

**URGENTE MOTORIZADO  
SEGUNDA INSTANCIA**



**ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HABITAT**

Bogotá D.C.

Señor (a):  
**REM CONSTRUCCIONES S.A**  
**REPRESENTANTE LEGAL /O QUIEN HAGA SUS VECES**  
**CARRERA 7 # 146 - 68 OFICINA : 1002**  
**BOGOTÁ**

**ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA  
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT  
AL RESPONDER CITAR EL NR.  
2-2018-52909**

FECHA: 2019-10-29 03:44 PRO 503912 FOLIOS: 1  
ANEXOS: 11  
ASUNTO: AVISO DE NOTIFICACION  
DESTINO: REM CONSTRUCCIONES S.A.  
TIPO: OFICIO SALIDA  
ORIGEN: SIGHT - Subdirección de Investigaciones y

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACION**  
Tipo de Acto Administrativo: **RESOLUCION 1218 DEL 11 DE  
OCTUBRE DE 2018**  
Expediente: 1-2015-36115-2

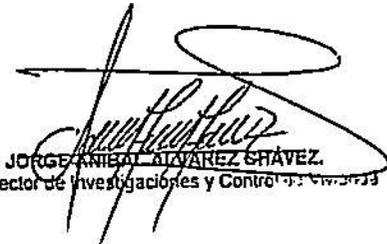
Respetado (a) Señor (a):

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 1218 DEL 11 DE OCTUBRE 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 **NO** procede recurso.

  
**JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ.**  
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: **CARLOS YAIR CORTES RIVERA - Contratista SIVCV**  
Revisó: **DIANA MERCHAN - Abogada SIVCV**  
Anexo: **RESOLUCION 1218 del 11 de OCTUBRE de 2018 FOLIOS: 11**

Calle 52 No. 13-64  
Conmutador: 358 16 00  
[www.habitatbogota.gov.co](http://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. 1218 DEL 11 DE OCTUBRE DE 2018**  
*“Por la cual se resuelven dos recursos de apelación”*  
*Proceso 1-2015-36115-2*

**LA SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE  
VIVIENDA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT**

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

**CONSIDERANDO**

**A. Fundamento Legal**

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

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

*“i. Emitir los actos administrativos para resolver los recursos de la vía gubernativa que se interpongan en contra de los actos administrativos emanados de las direcciones que dependan de esta Subsecretaría”.*

**B. Hechos**

1.- La presente investigación se inició de acuerdo con la queja presentada por la señora MARÍA PAULA FORERO ESPINOSA, en calidad de propietaria de los apartamentos 210 y 702 del proyecto de vivienda VALSESIA 129, ubicado en la carrera 7D Bis No. 129 - 40 de esta ciudad, mediante radicado 1-2015-36115 del 10 de junio de 2015, en atención a presuntas deficiencias constructivas. (folio 1-2). 



**RESOLUCIÓN No. 1218 DEL 11 DE OCTUBRE DE 2018**

*“Por la cual se resuelven dos recursos de apelación”*

2.- Posteriormente se realizó visita técnica de la cual se generó informe de verificación de hechos No. 17-123 del 14 de marzo de 2017, suscrito por el arquitecto LUIS FELIPE RAMOS RIOS, en el cual se estableció: (Folios 50-52)

(...)

1. VENTANA EN ESTUDIO: *no se configura deficiencia o desmejoramiento atribuible al enajenador.*
2. HUMEDAD EN VENTANA DE HABITACIÓN PRINCIPAL: *se configura deficiencia constructiva que afecta la habitabilidad del inmueble...*
3. FILTRACIÓN EN PARQUEADERO: *no se pudo establecer la existencia de filtración activa.*

3.- La Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de esta Subsecretaría expidió Auto No. 1220 del 4 de julio de 2017 *“Por el cual se abre una investigación administrativa”* en contra de la sociedad enajenadora REM CONSTRUCCIONES S A. (Folios 58-61).

4.- Mediante Resolución No. 1832 del 29 de agosto de 2017, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda emitió decisión de fondo en la investigación administrativa adelantada en contra de la sociedad enajenadora REM CONSTRUCCIONES S A., por medio de la cual impuso una sanción por el valor de DIECIOCHO MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y TRES MIL CINCUENTA Y TRES PESOS (\$18.673. 053.00 M/CTE). (Folios 86-96)

5.- La resolución mencionada se notificó personalmente a la señora OLGA ISABEL JIMÉNEZ FORERO, en calidad de apoderada del representante de la sociedad REM CONSTRUCCIONES S.A., el día 27 de octubre de 2017, de igual forma, se notificó personalmente al señor DAVID MAURICIO LEÓN FORERO, en calidad de apoderado del quejoso, el día 30 de octubre de 2017. (Folios 107-112).

6.- Estando dentro del término legal establecido para tal efecto, mediante escrito con radicado No. 1-2017-95794 del 14 de noviembre de 2017, la señora OLGA ISABEL JIMÉNEZ FORERO, en calidad de representante legal para asuntos judiciales y administrativos de la sociedad enajenadora REM CONSTRUCCIONES S.A., interpuso recurso de reposición y en subsidio apelación contra la Resolución 1832 del 29 de agosto de 2017. (Folios 139-154)

7.- Posteriormente y estando dentro del término legal establecido para tal efecto, mediante escrito con radicado No. 1-2017-95845 del 14 de noviembre de 2017, el señor DAVID MAURICIO LEÓN FORERO, en calidad de apoderado de la quejosa, interpuso recurso de



**RESOLUCIÓN No. 1218 DEL 11 DE OCTUBRE DE 2018**  
**"Por la cual se resuelven dos recursos de apelación"**

reposición y en subsidio el de apelación contra la Resolución 1832 del 29 de agosto de 2017. (Folios 155-173)

8.- Adicionalmente se realizó concepto técnico No. 18-040 del 19 de febrero de 2018, suscrito por el ingeniero IVÁN GIL ISAZA, en el cual se estableció: (Folios 186-187)

(...)

*Con el cambio de especificación del muro no se considera que se configure desmejoramiento de especificación toda vez que el sistema implementado no es posible calificarlo de menor calidad. En cuanto a las condiciones constructivas del muro en bloque de ladrillo, no se cuenta con evidencia que permita establecer existencia de deficiencia constructiva en los muros del apartamento 702.*

*Tal como lo indica el propietario en su escrito, la mencionada humedad se presentó, pero al momento de la visita no se evidenció, razón por la cual no se estableció existencia de deficiencia constructiva.*

*De acuerdo con los análisis anteriores, no se encuentran valederos los argumentos técnicos esgrimidos en el escrito de recurso.*

9.- La Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda profirió la Resolución No. 450 del 9 de mayo de 2018 donde se resuelve, negar la Reposición de la Resolución No. 1832 de 29 de agosto de 2017. (Folios 200-218).

10.- La Resolución No. 450 del 9 de mayo de 2018, se notificó personalmente al señor DAVID MAURICIO LEÓN FORERO, en calidad de apoderado de la quejosa el día 28 de mayo de 2018, adicionalmente, se notificó mediante aviso entregado el día 27 de junio de 2018, a la representante legal de la sociedad enajenadora REM CONSTRUCCIONES S.A. (folios 222 y 240)

## II. FUNDAMENTOS DE LOS RECURSOS

La señora OLGA ISABEL JIMÉNEZ FORERO, en calidad de representante legal para asuntos judiciales y administrativos de la sociedad enajenadora REM CONSTRUCCIONES S.A., sustentó el recurso de la siguiente manera:

(...)



**RESOLUCIÓN No. 1218 DEL 11 DE OCTUBRE DE 2018**

*“Por la cual se resuelven dos recursos de apelación”*

**1. VIOLACIÓN AL DEBIDO PROCESO.**

**a. Violación al debido proceso por falta de aplicación a la norma que sustenta la actuación administrativa**

*El Despacho fundamenta su actuación en las facultades otorgadas por el Decreto Distrital 419 de 2008. Sin embargo, en el proceso administrativo sancionatorio que se sigue contra mi representada, no se aplicó correctamente la normativa que lo sustentaba como quiera que no se siguió lo previsto en los artículos 5° y 6° del mencionado decreto.*

*Ninguno de los plazos perentorios previstos en la norma para la administración, fueron cumplidos a cabalidad. En efecto, ni la visita técnica se llevó a cabo dentro del mes siguiente a la presentación de la queja, ni el “informe técnico” fue presentado dentro de los 10 días calendario siguiente a la práctica de la visita.*

*Finalmente, también se echa de menos el cumplimiento en el plazo para expedir el auto de apertura de la investigación dentro del mes siguiente a la presentación del “informe técnico”. Como era de esperarse, el informe técnico se presentó el 14 de marzo de 2017 mientras que el auto de apertura vino a proferirse solamente hasta el 4 de julio del mismo año.*

*Las deficiencias procedimentales descritas atentan contra el debido proceso...*

**2. FALSA MOTIVACIÓN DEL ACTO ADMINISTRATIVO**

**a. Solo se toma en consideración el informe de verificación que fue objetado sin practicar pruebas adicionales.**

*El supuesto “informe de verificación” que sirvió al Despacho para fundamentar su decisión, carece de toda efectividad como quiera que el “perito experto” designado se dedicó a realizar apreciaciones subjetivas y calificaciones jurídicas que no le correspondían y, de hecho, le estaban vedadas, además sin tener suficiente soporte técnico en que pudiera fundamentar su subjetiva opinión al no haber realizado ninguna prueba que pudiera servir de sustento a su dicho.*

**b. Falsa motivación por indebida calificación de la infracción**

*Incorre la administración en un error al calificar la humedad de la ventana como una deficiencia constructiva que genera una afectación grave e inhabilitación del inmueble,*



**RESOLUCIÓN No. 1218 DEL 11 DE OCTUBRE DE 2018**  
**"Por la cual se resuelven dos recursos de apelación"**

*pues ello no se deduce ni de la realidad ni de ninguna otra prueba obrante en el expediente y tampoco sería razonable y jurídico deducirlo del informe técnico*

**c. Caducidad de la acción**

*Tal como ha sido mencionado, no hay un solo argumento que permita a la administración calificar como grave algo que no lo es, en cambio existiendo pruebas de que el inmueble no se encuentra afectado en su habitabilidad (Tanto es como que el mismo está siendo habitado y la propietaria rehusó el arreglo ofrecido por la constructora), debe presumirse entonces que de existir una afectación la misma es de carácter LEVE, tal como ha venido siendo argumentado.*

*y bajo esta argumentación además de ser la legal y garantista con el administrado, de quien se presume su buena fe, la Secretaría del Hábitat estaría excediendo sus plazos para la imposición de sanciones...*

**d. Violación del debido proceso por infracción al principio de legalidad**

*Sobre la facultad sancionatoria de la administración mi representada no tiene ningún reparo. Sin embargo, si lo tiene frente al argumento según el cual la administración, motu proprio, puede actualizar las sanciones so pretexto de que las mismas no pierdan el valor adquisitivo.*

*Aun cuando es perfectamente claro el argumento sostenido por la administración, el mismo no se comparte como quiera que vulnera el principio de legalidad que debe irradiar toda actuación administrativa, y con mayor razón, una de carácter sancionatorio.*

**e. Falsa motivación por indebida graduación de la sanción, no hay proporcionalidad entre el hecho y la sanción, además de un prejuzgamiento vulnerando las garantías de los administrados.**

*En efecto, la administración señala como fundamento tanto "el daño o peligro generado a los intereses jurídicos tutelados" como "el grado de prudencia y diligencia con que se hayan atendido los deberes"*

*Sobre lo primero ya se ha ahondado suficiente al decir que la supuesta infracción cometida por REM no constituye, de ninguna manera, una infracción grave que genere la inhabilitación. Por lo tanto, justificar el monto de la multa en dicha calificación de la conducta equivale a no justificar la sanción.*



**RESOLUCIÓN No. 1218 DEL 11 DE OCTUBRE DE 2018**

*“Por la cual se resuelven dos recursos de apelación”*

Con relación a lo segundo, ya ha quedado probado en el expediente que *REM* si ha ofrecido en reiteradas ocasiones proceder a realizar los arreglos correspondientes sin que los propietarios del inmueble hayan accedido a ello o lo hayan permitido.

*De tal manera que, contrario a lo sostenido en la Resolución, REM si ha sido diligente y ha buscado solucionar el inconveniente presentado. Por lo demás, sea esta la oportunidad para rechazar enfáticamente los prejuzgamientos hechos por la administración en esta actuación al descalificar la propuesta hecha por REM para la corrección del inconveniente, cuando señaló que “las medidas propuestas en la audiencia de intermediación no serían efectivas y en su defecto idóneas para dar una solución definitiva al hecho (...)”.*

*Por todo lo anterior, la resolución está llamada a ser revocada.*

El señor DAVID MAURICIO LEÓN FORERO, en calidad de apoderado de la quejosa, sustentó el recurso de la siguiente manera:

**I. CUESTIÓN PREVIA: CIRCUNSTANCIAS QUE ORIGINARON LA QUEJA**

*La queja formulada por el apoderado general de mi prohijada y que conyevó (sic) a la queja presentada el 10 de junio de 2015 se fundamentó por:*

- 1. El cambio deliberado en el SISTEMA CONSTRUCTIVO UTILIZADO A LOS MUROS que afectó las condiciones de privacidad... (DEFICIENCIA NO SUPERADA)*
- 2. El cambio deliberado de la ESTUFA. (DESMEJORAMIENTO SUPERADO)*
- 3. El cambio deliberado del HORNO. (DEFICIENCIA PARCIALMENTE SUPERADA)*
- 4. El cambio deliberado de la PUERTA DEL CUARTO DE ROPAS. (DESMEJORAMIENTO SUPERADO)*
- 5. El cambio deliberado en el acabado de la CHIMENEA... (DESMEJORAMIENTO SUPERADO)*
- 6. El acabado de las BARANDAS DE LOS BALCONES... (DESMEJORAMIENTO SUPERADO)*
- 7. El cambio deliberado en el acabado de los DINTELES DE LAS VENTANAS. (DEFICIENCIA NO SUPERADA)*

*Tiempo después se presentaron se presentaron inconvenientes en la ventana de la habitación principal, quedando en evidencia una HUMEDAD a la fecha ACTIVA que fue identificada y corroborada en la visita técnica del 20 de enero de 2017*



**RESOLUCIÓN No. 1218 DEL 11 DE OCTUBRE DE 2018**

*“Por la cual se resuelven dos recursos de apelación”*

**(DEFICIENCIA NO SUPERADA).** *La enunciada visita, paradójicamente de manera deliberada no registró verificación o estado de los hechos denunciados en la queja, propiciando el inicio y desarrollo de una investigación administrativa obviando los hechos denunciados inicialmente y que a la fecha está trayendo graves y delicadas afectaciones que ponen en riesgo la habitabilidad y seguridad no sólo de los residentes del apartamento 702 sino al mismo tiempo de vecinos y visitantes.*

**II. CIRCUNSTANCIAS QUE FUERON OBVIADAS POR LA SDEH**

**2.1.** *Los ofrecimientos realizados por la sociedad enajenadora en relación a los muros del apartamento correspondían al novedoso sistema en polietileno expandido, con pañete estructural con acabado en pintura...circunstancia que fue modificada de manera arbitraria construyendo los muros en bloque de ladrillo, omitiendo pañetar y pintar (algo prometido) ...*

**2.2. DINTELES Y ALFAJÍAS EN DRYWALL**

*Las alfajías y dinteles fueron prometidas por el enajenador en pañete gris, tal como se registra de manera clara en las especificaciones técnicas incumplidas...*

*Si bien el pañete gris es una especificación del acabado final, implica y hace presumir que para la construcción de las mismas se elaboraría en algún prefabricado en concreto o plástico que son materiales propensos, con mejor respuesta a la intemperie y que permite una mayor durabilidad de las inclemencias del clima y no como fue entregado finalmente...*

**2.3. HUMEDAD EN LOS ESTACIONAMIENTOS 32, 33 Y 34**

*A la fecha los estacionamientos presentan graves afectaciones de humedad, que no recibir intervención técnica profesional inmediata se convertirá en una situación inmanejable que no solamente afectará los muros, sino que por la magnitud de la humedad afecte los vehículos que allí se estacionen, situación que así presentó en otro estacionamiento del mismo edificio y de propiedad de mi representada.*

**2.4. GOTERAS EN LOS TECHOS POR FILTRACIONES DE LA CUBIERTA**

*Si bien para el momento de la formulación de la queja las circunstancias de goteras dentro del apartamento 702 no se habían presentado, para el desarrollo de la visita técnica adelantada el 20 de enero de 2017, empezaron a evidenciarse las primeras*



**RESOLUCIÓN No. 1218 DEL 11 DE OCTUBRE DE 2018**

*“Por la cual se resuelven dos recursos de apelación”*

*apariciones, hechos que fueron conocidos y visualizados por el funcionario de la Secretaría Distrital del Hábitat....*

- 2.4.1. **COCINA:** Se evidencia la humedad mas no ha habido caída de agua
  - 2.4.2. **BAÑO DE HABITACIONES:** Se evidencia la humedad y caída de agua
  - 2.4.3. **CORREDOR TRANSITO ÁREA SOCIAL A ÁREA PRIVADA (frente al baño de alcobas):** Se evidencia la humedad mas no ha habido caída de agua.
  - 2.4.4. **CORREDOR TRANSITO ÁREA SOCIAL A ÁREA PRIVADA (frente de la habitación infantil):** Se evidencia la humedad mas no habido caída de agua.
  - 2.4.5. **ESTUDIO O SALA DE ESTAR:** Se evidencia la humedad mas no ha habido caída de agua
- 2.5. **SOBRE EL CAMBIO DE HORNO ELECTRICO A MIXTO**

*El enajenador, irresponsablemente procedió con mano de obra presuntamente no calificada la instalación de las conexiones de gas natural, entregando la obra sin condiciones de seguridad, tal como fue indicado en la Revisión Técnica Reglamentaria requerida a Gas Natural, quienes en la inspección realizada a las redes de gas natural, se percataron que las condiciones técnicas y de funcionamiento de las conexiones de equipos de gas, no garantizaban, ni brindaban condiciones de seguridad...*

(...)

**III. OPOSICIÓN Y ACLARACIÓN A LA DEFENSA DEL ENAJENADOR**

*Dentro de la respuesta, emitida por el enajenador recorriendo el traslado del auto de apertura de investigación...de manera expresa realiza manifestaciones que no corresponden a la realidad actual , en el sentido de afirmar sobre la existencia de un acuerdo vigente que presuntamente habría puesto fin a las discrepancias, incumplimientos, afectaciones y vulneraciones presentadas dentro de las unidades de la referencia, atreviéndose a aportar fotografías, aseverando las existencia y vigencia del señalado acuerdo presuntamente transaccional, consignado en un documento inapropiado para tal alcance y objeto...*

*Si bien eventualmente pudo haber existido ACERCAMIENTOS de conseguir un arreglo entre las partes, lo cual NO IMPLICA que eso sea el acuerdo que pusiera fin a todos los pleitos existentes y futuros. NUNCA se celebró un contrato de transacción...*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Hoja 9 de 22

**RESOLUCIÓN No. 1218 DEL 11 DE OCTUBRE DE 2018**  
*“Por la cual se resuelven dos recursos de apelación”*

**IV. PUESTA EN CONOCIMIENTO SOBRE EL IMPEDIMENTO DE LA EXPOSICIÓN DE MOTIVOS EN AUDIENCIA DE INTERMEDIACIÓN**

*En el acápite II en la audiencia de intermediación para haber reiterado los inconvenientes y la gravedad de las omisiones presentadas en la apertura de la investigación, lo anterior obedece que la funcionaria encargada de atender la diligencia aseguró enfáticamente que a ella y a la Subdirección no le importaba conocer más detalles o fundamentos que justificaran la no intención de conciliar, siendo necesario limitarse a saber si había o no intención de conciliar, situación que permitió dejar en un limbo jurídico las afectaciones generales de la queja.*

*Por las anteriores consideraciones, muy respetuosamente solicito...IMPONER LA MULTA MÁS ALTA a REM CONSTRUCCIONES S.A.*

**III. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO**

Teniendo en cuenta lo anterior, procede este Despacho a resolver el recurso de apelación presentado por la señora OLGA ISABEL JIMÉNEZ FORERO, en calidad de representante legal para asuntos judiciales y administrativos de la sociedad enajenadora REM CONSTRUCCIONES S.A, contra la Resolución No. 1832 del 29 de agosto de 2017.

En primer lugar, precisa este Despacho que la pérdida de oportunidad es el tiempo con el que cuenta el ciudadano que adquirió una vivienda en la ciudad de Bogotá D.C para presentar la queja en contra de la sociedad enajenadora por presuntas deficiencias constructivas ante la Secretaría Distrital del Hábitat, es el término con que cuenta el ciudadano para acudir a la Administración Distrital y poner en conocimiento el hecho generador y la posible vulneración a la normatividad por medio del cual las sociedades constructoras deben edificar en el Distrito Capital, dicho término perentorio se encuentra tipificado en el artículo 14 del Decreto Distrital 419 de 2008:

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

*Las afectaciones leves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas cuando se hubieren presentado dentro del año siguiente a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Hoja 10 de 22

**RESOLUCIÓN No. 1218 DEL 11 DE OCTUBRE DE 2018**

*“Por la cual se resuelven dos recursos de apelación”*

*comunes, según el caso, o dentro del año siguiente a las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.*

*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.*

*Las afectaciones gravísimas, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, se sancionarán cuando se hubieran presentado dentro de los diez (10) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, o dentro de los dos (2) años siguientes a la fecha de las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.*

De acuerdo con el acervo probatorio que reposa en el plenario, la entrega del inmueble fue realizada el 8 de abril de 2015, fecha que se corrobora en el informe de verificación de hechos No. 17-123 del 14 de marzo de 2017, razón por la cual el quejoso contaba hasta el 8 de abril de 2018 para poner en conocimiento ante esta Entidad por tratarse de deficiencias constructivas catalogadas como graves.

Por lo tanto, en el caso objeto de estudio no operó la Pérdida de Oportunidad, es decir, que la Secretaría Distrital del Hábitat contaba con la facultad para conocer los hechos por presuntas deficiencias constructivas en contra de la sociedad enajenadora REM CONSTRUCCIONES S.A.

Como ya se mencionó en líneas anteriores, la pérdida de oportunidad es el tiempo perentorio por medio de la cual la ciudadanía que adquiere vivienda tiene la potestad de presentar queja ante la Secretaría Distrital del Hábitat y la misma avocar conocimiento, en los términos tipificados en el Decreto 419 de 2008, artículo 14, los cuales, no son susceptibles de ser interrumpidos bajo ningún aspecto fáctico; y la caducidad es el término por medio de la cual, la Administración cuenta con la facultad de sancionar, dicho término está regulado por el legislador por medio de sus potestad de configuración legislativa, que para el procedimiento administrativo sancionatorio que conoce la Subsecretaría de Inspección a través de la Subdirección de Investigaciones, se encuentra regulado en la Ley 1437 de 2011, artículo 52:

*“ARTÍCULO 52. CADUCIDAD DE LA FACULTAD SANCIONATORIA. Salvo lo dispuesto en leyes especiales, la facultad que tienen las autoridades para imponer*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

Hoja 11 de 22

## RESOLUCIÓN No. 1218 DEL 11 DE OCTUBRE DE 2018

*"Por la cual se resuelven dos recursos de apelación"*

*sanciones caduca a los tres (3) años de ocurrido el hecho, la conducta u omisión que pudiese ocasionarlas, término dentro del cual el acto administrativo que impone la sanción debe haber sido expedido y notificado. Dicho acto sancionatorio es diferente de los actos que resuelven los recursos, los cuales deberán ser decididos, so pena de pérdida de competencia, en un término de un (1) año contado a partir de su debida y oportuna interposición. Si los recursos no se deciden en el término fijado en esta disposición, se entenderán fallados a favor del recurrente, sin perjuicio de la responsabilidad patrimonial y disciplinaria que tal abstención genere para el funcionario encargado de resolver*

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

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

Teniendo en cuenta, que la queja se presentó el 10 de junio de 2015, la Subdirección tenía plazo para resolver de fondo y notificar la sanción hasta el 10 de junio de 2018, por lo que la Subdirección de Investigación notificó la resolución sanción en estricto cumplimiento de la Ley 1437 de 2011, en consecuencia, los términos no se contradicen, por el contrario, el Decreto Distrital hace referencia a los tiempo que tiene la Administración Distrital de conocer de las quejas y la caducidad establece el término para que la Administración resuelva y notifique la actuación administrativa por la cual se sanciona, motivo por el cual no es de recibo el argumento de la sociedad recurrente orientado a que hubo violación al debido proceso por falta de aplicación a la norma que sustenta la actuación administrativa.

Por otra parte, se evidencia que mediante radicado 2-2015-40390<sup>1</sup> del 25 de junio de 2015 se corrió traslado al representante de la sociedad enajenadora de la queja presentada el día 10 de junio de 2015, misma dirección a la que se envió información dando cuenta de la visita técnica que se llevó a cabo el día 1 de marzo de 2016 y la cual contó con representación del enajenador, por lo que extraña a este Despacho el desconocimiento de la queja inicial trasladada a esa misma dirección.

En otro sentido, es indispensable señalar que la Administración cumplió con la carga probatoria que le corresponde y en el proceso administrativo sancionatorio que llevó a cabo la Subdirección, no existen elementos de juicio que permitan establecer el cumplimiento de la normatividad urbanística de la sociedad investigada. Al respecto, el artículo 176 del Código General del Proceso expresa que las pruebas deben ser apreciadas en conjunto, de



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Hoja 12 de 22

**RESOLUCIÓN No. 1218 DEL 11 DE OCTUBRE DE 2018**  
*“Por la cual se resuelven dos recursos de apelación”*

acuerdo con las reglas de la sana crítica, sin perjuicio de las solemnidades prescritas en la ley sustancial para la existencia o validez de ciertos actos.

La valoración probatoria de la sana crítica consiste en un proceso racional en el que el operador jurídico debe recurrir a la capacidad de análisis lógico para llegar a una conclusión producto de las pruebas actuadas en el proceso, significa la libertad de utilizar el método analítico el cual consiste en estudiar la prueba individualmente y después la relaciona en su conjunto. La Corte Constitucional ha conceptualizado el valor de la prueba, en coherencia con la concepción de la sana crítica:

*“Ese concepto configura una categoría intermedia entre la prueba legal y la libre convicción. Sin la excesiva rigidez de la primera y sin la excesiva incertidumbre de la última, configura una feliz fórmula, elogiada alguna vez por la doctrina, de regular la actividad intelectual del juez frente a la prueba.*

*Las reglas de la sana crítica son, ante todo, las reglas del correcto entendimiento humano. En ellas interfieren las reglas de la lógica, con las reglas de la experiencia del juez. Unas y otras contribuyen de igual manera a que el magistrado pueda analizar la prueba (ya sea de testigos, peritos, de inspección judicial, de confesión en los casos en que no es lisa y llana) con arreglo a la sana razón y a un conocimiento experimental de las cosas.*

*El juez que debe decidir con arreglo a la sana crítica, no es libre de razonar a voluntad, discrecionalmente, arbitrariamente. Esta manera de actuar no sería sana crítica, sino libre convicción. La sana crítica es la unión de la lógica y de la experiencia, sin excesivas abstracciones de orden intelectual, pero también sin olvidar esos preceptos que los filósofos llaman de higiene mental, tendientes a asegurar el más certero y eficaz razonamiento”*

Por consiguiente, la Subdirección expuso razonadamente el mérito asignado a cada prueba allegada al proceso, por lo tanto, no incurre en la causal de falsa motivación al expedir la Resolución que sanciona a la sociedad enajenadora, en tanto dio cuenta de los fundamentos facticos y jurídicos en el acto administrativo, pues reposa en la legitimidad de su órbita funcional y adicionalmente, además es claro, que si bien en la audiencia de intermediación realizada el día 21 de junio de 2017, el representante de la sociedad REM CONSTRUCCIONES S.A. propuso una fórmula de arreglo de la deficiencia objeto de queja, no acreditó el cumplimiento de la misma. De acuerdo a lo expuesto, la falta sancionable es flagrante y la sociedad debe realizar nuevas reparaciones para que la solución sea eficaz.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

Hoja 13 de 22

## RESOLUCIÓN No. 1218 DEL 11 DE OCTUBRE DE 2018

*"Por la cual se resuelven dos recursos de apelación"*

Se aclara que la falsa motivación se exhibe cuando el fundamento legal del acto administrativo es inexistente, o cuando los hechos son calificados equivocadamente desde el punto de vista jurídico, generándose en el primer supuesto, el error de hecho, y en el segundo, error de derecho, como modalidades diferentes de la falsa motivación. En el caso en estudio no se presentó ninguna de las dos situaciones descritas porque la Subdirección encontró probado jurídicamente el hecho que constituye la razón por la cual sancionó a la sociedad REM CONSTRUCCIONES S.A.

La jurisprudencia y la doctrina han establecido que los actos administrativos incurren en la causal de nulidad por falsa motivación en los siguientes casos: Se presenta inexistencia de fundamentos de hecho o de derecho en la manifestación de voluntad de la Administración Pública; los supuestos de hecho esgrimidos en el acto son contrarios a la realidad, bien sea por error o por razones engañosas o simuladas; el autor del acto le ha dado a los motivos de hecho o de derecho un alcance que no tienen y los motivos que sirven de fundamento al acto no justifiquen la decisión.

Al respecto, la Corte Constitucional se ha pronunciado de la siguiente manera:

*(...) "El deber de motivación de los actos administrativos que (por regla general) tiene la administración, hace efectiva la cláusula de Estado de Derecho, el principio democrático, el principio de publicidad en las actuaciones de la administración, al tiempo que permite a los asociados contar con elementos de juicio suficientes para ejercer su derecho de contradicción y defensa a fin de acudir ante las instancias gubernativas y autoridades judiciales para controlar los abusos en el ejercicio del poder. De esta forma a la Administración corresponde motivar los actos, estos es, hacer expresas las razones de su decisión, mientras que a la jurisdicción compete definir si esas razones son justificadas constitucional y legalmente" (...) <sup>2</sup>*

De igual forma, el Consejo de Estado ha conceptualizado la falsa motivación así:

*"La causa o motivo de los actos administrativos (elemento causal) se conforma de los fundamentos de hecho y de derecho que son los que determinan la decisión que la Administración adopta, así cuando existe falsa motivación, se entiende que la sustentación fáctica en que se apoya no corresponde a la realidad.*

*Además, dichos motivos correspondieron a una concreta relación entre los hechos y las consideraciones jurídicas que le asistieron, de tal manera que lo resuelto*

<sup>2</sup> Corte Constitucional SU 917 del 2010



**RESOLUCIÓN No. 1218 DEL 11 DE OCTUBRE DE 2018**

*“Por la cual se resuelven dos recursos de apelación”*

*corresponde a la realidad de los acontecimientos y es indudable que no existió falsa motivación”<sup>3</sup>*

Es competente afirmar, que el funcionario encargado de realizar la verificación correspondiente cuenta con los conocimientos técnicos y profesionales para emitir y catalogar dentro de los informes respectivos las deficiencias constructivas cuando existan; que se contemplan bajo los parámetros del ámbito de las actividades de enajenación, reglamentación que fue transgredida por parte del sancionado, lo que motivó la sanción impuesta y desde luego que se le impartiera una orden. Razón por la cual no se puede endilgar falta de motivación por parte de la administración, ya que como se indicó, se actuó con base al acervo probatorio presente en el expediente.

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

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

***“...la aplicación de la indexación obedece a la existencia de un vacío normativo en las disposiciones sancionatorias de la Ley 66 de 1968 y sus decretos modificatorios<sup>4</sup>, vacío que debe ser llenado por el agente que aplica la norma de conformidad con los criterios auxiliares establecidos en el artículo 230 de la Constitución Nacional, dentro de los que se encuentran los criterios de justicia y equidad, con el fin de proteger de manera efectiva el derecho a la vivienda***

<sup>3</sup> Consejo de Estado, Sección Cuarta, Radicación número: 25000-23-27-000-2005-00279-01(16772)

<sup>4</sup> Con respecto al tema de la existencia de omisión legislativa frente al tema de la indexación ver las sentencias C-862 de 2006, SU-120 de 2003, C-070 de 1996, T-663 de 2003, T-085 y T-815 de 2004 y T-098 de 2005, de la Corte Constitucional, entre otras, y del Consejo de Estado Sección 2ª Subsección A, la sentencia con radicado NO. 5116-05 y la sentencia del 6 de septiembre de 2001, expediente 13232.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Hoja 15 de 22

## RESOLUCIÓN No. 1218 DEL 11 DE OCTUBRE DE 2018

*“Por la cual se resuelven dos recursos de apelación”*

*digna<sup>5</sup>, toda vez que la inaplicación de la indexación dejaría sin fuerza y efectividad las multas a través de las cuales el legislador busco conminar a las personas dedicadas a la enajenación de inmuebles destinados a vivienda a cumplir con sus obligaciones y a persuadirlos de la comisión de conductas infractoras al régimen aplicable”.* (Negrita y Subrayado nuestros).

Y se explica además en que:

*“El proceso de actualización monetaria de la indexación no genera el pago de un mayor valor al establecido en la ley, sino que reproduce exactamente el mismo valor pasado pero en términos presentes, situación que ha sido reiterada en diferentes pronunciamientos, algunos de ellos referidos en el análisis realizado por el Consejo de Estado en su concepto 1564 de 2004<sup>6</sup>.*

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

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

<sup>5</sup> Respecto del deber de garantizar la efectividad de los derechos como principio orientador de la práctica judicial, administrativa y legislativa, ver sentencia de la Corte Constitucional T-006 del 12 de mayo de 1992. MP. Dr. Eduardo Cifuentes Muñoz.

<sup>6</sup> Cfr. Corte Suprema de Justicia. Sentencia No. 042 del 9 de septiembre de 1999, expediente No. 5005. Consejo de Estado, Sección Cuarta, Sentencia del 18 de marzo de 1993, expediente No. 4490. Consejo de Estado. Sección 4ª, Sentencia del 14 de agosto de 2003. Expediente No. 12324. Corte Constitucional, sentencia C-280 de 1996.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

Hoja 16 de 22

## RESOLUCIÓN No. 1218 DEL 11 DE OCTUBRE DE 2018

*“Por la cual se resuelven dos recursos de apelación”*

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 las actualizaciones dinerarias de las multas impuestas por este Despacho son totalmente ajustadas a Derecho, para una mayor ilustración se procede a transcribir unos aportes del mencionado fallo, en el que se expresó:

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

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

*Sin embargo, la sala reitera, 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.” (Negrillas y subrayas fuera de texto).*

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

*“Procede la Sala a determinar si, tal como lo señala la entidad apelante, la Directiva núm. 001 de 11 de octubre de 2004, expedida por el Subdirector de*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

**RESOLUCIÓN No. 1218 DEL 11 DE OCTUBRE DE 2018**  
**"Por la cual se resuelven dos recursos de apelación"**

*Control de Vivienda del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente (extinto DAMA) no viola el principio de legalidad de la sanción, contrario a lo estimado por el Tribunal de instancia.*

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

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

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

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

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

Se hace necesario aclarar, que la sanción impuesta mediante acto administrativo goza de plena legalidad, a sabiendas, que las mismas conductas fueron individualizadas en el informe de verificación realizado por esta entidad, bajo esa tesitura, las actuaciones que se llevaron a cabo dentro de la investigación administrativa fueron desarrolladas con observancia al Debido Proceso aunado a la coherencia manifiesta con el principio de legalidad al que deben

4



**RESOLUCIÓN No. 1218 DEL 11 DE OCTUBRE DE 2018**

*“Por la cual se resuelven dos recursos de apelación”*

compaginarse todos los procesos administrativos, respetando las formalidades propias del procedimiento sancionatorio, que se encuentran contenido el Acuerdo Distrital 20 de 1995, el Decreto Distrital 419 de 2008 y demás normas concordantes en materia de construcción de vivienda en el Distrito Capital.

En lo que respecta a la proporcionalidad de la sanción, la Corte Constitucional en la Sentencia C-125 de 2003, Magistrado Ponente Doctor Álvaro Tafur Galvis, explica las tendencias que existen en nuestro país al momento de imponer las sanciones de la siguiente manera:

*“En cuanto al principio de proporcionalidad en materia sancionatoria administrativa, éste exige que tanto la falta descrita como la sanción correspondiente a la misma resulten adecuadas a los fines de la norma, esto es, a la realización de los principios que gobiernan la función pública. Respecto de la sanción administrativa, la proporcionalidad implica también que ella no resulte excesiva en rigidez frente a la gravedad de la conducta, ni tampoco carente de importancia frente a esa misma gravedad”.*

Teniendo en cuenta lo anterior, la Corte Constitucional expone la necesidad de la sanción administrativa en cuanto a la insolvencia de las obligaciones por parte de los administrados, señalando lo siguiente:

*“...se exige, entonces, que la sanción esté contemplada en una norma de rango legal -reserva de ley-, sin que ello sea garantía suficiente, pues, además, la norma que la contiene debe determinar con claridad la sanción, o por lo menos permitir su determinación mediante criterios que el legislador establezca para el efecto. Igualmente, ha de ser razonable y proporcional, a efectos de evitar la arbitrariedad y limitar a su máxima expresión la discrecionalidad de que pueda hacer uso la autoridad administrativa al momento de su imposición. En otros términos, la tipificación de la sanción administrativa resulta indispensable como garantía del principio de legalidad”<sup>7</sup>. (Subrayado fuera del texto)*

Concordante con la jurisprudencia, la sanción impuesta a la sociedad REM CONSTRUCCIONES S.A., está de acuerdo a los criterios de justicia y de equidad, según los parámetros establecidos en el artículo 230 de la Constitución Política, la sanción se debe aplicar de acuerdo a la gravedad de la infracción normativa, de esta manera se establece su proporcionalidad, sin sobrepasar los límites de las normas, conforme a que este tipo de penalidades poseen un fin preventivo para las personas naturales y jurídicas que ejercen la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

<sup>7</sup> Sentencia C-922/01, M.P. Jaime Araujo Rentería



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Hoja 19 de 22

**RESOLUCIÓN No. 1218 DEL 11 DE OCTUBRE DE 2018**  
*“Por la cual se resuelven dos recursos de apelación”*

Debe reiterar este Despacho que el fundamento de la sanción es precisamente el incumplimiento a la normatividad vigente en materia de construcción de vivienda en el Distrito Capital, por lo que dentro de las obligaciones del enajenador se encuentra la de entregar en perfecto estado las obras o proyectos que desarrolle dentro de su actividad y atender los requerimientos de los propietarios cuando se presenten fallas o deficiencias en los mismos. Como se evidencia el sancionado debe acogerse a la normatividad que regula su actividad, y en el caso concreto se vislumbra que dichas normas fueron infringidas, lo que motivó para la imposición de la sanción y se impartió una orden de hacer.

En cuanto al recurso presentado por el señor DAVID MAURICIO LEÓN FORERO, en calidad de apoderado de la quejosa, contra la Resolución No. 1832 del 29 de agosto de 2017, este Despacho se permite precisar lo siguiente:

En primer lugar, debe tener en cuenta el recurrente que si bien la visita que permite que se genere un informe de verificación se basa en la queja inicialmente radicada, es en este informe donde se establece o no la configuración de una deficiencia o desmejoramiento que sea atribuible al enajenador, y que genere la obligación correlativa por parte de este de generar subsanación del hecho generador de la queja, en este sentido, en el informe de verificación de hechos No. 17-123 del 14 de marzo de 2017, se encontró que los hallazgos *VENTANA EN ESTUDIO* y *FILTRACIÓN EN PARQUEADERO* no constituían deficiencia o desmejoramiento alguno, centrándose en este sentido el desarrollo de la investigación en el hallazgo *HUMEDAD EN VENTANA DE HABITACIÓN PRINCIPAL*.

De igual manera, en el concepto técnico No. 18-040 del 19 de febrero de 2018, también se determinó que *el cambio de especificación del muro, condiciones constructivas del muro en bloque de ladrillo* no constituían la existencia de deficiencia constructiva, no acogiendo el argumento propuesto por el recurrente.

En este orden de ideas y atendiendo a lo establecido por el principio de congruencia, el cual condiciona la competencia otorgada a las autoridades, y en este sentido, delimita el contenido de las decisiones que deben proferir, de tal manera que solamente pueden resolver sobre lo conocido o en los aspectos vinculados de forma directa, no puede este Despacho entrar a resolver más allá de lo que fue parte de la actuación administrativa. De este modo, si existen nuevos elementos o circunstancias de inconformidad por parte del quejoso, debe darlos a conocer a la Secretaría Distrital del Hábitat para que se dé inicio a una nueva actuación que verse sobre las inconformidades relatadas.

Adicionalmente, se aclara que las actuaciones administrativas desplegadas por la Secretaría Distrital del Hábitat fueron desarrolladas bajo la observancia al Derecho al Debido Proceso, toda vez que provienen de la coherencia con el principio de legalidad al que deben



**RESOLUCIÓN No. 1218 DEL 11 DE OCTUBRE DE 2018**

*"Por la cual se resuelven dos recursos de apelación"*

compaginarse los procesos administrativos, respetando las formalidades propias del procedimiento sancionatorio. En lo respectivo, no se encuentran llamados prosperar los argumentos expuestos por el recurrente.

Por otra parte, deben distinguirse las normas que son imperativas para los sujetos de derecho, es decir, son los preceptos normativos que se imponen sin posibilidad de negociación o decisión en contrario, pues sus efectos y la consecuencia jurídica no involucran la manifestación de voluntades de los destinatarios; de las que tienen carácter supletorio, las cuales operan a falta de consentimiento de los particulares y las opcionales que permiten a los administrados escoger entre dos o más posibilidades reguladas por la misma ley.

Ahora bien, las normas de orden público producen efecto general inmediato y limita considerablemente la autonomía de la voluntad de las partes, toda vez que el Legislador o las Autoridades Administrativas son los encargados de adoptar los preceptos normativos para ámbitos concretos, en este caso, sobre las normas de Derecho Urbanístico que regulan la construcción de las edificaciones, las actividades de enajenación y la preservación del Derecho a la Vivienda Digna en la ciudad de Bogotá Distrito Capital.

Al respecto, la doctrina ha señalado con relación al alcance que tienen las normas de orden público. Así pues, el doctor Rodrigo Noguera Laborde, en su libro *Introducción General al Derecho*, indicó:

*(...) "Orden público traduce la prevalencia o primado interés tutelado por la regla, lo que implica la exigencia irrefragable de su cumplimiento, independientemente de las intenciones o deseos de las partes contratantes o de los individuos a los que se dirigen. Normas de orden público son, pues, las que se refieren a cuestiones fundamentales de la sociedad, y que, por lo mismo, deben siempre cumplirse, sean cuales fueren las intenciones o las voluntades de los individuos."\** (Negrilla y Subraya por fuera del texto).

Los fundamentos Constitucionales del Derecho Urbanístico están estipulados en la Carta Superior en los Artículos 1, 51, 313 y demás concordantes, lo cuales estipulan:

*"ARTICULO 1. Colombia es un Estado social de derecho, organizado en forma de República unitaria, descentralizada, con autonomía de sus entidades territoriales, democrática, participativa y pluralista, fundada en el respeto de la dignidad humana, en el trabajo y la solidaridad de las personas que la integran y en la prevalencia del interés general". (Negrilla fuera de texto)*

\* Noguera L. Rodrigo, *Introducción General al Derecho*, Universidad Sergio Arboleda, Cuarta Edición, 2007.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

Hoja 21 de 22

**RESOLUCIÓN No. 1218 DEL 11 DE OCTUBRE DE 2018**  
**"Por la cual se resuelven dos recursos de apelación"**

*"ARTICULO 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". (Negrilla fuera de texto)*

**ARTICULO 313. Corresponde a los concejos:**

*(...) "7. Reglamentar los usos del suelo y, dentro de los límites que fije la ley, vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda". (...) (Negrilla fuera de texto)*

De igual modo, las bases Legales, se encuentran consagradas en la Ley 810 de 2003, el Decreto 1469 de 2010, el Decreto 419 de 2008, el Decreto 1077 de 2015, el Decreto Reglamentario 2180 de 2006, Acuerdo 20 de 1995, entre otras. Por consiguiente, el sistema normativo que regula el Derecho Urbanístico a nivel Nacional y Distrital son de carácter obligatorio dada su naturaleza de normas Imperativas y de Orden Público.

En este sentido, el Despacho le recuerda al apoderado de la quejosa, que esta Entidad solo se basó en las pruebas obrantes en el expediente, teniendo como principales el informe y concepto técnico referidos con anterioridad, sin importar la existencia o no de transacción entre las partes, toda vez que cuando en ejercicio de la autonomía de la voluntad las partes, en un proceso administrativo sancionatorio, pretenden disponer en forma libre sus interés, deben tener en cuenta el ordenamiento jurídico y respetar las prohibiciones constitucionales, legales y de orden público, situación que se garantizó por parte de este Despacho durante toda la actuación administrativa.

Adicionalmente, se indica que la sanción impuesta en esta actuación está de acuerdo a los criterios de justicia y de equidad, según los parámetros establecidos en el artículo 230 de la Constitución Política, como ya se indicó líneas atrás, y que la misma no puede obedecer a criterios particulares de alguna de las partes.

Finalmente, se le aclara al apoderado de la quejosa que la Resolución 450 del 9 de mayo de 2018, concedió ante esta Subsecretaría el recurso de apelación subsidiario presentado por las partes, no obstante, frente a esta no procede recurso de apelación, como se estableció en el artículo noveno de la misma.

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Hoja 22 de 22

**RESOLUCIÓN No. 1218 DEL 11 DE OCTUBRE DE 2018**

*"Por la cual se resuelven dos recursos de apelación"*

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO: CONFIRMAR** en todas y cada una de sus partes la Resolución No. 450 del 9 de mayo de 2018, *"Por la cual se resuelve un recurso de reposición, interpuesto contra la Resolución No. 1832 del 29 de agosto de 2017"*, proferido por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de la Secretaría Distrital del Hábitat, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente acto.

**ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFICAR** el contenido de este acto administrativo al propietario del apartamento 702 del proyecto de vivienda VALSESIA 129 y/o quien haga sus veces y a su apoderado de conformidad con lo previsto en el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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

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

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en Bogotá D.C. a los once (11) días del mes octubre de 2018.

**LESLIE DIABANN MARTINEZ LUQUE**  
Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la  
Secretaría Distrital del Hábitat

Elaboró: Jesús Hernando Ibarra González - Profesional Especialista de SIVCV  
Revisó: Antonio José Sanabria Peña - Abogado Contratista SIVCV