

URGENTE MOTORIZADO  
SEGUNDA INSTANCIA



Bogotá D.C.

ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HABITAT

Señor (a):

CONSTRUCTORA KANE SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA EN LIQUIDACIÓN  
AL RESPONDER CITAR EL NR  
2-2018-53885

NIT: 900458858-3

REPRESENTANTE LEGAL O QUIEN HAGA SUS VECES

CARRERA 9 A # 96 -22 /

BOGOTÁ D.C.

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA  
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT  
FECHA: 2018-11-02 10:20 PRO 511713 FOLIOS: 1  
ANEXOS: 11  
ASUNTO: AVISO DE NOTIFICACION  
DESTINO: CONSTRUCTORA KANE SAS  
TIPO: OFICIO SALIDA  
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

Referencia: AVISO DE NOTIFICACIÓN

Tipo de Acto Administrativo: RESOLUCION 1233 DEL 18 DE  
OCTUBRE DE 2018 /

Expediente: 1-2015-55804-1 /

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 1233 DEL 18 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 1233 del 18 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. 1233 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2018

*"Por la cual se resuelve un recurso de apelación"*

Proceso 1-2015-55804-1

### 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 y 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, el día 08 de septiembre de 2015 mediante radicado 1-2015-55804, en atención a las presuntas deficiencias constructivas presentes en las zonas comunes del proyecto de vivienda EDIFICIO NATURA, ubicado en la calle 108 No. 45 A 35, localidad suba, de la ciudad de Bogotá D.C. (folios 1-5).



**RESOLUCIÓN No. 1233 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2018**

*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

2.- Reposa a folios 175-185 del plenario, acta de la visita técnica realizada el día 30 de octubre de 2015, con informe de verificación de hechos No 15-1119 del 12 de noviembre de 2015, suscrito por el querellante WILSON URIEL RODRÍGUEZ, la señora MARÍA MERCEDES BAHAMON, en calidad de apoderada de la sociedad CONSTRUCTORA KANE SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA EN LIQUIDACIÓN, y el profesional de la Subdirección de Investigaciones LEONARDO BARRERO. Donde se describen los hallazgos constatados consistentes en:

*“ENTREGA MANUAL DE OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO... el hecho constituye una deficiencia constructiva el cual se califica como afectación leve.*

*ENTREGA DE LA SUPERVISIÓN TÉCNICA DE LA OBRA... el hecho constituye una deficiencia constructiva el cual se califica como afectación leve.*

*MODIFICACIONES A LOS PLANOS ... Lo anterior constituye una deficiencia constructiva y un desmejoramiento de especificaciones los cuales se califican como afectación grave.*

*FISURAS EN PISOS SÓTANO... Constituye una deficiencia constructiva y se califica como afectación leve...*

*CANALIZACIONES A FILTRACIONES MUROS... Lo anterior constituye una deficiencia constructiva y se califica como afectación grave... El hecho constituye una deficiencia constructiva la cual se califica como afectación grave.*

*FILTRACIÓN DESDE JARDINERA... El hecho constituye una deficiencia constructiva la cual se califica como afectación grave.*

*BICICLETERO... el hecho constituye un desmejoramiento de especificación el cual se califica como afectación grave.*

*RAMPA DISCAPACITADOS... lo anterior constituye una deficiencia de constructiva la cual se califica como afectación grave.*

*PARQUEADERO V4 NO CUMPLE DIMENSIONES... Lo anterior constituye una deficiencia constructiva y un desmejoramiento de especificaciones las cuales se califican como afectación grave.*

*ALTURA LIBRE PARQUEO V3... constituye una deficiencia constructiva y se califica como afectación grave.*

*AMPLIACIÓN HALL DE CIRCULACIÓN PEATONAL... el hecho constituye un desmejoramiento de especificaciones y se califica como afectación leve.*

*DESNIVELES EN PISOS CIRCULACIONES PEATONALES... Lo anterior constituye una deficiencia constructiva la cual se califica como afectación grave.*

*INSTALACIÓN EQUIPO PURIFICACIÓN DE AGUA... Lo anterior constituye una deficiencia constructiva la cual se califica como afectación grave...*

*ACABADO DUCTO... el hecho constituye un desmejoramiento de especificaciones el cual se califica como afectación leve.*



**RESOLUCIÓN No. DEL DE OCTUBRE DE 2018**  
*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

*FILTRACIÓN DE AGUA POR CUARTO CALDERIN... lo anterior constituye una deficiencia constructiva la cual se califica como afectación grave.*

*PENDIENTE RAMPA. VEHICULAR ... por lo tanto constituye una deficiencia constructiva calificada como grave.*

3.- A través del Auto No. 712 de abril 1 de 2016 *“Por el cual se abre una investigación administrativa”*, en contra de la sociedad CONSTRUCTORA KANE SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA EN LIQUIDACIÓN, identificada con el Nit No. 900.458.858-3 (folios 279-290).

4.- De acuerdo con lo anterior, mediante Resolución No. 2491 del 24 de octubre de 2017, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda decidió la investigación administrativa adelantada en contra de la sociedad investigada, imponiéndole una multa por el valor de DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS TRECE PESOS (\$279.513.00) M/CTE, que indexados a la fecha corresponden al valor de TREINTA Y NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS (\$39.462.278) M/CTE; e imponiendo orden de hacer. (Folios 328-357)

5.- La resolución mencionada fue notificada personalmente el 07 de noviembre de 2017, al señor VÍCTOR EDUARDO LONDOÑO, como representante legal suplente de la sociedad sancionada, de la misma manera, se notificó a la señora KATERINE ESCORCIA CUADROS, el 31 de octubre de 2017, en calidad de autorizada del proyecto de vivienda EDIFICIO NATURA. (Folios 362-365)

6.- Estando dentro del término legal establecido para tal efecto, mediante escrito con radicado No. 1-2017-98606 del 22 de noviembre de 2017, el señor VÍCTOR EDUARDO LONDOÑO ARANGO en su condición de representante legal de la sociedad sancionada, interpuso recurso de reposición y en subsidio de apelación contra la Resolución No. 2491 del 24 de octubre de 2017. (Folios 373-401)

7.- por parte de la entidad se emitió, Informe de Verificación de Hechos No. 18-425 del 12 de julio de 2018, donde se establece lo siguiente:

1. *“ENTREGA MANUAL DE OPERACIONES” ... se debe indicar que el hecho SE ENCUENTRA SUBSANADO por parte del enajenador.*

3. *“MODIFICACIONES PLANOS” ... se debe indicar que este hecho PERSISTE.*

4. *“FISURAS EN PISOS SÓTANO” ... se debe indicar que el hecho PERSISTE.*

6. *“FILTRACIÓN DESDE JARDINERAS” ... se debe señalar que este hecho PERSISTE.*

7. *“TUBERÍAS SIN ENCAMISAR” ... se debe indicar que el hecho PERSISTE.*

9. *“BICICLETEROS” ... se debe indicar que el hecho PERSISTE.*

15. *“AMPLIACIÓN HALL DE CIRCULACIÓN” ... el hecho PERSISTE.*



**RESOLUCIÓN No. DEL DE OCTUBRE DE 2018**  
*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

16. *“DESNIVELES EN PISOS CIRCULACIONES PEATONALES” ... se debe indicar que el hecho PERSISTE PARCIALMENTE.*
18. *“INSTALACIÓN EQUIPO DE PURIFICACIÓN DE AGUA” ... se debe indicar que el hecho PERSISTE.*
22. *“ACABADO DUCTO” ... se debe indicar que el hecho PERSISTE.*
23. *“ANCLAJE BARANDAS A MURO” ... el hecho PERSISTE.*
25. *“FILTRACIÓN DE AGUA POR CALDERÍN” ... el hecho no PERSISTE.*
26. *PENDIENTE RAMPA. VEHICULAR ... el hecho PERSISTE.*

8.- En consecuencia, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda profirió la Resolución No. 1198 del 8 de octubre de 2018 *“Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto...”*, resolviendo reponer parcialmente la Resolución No. 2491 del 24 de octubre de 2017. (Folios 462-488).

9.- De acuerdo con lo establecido, se notificó personalmente el 9 de octubre del 2018, al señor VÍCTOR EDUARDO LONDOÑO ARANGO en calidad de representante legal de la sociedad CONSTRUCTORA KANE SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA EN LIQUIDACIÓN de la Resolución No. 1198 del 8 de octubre de 2018. (folio 491)

## **II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO**

### **A) Argumentos del recurrente**

El señor VÍCTOR EDUARDO LONDOÑO ARANGO en su condición de representante legal de la sociedad CONSTRUCTORA KANE SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA EN LIQUIDACIÓN, sustenta su recurso en los siguientes argumentos:

(...)

#### **1. ENTREGA DEL MANUAL DE OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO (LEVE):**

*La Constructora ha entregado en dos oportunidades todas y cada una de las garantías, certificados de idoneidad, y documentos relevantes para la operación y mantenimiento de cada uno de los equipos, aparatos, materiales, etc., que hacen parte de cada ítem de las Zonas Comunes del Edificio.*

(...)

2018

**RESOLUCIÓN No. 1233 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2018**

*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

**3. MODIFICACIONES A LOS PLANOS (GRAVE):**

*Las modificaciones en el Salón Comunal, cocineta bajo escalera y rampa peatonal no se han llevado a cabo pues el Edificio Natura — Propiedad Horizontal no ha permitido adelantarlas pese a que como consta en el expediente desde el día diez (10) de marzo del año 2015 en visita realizada por la Dra. Dora Laverde representante de la Alcaldía Local de Suba, esta entidad ordenó realizar la intervención que se requiere para volver al estado original de los planos tal y como consta en carta de fecha veintidós (22) de septiembre de 2015 con radicado No. 1-2015-59087 y en las cartas en las que se hizo formalmente la solicitud al Edificio Natura - Propiedad Horizontal. Afirmación que se reitera mediante carta radicada el trece (13) de noviembre bajo el No. 1 - 2015 -73229.*

(...)

**4. FISURAS EN PISOS-SOTANO (LEVE):**

*Entre los meses de diciembre 2014 y enero de 2015, tras reunión técnica con ingenieros de SIKA, se llevó a cabo la corrección de las fisuras de asentamiento del sobrepiso de la placa del Sótano, abriendo una a una la gran mayoría de las fisuras, imprimando con material epóxico y rellenando luego con Sikaflex autonivelante de placas concreto.*

*Así mismo se intervinieron las fisuras de asentamiento de la placa del primer piso. Para aquellas que no curaron rápidamente, se contrató a la empresa Soluciones Arquitectónicas para instalar bandejas en lámina galvanizada, que reciben posibles filtraciones, y que se conectan a la red de aguas lluvias del edificio.*

(...)

**6. FILTRACIÓN DESDE JARDINERA (GRAVE):**

*Se le ha denominado también "filtración del espejo de agua". La Constructora realizó las intervenciones necesarias, se levantó todo el enchape, se impermeabilizó con un epoxico especial para piscinas. Esto consta en el CD que se adjuntó a la carta de fecha veintidós (22) de septiembre de 2015 con radicado No. 1 — 2015 — 59087 y que se reitera en carta radicada el trece (13) de noviembre bajo el No. 1 — 2015 — 73229. Nótese que en el Acta de la audiencia de intermediación llevada a cabo el pasado nueve (9) de mayo, el representante legal del Edificio Natura - Propiedad Horizontal manifiesta que efectivamente las intervenciones en este punto se realizaron en el momento en el que lo solicitaron.*



**RESOLUCIÓN No. 1233 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2018**

*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

(...)

**7. TUBERÍAS SIN ENCAMISAR (LEVE):**

*La Constructora en la primera intervención de arreglos de Zonas Comunes (septiembre de 2014) complementó toda la señalización e instaló los soportes solicitados en el informe de la firma contratada por el Edificio Natura — Propiedad Horizontal (IACON).*

*Esto se evidencia en CD que se adjunta a carta de fecha veintidós (22) de septiembre de 2015 con radicado No. 1 — 2015 — 59087 y en carta radicada el trece (13) de noviembre bajo el No. 1 - 2015 - 73229 allegadas al expediente. En dicho CD consta la siguiente imagen de la intervención realizada:*

(...)

**9. BICICLETERO (GRAVE):**

*En la respuesta inicial entregada en el mes de septiembre de 2014, se instalaron los cupos de parqueaderos para bicicletas obligados por la Licencia de Construcción en el sitio exigido por la misma. Esto se evidencia en el CD que se adjuntó a la carta de fecha veintidós (22) de septiembre de 2015 con radicado No. 1 — 2015 — 59037 y en carta radicada el trece (13) de noviembre de 2015 bajo el No. 1 — 2015 — 73229. Sin embargo, a la fecha el Edificio Natura — Propiedad Horizontal, decidió trasladar el ciclettero al parqueadero V4...*

(...)

**10. RAMPAS DISCAPACITADOS (GRAVE):**

*Como se ha manifestado en diversas ocasiones esta rampa no está contemplada en los planos que componen la Licencia de Construcción aprobada por la Curaduría. Cuando se realizó el requerimiento por la firma contratada por el Edificio Natura — Propiedad Horizontal les manifestamos que sería demolida pero fue imposible realizar la obra ante las constantes negativas de la copropiedad. Ahora bien, en el cuerpo de la Resolución objeto del presente recurso La Entidad decide que la misma no debe ser intervenida en razón de la negativa manifestada por la copropiedad en la audiencia de intermediación. Si esto es así, no se entiende cómo la misma se califica como una afectación grave, si se decide que no sea demolida, la continuidad en la afectaciones causada por la copropiedad y no por La Constructora pues como se ha manifestado la solución propuesta desde el año 2014 fue*



**RESOLUCIÓN No. 1233 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2018**  
*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

*demolerla y ajustar el edificio a los planos iniciales como consta en las cartas de fecha veintidós (22) de septiembre y trece (13) de noviembre ya mencionadas.*

(...)

**13. PARQUEADERO V4 NO CUMPLE DIMENSIONES (GRAVE):**

*Como se ha manifestado en diversas ocasiones el ancho en el suelo del garaje V4 está reducido por tubería de desagüe de alivio de aguas antejardín; pero NO interfiere en lo absoluto con el ancho útil del parqueadero. La geometría irregular del parqueadero, viene dada por la estructura del edificio; sin embargo longitudinalmente le sobran casi 60 CM.*

(...)

**15. AMPLIACIÓN HALL DE CIRCULACIÓN PEATONAL (LEVE):**

*En la respuesta del Informe de Zonas Comunes que se evidencia en el CD que se adjunta a las cartas de fechas veintidós (22) de septiembre de 2015 y trece (13) de noviembre de 2015 con radicados Nos. 1 — 2015 — 59087 y 1-2015 — 73229 respectivamente, La Constructora manifestó que los planos de Licencia con SELLOS DE CURADURIA son claros en la cota de 1.00 Mt de ancho de Halles incluida la doble línea que subraya la BARANDA.*

(...)

**16. DESNIVELES EN PISOS CIRCULACIONES PEATONALES (GRAVE):**

*La Constructora nunca ha aceptado deficiencia en éste punto, pues cumple la Licencia de Construcción del Edificio, como se ha mantenido desde la primera respuesta. Tal como consta en los Planos aprobados de la Licencia, y en el Acta suscrita por la Dra. Dora Laverde de la Alcaldía Local de Suba.*

(...)

**18. INSTALACIÓN EQUIPO PURIFICACIÓN DE AGUA (GRAVE):**

*La Constructora al momento de la venta de cada apartamento no ofreció este equipo. Obra en el expediente la carta del Ing. Diego Alvarado, en la que constata no obligatoriedad de dicha purificación para aguas lluvias de uso exclusivo de sanitarios.*







**RESOLUCIÓN No. 1233 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2018**  
*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

(...)

**22. ACABADO DUCTO (LEVE):**

*Como se evidencia en la respuesta al informe de zonas comunes contenida en CD que se adjuntó a carta del veintidós (22) de septiembre de 2015 con radicado No. 1 — 2015 — 59087 se instaló Drywall en el fondo de los ductos protegiendo tubería y se instalaron chapas para cerrar ductos...*

(...)

**23. ANCLAJE BARANDAS A MURO VECINO (GRAVE):**

*Se propuso intervención inmediata, porque se puede separar dicho anclaje y reforzar la Baranda con un pie de amigo metálico. No se ha autorizado a La Constructora el acceso a cubierta pese a los diversos requerimientos realizados.*

*Consideramos que no se ha seguido el debido proceso según el Artículo 29 de la Constitución, pues se ha ignorado que presentamos pruebas que controvertían cada uno de los hechos y las acciones que llevamos a cabo a fin de subsanar las deficiencias desde el inicio de la actuación.*

(...)

**25. FILTRACIÓN DE AGUA POR CUARTO CALDERIN (GRAVE):**

(...)

*Así las cosas encontramos una contradicción de La Entidad al seguir incluyendo ésta afectación dentro de las intervenciones a realizar por La Constructora y además al tenerla en cuenta como hecho para imponer sanción.*

*Es por lo expuesto que consideramos que no se ha seguido el debido proceso según el Artículo 29 de la Constitución, pues se ha ignorado que presentamos pruebas que controvertían cada uno de los hechos y las acciones que llevamos a cabo a fin de subsanar las deficiencias desde el inicio de la actuación.*

(...)

*[Firma]*



**RESOLUCIÓN No. 1233 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2018**  
*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

**26. PENDIENTE RAMPA VEHICULAR (GRAVE):**

(...)

*Si la intervención se realiza hacia el sótano, esto acortaría el espacio de circulación para los vehículos que debe tener según la normatividad vigente 5 metros de ancho. Se afectaría, además la rejilla de recolección de aguas pues no estaría localizada en el vértice de la rampa y la placa del piso del sótano lo que podría ocasionar posibles inundaciones en los parqueaderos afectando la habitabilidad del Edificio.*

(...)

*A juicio de La Constructora se considera que en este caso, la investigación adelantada por La Entidad no ha seguido el debido proceso toda vez que se han ignorado las pruebas que controvertían los hechos y soportaban cada una de las acciones que La Constructora llevó a cabo a fin de subsanar las deficiencias desde el día cinco (5) de agosto de 2014, fecha en la que se recibió por correo electrónico el informe denominado "Deficiencias de Zonas Comunes del Edificio Natura" presentado por LACON, firma contratada por el Edificio Natura — Propiedad Horizontal.*

(...)

*En este orden de ideas debería ser cada afectado (propietario) el que adelante las acciones legales correspondientes lo cual no se refleja en la presente investigación. Por otro lado si lo que se ve afectada la copropiedad en sí, esto es el Edificio Natura — Propiedad Horizontal, no obra dentro del expediente, acta alguna de Asamblea General de Copropietarios, que autorice al Representante Legal y/o administrador a iniciar o adelantar en su nombre y representación la presente queja que da origen a la investigación adelantada por La Entidad*

(...)

*Es por ello que La Constructora considera que estos hechos están relacionados con el postulado general del derecho "ad impossibilia nemo tenetur" que se refiere a la imposibilidad de cumplir pues si bien es cierto que la intervención de estos hechos no afecta la parte estructural del proyecto como lo hemos esbozado, si puede traer consecuencias adicionales que hagan más gravoso el hecho existente afectando su uso y goce.*

(...)



**RESOLUCIÓN No. 1233 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2018**  
*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

*Para este caso y teniendo en cuenta lo señalado, la multa carece de proporcionalidad, pues como se evidencia de los 55 hechos presentados en el informe inicial de zonas comunes de IACON, firma contratada por el Edificio Natura — Propiedad Horizontal todos fueron atendidos por La Constructora, aunque a consideración de La Entidad persistan al momento de interponer la sanción por no tener en cuenta las pruebas que fueron aportadas oportunamente a la investigación.*

(...)

**III. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO**

Teniendo en cuenta lo anterior, procede este Despacho a resolver el recurso de apelación presentado por el señor VÍCTOR EDUARDO LONDOÑO ARANGO en su condición de representante legal de la sociedad ~~CONSTRUCTORA KANE SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA EN LIQUIDACIÓN~~, contra la Resolución No. 2491 del 24 de octubre de 2017.

En primera medida, la Secretaría Distrital de Hábitat, lo que busca es garantizar el derecho a una vivienda digna de todos los habitantes del distrito capital; de lo mismo realizar todas sus actuaciones dentro de los preceptos establecidos por la ley y la jurisprudencia, en concordancia con lo anterior, este Despacho encuentra que en el expediente obran todos los elementos probatorios aportados tanto por el querellante, como por la sociedad investigada, sin dejar de lado la revisión efectuada la cual, que quedó plasmada en los Informe de Verificación de Hechos No. 18-425 del 12 de julio de 2018, No 15-1119 del 12 de noviembre de 2015 realizados por esta entidad, que fueron objeto de requerimiento a la sociedad ~~CONSTRUCTORA KANE SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA EN LIQUIDACIÓN~~ para que realizara las correspondientes reparaciones de acuerdo lo estipulado en el artículo 201 del acuerdo 79 de 2003, que señala lo siguiente:

**“ARTÍCULO 201.**

(...)

*“comprobado la enajenación ilegal de inmuebles destinados a vivienda o fallas en la calidad de los mismos, que atenten contra la estabilidad de la obra e impartir órdenes y requerimientos como medidas preventivas e imponer las correspondientes sanciones.”*  
(Negrilla y subrayado fuera del texto)



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

Hoja 11 de 22

**RESOLUCIÓN No. 1233 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2018**

*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

De acuerdo a lo sustentado, al realizar el cotejo del acervo probatorio se evidencio que la sociedad CONSTRUCTORA KANE SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA EN LIQUIDACIÓN, se sanciono por no dar total solución a las deficiencias constructivas valoradas y descritas de la siguiente manera; 1. “ENTREGA MANUAL DE OPERACIONES”, 3. “MODIFICACIONES PLANOS”, 4. “FISURAS EN PISOS SÓTANO”, 6. “FILTRACIÓN DESDE JARDINERAS”, 7. “TUBERÍAS SIN ENCAMISAR” 9. “BICICLETEROS”, 15. “AMPLIACIÓN HALL DE CIRCULACIÓN”, 16. “DESNIVELES EN PISOS CIRCULACIONES PEATONALES”, 18. “INSTALACIÓN EQUIPO DE PURIFICACIÓN DE AGUA”, 22. “ACABADO DUCTO”, 23. “ANCLAJE BARANDAS A MURO”, 25. “FILTRACIÓN DE AGUA POR CALDERÍN”, 26. “PENDIENTE RAMPA. VEHICULAR”.

Referente a lo anterior, la Subdirección de Investigaciones y control de vivienda, tomo la determinación de dar por subsanados los hechos 1. “ENTREGA MANUAL DE OPERACIONES” 25. “FILTRACIÓN DE AGUA POR CALDERÍN” y 26. “PENDIENTE RAMPA. VEHICULAR”, el hallazgo 1, como quedó plasmado en el Informe de Verificación No. 18-425 del 12 de julio de 2018, ya se encuentra superada la deficiencia por parte del enajenador, el numeral 25 en el mismo informe se dejó consignado la realizaciones de trabajos por parte de la copropiedad, por lo cual se dio por superado el hecho, en este mismo sentido, se declaró la imposibilidad material para subsanar el hecho 26 según los criterios expuestos en la Resolución No. 1198 del 8 de octubre de 2018, situaciones que motivó a la sede de primera instancia para suprimir los hallazgos anteriormente mencionados de la orden impuesta, decisión que reafirma esta Subsecretaria.

Sobre el particular, se debe precisar que esta Subsecretaria, en ejercicio de sus funciones adelanta las actuaciones administrativas correspondientes, las cuales están sujetas a los procedimientos contemplados en los Decretos Distritales expedidos para tal efecto, sin que se desconozca el debido proceso, el cual ha de entenderse como la aplicación procesal contenciosa del principio de legalidad que busca preservar el derecho de defensa del investigado; situación que efectivamente se vislumbra en el caso sub-examine, por cuanto todas las actuaciones administrativas, se desarrollan garantizando la correcta producción de los actos administrativos.

Por medio de numerosas sentencias la Corte constitucional se ha pronunciado sobre el debido proceso administrativo estableciendo:

*“Dentro del campo de las actuaciones administrativas “el debido proceso es exigente en materia de legalidad, ya que no solamente pretende que el servidor público cumpla las funciones asignadas, sino además que lo haga en la forma como determina el ordenamiento jurídico”. Efectivamente, las actuaciones de la Administración son esencialmente regladas y están sujetas a dicho principio de legalidad. El poder de actuación y decisión con que ella cuenta no puede utilizarse sin que exista una expresa atribución competencial; de no ser así, se atentaría contra*





**RESOLUCIÓN No. 1233 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2018**  
*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

*el interés general, los fines esenciales del Estado y el respeto a los derechos y las libertades públicas de los ciudadanos vinculados con una decisión no ajustada a derecho. (subrayado fuera del texto)*

(...)

*En cuanto al derecho de defensa “La efectividad de ese derecho en las instancias administrativas supone la posibilidad de que el administrado interesado en la decisión final que se adopte con respecto de sus derechos e intereses, pueda cuestionarla y presentar pruebas, así como controvertir las que se alleguen en su contra, pues, a juicio de la Corte, de esta forma se permite racionalizar el proceso de toma de decisiones administrativas, en tanto que “ello evidentemente constituye un límite para evitar la arbitrariedad del poder público”. La protección del derecho aludido, en este primer ámbito referido, ha permitido a la Corte manifestar que la vía gubernativa hace viable la garantía de la protección del derecho de defensa (y contradicción) de los administrados ante la propia sede de la Administración”<sup>1</sup>. (Subrayado fuera del texto)*

En éste sentido, en aras de preservar el Derecho al Debido Proceso de cara a la investigación cursada, y conforme a los argumentos expuestos por el libelista, este Despacho al revisar el acervo probatorio debe plantear lo siguiente:

Expone el representante legal de la sociedad sancionada, que el hecho 3. **“MODIFICACIONES PLANOS”** no se ha podido realizar las adecuaciones en el salón comunal ya que el mismo se encuentra arrendado y para poder realizar los trabajos necesarios se debe contar con el mismo desocupado, este Despacho concuerda con él a quo, en sentido, que aunque existe voluntad de la sociedad enajenadora de acogerse a la normatividad infringida, es diáfano para este Despacho que la sociedad constructora ante todo debe garantizar la salubridad y seguridad de las personas, por ende, debió mitigar estas situaciones con anterioridad o durante la construcción y no cuando ya se encontraban habitados los inmuebles, así mismo, no se puede acarrear responsabilidad a terceros cuando es la constructora quien debe proporcionar las mínimas condiciones de habitabilidad para la seguridad de los propietarios del proyecto en mención, por lo que para este despacho es claro que la sociedad sancionada transgredió las normas urbanísticas vigentes, lo que motivó la sanción impuesta., además se debe hacer claridad que dentro de las obligaciones que adquiere el titular de la licencia al iniciar un proceso de construcción se encuentra lo señalado por el decreto 1469 de 2010 en su artículo 39<sup>2</sup>. Por lo que para esta subsecretaría tales argumentos no están llamados a prosperar.

<sup>1</sup> Sentencia T-1341/01, M.P. Alvaro Tafur Galvis

<sup>2</sup> Artículo 39. Obligaciones del titular de la licencia. El curador urbano o la autoridad encargada de estudiar, tramitar y expedir licencias, deberá indicar al titular, el cumplimiento de las siguientes obligaciones:

SECRETARÍA DE HABITAT



**RESOLUCIÓN No. 1233 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2018**  
*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

Ahora bien, refiere el recurrente que al mantener la rampa de discapacitados su existencia estaría “cubierta de un manto de ilegalidad”. Frente al tema, este despacho no concuerda con el libelista ya que existen disposiciones constitucionales diáfanos con relación a las personas de especial protección. La Honorable Corte Constitucional en repetidos fallos ejerce protección legal, a las personas de movilidad reducida señalando:

**“DERECHO A LA ACCESIBILIDAD FÍSICA DE LAS PERSONAS EN SITUACIÓN DE DISCAPACIDAD-Protección constitucional, internación y legal**

*Tanto la protección constitucional reforzada de que gozan las personas en condición de discapacidad como las disposiciones internacionales y legales vigentes que regulan la accesibilidad y protegen sus derechos, establecen obligaciones para todas las instalaciones y edificaciones independientemente del servicio que se preste, orientadas a asegurar que este sector de la población no sea marginado de la vida social, pública, política, comercial, cultural, educativa o deportiva eliminando en consecuencia las barreras y obstáculos que impiden su natural desenvolvimiento en sociedad. En todas estas normas se hace evidente la preocupación por ofrecer a las personas en este estado un entorno físico propicio para su desarrollo en condiciones dignas y respetuosas con un fin específico de inclusión en la sociedad y trato igualitario.*

**ACCIONES AFIRMATIVAS A FAVOR DE PERSONAS EN SITUACIÓN DE DISCAPACIDAD**-Estado debe adoptar medidas que incluyan eliminación de obstáculos y barreras de acceso a edificios, vías públicas, transporte y otras instalaciones exteriores e interiores como escuelas, viviendas, instalaciones médicas y lugares de trabajo

*El reconocimiento constitucional de un tratamiento diferenciado encuentra sustento en la misma Carta Política y en la necesidad de garantizar el principio de igualdad respecto de aquellas personas que se encuentran en condiciones de hecho diferentes y que requieren de un apoyo especializado para el desarrollo integral y pleno de sus capacidades y potencialidades. En hechos concretos, esto se ha traducido en la garantía de acceso al espacio físico cualquiera sea su naturaleza como forma de garantizar su integración efectiva en sociedad. Al tratarse de una prestación de carácter programático, su exigibilidad no es inmediata pero supone en el entretanto la existencia siquiera de un plan que garantice gradualmente la protección de los derechos en tensión.”<sup>3</sup>*

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

<sup>3</sup> Sentencia T-269/16, M.P. María Victoria Calle Correa



**RESOLUCIÓN No. 1233 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2018**

*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

Además, el representante legal de la sociedad investigada debe tener en cuenta que la rampa construida para personas con movilidad reducida no es el único hallazgo de desmejoramiento de especificaciones técnicas, ya que como se deja planteado en el informe de verificación y en apartes anteriores de esta resolución la modificación entre los planos aprobados y lo construido se encuentra referenciado a la cocineta debajo de la de la escalera del sótano, y la ubicación del baño comunal.

En este estricto sentido, esta Subsecretaria no puede desconocer la necesidad de tal rampa, en concordancia con la voluntad expresada por el representante legal de la copropiedad<sup>4</sup> en la audiencia de intermediación donde con claridad expone *“tumbar la rampa implicaría no permitirle la accesibilidad personas con movilidad reducida”*. En suma, a que las personas con movilidad reducida se encuentran tuteladas no solo por la norma legal, sino que a nivel constitucional el estado debe adoptar las medidas necesarias para que no existan a nivel general obstáculos o barreras de acceso para las personas con estas condiciones especiales. Por lo que este argumento tampoco será aceptado por parte de este despacho.

Seguidamente, referente al hecho, 4. *“FISURAS EN PISOS SÓTANO”*, el recurrente alega presunta violación al debido proceso aduciendo que este hecho se subsana en los meses de diciembre de 2014 y enero de 2015 junto con otros arreglos locativos, observaciones que no se tuvieron en cuenta por la entidad, en lo respectivo, este Despacho concuerda con sede de primera instancia, ya que efectivamente y como quedo plasmado en la resolución que resuelve el recurso de reposición, las reparaciones se realizaron en los meses de diciembre de 2014 y enero de 2015 como deja dicho la sociedad investigada en radicado 1-2015-73229 del 13 de noviembre de 2015, sin embargo, la primera visita realizada por la entidad fue 30 de octubre de 2015, fecha posterior a los arreglos realizados, lo que da a entender que las reparaciones realizadas en las fechas indicadas no fueron suficientes para dar total solución a la deficiencia constructiva. En este entendido, no se encuentra vulnerado derecho alguno en consecuencia a que las pruebas que pretenden hacer valer en el proceso son anteriores a la primera visita que realizó la Subdirección de investigaciones.

Respecto al hecho” 6. *“FILTRACIÓN DESDE JARDINERAS”*, señala el libelista que para esta deficiencia se presentaron pruebas las cuales el despacho no tuvo en cuenta a la hora de imponer la sanción. Al revisar el material probatorio alojado en el expediente, las pruebas aportadas<sup>5</sup> de arreglos realizados para contrarrestar las deficiencias constructivas en discusión, se realizaron con posterioridad a la primera visita efectuada por la entidad, de lo que se desprende, que los arreglos locativos ejecutados no fueron suficientes para dar por subsanados los hechos, además en la visita que se efectuó el 20 de junio de 2018 con Informe de Verificación De Hechos No. 18-425 del 12 de julio 2018, se

<sup>4</sup> Acta de Audiencia de Intermediación, del 9 de mayo de 2017, folio 307

<sup>5</sup> Radicado 1-2015-59087 y 1-2015-73229



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

**RESOLUCIÓN No. 1233 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2018**  
*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

dejó constancia que se instalaron varias bandejas, no obstante, las mismas *“no se instalaron para realizar la recolección de agua de juntas estructurales, son que se ve que hace parte de 1 solo elemento (misma placa), lo cual no es adecuado para el estado de la estructura a largo plazo”*, bajo estas percepciones, queda claro que reparaciones realizadas no han sido suficientes para dar total solución a la deficiencia.

En otro señalamiento de cara al hecho 7. *“TUBERÍAS SIN ENCAMISAR”*, hace referencia el libelista a los documentos que se han venido estudiando en acápites anteriores donde de la misma manera, las pruebas allegadas para controvertir el numeral 7 de los hallazgos se encuentran con fechas anteriores a la primera visita realizada por la entidad, deficiencia que también se revisó en la última visita de fecha 20 de junio de 2018, donde se deja plasmado por el Profesional de la entidad *“ en ninguno de los documentos se prueba la instalación de la totalidad del encamisado de la tubería. Si bien se pueden observar los colores de las diferentes tuberías y los soportes señalados en la visita por el enajenador, no se evidencia el encamisado de la totalidad de la tubería”*, de lo referenciado, se puede percibir al igual que como quedo plasmado en el 2 informe de verificación que la deficiencia constructiva persiste. Por lo que los cargos endilgados no serán de aceptación por parte del Despacho.

Ahora bien, el recurrente resalta que el hecho 9. *“BICICLETEROS”* fue instalado de acuerdo a la licencia de construcción, y los mismos hechos se referencian en el CD adjunto a los oficios 1-2015-59087 y 1-2015-73229, y que fue el mismo edificio el que traslado el ciclerero al parqueadero V4.

En lo respectivo, no se allega prueba fehaciente donde se pueda dilucidar la subsanación del hecho, a lo mismo, que las pruebas referenciadas como lo son los planos aportados y el primer informe realizado en el caso sub-examine muestran que debe existir un cerramiento para esta superficie, caso que fue ratificado en el segundo Informe realizado el 12 de julio de 2018, donde se preceptúa que el ciclerero se encuentra en el lugar que el plano señala, sin embargo, el mismo plano muestra que este bien trae consigo con elemento arquitectónico divisorio del cual adolece este sitio. Es por ello, que tales argumentos no serán aceptados por este despacho.

Bajo otra tesitura, señala el representante legal de la sociedad investigada que el hecho 15. *“AMPLIACIÓN HALL DE CIRCULACIÓN”*, se encuentra de acuerdo a la norma, ya que la medición se debe realizar incluyendo la baranda y en ese sentido cumpliría a cabalidad con la licencia de construcción. Frente a lo expuesto por el recurrente, se debe precisar que la afirmación del libelista es válida cuando señala que la baranda debe ir incluida en la cuota de 1 metro para el hall, sin embargo, se hace necesario dejar claro que de acuerdo a la medición realizada en sitio por el profesional de la entidad, el hall de circulación, mide 97 cms, realizando la medición hasta el borde la placa, bajo este entendido, no se encuentra llamado a prosperar el argumento del recurrente.





**RESOLUCIÓN No. 1233 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2018**  
*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

Por otra parte, como sustento del hecho 16. *“DESNIVELES EN PISOS CIRCULACIONES PEATONALES”*, señala el libelista que se instalaron suficientes sifones en los pisos, y que en el 2014 se instalaron más sifones, de lo planteado en el escrito de recurso, el Informe de Verificación de Hechos No. 18-425 del 12 de julio de 2018, es enfático en señalar, que la deficiencia constructiva está parcialmente subsanada en el entendido que el piso cuarto cuenta con sifones de mayor cercanía, pero en los pisos inferiores no poseen los sifones tal proximidad, es por ello que no son de acogida los argumentos de la sociedad sancionada frente a la deficiencia endilgada.

Dentro del mismo escrito, expone el recurrente que el para el hecho 18. *“INSTALACIÓN EQUIPO DE PURIFICACIÓN DE AGUA”*, también se incurrió en una violación al debido proceso, ya que no existe obligatoriedad de purificar el agua que va para uso exclusivo de los sanitarios, y que los documentos allegados en el 2015 no fueron abordados por el despacho. En lo respectivo, este despacho comparte los argumentos señalados por el a quo, ya que en los escritos referenciados se allegan con tiempo anterior a la visita técnica realizada en el 2015, aunado a lo dicho, el informe de verificación de hechos No: 18-495 del 12 de julio de 2018, deja claro, que la deficiencia constructiva frente a este hallazgo se no se refiere a que el agua debe ser potable, sino que se realizara la instalación de desarenador y sistema de tratamiento de acidez del agua para poder ser reutilizada en los sanitarios, de donde se concluye que el hecho persiste, bajo este entendido, este argumento no será acatado por el despacho.

De igual modo, el libelista señala que frente al hecho 22. *“ACABADO DUCTO”*, se allego material probatorio donde la constructora instalo drywall en el fondo de los ductos para protección de la tubería, en tal caso, no existe vulneración al debido proceso como lo desea hacer ver el libelista en el escrito que ataca el acto administrativo que sanciona al enajenador por deficiencias constructivas, ya que como se plasmó en repetidas ocasiones los escritos materia de discusión fueron presentados con anterioridad a la primera visita realizada por entidad, frente a la deficiencia en mención, en los informes de verificación realizados se dejó plasmado que existe un desmejoramiento de especificaciones técnicas<sup>6</sup>, en suma, en el informe realizado en el 2018, se sigue presentando tal anomalía, ya que no se ha realizado el acabado de los muros. Bajo ese entendido el hecho persiste, por lo que tales argumentos no serán de recibo por la Subsecretaría.

Dentro del mismo escrito, al relacionar el hecho 23. *“ANCLAJE BARANDAS A MURO”*, señala el representante legal de la sociedad CONSTRUCTORA KANE SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA EN LIQUIDACIÓN, que la copropiedad no ha permitido realizar los arreglos correspondientes para superar el hecho, para este Despacho, tal argumento carece de peso probatorio en el entendido, que la sociedad constructora ante todo debió mitigar estas situaciones con anterioridad o durante la construcción y no cuando ya se encontraban habitados los inmuebles, provocando inconformidad a los residentes del proyecto, así mismo, no se puede acarrear responsabilidad a terceros

<sup>6</sup> informe de verificación de hechos No 15-1119 del 12 de noviembre de 2015



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Hoja 17 de 22

**RESOLUCIÓN No. 1233 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2018**  
*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

cuando es la constructora quien debe proporcionar las mínimas condiciones de habitabilidad para la seguridad de los propietarios del proyecto en mención, en este sentido los argumentos planteados no están llamados a prosperar.

Igualmente expone el libelista, que el administrador y/o representante legal no se encontraba legitimado para para actuar en representación de las zonas comunes del proyecto de vivienda EDIFICIO NATURA; y que debió ser cada propietario quien iniciara las acciones jurídicas para ejercer sus derechos ante la Secretaría Distrital del Hábitat; bajo estos argumentos, se debe precisar que el decreto 419 de 2008, en el parágrafo del artículo 1 expone:

*“La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, adelantará de oficio o a petición de parte las investigaciones administrativas por infracción a las normas que regulan el régimen de enajenación, arrendamiento e intermediación de vivienda”*

Nótese entonces, que la norma faculta a que las investigaciones administrativas ante la entidad se les podrá dar inicio a petición de parte o de oficio, esto quiere decir que cualquier persona que se pueda ver afectada directa o indirectamente puede dar a conocer un hecho, sin que se esté violando el ordenamiento jurídico. Por consiguiente, de ahí en adelante quien tiene la legitimación jurídica para actuar dentro de la investigación es el representante legal de la copropiedad, de acuerdo las funciones que posee el administrador la ley 675 de 2001 en su artículo 51 es enfática en señalar:

*ARTÍCULO 51. FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR. La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes:*

*(...)*

*10. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.*

Como se percibe en el artículo anterior, no solo el administrador posee la potestad de representar a la copropiedad judicialmente, si no que en suma también puede delegar mediante poder especial representante judicial cuando la necesidad lo exija, por lo tanto, las aseveraciones realizadas por el recurrente no serán aceptadas por este despacho.

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



## RESOLUCIÓN No. 1233 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2018

*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

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>7</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 digna<sup>8</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>9</sup>.”*

<sup>7</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.

<sup>8</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>9</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 HÁBITAT

Hoja 19 de 22

**RESOLUCIÓN No. 1233 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2018**  
*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

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.

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 es 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*





**RESOLUCIÓN No. 1233 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2018**  
*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

*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 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*

3



**RESOLUCIÓN No. 1233 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2018**  
*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

*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.

En este sentido, esta subsecretaría comparte lo expuesto por el a quo, en la Resolución No. 1198 del 8 de octubre de 2018, donde efectivamente se pudo constatar que la sociedad enajenadora ha realizado arreglos locativos dando por superados los hechos 1. “ENTREGA MANUAL DE OPERACIONES”, 25. “FILTRACIÓN DE AGUA POR CALDERÍN”, 26. “PENDIENTE RAMPA. VEHICULAR”, sin embargo, no se le dio solución a las deferencias constructivas 3. “MODIFICACIONES PLANOS”, 4. “FISURAS EN PISOS SÓTANO”, 6. “FILTRACIÓN DESDE JARDINERAS”, 7. “TUBERÍAS SIN ENCAMISAR” 9. “BICICLETEROS”, 15. “AMPLIACIÓN HALL DE CIRCULACIÓN”, 16. “DESNIVELES EN PISOS CIRCULACIONES PEATONALES”, 18. “INSTALACIÓN EQUIPO DE PURIFICACIÓN DE AGUA”, 22. “ACABADO DUCTO”, 23. “ANCLAJE BARANDAS A MURO”; en este sentido, se debe estimar por la sociedad multada que las conductas por las cuales se sancionó se encuentran tipificadas en la norma, además, las mismas conductas fueron individualizadas en los informes de verificación realizados por esta entidad.

En conclusión, las actuaciones que se llevaron a cabo en la investigación administrativa, 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 compaginarse 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 respectivo no están llamados prosperar los argumentos expuestos.

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

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO: CONFIRMAR** en todas y cada una de sus partes la Resolución No. 1198 del 8 de octubre de 2018 “Por la cual se resuelve un recurso de reposición...”, proferida por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y



**RESOLUCIÓN No. 1233 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2018**  
*"Por la cual se resuelve un recurso de apelación"*

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 representante legal, o quien haga sus veces, de la CONSTRUCTORA KANE SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA EN LIQUIDACIÓN, identificada con el Nit No. 900.458.858-3, de conformidad con lo establecido en el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR** el contenido de este acto administrativo al administrador o quien haga sus veces y/o a su apoderado del proyecto de vivienda EDIFICIO NATURA PH, 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 lo establecido en el artículo 87 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en Bogotá D.C. A los (18) días del mes de octubre de 2018.

**LESLIE DIAHANN MARTÍNEZ LUQUE**  
Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la  
Secretaría Distrital del Hábitat