



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

Bogotá D.C.

Señor (a):

ADMINISTRADOR Y/O REPRESENTANTE LEGAL (O QUIEN LE PLAGA A SUS VECES)
EDIFICIO FLORALIA -P.H.
CALLE 30 A SUR # 68 D – 05/11 OFICINA DE ADMINISTRACIÓN
BOGOTÁ

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.
2-2016-52534
FECHA: 2018-10-26 09:25 PRO 509416 FOLIOS: 1
ANEXOS: 11
ACTO DE NOTIFICACIÓN
DESTINO: EDIFICIO FLORALIA
TIPO: OFICIO SALIDA
UBICACION: SDHT - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**
Tipo de Acto Administrativo: **RESOLUCIÓN No 820 del 31 de JULIO de 2018**
Expediente No. **3-2016-12835**

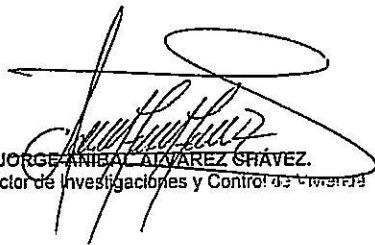
Respetado (a) Señor (a):

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra **RESOLUCIÓN No 820 del 31 de JULIO de 2018**, 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.

Contra el presente acto administrativo procede el recurso de reposición ante este Despacho y el de apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, los cuales podrá interponer en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación según el caso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.


JORGE ANIBAL ALVÁREZ GRAVEZ.
Subdirector de Investigaciones y Control

Elaboró: *Maria Jose Pineda Hoyos- Contratista SIVCY*
Revisó: *Diana Carolina Merchán - Profesional Universitario SIVCY*
Anexo: **RESOLUCIÓN No 820 del 31 de JULIO de 2018 Folios: 11**

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



**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



RESOLUCIÓN No. 820 DE 31 DE JULIO DE 2018 Pág. 1 de 21

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

**EL SUBDIRECTOR DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE
LA SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE
VIVIENDA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT**

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015, el Acuerdo 079 de 2003, demás normas concordantes, y,

CONSIDERANDO

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, en virtud de su competencia y de conformidad con lo dispuesto por el parágrafo del artículo 1° del Decreto Distrital 572 de 2015, asumió conocimiento de oficio por memorando enviado por la Subdirección de Prevención y Seguimiento, de ésta Entidad Distrital, por las presuntas deficiencias constructivas existentes en las áreas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO FLORALIA – P.H.**, ubicado en la Calle 30 A sur # 68 D – 05/11 de esta ciudad, contra la sociedad enajenadora **ESTADOS AL DIA S.A.S.**, identificada con Nit. 900.036.546-1, representada legalmente por el señor **BERNARDO DE JESUS HERRERA ANDRADE**, o quien haga sus veces, actuación a la que le correspondió el radicado No. 3-2016-12835 de 25 de febrero de 2016, Queja 3-2016-12835-1 (folio 1).

Que una vez revisado el Sistema de Información Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda (SIDIVIC) con el que cuenta la entidad, se constató que la responsable del proyecto de vivienda es la sociedad **ESTADOS AL DIA S.A.S.**, identificada con Nit. 900.036.546-1, a la que le fue otorgado el registro de enajenación No. 2015238 (folio 17).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto Distrital 572 de 2015, este Despacho procedió a correr traslado de la queja a la sociedad enajenadora, con la intención de que se manifestara sobre los hechos e indicara de manera puntual si daría solución a los mismos (folio 5), situación ante la cual mediante escrito con radicado No. 1-2016-28746 del 22 de abril de 2016 (folios 8 y 9), el enajenador manifestó que las modificaciones se hicieron unas con el acuerdo de la copropiedad y las otras para el mejoramiento de los propietarios.

Que en atención a lo dispuesto en el artículo 5° del Decreto Distrital 572 de 2015, esta Subdirección estimó necesario la práctica de una visita de carácter técnico para verificar



RESOLUCIÓN No. 820 DE 31 DE JULIO DE 2018 Pág. 2 de 21

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

los hechos objeto de la queja (folios 10 a 15), diligencia que se llevó a cabo el día 02 de junio de 2016, con la asistencia del señor ANGELO ALEJO ARIZA, en calidad de representante legal del enajenador, conforme se evidencia en el Acta de Visita Técnica que para el efecto se suscribió (folio 16) y producto de la cual se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 16-824 de 28 de junio de 2016 (folios 18 a 20), documento en el que se concluyó lo siguiente:

“HALLAZGOS

1. Desplazamiento de una columna reduciendo el ancho del parqueadero para personas con movilidad reducida: Se verificó que en obra además del desplazamiento, cambió el sentido de dirección de la sección, en relación con lo diseñado y aprobado en la Licencia de Construcción N° LC-14-2-1012 del 20 de octubre del 2014.

La anulación del cupo de estacionamiento para discapacitados contraviene lo estipulado en el Artículo 11 del Decreto Nacional 1538 del 2005 que expone: “...Reserva de estacionamientos accesibles en zonas de parqueo. En todos los sitios abiertos al público como edificios de uso público, centros comerciales, nuevas urbanizaciones y unidades residenciales y en general en todo sitio donde existan parqueaderos habilitados para visitantes, se dispondrá de sitios de parqueo para personas con movilidad reducida, debidamente señalizados y con las dimensiones internacionales. En estos espacios se garantizará como mínimo un porcentaje equivalente al dos por ciento (2%) del total de parqueaderos habilitados. En ningún caso, podrá haber menos de un (1) espacio habilitado, debidamente señalado con el símbolo gráfico de accesibilidad...” (Subrayado fuera de texto) Lo anterior es considerado desmejora de especificaciones que afecta la habitabilidad del inmueble.

2. Eliminación de la zona recreativa, del cuarto de basuras y de la zona comunal, para la construcción de dos locales comerciales: En el primer piso, para la construcción de los locales comerciales, además de los espacios enunciados, fueron eliminados también los cupos para bicicletas, parte de los cupos de parqueo de motos y el baño para discapacitados. Así mismo, suprimieron la zona recreativa planteada en el área de antejardín sobre la calle 30 A Sur sobre la cual fue construida la escaleras de acceso al local esquinero y la escalera para acceder al edificio, la que estaba planteada a partir del paramento de construcción. Igual situación se presentó sobre la calle peatonal donde se construyeron escaleras para acceder desde esta vía al otro local comercial, invadiendo el espacio público peatonal con dos escalones. Se configura así, la existencia de desmejora de especificaciones que afecta la habitabilidad del inmueble.



RESOLUCIÓN No. 820 DE 31 DE JULIO DE 2018 Pág. 3 de 21

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

3. *Cambio de diseño de la escalera en el primer piso toda vez que se construyeron tipo abanico: Este cambio, contraviene lo estipulado en el Decreto 340 de febrero del 2012, modificatorio parcial del Reglamento de Construcciones Sismo Resistentes NSR-10, la que en su Artículo "K.3.8.3.5" indica: "Escalones en abanico -Los escalones en abanico son aquellos escalones usados para cambiar la dirección en la cual la escalera se desarrolla. Por esta razón su aplicación está limitada para construcciones de los grupos de ocupación R-1 y R-2, solamente dentro de la unidad de vivienda, y no se permite en zonas comunes, corredores o vestíbulos..." (Subrayado fuera de texto). Se constituye en desmejora de especificaciones que afectan la habitabilidad del inmueble.*

4. *Ampliación de los apartamentos tipo 2 y tipo 3 en donde se incrementaron el número de habitaciones teniendo como consecuencia la reducción del aislamiento contra predios vecinos: Se verificó que esta ampliación adicionalmente requirió la apertura de ventanas sobre la fachada que da al aislamiento posterior, adicional a la modificación del área construida que por ende modifica las exigencias de equipamiento comunal. Este hecho es considerado desmejora de especificaciones que afecta la habitabilidad del inmueble.*

5. *Ausencia de rampas o salva escaleras imposibilitando el ingreso al proyecto de personas con movilidad reducida: Se observó que el plano arquitectónico aprobado muestra que fue planteado con sistema para salvar las escaleras de acceso, mas en obra no fue construido. Es considerado desmejora de especificaciones constructivas y afecta la habitabilidad del inmueble. Adicionalmente, contraviene lo estipulado en el Decreto 1538 del 2005 que expone en su artículo 10° lo siguiente: "...ACCESIBILIDAD A EDIFICACIONES PARA VIVIENDA. Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo 2o del artículo 29 de la Ley 546 de 1999, para el diseño y construcción de vivienda nueva, se dará aplicación en lo pertinente, a las normas técnicas previstas en el artículo anterior y cuando se trate de un conjunto residencial de una o varias edificaciones, las rutas peatonales deben cumplir las condiciones de accesibilidad establecidas en el artículo 7o del presente decreto, de manera que se asegure la conexión entre espacios y servicios comunales del conjunto o agrupación y con la vía pública..."*

Que en cumplimiento al artículo 6° del Decreto Distrital 572 de 2015 y en atención a que se encontraron posibles hechos constitutivos de infracciones a la normatividad que rige el ejercicio de las actividades controladas, esta Subdirección profirió el Auto No. 2151 de 15 de septiembre de 2017 (folios 21 a 24), por el cual se dio apertura a la investigación administrativa en contra de la sociedad ESTADOS AL DIA S.A.S., identificada con Nit.



RESOLUCIÓN No. 820 DE 31 DE JULIO DE 2018 Pág. 4 de 21

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

900.036.546-1, representada legalmente por el señor BERNARDO DE JESUS HERRERA ANDRADE, o quien haga sus veces; acto administrativo que le fue comunicado a los interesados (folios 31 a 34) y notificado por aviso (folios 43 a 49).

Que con la intención de proseguir con el trámite de la actuación administrativa, y en vista que la sociedad enajenadora guardo silencio por lo que no presentó descargos sobre los hechos materia de la investigación, este Despacho mediante Auto No. 682 del 23 de abril de 2018 (folios 50 y 51), corrió traslado a la sociedad enajenadora para que presentara los alegatos de conclusión respectivos, conforme lo establecido en el parágrafo 2º del artículo 12º del Decreto Distrital 572 de 2015; suceso frente al cual el enajenador mediante escrito con radicado No. 1-2018-20370 de 24 de mayo de 2018 (folios 60 a 63), en el cual afirmó:

(...)

1.- Como ya lo manifestamos por escrito en la ocasión anterior, lo mencionado por el HABITAT en su investigación se hizo con la finalidad:

a.- desplazamiento de columna, COMO SE EVIDENCIA en la fotos que se anexaron a la investigación, EL ANCHO DEL PARQUEADERO PERMITE que una persona discapacitada pueda utilizar ese parqueadero,

b.- eliminación de la zona recreativa, del cuarto de basuras, y de la zona de basuras, como se menciona al descorrer la investigación, el cuarto de basura era innecesario por el número de apartamentos y el posible riesgo biológico que podría correrse al no contar con administración permanente, así (sic) las Cosas, se decidió y se modificó tales áreas como unidades privadas, lo cual se tramitó legalmente y por ello, ya tienen matrícula inmobiliaria independiente, etc, y reforma de reglamento de propiedad horizontal, anexo copia del mismo.

Los predios vecinos cuentan con el aislamiento necesario y correspondiente.

Las personas discapacitadas pueden ingresar por la rampa de acceso vehicular.

Anexo, todos los documentos enunciados nuevamente,



RESOLUCIÓN No. 820 DE 31 DE JULIO DE 2018 Pág. 5 de 21

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

Que teniendo en cuenta que la etapa para la presentación de los alegatos de conclusión quedó agotada y que las pruebas que existen dentro del proceso son suficientes para su resolución, esta Subdirección procederá a decidir de fondo la presente actuación administrativa, previo el siguiente:

ANÁLISIS DEL DESPACHO

1. Competencia.

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda cumple las funciones de inspección, vigilancia y control exclusivamente sobre las personas naturales o jurídicas que realicen actividades de enajenación de cinco o más inmuebles destinados a vivienda. Lo anterior de conformidad con el numeral 12, artículo 12 del Decreto Ley 1421 de 1993, la Ley 66 de 1968, el Decreto Ley 2610 de 1979 Decreto Ley 078 de 1987, el Decreto Nacional 405 de 1994, el Acuerdo Distrital 16 de 1997, y los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015.

Dentro de las competencias asignadas a la autoridad encargada de la inspección, vigilancia y control de la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, se encuentra la consagrada en el numeral 7º del artículo 2 del Decreto 78 de 1987. En virtud de la citada norma y demás funciones asignadas al Distrito Capital, en particular a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, se encuentra la de controlar la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, la cual se desarrolla mediante la facultad de tomar los correctivos necesarios para contrarrestar las situaciones de incumplimiento de las normas que rigen dicha actividad, a través de la imposición de órdenes y requerimientos, competencias que se encuentran también consagradas en la Ley 66 de 1968 y Decreto 2610 de 1979, que establecen la posibilidad de imponer multas sucesivas a las personas que no cumplan con las órdenes o requerimientos que se expidan.

En este sentido, el Artículo 201 del Acuerdo 79 de 2003, señala: "*iniciar las actuaciones administrativas pertinentes, cuando haya comprobado la enajenación ilegal de inmuebles destinados a vivienda o fallas en la calidad de los mismos, que atenten contra la estabilidad de la obra e impartir órdenes y requerimientos como medidas preventivas e imponer las correspondientes sanciones*"

En atención a lo expuesto resulta claro que esta Subdirección es competente para adelantar la presente investigación contra la sociedad enajenadora ESTADOS AL DIA

X



RESOLUCIÓN No. 820 DE 31 DE JULIO DE 2018 Pág. 6 de 21

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

S.A.S., identificada con Nit. 900.036.546-1, representada legalmente por el señor BERNARDO DE JESUS HERRERA ANDRADE, o quien haga sus veces, responsable del proyecto de vivienda EDIFICIO FLORALIA – P.H. de esta ciudad.

2. Desarrollo de la actuación

La presente actuación se adelantó respetando el debido proceso que se debe observar en todo tipo de actuaciones administrativas, al respecto, la Corte Constitucional ha expuesto en numerosas jurisprudencias el alcance del principio constitucional del debido proceso en lo que a procedimientos de tipo administrativo se refiere:

"Es a este último aspecto a donde remite el artículo 29 de la Constitución: "El debido proceso se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas. "La Corte, en, numerosas sentencias, ha explicado el alcance de este principio, especialmente cuando se refiere al debido proceso administrativo. Ha señalado que excluir al administrado del conocimiento previo de la sanción a aplicar y negar, por ende, la posibilidad de controvertirla antes de su imposición, vulnera el derecho fundamental al debido proceso, pues puede convertirse en un acto arbitrario, contrario al Estado de derecho. También ha manifestado esta Corporación, que lo que la norma constitucional pretende es que la aplicación de una sanción sea el resultado de un proceso, por breve que éste sea, aún en el caso de que la norma concreta no lo prevea."¹ (Subrayas y negrillas fuera de texto)

"Por otra parte, cuando la administración aplica una norma legal, que al mismo tiempo limita un derecho, la decisión correspondiente debe ser no sólo producto de un procedimiento, por sumario que éste sea, sino que la persona afectada, sea informada de la determinación, pues se trata de un acto administrativo. De lo contrario, estaríamos frente a un poder absoluto por parte de la administración y, probablemente, dentro del campo de la arbitrariedad. Asuntos que en numerosas oportunidades ha señalado la Corte no corresponden al Estado de derecho."²

Cabe precisar que la garantía del debido proceso, no consiste solamente en las posibilidades de defensa o en la oportunidad para interponer recursos, sino que exige además, como lo expresa el artículo 29 de la Carta, el ajuste a las normas preexistentes al acto que se imputa; la competencia de la autoridad judicial o administrativa que orienta el proceso; el derecho a una resolución que defina las cuestiones jurídicas planteadas sin dilaciones injustificadas; la ocasión de presentar pruebas y de controvertir las que se

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

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



RESOLUCIÓN No. 820 DE 31 DE JULIO DE 2018 Pág. 7 de 21

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

alleguen en contra y, desde luego, la plena observancia de las formas propias de cada proceso según sus características.

Esta situación efectivamente se evidencia en el caso que se analiza, por cuanto la actuación administrativa dio cumplimiento a los Decretos Distritales y demás normas sobre la materia, así como al procedimiento que los mismos establecen, en cuanto a legitimación, notificaciones, pruebas, competencia y recursos. Con fundamento en lo anterior, este Despacho ha actuado conforme a la ley, dentro de la órbita de sus funciones y en congruencia con el principio de legalidad, pues la actuación administrativa se adelantó de conformidad con el procedimiento correspondiente.

3. Análisis probatorio

Esta Subdirección precisa que dio inicio a la presente investigación, debido a que en la visita de verificación de hechos practicada por el equipo técnico el día 02 de junio de 2016 al **EDIFICIO FLORALIA – P.H.**, enajenado por la sociedad **ESTADOS AL DIA S.A.S.**, se constató que los hechos que afectan las áreas comunes del proyecto de vivienda, atinentes a "*1. Desplazamiento de una columna reduciendo el ancho del parqueadero para personas con movilidad reducida; 2. Eliminación de la zona recreativa, del cuarto de basuras y de la zona comunal, para la construcción de dos locales comerciales; 3. Cambio de diseño de la escalera en el primer piso toda vez que se construyeron tipo abanico; 4. Ampliación de los apartamentos tipo 2 y tipo 3 en donde se incrementaron el número de habitaciones teniendo como consecuencia la reducción del aislamiento contra predios vecinos; 5. Ausencia de rampas o salva escaleras imposibilitando el ingreso al proyecto de personas con movilidad reducida*", constituyeron deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones técnicas calificadas como afectaciones graves, conforme lo plasmado en el Informe de Verificación de Hechos No. 16-824 de 28 de junio de 2016 (folios 18 a 20) y en el Auto de apertura de investigación No. 2151 de 15 de septiembre de 2017 (folios 21 a 24).

En ese orden, compete a este Despacho establecer frente a los hechos materia de la investigación, que a la fecha de visita, se habían entregado cinco apartamentos en diciembre de 2015, conforme se evidencia en el acta de visita, y que el momento en que los hechos materia de investigación fueron conocidos por la Administración Distrital corresponde al día 25 de febrero de 2016; ello con el objetivo de determinar la oportunidad para imponer sanciones y órdenes por parte de esta Subdirección, conforme a los términos establecidos en el artículo 14º del Decreto Distrital 572 de 2015, norma que dispone lo siguiente:



RESOLUCIÓN No. 820 DE 31 DE JULIO DE 2018 Pág. 8 de 21

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

“Artículo 14°. Oportunidad para imponer sanciones y órdenes. 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 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 si 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 hecho el constructor o enajenador por dichas afectaciones. (...)” (Subrayado fuera de texto)

Por lo anterior, la investigación administrativa que se resuelve proseguirá respecto a la responsabilidad que le corresponde a la sociedad enajenadora con relación a los hechos que fueron calificados como deficiencias constructivas o desmejoramientos de especificaciones técnicas con afectaciones graves, hallazgos sobre los cuales la oportunidad para imponer sanciones y órdenes aún se mantiene vigente, conforme los términos establecidos en el citado artículo 14° del Decreto 572 de 2015. En consecuencia, este Despacho definirá si existió incumplimiento de las obligaciones derivadas de la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, acorde al análisis de los descargos propuestos en su momento por la investigada, los cuales se estudian a continuación.

4. Análisis de descargos

De conformidad con lo mencionado, anteriormente y en vista que la sociedad enajenadora ESTADOS AL DIA S.A.S., guardo silencio y no presento descargos, no se considera por parte de este Despacho pronunciación alguna.

5. Fundamento Normativo de la decisión



RESOLUCIÓN No. 820 DE 31 DE JULIO DE 2018 Pág. 9 de 21

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

Este Despacho decidirá la procedibilidad de imponer sanción a la sociedad enajenadora **ESTADOS AL DIA S.A.S.**, identificada con Nit. 900.036.546-1, representada legalmente por el señor BERNARDO DE JESUS HERRERA ANDRADE, o quien haga sus veces, teniendo en cuenta las pruebas y los argumentos relacionados a lo largo del proceso, como quiera que el material probatorio que obra en el expediente permite deducir sin lugar duda, que es la responsable de la enajenación del proyecto de vivienda, en consideración a que el caso corresponde a la competencia de esta Subdirección (numeral 6º del artículo 2º del Decreto No. 078 de 1987), la cual se encarga de recibir y tramitar las quejas que se presenten con ocasión de la actividad de enajenación de vivienda, y de las deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones técnicas que se constituyan en ejercicio de esta actividad.

Con base en el Informe de Verificación de Hechos No. 16-824 de 28 de junio de 2016 (folios 18 a 20), documento que recogen los hallazgos evidenciados en la visita de carácter técnico realizada, aunado a los hechos por los cuales se le puede endilgar responsabilidad a la sociedad enajenadora, tipificados dentro de la presente investigación como deficiencias constructivas calificadas como afectaciones graves, esta Subdirección realizará un análisis de las normas vulneradas, con el fin de establecer si es procedente imponer una sanción administrativa a la investigada, en ejercicio de las competencias asignadas a esta Entidad y por el incumplimiento de las normas que son objeto de las funciones de vigilancia y control, ejercidas sobre las personas naturales o jurídicas que desarrollen la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

En ese orden, esta Subdirección observa que los hechos referentes a "*1. Desplazamiento de una columna reduciendo el ancho del parqueadero para personas con movilidad reducida; 2. Eliminación de la zona recreativa, del cuarto de basuras y de la zona comunal, para la construcción de dos locales comerciales; 3. Cambio de diseño de la escalera en el primer piso toda vez que se construyeron tipo abanico; 4. Ampliación de los apartamentos tipo 2 y tipo 3 en donde se incrementaron el número de habitaciones teniendo como consecuencia la reducción del aislamiento contra predios vecinos; 5. Ausencia de rampas o salva escaleras imposibilitando el ingreso al proyecto de personas con movilidad reducida*", constituyen una vulneración a lo dispuesto en los artículos 23, numeral 12, y 114 del Acuerdo 079 de 2003, Decreto 572 de 2015, normas que establecen lo siguiente:

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



RESOLUCIÓN No. 820 DE 31 DE JULIO DE 2018 Pág. 10 de 21

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

"ARTÍCULO 23.- Comportamientos que favorecen la seguridad en las construcciones. Quienes adelanten obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación o reparación, demolición de edificaciones o de urbanización, parcelación para construcción de inmuebles o de terrenos en las áreas rurales o urbanas, además de observar todas las normas sobre construcción de obras y urbanismo, deberán obtener los conceptos previos y las licencias a que haya lugar y tienen además la obligación de adoptar las precauciones para que los peatones o los vecinos de la construcción no corran peligro.

Se deben observar los siguientes comportamientos que favorecen la seguridad en las construcciones (...)

12. Reparar las deficiencias de construcción de las viviendas enajenadas y cumplir con las condiciones de calidad generalmente aceptadas, adoptando las medidas técnicas previstas en las normas ambientales vigentes y las condiciones ofrecidas en la venta;

(...) ARTÍCULO 114.- Enajenación y construcción de vivienda. Toda persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, debe cumplir con lo dispuesto en las normas especiales sobre la materia y garantizar la seguridad y calidad de las construcciones."

• Decreto Distrital 572 de 2015

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

(...)

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

(...)

Afectaciones graves: Son las deficiencias constructivas o desmejoramiento de las especificaciones técnicas que afectan las condiciones de habitabilidad, uso o



RESOLUCIÓN No. 820 DE 31 DE JULIO DE 2018 Pág. 11 de 21

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

funcionamiento de los bienes privados o de dominio particular o la utilización de los bienes comunes, que no implican daño estructural o amenaza de ruina en el inmueble. Pueden presentarse, entre otros, en los siguientes casos:

En bienes privados o de dominio particular: acabados, humedades, falta de suministro de servicios públicos esenciales definitivos y cualquier otro hecho que afecte la habitabilidad, uso o funcionamiento de los inmuebles, y no implique el daño estructural de las viviendas.

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

Adicionalmente frente a los hechos "*1. Desplazamiento de una columna reduciendo el ancho del parqueadero para personas con movilidad reducida; 5. Ausencia de rampas o salva escaleras imposibilitando el ingreso al proyecto de personas con movilidad reducida*", se están vulnerando lo dispuesto en los artículos 10 y 11 del Decreto 1538 de 2005, norma que establece lo siguiente:

• **Decreto 1538 de 2005**

Artículo 10º: "*...ACCESIBILIDAD A EDIFICACIONES PARA VIVIENDA. Sin perjuicio de lo dispuesto en el parágrafo 2o del artículo 29 de la Ley 546 de 1999, para el diseño y construcción de vivienda nueva, se dará aplicación en lo pertinente, a las normas técnicas previstas en el artículo anterior y cuando se trate de un conjunto residencial de una o varias edificaciones, las rutas peatonales deben cumplir las condiciones de accesibilidad establecidas en el artículo 7o del presente decreto, de manera que se asegure la conexión entre espacios y servicios comunales del conjunto o agrupación y con la vía pública...*"

Artículo 11: "*...Reserva de estacionamientos accesibles en zonas de parqueo. En todos los sitios abiertos al público como edificios de uso público, centros comerciales, nuevas urbanizaciones y unidades residenciales y en general en todo sitio donde existan parqueaderos habilitados para visitantes, se dispondrá de sitios de parqueo para personas con movilidad reducida, debidamente señalizados y con las dimensiones internacionales. En estos espacios se garantizará como mínimo un porcentaje equivalente al dos por ciento*



RESOLUCIÓN No. 820 DE 31 DE JULIO DE 2018 Pág. 12 de 21

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

(2%) del total de parqueaderos habilitados. En ningún caso, podrá haber menos de un (1) espacio habilitado, debidamente señalado con el símbolo gráfico de accesibilidad...”

En el hecho: **3. Cambio de diseño de la escalera en el primer piso toda vez que se construyeron tipo abanico;** se están vulnerando lo dispuesto en el Decreto 340 de 2012, el cual modifica parcialmente la NSR-10 en su artículo “K.3.8.3.5”, de los artículos 10 y 11 del Decreto 1538 de 2005, norma que establece lo siguiente:

- **NSR-10**

“K.3.8.3.5” - “Escalones en abanico -Los escalones en abanico son aquellos escalones usados para cambiar la dirección en la cual la escalera se desarrolla. Por esta razón su aplicación está limitada para construcciones de los grupos de ocupación R-1 y R-2, solamente dentro de la unidad de vivienda, y no se permite en zonas comunes, corredores o vestíbulos...”

En los hechos: **“2. Eliminación de la zona recreativa, del cuarto de basuras y de la zona comunal, para la construcción de dos locales comerciales y 4. Ampliación de los apartamentos tipo 2 y tipo 3 en donde se incrementaron el número de habitaciones teniendo como consecuencia la reducción del aislamiento contra predios vecinos;** se está vulnerando lo dispuesto en la Ley 400 de 1997, Artículo 7º, norma que establece lo siguiente:

- **Ley 400 de 1997**

“ARTICULO 7º. SUJECION DE LA CONSTRUCCION A LOS PLANOS. Los planos arquitectónicos y estructurales que se presenten para la obtención de la licencia de construcción deben ser iguales a los utilizados en la construcción de la obra. Por lo menos una copia de éstos debe permanecer en el archivo del departamento administrativo o dependencia distrital o municipal a cargo de la expedición de la licencia de construcción.

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

En este orden de ideas, teniendo en cuenta el estudio realizado, la valoración de las pruebas, el informe técnico de verificación de hechos, y demás documentos que obran en el expediente, y en consideración al tiempo transcurrido, más que suficiente para haber dado



RESOLUCIÓN No. 820 DE 31 DE JULIO DE 2018 Pág. 13 de 21

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

cabal cumplimiento a la intervención de los hechos denunciados por la quejosa, este Despacho estima que resulta procedente para el caso que se analiza imponer sanción administrativa a la investigada, en aplicación a lo estipulado en el Decreto Distrital 572 de 2015 y demás normas concordantes, por el incumplimiento e infracción a las normas antes transcritas.

La conducta asumida por la sociedad enajenadora respecto de las mencionadas deficiencias constructivas calificadas como afectaciones graves, evidenciadas en las áreas privadas de la unidad de vivienda en cuestión, quebranta las normas enunciadas, razón por la cual será objeto de sanción que se determinará de acuerdo con la gravedad e importancia que éstas representen.

6. Graduación de la sanción.

El parámetro fundamental para la graduación de las multas es el carácter leve, grave o gravísimo que se le asigna a las afectaciones dentro del trámite de la actuación, conforme a las definiciones del artículo 2º del Decreto Distrital 572 de 2015. Estas tres categorías modulan la infracción al derecho a la vivienda digna como máximo bien jurídico tutelado dentro de las actuaciones por deficiencias constructivas y/o desmejoramientos de especificaciones técnicas que adelanta esta Subdirección.

Dicha categorización apunta a diferenciar si se vulneran las condiciones de habitabilidad o de uso de la vivienda o sus condiciones estructurales, por tanto, constituyen el marco para la aplicación de los principios de razonabilidad y proporcionalidad en la motivación de la multa. Es por ello que esta Subdirección gradúa las multas que impone, cuando hay lugar a ello, atendiendo los criterios establecidos en el artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, que se logren establecer en la actuación administrativa, que para el caso en concreto son:

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

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

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



RESOLUCIÓN No. 820 DE 31 DE JULIO DE 2018 Pág. 14 de 21

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

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

Al respecto la Corte Constitucional en sentencia T-530 de 2011, señaló las siete condiciones que configuran el derecho a la vivienda adecuada, esto es: a) seguridad jurídica de la tenencia; b) disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura; c) gastos soportables; d) habitabilidad; e) asequibilidad; f) lugar y g) adecuación cultural; condiciones que fueron pasadas por alto por parte de la sociedad enajenadora, pues es claro que los hechos consistentes en "*1. Desplazamiento de una columna reduciendo el ancho del parqueadero para personas con movilidad reducida; 2. Eliminación de la zona recreativa, del cuarto de basuras y de la zona comunal, para la construcción de dos locales comerciales; 3. Cambio de diseño de la escalera en el primer piso toda vez que se construyeron tipo abanico; 4. Ampliación de los apartamentos tipo 2 y tipo 3 en donde se incrementaron el número de habitaciones teniendo como consecuencia la reducción del aislamiento contra predios vecinos; 5. Ausencia de rampas o salva escaleras imposibilitando el ingreso al proyecto de personas con movilidad reducida*", constituyen deficiencias constructivas calificadas como afectaciones graves, según lo plasmado en el Informe de Verificación de Hechos Nos 16-824 de 28 de junio de 2016 (folios 18 a 20), situación que atenta directamente contra el derecho constitucional de acceder a una vivienda en condiciones dignas para los perjudicados.

7. Tasación e indexación de la multa a imponer

El inciso segundo, numeral 9º del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987, faculta a este Despacho para imponer multas sucesivas entre DIEZ MIL (\$10.000) y QUINIENTOS MIL (\$500.000) pesos moneda legal, a las personas naturales o jurídicas sujetas al control y vigilancia de esta Subsecretaría, cuando se cerciore que se ha vulnerado una norma o reglamento a que debe estar sometido con relación a la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, que serán indexados en el tiempo en que se verifique el incumplimiento, por cada seis (6) meses (calendario) de retardo al vencimiento de la fecha establecida para el efecto, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo numeral 9º del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987.



RESOLUCIÓN No. 820 DE 31 DE JULIO DE 2018 Pág. 15 de 21

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

Las multas antes descritas se actualizarán, toda vez que la inaplicación de la indexación dejaría sin fuerza y efectividad las multas a través de las cuales el legislador buscó conminar a las personas dedicadas a la enajenación de inmuebles destinados a vivienda a cumplir con sus obligaciones, y a persuadirlos de la comisión de conductas infractoras al régimen aplicable.

Ahora bien, respecto de la indexación de la multa, este Despacho la actualiza con fundamento en los criterios auxiliares establecidos en el artículo 230 de la Constitución Política, dentro de los cuales se encuentran los criterios de justicia y equidad, y en la protección y tutela del Estado de Derecho, es decir, las normas que regulan la actividad de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, que en este caso, se traduce en proteger de manera efectiva el derecho constitucional a la vivienda digna. No aplicar la actualización de las multas implica que por ser tan irrisorias, el ente de control vería disminuida su facultad coercitiva para conminar a los administrados a cumplir con sus obligaciones y a persuadirlos de evitar la comisión de conductas que infringen la normatividad bajo su control.

Adicionalmente, en este caso concreto la multa se indexa teniendo en cuenta los incrementos del índice de precios al consumidor certificados por el DANE, desde el 26 de octubre de 1979, momento en que se fijaron los valores de las multas por el Decreto Ley 2610 de 1979, hasta la fecha en que se impone la sanción sin que ello signifique el pago de un mayor valor al establecido en la ley, sino que se aplica el mismo valor, pero pasado a términos presentes, postura que además ha sido avalada y reiterada en diferentes pronunciamientos jurisprudenciales, los cuales fueron recogidos en el concepto No. 1564 del 18 de mayo de 2004, emitido por la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado y acogidos por esta entidad mediante la Directiva No. 001 del 12 de enero de 2010 expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat.

En este sentido, el Consejo de Estado - Sala de lo Contencioso Administrativo - Sección Primera, al evaluar la legalidad de la Directiva 001 del 11 de octubre de 2004 expedida por el entonces Subdirector de Control de Vivienda del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente de Bogotá D.C. (DAMA), se pronunció indicando que la actualización dineraria de las multas impuestas por este Despacho son totalmente ajustadas a Derecho, para una mayor ilustración se procede a transcribir unos apartes del fallo contenido en el expediente No. 2006-00986-01 del treinta (30) de mayo de dos mil trece (2013), en el que se expresó:



RESOLUCIÓN No. 820 DE 31 DE JULIO DE 2018 Pág. 16 de 21

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

“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).

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

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

Siendo (VP) el valor presente de la sanción, y (VH) al valor de la multa establecida en el Decreto Ley 2610 de 1979. Los índices son los acumulados de los Índices de Precios al Consumidor, siendo entonces el IPCi (índice inicial) el correspondiente al mes de octubre de 1979 (fecha de entrada en vigencia el Decreto 2610 de 1979, que es igual a “1”) y el IPCf (índice final) que corresponde al último acumulado, certificado mensualmente por el DANE, para aplicar en el momento en que se expide el acto administrativo sancionatorio, el cual se puede corroborar en su página web: <http://www.dane.gov.co/>.



RESOLUCIÓN No. 820 DE 31 DE JULIO DE 2018 Pág. 17 de 21

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

Por lo tanto, de acuerdo con la formula enunciada anteriormente, el valor correspondiente a los DIEZ MIL PESOS (\$10.000.00) M/CTE, indexados a la fecha corresponden a UN MILLON CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS (\$1.443.892) M/CTE, y los QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000.00) M/CTE, corresponden a SETENTA Y DOS MILLONES CIENTO NOVENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS (\$72.194.579) M/CTE, lo anterior ilustra los límites de la sanción, más no respecto de la multa a imponer.

En razón a los valores descritos en el inciso anterior y luego de evaluar los hechos contenidos en la investigación, las irregularidades encontradas y probadas que afecta el inmueble que nos ocupa, así como la incidencia y afectación que representan en el mismo, procederá esta Subdirección a imponer sanción administrativa a la entidad enajenadora, aclarando que la sanción de tipo administrativo - multa - tiene como fin imponer al infractor de una norma, la obligación de pagar una suma de dinero, tasada en aplicación de criterios de razonabilidad y proporcionalidad, así como, los criterios señalados en el artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo⁴ y aquellos orientadores de las actuaciones administrativas. En ese orden, se valoran los puntos no atendidos, su calificación (*leve, grave o gravísima, la importancia de la afectación - Intensidad, extensión, persistencia, reversibilidad, recuperabilidad*), así como el beneficio que reporta para el investigado el incumplimiento de la norma y la afectación que soporta el quejoso, capacidad socioeconómica del infractor, con el fin de que la multa tenga una función disuasiva, aclarando que la misma no corresponde al pago de daños y/o perjuicios cuya competencia corresponde a la justicia ordinaria, ni tampoco abarca competencias que pueda tener la Alcaldía Local respecto del control urbanístico.

Por lo anterior y siendo que el enajenador no se acogió a la normatividad que infringió y no hay prueba en el expediente que confirme que los hechos atinentes a "1. *Desplazamiento de una columna reduciendo el ancho del parqueadero para personas con movilidad reducida*; 2. *Eliminación de la zona recreativa, del cuarto de basuras y de*

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

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



RESOLUCIÓN No. 820 DE 31 DE JULIO DE 2018 Pág. 18 de 21

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

la zona comunal, para la construcción de dos locales comerciales; 3. Cambio de diseño de la escalera en el primer piso toda vez que se construyeron tipo abanico; 4. Ampliación de los apartamentos tipo 2 y tipo 3 en donde se incrementaron el número de habitaciones teniendo como consecuencia la reducción del aislamiento contra predios vecinos; 5. Ausencia de rampas o salva escaleras imposibilitando el ingreso al proyecto de personas con movilidad reducida", que constituyen deficiencias constructivas calificadas como afectaciones graves, halladas en las áreas comunes del proyecto de vivienda EDIFICIO FLORALIA P.H., hayan sido subsanados en forma definitiva por parte de la responsable, esta Subdirección impondrá sanción por valor de **TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS PESOS (\$377.500.00) M/CTE**, que indexados a la fecha corresponden a **CINCUENTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS SEIS MIL NOVECIENTOS SIETE PESOS (\$54.506.907.00) M/CTE**, a la sociedad **ESTADOS AL DIA S.A.S.**, identificada con Nit. 900.036.546-1, representada legalmente por el señor **BERNARDO DE JESUS HERRERA ANDRADE**.

8. Órdenes y Requerimientos

Teniendo en cuenta que este caso es especial donde se violaron normas que gobiernan la actividad de enajenación de vivienda en el Distrito Capital, y que el propósito de esta sanción también cumple la función de resguardar el orden social y amparar el cumplimiento del ordenamiento jurídico no dará la orden de requerir a la sociedad enajenadora **ESTADOS AL DIA S.A.S.**, identificada con Nit. 900.036.546-1, representada legalmente por el señor **BERNARDO DE JESUS HERRERA ANDRADE**, frente a los hechos: "*1. Desplazamiento de una columna reduciendo el ancho del parqueadero para personas con movilidad reducida; 2. Eliminación de la zona recreativa, del cuarto de basuras y de la zona comunal, para la construcción de dos locales comerciales; 3. Cambio de diseño de la escalera en el primer piso toda vez que se construyeron tipo abanico; 4. Ampliación de los apartamentos tipo 2 y tipo 3 en donde se incrementaron el número de habitaciones teniendo como consecuencia la reducción del aislamiento contra predios vecinos.*" para que se acoja a la normatividad infringida, toda vez que al realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva el hecho que afecta al proyecto de vivienda EDIFICIO FLORALIA P.H., ubicado en la Calle 30 A SUR No. 68 D – 05/11 de esta ciudad, los cuales se tipifica como deficiencias constructivas calificadas como afectación grave, se causaría un gran impacto a la estructura y a la totalidad del proyecto.

Sin embargo, se dispondrá requerir a la sociedad **ESTADOS AL DIA S.A.S.**, identificada con Nit. 900.036.546-1, representada legalmente por el señor **BERNARDO DE JESUS**



RESOLUCIÓN No. 820 DE 31 DE JULIO DE 2018 Pág. 19 de 21

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

HERRERA ANDRADE, o quien haga sus veces, para que dentro del término de **CUATRO (4) meses** (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva el hecho que afecta las áreas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO FLORALIA – P.H.**, consistentes en "*5. Ausencia de rampas o salva escaleras imposibilitando el ingreso al proyecto de personas con movilidad reducida*", ya que constituye deficiencia constructiva calificada como afectación grave, conforme se evidencia en el Informe de Verificación de Hechos No. 16-824 de 28 de junio de 2016 (folios 18 a 20). Lo anterior, en el evento de que dichos hechos no hayan sido intervenidos al momento de la expedición de la presente Resolución.

De no atender el urbanizador el anterior requerimiento, el Despacho procederá a imponer multas sucesivas, que oscilarán entre 10.000 a 500.000 pesos, que serán indexados en el tiempo en que se verifique el incumplimiento, por cada seis (6) meses (calendario) de retardo al vencimiento de la fecha establecida para el efecto, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 9º del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987. En caso de que la parte quejosa no permita la realización de las obras ordenadas, el sancionado deberá informar y probar esta situación a esta Subdirección de manera inmediata.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Imponer a la sociedad **ESTADOS AL DIA S.A.S.**, identificada con Nit. 900.036.546-1, representada legalmente por el señor **BERNARDO DE JESUS HERRERA ANDRADE**, o quien haga sus veces, multa por valor de **TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS PESOS (\$377.500.00) M/CTE**, que indexados a la fecha corresponden a **CINCUENTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS SEIS MIL NOVECIENTOS SIETE PESOS (\$54.506.907.00) M/CTE**, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO: Requerir a la sociedad **ESTADOS AL DIA S.A.S.**, identificada con Nit. 900.036.546-1, representada legalmente por el señor **BERNARDO DE JESUS HERRERA ANDRADE**, o quien haga sus veces, para que dentro del término de **CUATRO (4) meses** (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva los hechos que afectan las áreas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO FLORALIA – P.H.**, consistentes en "*5.*



RESOLUCIÓN No. 820 DE 31 DE JULIO DE 2018 Pág. 20 de 21

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

Ausencia de rampas o salva escaleras imposibilitando el ingreso al proyecto de personas con movilidad reducida", ya que constituye deficiencia constructiva calificada como afectación grave, conforme se evidencia en el Informe de Verificación de Hechos No. 16-824 de 28 de junio de 2016 (folios 18 a 20). Lo anterior, en el evento de que dichos hechos no hayan sido intervenidos al momento de la expedición de la presente Resolución.

ARTÍCULO TERCERO: Ordenar a la sociedad **ESTADOS AL DIA S.A.S.**, identificada con Nit. 900.036.546-1, representada legalmente por el señor **BERNARDO DE JESUS HERRERA ANDRADE**, o quien haga sus veces, para que dentro de los diez (10) días (hábiles) siguientes al cumplimiento del término otorgado en el artículo anterior, acredite ante este Despacho la realización de las labores de corrección sobre el citado hecho.

ARTÍCULO CUARTO: El incumplimiento al requerimiento formulado en el artículo segundo, salvo que el quejoso o interesados impidan la realización de las obras ordenadas, situación que deberá poner en conocimiento inmediato a la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, dará lugar a la imposición de sanción, consistente en multa de entre \$10.000 a \$500.000 pesos, que serán indexados en el tiempo en que se verifique el incumplimiento, por cada seis (6) meses (calendario) de retardo al vencimiento de la fecha establecida para el efecto, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo numeral 9 del artículo 2° del Decreto Ley 078 de 1987.

ARTÍCULO QUINTO: El pago de la multa impuesta deberá efectuarse a favor de la **DIRECCIÓN DISTRITAL DE TESORERÍA**, identificada con NIT. 899.999.061-9, dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la presente Resolución, **PAGO QUE ÚNICAMENTE DEBERÁ REALIZARSE EN LA VENTANILLA DE CONCEPTOS VARIOS DE LA DIRECCIÓN DISTRITAL DE TESORERÍA UBICADA EN EL SUPERCADÉ**, con destino a financiar los programas de reubicación de los habitantes de zonas de alto riesgo, de conformidad con lo dispuesto en el inciso 5° del artículo 56 de la Ley 9 de 1989. Su cancelación deberá acreditarse mediante presentación ante este Despacho del recibo de caja que expida la Tesorería Distrital.

ARTÍCULO SEXTO: Notificar el contenido de la presente Resolución a la sociedad enajenadora **ESTADOS AL DIA S.A.S.**, identificada con Nit. 900.036.546-1, representada legalmente por el señor **BERNARDO DE JESUS HERRERA ANDRADE**, o quien haga sus veces.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 820 DE 31 DE JULIO DE 2018 Pág. 21 de 21

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


ARTÍCULO SÉPTIMO: Notificar el contenido de la presente Resolución al administrador y/o representante legal del proyecto de vivienda **EDIFICIO FLORALIA – P.H.**, ubicado en la Calle 30 A sur # 68 D – 05/11 de esta ciudad.

ARTÍCULO OCTAVO: Contra la presente resolución procede el recurso de reposición ante este Despacho y el de apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, los cuales se podrán interponer en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación según el caso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá, a los treinta y un (31) días del mes de julio de dos mil dieciocho (2018).


JORGE ANIBAL ALVAREZ CHÁVEZ
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Edward Leonardo Guevara Gómez - Contratista SICV
Revisó: Carlos Andrés Sánchez Huertas Contratista SICV