

**URGENTE MOTORIZADO  
SEGUNDA INSTANCIA**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá D.C.

Señor (a):

**LUIS FRANCISCO AHUMADA**

**PROPIETARIO APARTAMENTO 402 INTERIOR 3 O QUIEN HAGA SUS VECES**

**CIUDADELA PAQUE CENTRAL DE OCCIDENTE LOTE 2 ETAPA 2**

CALLE 77 B # 129 -11

BOGOTA D.C

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

**2-2019-17867**

FECHA: 2019-04-08 16:12 PRO 561752 FOLIOS: 1  
ANEXOS: 9

DESTINO: CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CENTRAL  
OCCIDENTE 2

TIPO: OFICIO SALIDA

ORIGEN: 8DHT - Subdirección de Investigaciones y  
Control de Vivienda

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**

Tipo de Acto Administrativo: **RESOLUCION 304 DEL 22 DE  
FEBRERO DE 2019**

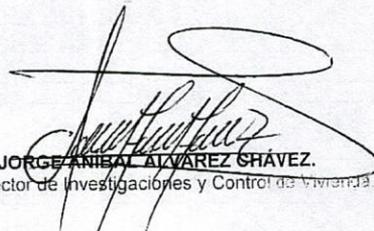
Expediente: 1-2015-56276-2

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 304 DEL 22 DE FEBRERO DE 2019**, 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 ALVÁREZ CHÁVEZ.**  
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: **CARLOS YAIR CORTES RIVERA**- Contratista SIVCV

Revisó: **DIANA MERCHAN** - Abogada SIVCV

**Anexo: RESOLUCION 304 DEL 22 DE FEBRERO DE 2019 FOLIOS:9**

Calle 52 No. 13-64

Conmutador: 358 16 00

[www.habitatbogota.gov.co](http://www.habitatbogota.gov.co)

[www.facebook.com/SecretariaHabitat](https://www.facebook.com/SecretariaHabitat)

@HabitatComunica

Código Postal: 110231



**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

## RESOLUCIÓN No. 304 DEL 22 DE FEBRERO DE 2019

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

Proceso 1-2015-56276-2

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

De conformidad con lo establecido en los Decretos Leyes No. 2610 de 1979 y 078 de 1987, el Acuerdo No. 79 de 2003, el Acuerdo No. 735 de 2019, el Decreto Reglamentario No. 405 de 1994, Decretos Distritales No. 121 de 2008 modificado por el 578 de 2011 y 478 de 2013; y el Decreto Distrital No. 419 de 2008, el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, demás normas concordantes y,

#### CONSIDERANDO

##### A. Fundamento Legal

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

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

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

##### B. Hechos

1.- La Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat asumió el conocimiento por competencia, de los hechos trasladados por la Superintendencia de Sociedades, presentados por el señor LUIS FRANCISCO AHUMADA, en calidad de propietario del apartamento 402 del interior 4, del proyecto de vivienda CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE LOTE 2 ETAPA 2, ubicado en la Calle 77B No. 129-11 de esta ciudad, por presuntas deficiencias constructivas presentadas en las zonas privadas de la unidad de vivienda, de acuerdo con el radicado No. 1-2015-56276-2 del 09 de septiembre de 2015. (Folios 1-3)



**RESOLUCIÓN No. 304 DEL 22 DE FEBRERO DE 2019**  
*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

2.- Posteriormente se realizó visita técnica el día 20 de noviembre de 2015 (Folio 11), de la cual se generó el informe de verificación de hechos No. 15-1158, suscrito por el arquitecto LEONARDO BARRERO G, en el cual se estableció (Folios 13-15):

**“1- PINTURA EN EL INMUEBLE...**

*En la inspección realizada, se observan deficientes acabados en la pintura aplicada al inmueble, dado que se observan muros con exceso partes sin lijar y otros con exceso de pintura, marcas de brochazos, espacios con parches y de diferente tonalidad, el hecho es generalizado en el apartamento, lo anterior es producto de la falta de supervisión técnica en el proceso constructivo y constituye una deficiencia constructiva la cual se califica como **afectación leve**, dado que no afecta las condiciones de habitabilidad, El hecho incumple lo establecido en la NSR10.*

(...)

**2- DESNIVELES EN TECHOS Y PAREDES...**

*En la visita realizada, se observan ligeras ondulaciones en los techos y muros del inmueble. Sobre este hecho, se tiene que para la ejecución de las placas de techo, se hace necesaria la utilización de formaletas, las cuales debido a su constante utilización, pueden ser objeto de deformaciones que posteriormente, son evidenciadas en el elemento estructural, hecho que constituye una deficiencia constructiva y se califica como **afectación leve**, por cuanto no afecta la habitabilidad del inmueble, pero soportan el incumplimiento de lo establecido en la NSR10.*

(...)

**3- VIGA CON DIFERENTES ALTURAS...**

*En la visita realizada, se observa que el dintel que separa el área de cocina y sala, presenta variación en su altura, existiendo una variación de 1.8 cms, el hecho aunque no afecta su funcionamiento, si afecta su apariencia, obedece a la falta de control y supervisión en el proceso constructivo, constituye una deficiencia constructiva la cual se califica como **afectación Leve**.*

(...)

**4- PUERTA DEL APARTAMENTO...**

*La esposa del quejoso indica que la puerta principal del inmueble es de baja calidad, en la inspección realizada se observa que la puerta principal del inmueble, fue reemplazada en su totalidad por el propietario, de acuerdo a lo anterior, no es posible atribuir algún tipo de responsabilidad en lo referente a deficiencias constructivas sobre este hecho a la sociedad enajenadora.*

**5- BASES DE VENTANAS DESCUADRADAS...**



**RESOLUCIÓN No. 304 DEL 22 DE FEBRERO DE 2019**  
**“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”**

*En la inspección realizada, se observa que las alfajías de las ventanas instaladas en el inmueble, presentan daño en su capa anódica, quemadas producto del contacto con morteros arrojados, adicional a lo anterior, se observa que las alfajías presentan deformaciones, producto de golpes en el proceso de instalación, el hecho constituye una deficiencia constructiva la cual se califica como **afectación grave**, al no realizar la debida supervisión técnica en el proceso constructivo.*

(...)

**6- DESNIVEL EN PISO DEL INMUEBLE...**

*En la visita realizada, se comprueba que el piso de sala comedor en el inmueble, presenta desnivel hacia las ventanas, hecho que afecta la utilización del espacio al generar inestabilidad en las personas que usan el espacio, constituye una deficiencia constructiva la cual se califica como **afectación grave**, al incumplir lo establecido en la NSR10, dado que no se cumple el control de niveles en formaleta así como tampoco se realizaron los ajustes necesarios para la instalación del piso laminado.*

(...)

**7- HUMEDAD POR SALIDA DE AGUA EN DUCHA ALCOBA PRINCIPAL**

*En la visita realizada, se observa que los tornillos que cierran las chapetas y bisagras en las divisiones de baños, presentan oxidación, lo anterior es producto de la implementación de elementos no acordes al uso y al área en donde funcionan, generando deterioro de la apariencia y posible adhesión de los elementos entre si ante un eventual cambio, adicional a lo anterior, se observa esponjamiento del acabado en muro, producto de la salida de agua desde la cabina de ducha, a través de la puerta, sumado a la no implementación de pintura acorde con el área, dado que se evidencia que la pintura aplicada en el baño, no repele al agua daña la apariencia, el hecho debe ser atendido como labores de posventas a cargo de la sociedad enajenadora y se califica como **afectación leve**.*

*La esposa del quejoso, indica que no existen hechos adicionales, tal y como queda indicado en el acta de visita.”*

3.- La Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de esta Subsecretaría expidió Auto No. 1548 del 27 de julio de 2017 “*Por el cual se abre una investigación administrativa*” contra la sociedad enajenadora AR CONSTRUCCIONES S.A.S. identificada con NIT. 900.378.893-8 (Folios 22-25).

4.- A continuación, se efectuaron las siguientes citaciones para Audiencia de Intermediación entre el investigado y el querellante:

- Según Acta No. 2017-SDH-1-2015-56276-2 se practicó el 11 de agosto de 2017, audiencia de intermediación, no obstante, la misma fue finalizada por la inasistencia de la parte quejosa. (Folio 31)



**RESOLUCIÓN No. 304 DEL 22 DE FEBRERO DE 2019**  
*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

- El 26 de septiembre de 2017, se intentó audiencia de intermediación, en la cual la parte quejosa no asistió. (Folio 43)
- Nuevamente se efectuó diligencia de intermediación el 12 de octubre de 2017, pero ante la inasistencia de la parte quejosa, la misma finalizó. (Folio 49)
- El 13 de diciembre de 2017 se inició diligencia de intermediación con la presencia de la parte quejosa, pero la sociedad investigada no asistió. (Folio 53)

5.- Mediante Resolución No. 132 del 26 de febrero de 2018, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda emitió decisión de fondo en la investigación administrativa adelantada en contra de la sociedad enajenadora AR CONSTRUCCIONES S.A.S., e impuso una sanción por valor de DIEZ Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS (\$18.933.866.00 M/CTE), e impartió orden de hacer. (Folios 73-85)

6.- La resolución mencionada fue notificada por aviso entregado el 20 de abril de 2018, al propietario del apartamento 402 del interior 4, del proyecto Ciudadela Parque Central de Occidente Lote 2 Etapa 2, en calidad de quejoso (Folios 94-95). De otro lado, se notificó por aviso entregado el 20 de abril de 2018, al Representante Legal de la sociedad AR CONSTRUCCIONES S.A.S. (Folios 96-97).

7.- Estando dentro del término legal establecido para tal efecto, mediante radicado No. 1-2018-18130 del 07 de mayo de 2018, el señor JUAN DAVID BAQUERO TORRES, en su condición de apoderado de la sociedad AR CONSTRUCCIONES S.A.S., interpuso Recurso de Reposición y en Subsidio de Apelación contra la Resolución No. 132 del 26 de febrero de 2018 (Folios 106-110).

8.- La Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda profirió la Resolución No. 764 del 24 de julio de 2018 *“Por la cual se resuelve un recurso de reposición...”*, en la cual, decidió acceder parcialmente a las pretensiones de la recurrente y en consecuencia modificó la sanción y la orden impuesta en la Resolución No. 132 del 26 de febrero de 2018. (Folios 131-138)

9.- La Resolución No. 764 del 24 de julio de 2018, fue comunicada el 1º de agosto de 2018 al señor LUIS FRANCISCO AHUMADA, en calidad de quejoso y propietario del apartamento 402 del interior 4, del proyecto de vivienda Ciudadela Parque Central de Occidente Lote 2 Etapa 2 (Folios 143-144). A su turno, la resolución en mención se notificó por aviso entregado el 19 de diciembre de 2018, al Representante Legal de la sociedad AR CONSTRUCCIONES S.A.S. (Folios 141-142)



**RESOLUCIÓN No. 304 DEL 22 DE FEBRERO DE 2019**  
*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

**II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO**

El señor JUAN DAVID BAQUERO TORRES, en su condición de apoderado de la sociedad AR CONSTRUCCIONES S.A.S., sustentó el recurso de la siguiente manera:

**1. “FALSA MOTIVACIÓN POR AUSENCIA DE FUNDAMENTOS DE HECHO**

*El ordenamiento jurídico colombiano, establece que no puede haber acto administrativo sin un fundamento fáctico y jurídico que lo justifique, de lo contrario adolece dicho acto de un vicio de nulidad en su expedición que no le permite surtir los efectos legales queridos. Por su parte, cuando un acto administrativo es proferido dentro de un proceso administrativo sancionatorio, parte del fundamento de dicho acto ha de ser que dentro del proceso se respeten la plenitud de formas y se demuestre de manera motivada que existen fundamentos de hecho y de derecho para sancionar una conducta, que deberá estar tipificada en una norma jurídica.*

(...)

*Conforme a lo anterior, la Resolución No. 132 del 26 de febrero de 2018, carece de falsa motivación, toda vez que el hecho denominado PINTURA EN EL INMUEBLE que sirve de fundamento para sancionar a la sociedad AR Construcciones S.A.S., se encuentra superado, dejando sin motivación fáctica y jurídica al acto administrativo, el cual adicionalmente, tendría una pérdida de fuerza ejecutoria en los términos del artículo 91 de la ley 1437 de 2011*

(...)

*Por todo lo anterior, al no haberse tenido en cuenta que uno de los hechos sancionados se encuentra superados, el acto administrativo adolece de falsa motivación y por ello, debe dejar de surtir efectos en el ordenamiento jurídico colombiano, por carecer de fundamentos fácticos reales.*

**3.2. FALTA DE MOTIVACIÓN POR CADUCIDAD DE LA OPORTUNIDAD DE LA PRUEBA QUE MOTIVA EL ACTO ADMINISTRATIVO.**

*Aunado a lo anterior, la Resolución No. 132 del 26 de febrero de 2018, se encuentra viciada por falsa motivación, toda vez que las presuntas deficiencias constructivas actualmente se encuentran superadas en su totalidad por acción de la sociedad AR Construcciones S.A.S.*

*Así, recordemos que la visita técnica de verificación de hechos se llevó a cabo el 20 de noviembre de 2015, es decir más de dos años antes de la expedición de la Resolución No. 132 del 26 de febrero de 2018. En este sentido, la Secretaría del Hábitat, no puede pretender sancionar un presunto incumplimiento de la orden impartida con un informe técnico que: a las luces de los principios de seguridad, debido proceso y protección de la confianza legítima, no puede servir de prueba carece del principio de inmediación, no resultando idóneo y oportuno para imponer una sanción.*



**RESOLUCIÓN No. 304 DEL 22 DE FEBRERO DE 2019**  
**“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”**

*Conforme a lo anterior, el ordenamiento jurídico colombiano, incluye dentro del debido proceso el principio de oportunidad de la prueba, el cual se encuentra desarrollado a lo largo del estatuto procesal general (Código general del proceso).*

(...)

*De esta manera, es evidente la falta de idoneidad y oportunidad de la prueba que motiva la Resolución No. 132 del 26 de febrero de 2018, razón por la cual, el acto administrativo adolece de falta de motivación y por ende es ilegal su expedición, dado que contraría el debido proceso administrativo.*

*Así, la falta de motivación del acto administrativo, conlleva un vicio en la expedición del acto administrativo*  
(...)

*Ahora bien, las afectaciones que recaen sobre la motivación de los actos administrativos tienen la facultad de afectar su validez, conllevando entonces a su desaparición, tal y como lo ha manifestado el Consejo de Estado*

(...)

*Como se expresó en los numerales anteriores, la validez de un acto administrativo depende entre otros requisitos, de que exista una motivación real y jurídicamente aceptable que fundamente la expedición del acto. Por lo tanto, si dicha motivación no existe, y en general, si falta alguno de los requisitos mencionados, el acto administrativo queda viciado de nulidad, es decir, que el acto nació a la vida jurídica defectuosamente, razón por la cual es susceptible de perder sus efectos jurídicos mediante la declaratoria de un juez como sanción jurídica por la inobservancia de la ley.*

**3.3. FALTA DE MOTIVACIÓN EN LA GRADUACIÓN DE LA SANCIÓN.**

*De conformidad con la Resolución No. 132 del 26 de febrero de 2018, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, resolvió imponer como sanción una multa de "DIEZ Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y TRE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS (\$18.933.866.00) M/CTE, basada en los siguientes argumentos:*

(...)

*... la resolución sancionatoria objeto del presente recurso, posee una imprecisión sustancial, dado que la multa impuesta no atiende a la realidad del presente caso, debido a que los hechos sancionados corresponden a unas presuntas deficiencias catalogada como afectación leve y una grave, hecho que no fue considerado al momento de graduar e imponer la sanción, pudiéndose interpretar que el valor impuesto responde a una precisión subjetiva que no tiene ningún tipo de justificación técnica ni jurídica, y demostrando que no se utilizó un procedimiento objetivo que permitiera concluir que el monto es el adecuado para sancionar las presuntas conductas omisivas catalogada como afectación leve y una grave.*



**RESOLUCIÓN No. 304 DEL 22 DE FEBRERO DE 2019**  
**“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”**

*Establece el artículo 2 del numeral 9 del Decreto 078 de 1987, que las sanciones pueden ir hasta de \$500 000 pesos M/cte., rango dentro del cual y bajo una escasa argumentación, por no decir nula, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, considera que la multa debe ser de DIEZ Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y TRE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS (\$18.933.866.00) M/CTE, justificándola en unas presuntas deficiencias constructivas que la misma entidad ha catalogado como afectación leve y una grave, razón por la cual, no podría dar lugar a una multa tan exagerada como la que se impone, la cual no está provista de ningún método objetivo que permita determinar que esa sanción es la pertinente imponer. Lo anterior deja sin posibilidad alguna el hecho de poder controvertir la tasación de la sanción, ya que no se entiende ¿Cuál fue el criterio por el cual la autoridad decidió imponer multa por DIEZ Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y TRE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS (\$18.933.866.00) M/CTE, y no otro valor como multa? ¿Cuáles son las circunstancias, hechos, la incidencia y afectación para determinar la suma de la multa?*

*Lo cierto es que la argumentación esgrimida en la resolución es casi nula y atentatoria del debido proceso, pues a pesar de existir una norma que establece los mínimos y máximos valores, existe el deber legal de la administración de argumentar en debida forma, la razón por la cual se impone el monto de la multa, de tal forma que permita al sancionado poder controvertirla cuando el mecanismo para la tasación sean argumentos jurídicos y técnicos: y no parezca que es una decisión tomada discrecional y arbitrariamente, contraria a los principios rectores de un Estado Social de Derecho, y a los principios de la actuación administrativa como el principio de imparcialidad y contradicción.*

*En similar sentido, la Corte Constitucional en reiteradas sentencias, ha dispuesto que la sanción administrativa debe corresponder a los principios de proporcionalidad y razonabilidad, los cuales exigen unos criterios de objetividad dictados por el legislador, quien es el único autorizado para establecer sanciones, y adicionalmente, debe corresponder a los fines perseguidos con la sanción dentro de un marco proporcional a los hechos que le sirven de fundamento.*

(...)

*De esta manera, el funcionario que imponga una sanción administrativa, no se escapa de su deber de motivar la sanción, atendiendo a unos criterios de justicia y equidad, que la jurisprudencia de la Corte Constitucional y del Consejo de Estado, han catalogado como principios de razonabilidad y proporcionalidad de la sanción. Así, la sanción debe ajustarse a los contenidos facticos, de manera que impuesto por el funcionario efectivamente atienda a reprochar lo que es legalmente debido.*

(...)

*Ahora bien, cabe anotar que la ley siempre ha considerado indispensable consagrar la necesidad de proporcionalidad y razonabilidad de las sanciones impuestas, por cuanto el derecho sancionatorio dentro de la concepción del estado social de derecho, debe corresponder a su finalidad última, es decir, a la dignidad del ser humano.*



**RESOLUCIÓN No. 304 DEL 22 DE FEBRERO DE 2019**  
*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

*Las sanciones a imponer deben corresponder a la realización de una conducta previamente descrita en la ley, atendiendo al principio de legalidad y que produzca un daño efectivo y no abstracto. Igualmente, es de observar que en materia de sanciones ha de tenerse presente tanto la naturaleza como la dosificación de las mismas, pues deben ser proporcionales al daño causado.*

*Adicionalmente, en cuanto a los derechos al debido proceso y al derecho de defensa se debe tener en cuenta que en un estado social de derecho como Colombia, que se caracteriza por el respeto a las competencias regladas de sus gobernantes, para evitar el abuso del poder exorbitante del estado, se requiere recabar sobre la observancia de las ritualidades propias de cada juicio, sea éste administrativo o judicial, lo que conlleva a que se usen todos los mecanismos jurídicos de defensa. Por ende, las sanciones administrativas impuestas de plano, están proscritas por el ordenamiento constitucional por ser abiertamente contrarias al debido proceso.*

*Por lo anterior, podemos concluir que, es evidente que la Subdirección de investigaciones y control de vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, vulnera los principios de proporcionalidad y razonabilidad en la sanción impuesta, al establecer como multa un valor tan alto como lo es la suma de DIEZ Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y TRE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS (\$18.399.866,00) M/CTE, sin considerar que los hechos han sido catalogados como de afectación leve y que adicionalmente, han sido subsanados a plenitud por parte de la sociedad AR Construcciones S.A.S.*

*Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto, debe revocarse en su totalidad la resolución 132 del 26 de febrero de 2018, que impone el pago de la sanción pecuniaria establecida en DIEZ Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y TRE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS (\$18.933.866,00) M/CTE.”*

**III. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO**

Teniendo en cuenta lo anterior, procede este Despacho a resolver el recurso de apelación presentado por el señor JUAN DAVID BAQUERO TORRES, en su condición de apoderado de la sociedad AR CONSTRUCCIONES S.A.S., contra la Resolución No. 132 del 26 de febrero de 2018.

En primer lugar, expone el recurrente que la Resolución No. 132 del 26 de febrero de 2018, carece de falsa motivación (sic), toda vez que el hecho denominado PINTURA EN EL INMUEBLE que sirve de fundamento para sancionar a la sociedad AR CONSTRUCCIONES S.A.S., se encuentra superado, dejando sin motivación fáctica y jurídica al acto administrativo, el cual adicionalmente, tendría una pérdida de fuerza ejecutoria en los términos del artículo 91 de la Ley 1437 de 2011.

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



**RESOLUCIÓN No. 304 DEL 22 DE FEBRERO DE 2019**  
*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

En consecuencia, debe tener en cuenta el recurrente que la falsa motivación se exhibe cuando el fundamento legal al acto administrativo es inexistente, o cuando los hechos son calificados equivocadamente desde el punto de vista jurídico, generándose en el primer supuesto, el error de hecho, y en el segundo, error de derecho, como modalidades diferentes de la falsa motivación. En el caso bajo estudio, no se presentó ninguna de las dos situaciones descritas porque la Subdirección encontró probado los hechos que constituyen el fundamento jurídico objeto de violación por parte de la sociedad AR CONSTRUCCIONES S.A.S, y ante la efectiva infracción cometida por la investigada, es procedente la imposición de una sanción.

Al respecto es importante aclarar que el hecho **“1. PINTURA EN EL INMUEBLE”**, no es el único hallazgo que se encontró en la visita de inspección realizada el 20 de noviembre de 2015, pues de acuerdo con el Informe de Verificación de Hechos No. 15-1158 del 25 de noviembre, la sanción impuesta por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, también tuvo como fundamento los hechos que afectan las zonas privadas del apartamento 402 del interior 4 del proyecto de vivienda CIUADDELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE, correspondientes a: **“3. VIGA CON DIFERENTES ALTURAS”**, y **“5. BASES DE VENTANAS DESCUADRADAS”**, los cuales constituyen deficiencias constructivas calificadas como leves, en el caso de las deficiencias No. 1 y 3, y para la deficiencia No. 5 como grave.

A su turno, conviene precisar que el quejoso LUIS FRANCISCO AHUMADA PENAGOS, informó mediante radicado No. 1-2018-18065 del 07 de mayo de 2018, que:

*“Referente a los HALLAZGOS, el punto 5 BASES DE VENTANAS DESCUADRADAS. Se permitió e que instalaran las alfajías y estas fueron instaladas sobre las anteriores.*

*Sobre el punto 6. No permitimos el arreglo ya que se requiere que el apartamento estuviera desocupado, y por parte de AR CONSTRUCCIONES. Nos daban \$500.000. pesos como canon de arrendamiento solamente por dos meses, y con la certeza que se dañarían algunas partes del mismo. Y de acuerdo al conocimiento de otros apartamentos que ya les habían propuesto lo mismo no fue buena la experiencia al respecto. Solamente vinieron a arreglar unas fisuras y levantamientos en la pintura en donde el señor que enviaron dejó parches en la pintura y nos informa que él solamente le pagaban por los remiendos, y en vista a esto no permití que continuara con dichos arreglos.*

(...)

*Con respecto a la pintura del apartamento en ningún momento se nos informó que lo pintarían en su totalidad. Por estas inconsistencias y mala calidad en la mano de obra, muchos arreglos no se permitieron (...).”* (Negrillas fuera de texto)

Aunado a ello, resulta procedente remitirse a lo que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de esta Subsecretaría, consideró frente a este tema en la Resolución No. 132 del 26 de febrero de 2018 *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Hoja 10 de 17

## RESOLUCIÓN No. 304 DEL 22 DE FEBRERO DE 2019

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

*“Hallazgo 1- PINTURA EN EL INMUEBLE, la sociedad enajenadora, argumenta que acudió a realizar los trabajos tendientes al resane, pero que la propietaria pese a recibir la visita técnica no suscribió acta de recibo a satisfacción, sin que sea prueba suficiente el dicho realizado a los argumentos, ni la copia adjunta a folio 69 del expediente en el cual se indica “REALIZARON TRABAJO DE RESANE DE FISURAS APROX (SIC) HACE DOS MESES PERO QUEDA PENDIENTE ENCHAFE FISURADO EN PISO DE COCHINA Y REVISIÓN DE MURO DE ALCOBA AUXILIAR”. Por cuanto el hallazgo refiere a los acabados en la pintura aplicada al inmueble. De tal manera que este hecho se considera que persiste”.*

Con base en lo anterior, no se encontró prueba alguna que permita inferir que la deficiencia constructiva, “pintura en el inmueble”, fuera subsanada por la sociedad investigada. Así las cosas, pese a que la sociedad AR CONSTRUCCIONES S.A.S, adelantó obras sobre este punto, no se encuentra demostrado que las mismas hayan obtenido la finalidad encomendada.

Ahora bien, para el hallazgo “5- BASES DE VENTANAS DESCUADRADAS”, en consideración a la manifestación del señor LUIS FRANCISCO AHUMADA, respecto a que “Se permitió e (sic) que instalaran las alfajías y estas fueron instaladas sobre las anteriores”, este Despacho infiere que este hecho fue subsanado por el enajenador, y en consecuencia como acertadamente lo estimo el A-quo, en armonía con el artículo 50 de la Ley 1437 de 2011, es procedente modificar de manera parcial la sanción y orden de hacer impuesta.

De otra parte, se debe tener en cuenta 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 H. 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 el interés general, los fines*



**RESOLUCIÓN No. 304 DEL 22 DE FEBRERO DE 2019**  
*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

*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)*

El carácter fundamental del derecho al Debido Proceso proviene de la coherencia con el principio de legalidad al que deben compaginarse no sólo las autoridades judiciales, sino también los procesos administrativos. Es una defensa de los procedimientos, es especial de la posibilidad de ser oído y vencido en juicio; adicionalmente comprende no sólo la observancia de los pasos que la Ley impone a los procesos judiciales y administrativos, sino también el respeto a las formalidades propias de cada procedimiento, que se encuentran contenidas en general en la normatividad que lo regula, el tipo de intereses en los procesos y las facultades de los servidores públicos encargados de resolver.

Ahora bien, en torno al argumento del apelante, según el cual la visita técnica se llevó a cabo el 20 de noviembre de 2015, es decir más de dos años antes de la expedición de la Resolución No. 132 del 26 de febrero de 2018, es necesario advertir, que los términos fijados por el Decreto 419 de 2008 para evacuar cada una de las etapas de la investigación tienen como propósito garantizar el cumplimiento de las funciones de inspección, vigilancia y control de las actividades de enajenación, arrendamiento e intermediación de vivienda que le corresponden a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, más no se erigen como normas que traigan consigo consecuencias procesales, como si las tienen aquellas referidas a la caducidad de facultad sancionatoria o la oportunidad para imponer sanciones.

Así mismo, debido al alto volumen de quejas que recibe esta Entidad, y los recursos limitados para su accionar, no podría esta Subsecretaría cumplir, en todos los casos, con el término fijado para cada etapa según el Decreto 419 de 2008, sin que ello, se convierta automáticamente en vulneración al debido proceso, derecho de defensa o la perpetuidad de la investigación sancionatoria, pues se reitera que las actuaciones adelantadas se cifien a lo preceptuado en el artículo 52 de la Ley 1437 de 2011, el cual señala “... la facultad que tienen las autoridades

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



## RESOLUCIÓN No. 304 DEL 22 DE FEBRERO DE 2019

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

*para imponer sanciones caduca a los tres (3) años de ocurrido el hecho, la conducta u omisión que pudiere ocasionarlas, término dentro del cual el acto administrativo que impone la sanción debe haber sido expedido y notificado”*

De igual manera, es necesario traer a colación la normatividad que enmarca la figura jurídica del “Derecho de Turno”, artículo 15 de la Ley 962 de 2005, que establece:

*“Derecho de turno. Los organismos y entidades de la administración pública nacional que conozcan de peticiones, quejas, reclamos, deberán respetar estrictamente el orden de su presentación, dentro de los criterios señalados en el reglamento del derecho de petición de que trata el artículo 32 del Código Contencioso Administrativo, sin consideración de la naturaleza de la petición, queja o reclamo, salvo que tengan prelación legal. Los procedimientos especiales regulados por la ley se atenderán conforme a la misma. Si en la ley especial no se consagra el derecho de turno, se aplicará lo dispuesto en la presente ley”.*

Por su parte, la Ley 734 de 2002 en su artículo 15 preceptúa:

*“Artículo 15. Deberes. Son deberes de todo servidor público:*

*(...) 12. Resolver los asuntos en el orden en que hayan ingresado al despacho, salvo prelación legal o urgencia manifiesta (...).”*

En el mismo sentido, es prudente reiterar que dicha actuación tiene lugar en vigencia del principio de prevalencia del derecho sustancial sobre el formal contenido en el artículo 228 de la Constitución Política. Al respecto, se trae a colación lo dictaminado por la Corte Constitucional en sentencia C-564 de 2004,

*“... las particularidades de los procesos deben estar dirigidas a asegurar la prevalencia del derecho sustancial, el principio de eficacia de los derechos y la protección judicial efectiva. De allí, que sean entendidas como constitucionales justamente, las normas procesales que tienen “como propósito garantizar la efectividad de los derechos” y su eficacia material, y que además propendan por la optimización de los medios de defensa de las personas. Tal efectividad resulta ser entonces un principio y una garantía que debe ser asegurada por las disposiciones procesales fijadas por el legislador.”*

De acuerdo a lo expuesto, se tiene que la Subdirección expuso razonadamente el mérito asignado a cada prueba allegada al proceso, por lo tanto, no incurre en la causal de falsa motivación al expedir la Resolución que sanciona a la sociedad enajenadora, en tanto dio cuenta de los fundamentos facticos y jurídicos en el acto administrativo mediante el cual se sanciona, pues reposa en la legitimidad de su órbita funcional, de lo que se puede extraer, que dentro de la presente investigación todas las actuaciones registradas fueron notificadas al enajenador sociedad AR CONSTRUCCIONES S.A.S., las cuales se adelantaron en las diversas etapas procesales sus descargos, así como adelantaron los recursos de ley, términos en los cuales se les permitió



**RESOLUCIÓN No. 304 DEL 22 DE FEBRERO DE 2019**  
*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

aportar material probatorio, como esbozar los argumentos que consideran pertinentes. Es por esto, y según lo que se puede percibir, se han respetado y surtido todas las etapas, oportunidades y formalidades aplicables para hacer cumplir los derechos y obligaciones dispuestos en la ley.

Ahora bien, en cuanto a la afirmación del apelante de que esta Secretaría no puede pretender sancionar un presunto incumplimiento de la orden impartida con un informe técnico que a las luces de los principios de seguridad, debido proceso y protección de la confianza legítima, no puede servir de prueba pues carece del principio de inmediación, no resultando idóneo y oportuno para imponer una sanción, este Despacho señala que el informe de verificación de hechos se erige como la prueba que demuestra la existencia de deficiencias constructivas y su respectiva clasificación, evidenciando así la existencia o no de mérito para dar lugar a la apertura de la investigación.

Aunado a ello, el informe fue realizado por un funcionario de esta Entidad que cuenta con los conocimientos técnicos y profesionales para emitir y catalogar dentro de los informes respectivos las deficiencias constructivas evidenciadas. De este modo, no es de recibo lo argumentado por el recurrente.

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

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

Del mismo modo, la Corte Constitucional expone la necesidad de la sanción administrativa en cuanto a la insolvencia de las obligaciones por parte de los administrados, señalando lo siguiente:

*“...se exige, entonces, que la sanción esté contemplada en una norma de rango legal -reserva de ley-, sin que ello sea garantía suficiente, pues, además, la norma que la contiene debe determinar con claridad la sanción, o por lo menos permitir su determinación mediante criterios que el legislador establezca para el efecto. Igualmente, ha de ser razonable y proporcional, a efectos de evitar la arbitrariedad y limitar a su máxima expresión la discrecionalidad de que pueda hacer uso la autoridad administrativa al momento de su imposición. En otros términos, la tipificación de la sanción administrativa resulta indispensable como garantía del principio de legalidad”<sup>2</sup>.*  
*(Subrayado fuera del texto)*

<sup>2</sup> Sentencia C-922/01, M.P. Jaime Araujo Rentería



**RESOLUCIÓN No. 304 DEL 22 DE FEBRERO DE 2019**  
*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

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

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

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

*“...la aplicación de la indexación obedece a la existencia de un vacío normativo en las disposiciones sancionatorias de la Ley 66 de 1968 y sus decretos modificatorios<sup>3</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>4</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 fuera de texto).*

De lo mismo se precisa que:

<sup>3</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>4</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.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Hoja 15 de 17

**RESOLUCIÓN No. 304 DEL 22 DE FEBRERO DE 2019**  
*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

*“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>5</sup>.”*

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

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

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

*“Sin embargo, la sala reitera, que 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.”*

<sup>5</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.



**RESOLUCIÓN No. 304 DEL 22 DE FEBRERO DE 2019**  
*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

**... 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).

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.

Conviene precisar que si bien la sociedad enajenadora realizó labores en el inmueble objeto de queja, como se puede observar con las pruebas aportadas “*Solicitud de Posventa*” del 05 de agosto de 2017 (Folio 111), y “*Orden de Trabajo Posventa*” del 27 de agosto de 2016 (Folio 112), para este Despacho no fue posible dar por subsanados los hechos, y fue esta la razón por la cual se impuso una multa al enajenador, aclarando que aun cuando la mayoría de los hechos se catalogaron como afectación leve, uno de ellos fue constitutivo de calificación grave, el cual impedía la habitabilidad de las personas, haciendo más gravoso y elevado el monto de la sanción.

En conclusión y de acuerdo con el material probatorio obrante en el expediente, este Despacho observa que la deficiencia “**5. BASES DE VENTANAS DESCUADRADAS**” que se presentaba en el inmueble del quejoso, fue solucionada por la sociedad investigada. Sin embargo, teniendo en cuenta que los hechos “**1. PINTURA EN EL INMUEBLE**” y “**3. VIGA CON DIFERENTES ALTURAS**” persisten, se mantendrá la sanción sobre estos hechos, así como la orden de hacer.

Debe reiterar esta Subsecretaría que el fundamento de la sanción es precisamente el incumplimiento a la normatividad vigente en materia de construcción de vivienda en el Distrito Capital, por lo que dentro de las obligaciones del enajenador se encuentra la de entregar en perfecto estado las obras o proyectos que desarrolle dentro de su actividad y atender los requerimientos de los propietarios cuando se presenten fallas o deficiencias en los mismos.

Teniendo en cuenta lo anterior este despacho, comparte los fundamentos con los que se modifica la sanción ya impuesta, y reitera que respecto a los hallazgos “**1. PINTURA EN EL INMUEBLE**” y “**3. VIGA CON DIFERENTES ALTURAS**”, la sociedad debe realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva estos hechos. Así las cosas, en consideración al estudio realizado y al acervo probatorio que obra en el expediente, esta Subsecretaría comparte los argumentos y decisiones resueltas por primera instancia en la Resolución No. 764 del 24 de julio de 2018.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Hoja 17 de 17

**RESOLUCIÓN No. 304 DEL 22 DE FEBRERO DE 2019**  
*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

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

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO: CONFIRMAR** la Resolución No. 764 del 24 de julio de 2018 *“Por la cual se resuelve un recurso de reposición”*, proferida por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda por las razones expuestas en la parte considerativa del presente acto administrativo.

**ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFICAR** el contenido de este acto administrativo al representante legal o quien haga sus veces de la sociedad AR CONSTRUCCIONES S.A.S y/o a su apoderado 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 propietario del apartamento 402, interior 4 del proyecto de vivienda CIUADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE LOTE 2 ETAPA 2, de esta ciudad, de conformidad con lo previsto en el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en Bogotá D.C. a los (22) días del mes de febrero de 2019.

**LESLIE DIAHANN MARTÍNEZ LUQUE**

Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la  
Secretaría Distrital del Hábitat

Elaboró: Karen Julieth Otero – Abogada Contratista SIVCV  
Revisó: Carolina Santisteban – Abogada Contratista SIVCV