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo¹, en tanto que la sociedad enajenadora quedo notificada de la Resolución No. 246 del 21 de marzo de 2018 personalmente el día 06 de abril de 2018 (folio 111) a través de su apoderado, el señor NELSON ALFONSO GARZON RODRIGUEZ, y el mismo interpuso el recurso de reposición y en subsidio de apelación contra el citado Acto Administrativo el día 20 de abril de 2018, es decir, dentro de los diez (10) días dispuestos en la ley para ello.

3. Competencia

En lo concerniente al funcionario competente para decidir el recurso de reposición, el artículo 74 de la Ley 1437 de 2011 - Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo dispone lo siguiente:

“Artículo 74. Recursos contra los actos administrativos. Por regla general, contra los actos definitivos procederán los siguientes recursos:

1. El de reposición, ante quien expidió la decisión para que la aclare, modifique, adicione o revoque. (...)”

A su turno, el artículo 22° del Decreto Distrital 121 de 2008 “*Por medio del cual se modifica la estructura organizacional y las funciones de la Secretaría Distrital del Hábitat*”, señala entre las funciones de este Despacho:

“(…)b. Expedir los actos administrativos que sean necesarios para tramitar, sustanciar y resolver las investigaciones y las demás actuaciones administrativas que se adelanten en ejercicio de las facultades de inspección, vigilancia y control a las actividades de anuncio, captación de recursos, enajenación y arrendamiento de vivienda. Estas facultades comprenden las de imponer sanciones, impartir órdenes, decretar medidas preventivas, resolver recursos, entre otras.

Por lo tanto, este Despacho es competente para resolver el presente recurso de reposición interpuesto el 20 de abril de 2018, contra la Resolución No. 246 del 21 de marzo de 2018.

¹Artículo 76. Oportunidad y presentación. Los recursos de reposición y apelación deberán interponerse por escrito 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. Los recursos contra los actos presuntos podrán interponerse en cualquier tiempo, salvo en el evento en que se haya acudido ante el juez.

Los recursos se presentarán ante el funcionario que dictó la decisión, salvo lo dispuesto para el de queja, y si quien fuere competente no quisiere recibirlos podrán presentarse ante el procurador regional o ante el personero municipal, para que ordene recibirlos y tramitarlos, e imponga las sanciones correspondientes, si a ello hubiere lugar.

El recurso de apelación podrá interponerse directamente, o como subsidiario del de reposición y cuando proceda será obligatorio para acceder a la jurisdicción. Los recursos de reposición y de queja no serán obligatorios.

RESOLUCIÓN No. 528 DEL 29 DE MAYO DE 2018

Pág. 5 de 16

Continuación de la Resolución *"Por la cual se resuelve un recurso de reposición, interpuesto contra la Resolución No. 246 del 21 de marzo de 2018"*

4. SOBRE EL CASO CONCRETO.

Teniendo en cuenta los argumentos del recurrente, esta Subdirección precisa que la función de inspección, vigilancia y control, sobre la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, de conformidad con las Leyes 66 de 1968, 388 de 1997, Decretos Leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987 y demás normas concordantes, se ejerce sobre las personas naturales o jurídicas que desarrollen la actividad de enajenación de vivienda en el Distrito; con el propósito de resguardar el orden social, es decir, la observancia de la ley.

En razón a lo anterior, en lo que respecta al cumplimiento de las citadas funciones en cabeza de esta Subdirección, estas deben ir encaminadas a verificar los hechos puestos en su conocimiento, a través de la investigación administrativa que se ha de adelantar en cumplimiento del procedimiento previsto en el Decreto Distrital 419 de 2008, armonizado con el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y demás normas concordantes, para así establecer si los mismos constituyen violación a la normatividad que regula la actividad.

Por lo tanto, este Despacho se detiene a analizar los cargos recurridos por los enajenadores en los siguientes términos:

1. Manifiesta el apoderado de los recurrentes *"la administración en ningún momento realizo requerimiento previo para comunicar las deficiencias para la época de la construcción es decir para el año 2015, ya cuando se culminó la obra de oficio se inicia la investigación y consecuentemente una sanción indexada con muchos años de antelación a la realización del proyecto o las obras..."*

Con el fin dar contestación a cada uno de los argumentos del apoderado de las recurrentes, este Despacho se permite en primera parte alusión al debido proceso y la legalidad en la expedición del acto administrativo sancionatorio, conforme al procedimiento surtido en la investigación administrativa, así:

la sentencia C-713 de 2012, M.P Dr. MAURICIO GONZÁLEZ CUERVO, dice:

"El artículo 29 constitucional dispone que el debido proceso "se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas", constituyéndose en la regulación jurídica previa que limita los poderes del Estado y garantiza la protección de los derechos de los administrados, de manera que ninguna de las actuaciones de la autoridad pública dependa de su propio arbitrio, sino se encuentre sometida a los procedimientos establecidos en la ley. Por su parte, el inciso 2 del artículo 29 de la Constitución Política, prescribe que "nadie



RESOLUCIÓN No. 528 DEL 29 DE MAYO DE 2018

Pág. 6 de 16

Continuación de la Resolución “*Por la cual se resuelve un recurso de reposición, interpuesto contra la Resolución No. 246 del 21 de marzo de 2018*”

podrá ser juzgado sino conforme a leyes preexistentes al acto que se le imputa, ante juez o tribunal competente y con observancia de la plenitud de las formas propias de cada juicio”, todo ello, con el fin de garantizar el debido proceso, dentro del cual se reconoce como pilar fundamental el principio de legalidad.

Esta Corporación ha señalado que el principio de legalidad exige: “(i) que el señalamiento de la sanción sea hecho directamente por el legislador; (ii) que éste señalamiento sea previo al momento de comisión del ilícito y también al acto que determina la imposición de la sanción; (iii) que la sanción se determine no solo previamente, sino también plenamente, es decir que sea determinada y no determinable”² y tiene como finalidad proteger la libertad individual, controlar la arbitrariedad judicial, asegurar la igualdad de todas las personas ante el poder punitivo estatal³ y en su materialización participan, los principios de reserva de ley y de tipicidad.

El primero de ellos exige que sea el Legislador, como autoridad de representación popular, el facultado para producir normas de carácter sancionador. Sobre este principio de reserva de ley, la Corte ha señalado que de acuerdo con nuestro ordenamiento constitucional, sólo el Legislador puede establecer, con carácter previo, la infracción y las sanciones a que se hacen acreedores quienes incurran en ellas”⁴.

Conforme a lo expuesto por la Corte, esta Subdirección se permite señalar para el caso en concreto ha tenido el cuidado de legalidad en la expedición de la Resolución atacada, como quiera que se ha cumplido con los tres presupuestos expuestos por la jurisprudencia como a continuación se tienen así:

(i) que el señalamiento de la sanción sea hecho directamente por el legislador:

El Decreto Distrital 419 de 2008, señala las normas para el cumplimiento de unas funciones asignadas a la Subsecretaría de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, en uso de las atribuciones legales y en particular las que confieren los artículo 38 y 39 del decreto Ley 1421 de 1993, teniendo por objeto, dictar las normas para el cumplimiento de las funciones de inspección y vigilancia y control de las actividades de enajenación, arrendamiento e intermediación de vivienda que corresponden a la Subsecretaría de Inspección y Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, o quien haga sus veces, según lo dispuesto en La Ley 66 de 1968, los Decreto Leyes

² Sentencia C- 475 de 2004.

³ Ver entre otras las Sentencias C-710 de 2001, C-099 de 2003.

⁴ Sentencia C-739 de 2000.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 528 DEL 29 DE MAYO DE 2018

Pág. 7 de 16

Continuación de la Resolución “*Por la cual se resuelve un recurso de reposición, interpuesto contra la Resolución No. 246 del 21 de marzo de 2018*”

2610 de 1979 y 078 de 1987, la Ley 820 de 2003, el Acuerdo 079 de 2003, el Decreto Distrital 121 de 2008 y demás normas concordantes, y es precisamente en virtud de la potestad otorgada a esta Subdirección, que se expide la Resolución No. 246 del 21 de marzo de 2018, sancionando a los enajenadores SILVERIO COGOLLO BARRERA, identificado con Cedula de Ciudadanía No.4.060.358 y ELIZABETH ABADIA SUAREZ identificada con Cedula de Ciudadanía No.52.223.737, nótese de lo escrito que las atribuciones sancionatorias de este Despacho están previamente creadas por el legislador y las cuales fueron anterior a la expedición de la resolución recurrida, por lo que en tal sentido esta Subdirección cumple con lo dispuesto por la Jurisprudencia, en relación con este presupuesto.

(ii) *que éste señalamiento sea previo al momento de comisión del ilícito y también al acto que determina la imposición de la sanción:*

La Resolución No. 246 del 21 de marzo de 2018, que sanciona a los enajenadores SILVERIO COGOLLO BARRERA, identificado con Cedula de Ciudadanía No.4.060.358 y ELIZABETH ABADIA SUAREZ identificada con Cedula de Ciudadanía No.52.223.737, se expide con ocasión al debido proceso adelantado por este Despacho previsto en el Decreto 419 de 2008, en el cual se levantó el material probatorio, que concluye que los enajenadores incurrieron en una deficiencia constructiva por los hechos que afecta las zonas comunes del proyecto vivienda del proyecto de vivienda BALCONES DE KORKIDY referentes a: “*1-iferencias entre los planos y lo construido-construcción piso habitable adicional-silla salva escaleras*”; especificados y corroborados en el informe verificación de hechos No. 16-462 del 14 de abril de 2016 (folio 18 a 20), sin que fuesen intervenidos por los enajenadores.

Téngase en cuenta que la Resolución recurrida se fundamentó normativamente en su numeral 5, toda vez que se probó que los hechos sancionados *1-iferencias entre los planos y lo construido-construcción piso habitable adicional-silla salva escaleras*”; trasgredieron el Decreto Ley 078 de 1987, artículos 23 numeral 12, 114 del Acuerdo 079 de 2003, artículo 2 del Decreto Distrital 419 de 2008 y Ley 400 de 1997 artículo 7 y 50.

Normas expedidas y aplicables al momento de la expedición de la licencia de construcción y así mismo, vale la pena indicar que el artículo 23 de Ley 222 de 1995 versa sobre los deberes que tienen los administradores de las sociedades comerciales, como los enajenadores SILVERIO COGOLLO BARRERA, y ELIZABETH ABADIA SUAREZ, que consiste en “*obrar de buena fe, con lealtad y con la diligencia de un buen hombre de negocios*”, ello realizando “*los esfuerzos conducentes al adecuado desarrollo del objeto social*”, que para el caso que nos ocupa la de comercializar vivienda digna,



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 528 DEL 29 DE MAYO DE 2018

Pág. 8 de 16

Continuación de la Resolución "*Por la cual se resuelve un recurso de reposición, interpuesto contra la Resolución No. 246 del 21 de marzo de 2018*"

- (iii) *que la sanción se determine no solo previamente, sino también plenamente, es decir que sea determinada y no determinable:*

La sanción impuesta en la Resolución 246 del 21 de marzo de 2018, era plenamente determinada previamente, puesto que esta sanción por la infracción a los hechos *1-iferencias entre los planos y lo construido-construcción piso habitable adicional-silla salva escaleras*", en términos del Decreto 419 de 2018 constituyeron deficiencias constructivas de afectación graves, plasmada previamente en el informe de verificación de hechos No. 6-462 del 14 de abril de 2016 (folio 18 a 20).

Además que la sanción impuesta a la sociedad por las deficiencias constructivas graves fueron plenamente determinadas previamente e invariables, en términos del artículo segundo del Decreto 419 de 2008 "*Toda persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, deben cumplir con lo dispuesto en las normas especiales sobre la materia y garantizar la seguridad y calidad de las construcciones*".

Así mismo el artículo 2º del Decreto 419 de 2008, gradúa la sanción dependiendo las tres categorías que modulan la infracción al derecho a la vivienda digna como máximo bien jurídico tutelado dentro de las actuaciones de deficiencias constructivas y/o desmejoramiento de especificaciones técnicas en leves, graves y gravísimas, así que esta Subdirección atiende a los criterios establecidos en el artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, teniendo en cuenta el a. Daño o peligro generado a los interés jurídicos tutelados y b. grado de prudencia y diligencia con que se haya atendido los deberes o se haya aplicado las normas legales pertinentes, plenamente esbozados en el numeral sexto de la Resolución recurrida.

Por los argumentos anteriormente expuestos se tiene que, en términos de la Corte Constitucional, este Despacho no vulnera el principio de la legalidad y debido proceso en la Resolución sancionatoria 246 del 21 de marzo de 2018, por lo tanto, no tendrán acogida los argumentos del recurrente.

Ahora bien, respecto del traslado de la queja a los enajenadores, es imperioso precisar que es un procedimiento previamente establecido en el artículo 4 del Decreto 419 de 2008, que dicta:

"ARTÍCULO CUARTO. *Requerimiento previo. En los casos en que el quejoso no hubiera acreditado haber puesto los hechos objeto de inconformidad en conocimiento del enajenador o arrendador, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o quien*



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 528 DEL 29 DE MAYO DE 2018

Pág. 9 de 16

Continuación de la Resolución "Por la cual se resuelve un recurso de reposición, interpuesto contra la Resolución No. 246 del 21 de marzo de 2018"

haga sus veces, le correrá traslado de la queja a este último para que dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su recibo 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.

Cuando la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda o quien haga sus veces, considere que el término propuesto por el enajenador o arrendador es excesivo, se continuará con la actuación administrativa realizando la visita técnica de que trata el artículo quinto del presente Decreto".

Procedimiento efectuado por este Despacho mediante el oficio Nro. 2-2015-57704 del 15 de septiembre de 2015 (folio 3) y 2-2015-70365 del 03 de noviembre de 2015 (folio 6), 2-2015-70365 del 03 de noviembre de 2015 (folio 7), 2-2016-00965 del 22 de enero de 2016 (folio 8), en el cual se le traslado la queja en un (1) folio, a fin de que se pronunciara respecto de los hechos de la queja y si daría solución a los mismos, traslado que fue enviado a la dirección reportada en el sistema de información de la entidad "SIDIVIC" (folio 2), que para el efecto, es la misma dirección de notificación reportada por el enajenador en la radicación de documentos (folio 21) y a la dirección reportada por el enajenador en conversación telefónica.

En igual sentido, se le envió en tantas direcciones de notificación se conocían de los enajenadores, la citación a la práctica de la visita técnica, mediante oficios No. 2-2016-12687 y 2-2016-12685 del 25 de febrero de 2016 (folios 10 y 11), 2-2016-18549 y 2-2016-18553 del 17 de marzo de 2016 (folios 14 y 15).

Y en consecuencia de lo anterior, se tiene la asistencia del señor SILVERIO COGOLLO BARRERA, identificado con Cedula de Ciudadanía No.4.060.358, a la visita técnica practicada el día 11 de abril de 2016 (folio 17).

Así las cosas, es claro para este Despacho que surtió el debido proceso en toda la investigación administrativa, conforme se demuestra en los oficios enviados, que ahora no puede pretender el apoderado de los sancionados manifestar una indebida notificación, por enviar a otra dirección de domicilio del señor SILVERIO COGOLLO BARRERA, cuando este Despacho envió a las direcciones de notificación reportadas por el sancionado en el SIDIVIC (folio 2), radicación de documentos (folio 21) y la suministrada en llamada telefónica.

Por lo escrito, este Despacho no acogerá los argumentos del recurrente.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 528 DEL 29 DE MAYO DE 2018

Pág. 10 de 16

Continuación de la Resolución *“Por la cual se resuelve un recurso de reposición, interpuesto contra la Resolución No. 246 del 21 de marzo de 2018”*

2. El recurrente manifiesta *“frente a los hallazgos se radico escrito el 11 de septiembre de año 2017, mediante el radicado 1-2017-94941 y los mismos no fueron tenidos en cuenta durante el trámite de fallo de la resolución de alzada”*.

Al respecto, es importante manifestarle al recurrente que el escrito que aduce, si fue tenido en cuenta por este Despacho con anterioridad a la expedición del acto administrativo sancionatorio, el cual fue valorado por este Despacho, y respecto del cual se expidió el Auto No. 381 del 16 de marzo de 2018 *“por el cual se niega una solicitud de prueba”* (folios 90 al 93), Y en igual sentido, fue valorado en el capítulo cuarto de la Resolución No. 246 del 21 de marzo de 2018, en el análisis de descargos.

Por lo anotado, este Despacho no tiene en cuenta los argumentos del recurrente.

3. Aduce el recurrente en su escrito *“En la actuación administrativa se alegó nulidad de lo actuado y la misma fue negada aduciendo que la Subdirección no hace parte dentro del marco de competencias en lo preceptuado en la Ley 1437 de 2011, considero que en el artículo 137 de CCA, describe que toda persona podrá solicitar por si o por intermedio de representante, que se declare la nulidad de los actos administrativos...”*.

Teniendo en cuenta lo anterior, es pertinente reiterarle al recurrente, que su petición de nulidad, no hace parte del marco de nuestras competencias, teniendo como soporte lo consagrado en la Ley 1437 de 2011, Título IV - Capítulo II - Artículo 155 Numeral 1°, que de manera puntual reza lo siguiente:

“Artículo 155. Competencia de los jueces administrativos en primera instancia. Los jueces administrativos conocerán en primera instancia de los siguientes asuntos:

1. *De los de nulidad de los actos administrativos proferidos por funcionarios u organismos del orden distrital y municipal, o por las personas privadas sujetas a este régimen del mismo orden cuando cumplan funciones administrativas”*.

Así las cosas, este despacho le concluye que no es posible manifestarnos sobre su solicitud de nulidad y pues de persistir podrá acceder a los mecanismos judiciales idóneos, y a través del ejercicio de las acciones que se han dispuesto para tal fin.

RESOLUCIÓN No. 528 DEL 29 DE MAYO DE 2018

Pág. 11 de 16

Continuación de la Resolución *“Por la cual se resuelve un recurso de reposición, interpuesto contra la Resolución No. 246 del 21 de marzo de 2018”*

4. Manifiesta el recurrente *“Respecto a la sanción impuesta y a la responsabilidad de los enajenadores considero que no hay deficiencias técnicas que afecten las condiciones de habitabilidad de los bienes privados o de dominio particular, como puede ser el hundimiento, humedales, canales o bajantes...”*

Es importante manifestar, que en visita técnica adelantada el día 11 de abril de 2016 (folio 17), el área técnica concluyó que en las zonas comunes del Proyecto de Vivienda BALCONES DE KORKIDY se evidenciaron los siguientes hallazgos: *“1-diferencias entre los planos y lo construido-construcción piso habitable adicional-silla salva escaleras”*, ya que constituyen deficiencias constructivas y desmejoramientos de especificaciones técnicas calificado como afectación grave, conforme se evidencia en el Informe de Verificación de Hechos No. 16-462 del 14 de abril de 2016 (folio 18 a 20).

Recordemos que como se anotó en líneas anteriores, los enajenadores al incurrir en las enunciadas deficiencias constructiva y desmejoramiento de especificaciones técnicas, vulnero lo dispuesto en Decreto Ley 078 de 1987, artículos 23 numeral 12, 114 del Acuerdo 079 de 2003, artículo 2 del Decreto Distrital 419 de 2008 y Ley 400 de 1997 artículo 7 y 50.

Además, que conforme a lo establecido en el Decreto 419 de 2008, se considera:

“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.

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”.

Por consiguiente, no puede desconocer los enajenadores las infracciones cometidas en el proceso constructivo del proyecto de vivienda BALCONES DE KORKIDY, así las cosas, este Despacho no comparte los argumentos del recurrente.

5. *“Para el caso en particular se impuso una sanción equivalente \$53.943.655 que conforme al Decreto 419 de 2008 considera que se vulnero las condiciones de*



RESOLUCIÓN No. 528 DEL 29 DE MAYO DE 2018

Pág. 12 de 16

Continuación de la Resolución “*Por la cual se resuelve un recurso de reposición, interpuesto contra la Resolución No. 246 del 21 de marzo de 2018*”

habitabilidad ... considero que es demasiado exagerada... respecto a la tasación de indexación impuesta tampoco comparto los criterios de justicia y equidad, teniendo como base el IPC desde el 26 de octubre de 1979 y que de acuerdo a la Ley 2610 de 1979...”

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

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

“...la aplicación de la indexación obedece a la existencia de un vacío normativo en las disposiciones sancionatorias de la Ley 66 de 1968 y sus decretos modificatorios⁵, vacío que debe ser llenado por el agente que aplica la norma de conformidad con los criterios auxiliares establecidos en el artículo 230 de la Constitución Nacional, dentro de los que se encuentran los criterios de justicia y equidad, con el fin de proteger de manera efectiva el derecho a la vivienda digna⁶, toda vez que la inaplicación de la indexación dejaría sin fuerza y efectividad las multas a través de las cuales el legislador busco conminar a las personas dedicadas a la enajenación de inmuebles destinados a vivienda a cumplir con sus obligaciones y a persuadirlos de la comisión de conductas infractoras al régimen aplicable”. (Negrita y Subrayado nuestros).

Y se explica además en que:

⁵ Con respecto al tema de la existencia de omisión legislativa frente al tema de la indexación ver las sentencias C-862 de 2006, SU-120 de 2003, C-070 de 1996, T-663 de 2003, T-085 y T-815 de 2004 y T-098 de 2005, de la Corte Constitucional, entre otras, y del Consejo de Estado Sección 2ª Subsección A, la sentencia con radicado NO. 5116-05 y la sentencia del 6 de septiembre de 2001, expediente 13232.

⁶ Respecto del deber de garantizar la efectividad de los derechos como principio orientador de la práctica judicial, administrativa y legislativa, ver sentencia de la Corte Constitucional T-006 del 12 de mayo de 1992. MP. Dr. Eduardo Cifuentes Muñoz.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 528 DEL 29 DE MAYO DE 2018

Pág. 13 de 16

Continuación de la Resolución "Por la cual se resuelve un recurso de reposición, interpuesto contra la Resolución No. 246 del 21 de marzo de 2018"

"El proceso de actualización monetaria de la indexación no genera el pago de un mayor valor al establecido en la ley, sino que reproduce exactamente el mismo valor pasado pero en términos presentes, situación que ha sido reiterada en diferentes pronunciamientos, algunos de ellos referidos en el análisis realizado por el Consejo de Estado en su concepto 1564 de 2004⁷.

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

El derecho no puede ser ajeno a esta realidad económica; por ello en nuestro país se ha abierto paso jurisprudencialmente a la tesis de la indexación o corrección monetaria, tanto en el derecho civil, como en el derecho público, al punto que la Corte Constitucional ha llegado a aceptar expresamente la viabilidad de indexar sanciones disciplinarias. La multa se indexa teniendo en cuenta los incrementos del índice de precios al consumidor certificados por el DANE, desde el 26 de octubre de 1979, momento en que se fijaron los valores de las multas por el Decreto Ley 2610 de 1979, hasta la fecha en que se impone la sanción sin que ello signifique el pago de un mayor valor al establecido en la ley, sino que se aplica el mismo valor, pero pasado a términos presentes, postura que además ha sido avalada y reiterada en diferentes pronunciamientos jurisprudenciales, los cuales fueron recogidos en el concepto No. 1564 del 18 de mayo de 2004, emitido por la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado y acogidos por esta entidad mediante la Directiva No. 001 del 12 de enero de 2010 expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat.

En sentencia del treinta (30) de mayo de dos mil trece (2013), el H. Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo Sección Primera, Exp. Núm. 2006-00986-01, al evaluar la legalidad de la Directiva 001 del 11 de octubre de 2004 expedida por el entonces Subdirector de Control de Vivienda del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente de Bogotá D.C. (DAMA), se pronunció indicando que la actualización dineraria de las multas impuestas por este Despacho son totalmente ajustadas a Derecho, para una mayor ilustración se procede a transcribir unos aportes del mencionado fallo, en el que se expresó:

⁷ Cfr. Corte Suprema de Justicia Sentencia No 042 del 9 de septiembre de 1999, expediente No 5005. Consejo de Estado, Sección Cuarta, Sentencia del 18 de marzo de 1993, expediente No. 4490. Consejo de Estado. Sección 4ª, Sentencia del 14 de agosto de 2003. Expediente No 12324. Corte Constitucional, sentencia C-280 de 1996

RESOLUCIÓN No. 528 DEL 29 DE MAYO DE 2018

Pág. 14 de 16

Continuación de la Resolución “*Por la cual se resuelve un recurso de reposición, interpuesto contra la Resolución No. 246 del 21 de marzo de 2018*”

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

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

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

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

De esta manera, es evidente que el recurrente con sus afirmaciones no logra desvirtuar la multa impuesta en la Resolución recurrida, por lo que dicho argumento no está llamado a prosperar.

En ese orden de ideas y como ya se expresó en los acápites anteriores, es claro que esta Subdirección ha llevado a cabo las actuaciones administrativas correspondientes, de conformidad con sus competencias, sujetas a los procedimientos contemplados en los Decretos Distritales expedidos para tal efecto, así como las visitas y las pruebas técnicas que con ellas se acompañan.

Esta situación se evidencia en el caso *sub-examine* en cuanto a la actuación administrativa, que esta se desarrolló dentro del contexto de garantizar la correcta producción de los actos administrativos.

Con fundamento en ello, 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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 528 DEL 29 DE MAYO DE 2018

Pág. 15 de 16

Continuación de la Resolución "Por la cual se resuelve un recurso de reposición, interpuesto contra la Resolución No. 246 del 21 de marzo de 2018"

se adelantó de conformidad con el procedimiento correspondiente (Decreto Distrital 419 de 2008).

Así las cosas, cabe advertir que las facultades bajo las que actúa el ente investigador surgen de la aplicación de las Leyes 66 de 1968 y 820 de 2003, los Decretos Leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987 y demás normas concordantes que dieron curso a la expedición del Acuerdo Distrital 257 de 2006, se dictaron normas sobre la estructura, organización y funcionamiento de los organismos y entidades de Bogotá D.C., se creó la Secretaría Distrital del Hábitat, asignándole a ésta, entre otras las funciones de inspección, vigilancia y control al ejercicio de las actividades de enajenación y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda establecidas en las Leyes 66 de 1968 y 820 de 2003, los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987 y demás normas concordantes.

En razón a lo expresado con anterioridad resulta claro para el Despacho que el Acto Administrativo materia de estudio fue emitido en debida forma, y con total apego a las normas legales, respetando el debido proceso y el derecho a la defensa, así como también se dio cabal cumplimiento al principio de legalidad, y en general, en su expedición se dio plena observancia a todas y cada una de las garantías con que gozan los investigados en este tipo de procesos, por lo cual no es procedente acceder a la solicitud del recurrente de revocar la Resolución No. 246 del 21 de marzo de 2018. Por otra parte, en consecuencia, conceder ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat el recurso de apelación interpuesto como subsidiario.

En mérito de lo expuesto el Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: No reponer la Resolución No. 246 del 21 de marzo de 2018, impuesta en contra los enajenadores SILVERIO COGOLLO BARRERA, identificado con Cedula de Ciudadanía No.4.060.358 y ELIZABETH ABADIA SUAREZ identificada con Cedula de Ciudadanía No.52.223.737, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO: Confirmar en todas sus partes la Resolución No. 246 del 21 de marzo de 2018.

ARTÍCULO TERCERO: Conceder ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, de acuerdo con el literal i) del artículo 20 del Decreto Distrital 121 de 2008, el recurso de apelación interpuesto en debida



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 528 DEL 29 DE MAYO DE 2018

Pág. 16 de 16

Continuación de la Resolución "Por la cual se resuelve un recurso de reposición,
interpuesto contra la Resolución No. 246 del 21 de marzo de 2018"

forma, de acuerdo con lo establecido en el artículo 74 y s.s. del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. En consecuencia, envíese el expediente al Superior para lo de su competencia.

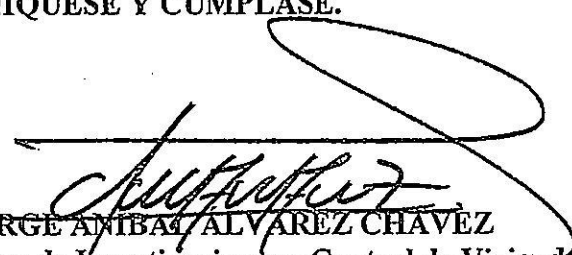
ARTÍCULO CUARTO: Notificar el contenido de esta Resolución a los enajenadores SILVERIO COGOLLO BARRERA, identificado con Cedula de Ciudadanía No.4.060.358 y/o ELIZABETH ABADIA SUAREZ identificada con Cedula de Ciudadanía No.52.223.737 y/o NELSON ALFONSO GARZON RODRIGUEZ, en calidad de apoderado de los enajenadores mencionados.

ARTÍCULO QUINTO: Comuníquese el contenido de esta Resolución al Administrador y/o Representante Legal (o quien haga sus veces) del Proyecto de Vivienda BALCONES DE KORKIDY, de esta ciudad.

ARTICULO SEXTO: La presente resolución rige a partir de su expedición y contra ella no procede recurso alguno

Dada en Bogotá, a los veintinueve (29) días del mes de mayo de 2018

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.


JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó Karen Ramirez Bernal - Contrata SICY
Revisó Carlos Aníbal Sánchez Huertas - Contrata SICY

