



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

Señor (a)
ALBERTO RAFAEL MANOTAS ANGULO
Representante Legal (o quien haga sus veces)
ORGANIZACIÓN CONSTRUCTORA CONSTRUMAX S.A.S
CALLE 100 # 8 A – 55 TORRE C OFICINA 215
BOGOTÁ D.C

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

2-2018-64199

FECHA: 2018-12-18 12:14 PRO 527241 FOLIOS: 1
ANEXOS: 11
ASUNTO: COMUNICACIÓN
DESTINO: ALBERTO RAFAEL MANOTAS ANGULO
TIPO: OFICIO SALIDA
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Referencia: Aviso de Notificación
Tipo de acto administrativo: **Resolución No 1338 de 07 de noviembre de 2018**
Expediente No. 1-2016-83070-1

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 del Acto Administrativo **Resolución No 1338 de 07 de noviembre de 2018**, proferida por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del 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, las 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.

Cordialmente,



JORGE ARRIBAS ALVAREZ CHAVEZ.
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Lorena Mora Rodríguez - Contratista SIVCV
Revisó: Diana Carolina Merchán - Profesional Universitaria
Anexos: 11

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



**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 1338 DE 07 DE NOVIEMBRE 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 Decreto Distrital 572 de 2015, asumió el conocimiento de la queja presentada por el señor JESÚS MARIA PELAYO MAYORGA en calidad de propietario del apartamento 503 torre 5 del proyecto de vivienda AGRUPACIÓN DE VIVIENDA CAMPO REAL ubicado en la Carrera 3 No. 6-23 de esta ciudad, por las posibles deficiencias constructivas presentadas en áreas privadas del inmueble, contra la sociedad enajenadora **ORGANIZACIÓN CONSTRUCTORA CONSTRUMAX S.A.S** identificada con Nit. **830.067.178-1** y representada legalmente por el señor ALBERTO RAFAEL MANOTAS ANGULO (o quién haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2016-83070 del 2 de diciembre de 2016. Queja 1-2016-83070-1 (folios 1 a 6).

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 sociedad enajenadora **ORGANIZACIÓN CONSTRUCTORA CONSTRUMAX S.A.S** hoy **EN REORGANIZACIÓN** identificada con Nit. **830.067.178-1**, es la responsable del proyecto de vivienda y le fue otorgado el registro de enajenación No. 2002038 (Folio 22).

Que esta Subdirección en cumplimiento del artículo 4° del Decreto Distrital No. 572 de 2015, mediante el oficio con radicado No. 2-2016-87973 del 23 de diciembre de 2016 (Folio 10), corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora para que se manifestara respecto de cada uno de los hechos e indicara si corregiría los mismos o no, señalándole un término de diez (10) días hábiles. La sociedad enajenadora no se pronunció frente a la queja.

Que de conformidad con los antecedentes expuestos y en atención a lo previsto en el artículo 5 del Decreto 572 de 2015, esta Subdirección estimó necesaria la realización de una visita de carácter técnico, para el día 27 de octubre de 2017 la cual se llevó a cabo contando con la

X



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 1338 DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2018 Pág. 2 de 21

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

asistencia de la señora SONIA SUAREZ en calidad de propietaria, como consta en acta obrante a folio 19 del expediente, de la cual se elaboró el Informe de verificación de hechos No. 17-932 del 11 de noviembre de 2017, adjunto a folios 20 a 21, en el cual se concluyó:

"HALLAZGOS

Revisada la queja, descrita en el oficio, se evidencio durante la visita lo siguiente:

1. Goteras al interior del apartamento desde el techo

Se evidencian rastros de humedad en el cielo de la cocina, hay presencia de eflorescencias, rastro de óxido y de una intervención superficial a manera de resane en la placa, la quejosa informa que esta intervención la realizó la sociedad enajenadora hace más de un año y solo se atendió la filtración. Esta afectación también sucede en la sala y en la alcoba dos.

De acuerdo a lo anterior se configura una deficiencia constructiva que afecta la habitabilidad del inmueble, con el agravante que el fenómeno presentado afecta la salubridad de los residentes por el riesgo que representa la existencia de moho y esporas en el medio ambiente, al respecto no se da cumplimiento al acuerdo 20 de 1995, donde dispone:

PROPOSITO Y ALCANCE

Sección A.1.1. PROPOSITO

ARTÍCULO A.1.1.1 *El presente conjunto de normas y procedimientos se denomina el Código de Edificaciones de Santa Fe de Bogotá, el cual forma parte integrante de Santa Fe de Bogotá. El propósito fundamental del Código de Edificaciones es el de establecer un conjunto de normas básicas para la realización, alteración y uso de las edificaciones y estructuras ubicadas en el Distrito Capital de Santa Fe de Bogotá, de manera que garanticen su estabilidad y resistencia y preserven la seguridad, la salubridad y el bienestar de la comunidad.*

PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE

Sección B.5.1 GENERAL

ARTÍCULO B.5.1.1. *Los requisitos de este capítulo establecen las normas y recomendaciones mínimas necesarias para lograr una protección adecuada contra la intemperie en edificaciones.*

ARTICULO B.5.1.2. *Deben utilizarse materiales, procesos y métodos adecuados para lograr edificaciones o partes de ellas resistentes a la intemperie tal como se exige en este capítulo y deben cumplirse además los requisitos aplicables de este código.*



RESOLUCIÓN No. 1338 DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2018 Pág. 3 de 21

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

ARTÍCULO B.5.1.3. Todos los elementos de una edificación, estructurales o no, que estén en contacto con el exterior deben protegerse adecuadamente contra la humedad, la temperatura o cualquier otro agente externo que pueda afectar tanto la apariencia y características físicas del elemento, como las condiciones mínimas de higiene, salubridad y comodidad internas.

Sección B.4.2.1 GENERAL

Todo cuarto o espacio habitable debe tener ventanas, claraboyas, tragaluces, sobretechos, puertas de vidrio, paneles transparentes o cualquier otro medio de ventilación o iluminación que dé hacia el cielo, calle pública, jardín, terraza, corredor, pasadizo o patio, y que cumpla con las disposiciones de este Capítulo.

PARÁGRAFO B.4.2.1.1. El área y las propiedades de transmisión de luz de los dispositivos

utilizados deben ser los adecuados para cumplir con los requisitos mínimos de iluminación y ventilación.

Y al Código de la Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003):

TITULO II

PARA LA SEGURIDAD

CAPITULO 8°

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;

TITULO IX

PARA LA LIBERTAD DE INDUSTRIA Y COMERCIO Y LA PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES

CAPITULO 3°

LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO

(1130)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.

2. grietas en el inmueble

A



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 1338 DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2018 Pág. 4 de 21

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

Este hecho hace referencia a una fisura que se presenta en el muro divisorio de alcobas, la cual pareciera por un cambio de material, sin embargo no existe dilatación en este punto y también se observan fisuras en los enchapes del piso del baño y cabina de la ducha. El hecho es una deficiencia constructiva que no afecta la habitabilidad del inmueble y no da cumplimiento al Código de la Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003), descrito en el numeral 1 del presente informe.

3. Corto de energía en tomas de luz.

La quejosa informa que constantemente se funden los bombillos en las diferentes rosetas del inmueble, lo que podría estar siendo generado por un corto de energía. Al momento de la visita no se evidencio ninguna afectación por este hecho, sin embargo requiere concepto sobre la condición actual de las instalaciones eléctricas y se garantice la estabilidad de las mismas, emitido por un profesional idóneo en el tema, haciendo referencia a este hecho. De presentarse afectación se clasifica como deficiencia constructiva que afecta la habitabilidad del inmueble y no da cumplimiento al Código de la Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003), descrito en el numeral 1 del presente informe.”

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. 3965 del 20 de diciembre de 2017 (folios 34 a 37), por el cual se dio apertura a la investigación administrativa en contra de la sociedad enajenadora **ORGANIZACIÓN CONSTRUCTORA CONSTRUMAX S.A.S. – EN REORGANIZACIÓN** identificada con Nit. **830.067.178-1** y representada legalmente por el señor **ALBERTO RAFAEL MANOTAS ANGULO** (o quien haga sus veces).

Que en atención al artículo 6 del Decreto Distrital 572 de 2015, el Auto No. 3965 de 2017 se notificó por aviso a la sociedad enajenadora el 23 de mayo de 2018, como consta en la guía número 9821037 a folio 4. Se publicó la comunicación al proyecto de vivienda **AGRUPACIÓN DE VIVIENDA CAMPO REAL** el día 22 de mayo de 2018, visible a folio 45.

Una vez revisado el sistema **FOREST** se evidencia que la sociedad enajenadora no se pronunció frente al auto de apertura.

Que mediante Auto 2520 del 18 de julio de 2018 (folios 58 a 59) este Despacho procedió a correr traslado para presentar alegatos de conclusión.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 1338 DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2018 Pág. 5 de 21

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

Una vez revisado el sistema FOREST se observa, que la sociedad enajenadora no presentó alegatos de conclusión.

Que teniendo en cuenta que la etapa para la presentación de los alegatos quedó agotada y que las pruebas que existen dentro del proceso son suficientes para su resolución, está 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 7 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 Subsecretaria 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"

A



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 1338 DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2018 Pág. 6 de 21

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

En atención a lo expuesto resulta claro que esta Subdirección es competente para adelantar la presente investigación contra la sociedad enajenadora **ORGANIZACIÓN CONSTRUCTORA CONSTRUMAX S.A.S. – EN REORGANIZACIÓN** identificada con Nit. 830.067.178-1 y representada legalmente por el señor **ALBERTO RAFAEL MANOTAS ANGULO** (o quien haga sus veces).

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

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. 1338 DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2018 Pág. 7 de 21

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

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 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 27 de octubre de 2017 al proyecto de vivienda **AGRUPACIÓN DE VIVIENDA CAMPO REAL**, enajenado por la sociedad **ORGANIZACIÓN CONSTRUCTORA CONSTRUMAX S.A.S. – EN REORGANIZACIÓN** identificada con Nit. **830.067.178-1**, se constató que el hecho que afecta el apartamento 503 del Conjunto Residencial Campo Real, atinente a "*1. Goteras al interior del apartamento desde el techo*", constituyó deficiencia constructiva, de acuerdo al Informe de Verificación de hechos 17-932 del 11 de noviembre de 2017 el cual señaló: "*se configura deficiencia constructiva que afecta la habitabilidad del inmueble, con el agravante de que el fenómeno presentado afecta la salubridad de los residentes por el riesgo que representa la existencia de moho y esporas en el medio ambiente (...)*", (folios 20 a 21), de igual manera, en el Auto de apertura de investigación No. 3965 de 20 de diciembre de 2017 se precisó con claridad el hecho objeto de la presente investigación administrativa, lo anterior, de conformidad en el artículo 6 del Decreto 572 de 2015. (folios 34 a 37).

Una vez analizado el Informe de Verificación de Hechos No. 17-932 del 11 de noviembre de 2017 (folios 20 a 21) se tiene que el hecho que sigue afectando las áreas privadas es: "*1. Goteras al interior del apartamento desde el techo*".

Conforme lo anterior, con fundamento en el artículo 41 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, norma que faculta a las Autoridades para que en cualquier momento anterior a la expedición del acto, de oficio o a petición de

X



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 1338 DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2018 Pág. 8 de 21

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

parte, puedan corregir las irregularidades que se hayan presentado en la actuación administrativa para ajustarla a derecho, corresponde a este Despacho hacer claridad que para el trámite que se adelanta, la presunta infracción de las normas que regulan el régimen de enajenación de inmuebles destinados vivienda, corresponde a las citadas en Informe de Verificación de Hechos No. 17-932 del 11 de noviembre de 2017 (folios 20 a 21), es decir, los artículos A.1.1.1., B.5.1.1., B.5.1.2, B.5.1.3., B.4.2.1. párrafo B.4.2.1.1. del Acuerdo 020 de 1995 (Código de la Construcción de Bogotá), el título II del capítulo 8 numeral 12, del título IX capítulo 3 artículo 114 del Acuerdo 79 de 2003 (Código de la Policía de Bogotá) y el Decreto 572 de 2015. Lo anterior, en consideración a que en el Auto de apertura de investigación No. 3965 de 20 de diciembre de 2017 (folio 34 a 37), se evidencia que al momento de realizar la visita se tiene que frente al hecho: "**3. Corto de energía en tomas de luz**" no representa afectación, por tal motivo no existe deficiencia constructiva.

3.1. Oportunidad.

La pérdida de oportunidad es el tiempo con el que cuenta el ciudadano que adquirió una vivienda en la ciudad de Bogotá D.C para presentar la queja en contra de la sociedad enajenadora por presuntas deficiencias constructivas ante la Secretaría Distrital del Hábitat, es el término perentorio con que cuenta el ciudadano para acudir a la Administración Distrital y poner en conocimiento el hecho generador y la posible vulneración a la normatividad por medio del cual las sociedades constructoras deben edificar en el Distrito Capital, dicho término perentorio se encuentra tipificado en el artículo 14 del Decreto Distrital 572 de 2015:

"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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 1338 DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2018 Pág. 9 de 21

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

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. (...)” (Negrilla por fuera de texto).

Así las cosas, la Secretaría Distrital del Hábitat a través de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda contaba con la facultad para conocer los hechos por presuntas deficiencias constructivas en contra de la sociedad enajenadora ORGANIZACIÓN CONSTRUCTORA CONSTRUMAX S.A.S – EN REORGANIZACIÓN, teniendo en cuenta que el informe de verificación de hechos No. 17-932 del 11 de noviembre de 2017 estableció que la sociedad enajenadora intervino la afectación denominada *Goteras al interior del apartamento desde el techo* en el año 2016 (folio 20 a 21), restauración que consistió en la reparación superficial en la placa, la cual atenuó la afectación y no reparó en su totalidad el hallazgo, por el contrario, al momento de la visita técnica el Arquitecto Juan Pablo Rodríguez de esta Subdirección observó rastros de humedad en la cocina, presencia de eflorescencias y rastro de óxido.

Por lo tanto, en el entendido que la deficiencia constructiva fue catalogada como afectación grave, la Administración tenía la oportunidad de conocer de la queja presentada por el señor Jesús María Pelayo Mayorga, propietario del apartamento 503 de la Torre 5 del Conjunto Residencial Campo Real, pues la reparación locativa se realizó en el año 2016 y la queja fue presentada en el 02 de diciembre de 2016.

Caso contrario ocurre con las afectaciones denominadas “*grietas en el inmueble*” y “*corto de energía en tomas de luz*” puesto que no reposa en el expediente material probatorio que permitiera determinar la intervención de la sociedad constructora, por ende, para los hallazgos constructivos mencionados, operó el fenómeno de la pérdida de oportunidad.

4. Análisis de descargos

El Despacho no hará ningún pronunciamiento al respecto debido a que la sociedad enajenadora no presentó escrito de descargos, a pesar de que se le allegó a su dirección el Auto de Apertura de Investigación y el Auto para presentar Alegatos de Conclusión (folios 42 y 60).

5. Fundamento Normativo de la decisión

Este Despacho decidirá la procedibilidad de imponer sanción a la sociedad enajenadora ORGANIZACIÓN CONSTRUCTORA CONSTRUMAX S.A.S. – EN



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 1338 DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2018 Pág. 10 de 21

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

REORGANIZACIÓN identificada con Nit. **830.067.178-1** representada legalmente por el señor ALBERTO RAFAEL MANOTAS ANGULO (o quien haga sus veces), teniendo en cuenta que el material probatorio que obra en el expediente permite deducir sin lugar a 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 6 del artículo 2 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. 17-932 de 11 de noviembre de 2017 (folios 20 a 21), documento que recoge los hallazgos evidenciados en la visita de carácter técnico realizada, aunado los hechos por los cuales se le puede endilgar responsabilidad a la sociedad enajenadora, tipificados dentro de la presente investigación como deficiencia constructiva calificada como afectación grave con el agravante que el fenómeno afecta la salubridad de los residentes, 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 el hecho referente a “**1. Goteras al interior del apartamento desde el techo**”, constituye una vulneración a lo dispuesto en los artículos A.1.1.1., B.5.1.1., B.5.1.2, B.5.1.3., B.4.2.1. parágrafo B.4.2.1.1. del Acuerdo 020 de 1995 (Código de la Construcción de Bogotá), el título II del capítulo 8 numeral 12, del título IX capítulo 3 artículo 114 del Acuerdo 79 de 2003 (Código de la Policía de Bogotá) y el Decreto 572 de 2015, normas que establecen lo siguiente:

- **Código Distrital de Construcción, Acuerdo 20 de 1995.**

“PROPOSITO Y ALCANCE

Sección A.1.1. PROPOSITO

ARTÍCULO A.1.1.1 *El presente conjunto de normas y procedimientos se denomina el Código de Edificaciones de Santa Fe de Bogotá, el cual forma parte integrante de Santa Fe de Bogotá. El propósito fundamental del Código de Edificaciones es el de establecer un conjunto de normas básicas para la realización, alteración y uso de las*



RESOLUCIÓN No. 1338 DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2018 Pág. 11 de 21

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

edificaciones y estructuras ubicadas en el Distrito Capital de Santa Fe de Bogotá, de manera que garanticen su estabilidad y resistencia, y preserven la seguridad, la salubridad y el bienestar de la comunidad.

PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE

Sección B.5.1 GENERAL

ARTÍCULO B.5.1.1. *Los requisitos de este capítulo establecen las normas y recomendaciones mínimas necesarias para lograr una protección adecuada contra la intemperie en edificaciones.*

ARTÍCULO B.5.1.2. *Deben utilizarse materiales, procesos y métodos adecuados para lograr edificaciones o partes de ellas resistentes a la intemperie tal como se exige en este capítulo y deben cumplirse además los requisitos aplicables de este código.*

ARTÍCULO B.5.1.3. *Todos los elementos de una edificación, estructurales o no, que estén en contacto con el exterior deben protegerse adecuadamente contra la humedad, la temperatura o cualquier otro agente externo que pueda afectar tanto la apariencia y características físicas del elemento, como las condiciones mínimas de higiene, salubridad y comodidad internas.*

Sección B.4.2.1 GENERAL

Todo cuarto o espacio habitable debe tener ventanas, claraboyas, tragaluces, sobretechos, puertas de vidrio, paneles transparentes o cualquier otro medio de ventilación o iluminación que dé hacia el cielo, calle pública, jardín, terraza, corredor, pasadizo o patio, y que cumpla con las disposiciones de este Capítulo.

PARÁGRAFO B.4.2.1.1. *El área y las propiedades de transmisión de luz de los dispositivos utilizados deben ser los adecuados para cumplir con los requisitos mínimos de iluminación y ventilación.*

- *Código de la policía de Bogotá, Acuerdo 79 de 2003*

"TITULO II

PARA LA SEGURIDAD

CAPITULO 8°

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;

TITULO IX



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 1338 DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2018 Pág. 12 de 21

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

PARA LA LIBERTAD DE INDUSTRIA Y COMERCIO Y LA PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES

CAPITULO 3º.

LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO

(1130)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 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. (...)



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

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 cabal cumplimiento a la intervención de los hechos denunciados por el quejoso, 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 mencionada deficiencia constructiva calificada como afectación grave evidenciada en el área privada del proyecto de vivienda AGRUPACIÓN DE VIVIENDA CAMPO REAL, 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 2 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 por lo 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:

X



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 1338 DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2018 Pág. 14 de 21

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

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

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 el hecho consistente en “*1. Goteras al interior del apartamento desde el techo*”, constituye **deficiencia constructiva calificada como afectación grave con el agravante que afecta la salubridad de los residentes**, según lo plasmado en el Informe de Verificación de Hechos No. 17-932 de 11 de noviembre de 2017 (folios 20 a 21), situación que atenta directamente contra el derecho constitucional de acceder a una vivienda en condiciones dignas para los perjudicados.

Tal y como lo establece el artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo el cual consagra que debe ser la graduación de la sanción en razón a los agravantes existentes. Como se puede evidenciar en el presente proceso existe una deficiencia constructiva que afecta la habitabilidad del inmueble, y además tiene un agravante en razón a que está poniendo en riesgo la salud de los residentes y por ello se evidencia que se está generando un daño al interés jurídico tutelado, lo que genera que la sanción tenga un agravante al momento de imponer la multa, toda vez que esta puesto en peligro el interés jurídico tutelado en este caso la vivienda digna para los residentes del bien inmueble objeto de investigación.

B. Grado de prudencia y diligencia con que se haya atendido los deberes o se haya

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.*”



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 1338 DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2018 Pág. 15 de 21

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

aplicado las normas legales pertinentes.

Dentro de la actuación administrativa y las pruebas que reposan en el expediente, se constató que el enajenador cometió infracción a las normas que regulan el régimen de enajenación y/o construcción de vivienda, pues si bien en el expediente relacionado a la investigación obran manifestaciones y elementos probatorios que dan cuenta de los trabajos dirigidos a la subsanación definitiva de uno de los hechos irregulares, lo cierto es que respecto a los demás hallazgos que constituye deficiencia constructiva calificada como afectación grave con el agravante que afecta la salubridad de los residentes, evidenciadas en las áreas privadas del inmueble objeto de verificación, no hubo declaraciones ni pruebas aportadas capaces de demostrar que la sociedad responsable hubiese ejecutado labor alguna en aras de su corrección, pese a que la misma contó con el tiempo necesario y la oportunidad para hacerlo. Dicha circunstancia, le permite a este Despacho concluir que para el caso concreto el enajenador no ha tenido la diligencia suficiente para sanear las infracciones normativas en las que incurrió.

7. Tasación e indexación de la multa a imponer

El inciso segundo, numeral 9 del artículo 2 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.

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

X



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 1338 DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2018 Pág. 16 de 21

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

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:

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

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

Sin embargo, la sala reitera, que 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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 1338 DE-07 DE NOVIEMBRE DE 2018 — Pág. 17 de 21

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

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 124 del 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/>.

Por lo tanto, de acuerdo con la fórmula enunciada anteriormente, el valor correspondiente a los DIEZ MIL PESOS (\$10.000.00) M/CTE, indexados a la fecha corresponden a UN MILLÓN CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL DIEZ PESOS (\$1.446.010) M/CTE, y los QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000.00) M/CTE, corresponden a SETENTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS MIL CUATROCIENTOS noventa y dos PESOS (\$72.300.492.00) M/CTE, lo anterior nos ilustra respecto de 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



RESOLUCIÓN No. 1338 DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2018 Pág. 18 de 21

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

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 tal razón se evidencia un agravante en la multa en razón a que se está afectando el interés jurídico tutelado, toda vez el fenómeno de las "**Goteras al interior del apartamento desde el techo**", está generando "afectaciones en la salubridad de los residentes por el riesgo que representa la existencia de moho y esporas en el medio ambiente", lo que es considerado en el informe de verificación de hechos No. 17-932 del 11 de noviembre de 2017 como un agravante, por tal motivo la multa se impondrá con un agravante.

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 el hecho atinente a "**1. Goteras al interior del apartamento desde el techo**", que constituye deficiencia constructiva calificada como afectación grave, hallada en el área privada del apartamento 503 del bloque 5 del proyecto de vivienda **AGRUPACIÓN DE VIVIENDA CAMPO REAL**, hayan sido subsanados en forma definitiva por parte de la responsable, esta Subdirección impondrá sanción por valor de **DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESO (\$250.000.00) M/CTE**, que indexados a la fecha corresponden a **TREINTA Y SEIS MILLONES CIENTO CINCUENTA MIL**

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. Remisión 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.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 1338 DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2018 Pág. 19 de 21

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

DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS (\$36.150.246.00) M/CTE, a la sociedad enajenadora **ORGANIZACIÓN CONSTRUCTORA CONSTRUMAX S.A.S. – EN REORGANIZACIÓN** identificada con Nit. **830.067.178-1** representada legalmente por el señor **ALBERTO RAFAEL MANOTAS ANGULO** (o quien haga sus veces).

8. Órdenes y Requerimientos

Se dispondrá requerir a la sociedad **ORGANIZACIÓN CONSTRUCTORA CONSTRUMAX S.A.S. – EN REORGANIZACIÓN** identificada con Nit. **830.067.178-1** representada legalmente por el señor **ALBERTO RAFAEL MANOTAS ANGULO** (o quien haga sus veces), para que dentro del término de **SEIS (6) 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 el área privada del apartamento 503 del bloque 5 del proyecto de vivienda **AGRUPACIÓN DE VIVIENDA CAMPO REAL**, consistente en "1. *Goteras en el apartamento desde el techo*", ya que constituye deficiencia constructiva calificada como afectación grave, conforme se evidencia en el Informe de Verificación de Hechos No. 17-932 de 11 de noviembre de 2017 (folios 20 a 21); lo anterior, en el evento de que el hecho no haya sido intervenido 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 9 del artículo 2 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 **ORGANIZACIÓN CONSTRUCTORA CONSTRUMAX S.A.S. – EN REORGANIZACIÓN** identificada con Nit. **830.067.178-1** representada legalmente por el señor **ALBERTO RAFAEL MANOTAS ANGULO** (o quien haga sus veces), multa por valor de de **DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESO (\$250.000.00) M/CTE**, que indexados a la fecha corresponden a **TREINTA Y SEIS MILLONES CIENTO CINCUENTA MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 1338 DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2018 Pág. 20 de 21

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

PESOS (\$36.150.246.00) M/CTE, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO: Requerir a la sociedad **ORGANIZACIÓN CONSTRUCTORA CONSTRUMAX S.A.S. – EN REORGANIZACIÓN** identificada con Nit. **830.067.178-1** representada legalmente por el señor **ALBERTO RAFAEL MANOTAS ANGULO** (o quien haga sus veces), para que dentro del término de **SEIS (6) 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 el área privada del apartamento 503 del bloque 5 del proyecto de vivienda **AGRUPACIÓN DE VIVIENDA CAMPO REAL**, consistente en **"I. Goteras en el apartamento desde el techo"**, ya que constituye deficiencia constructiva calificada como afectación grave con el agravante que afecta la salubridad de los residentes, conforme se evidencia en el Informe de Verificación de Hechos No. 17-932 de 11 de diciembre de 2017 (folios 20 a 21). 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 **ORGANIZACIÓN CONSTRUCTORA CONSTRUMAX S.A.S. – EN REORGANIZACIÓN** identificada con Nit. **830.067.178-1** representada legalmente por el señor **ALBERTO RAFAEL MANOTAS ANGULO** (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 2º 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**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 1338 DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2018

Pág. 21 de 21

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

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 al señor **ALBERTO RAFAEL MANOTAS ANGULO** (o quien haga sus veces) en calidad de representante legalmente de la sociedad enajenadora **ORGANIZACIÓN CONSTRUCTORA CONSTRUMAX S.A.S. – EN REORGANIZACIÓN** identificada con Nit. 830.067.178-1.

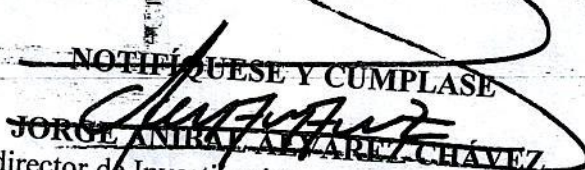
ARTÍCULO SÉPTIMO: Notificar el contenido al señor **JESUS MARÍA MANOTAS ANGULO** (o quien haga sus veces) en calidad de propietario del apartamento 503 del bloque 5 del proyecto de vivienda **AGRUPACIÓN DE VIVIENDA CAMPO REAL**, ubicado en la ubicado en la Carrera 3 No. 6-23, de esta ciudad.

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.

Dada en Bogotá, a los siete (07) días del mes de noviembre de dos mil dieciocho (2018).

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE


JORGE ANIBA ALVAREZ CHÁVEZ
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Laura María Rojas Amado- Contratista SICV
Revisó: Vanessa Domínguez P. - Contratista SICV

