



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá D.C.

Señor (a)
C E P CONSTRUCTORES ASOCIADOS SA
Representante Legal (o quien haga sus veces)
Nit. 860.058.303-7
Calle 22B # 32B-22
Tel: 2695566
Bogotá D.C

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

2-2019-37850

FECHA: 2019-07-19 10:13 PRO 590547 FOLIOS: 1
ANEXOS: 16
ASUNTO: Aviso de Notificación
DESTINO: CEP CONSTRUCTORES ASOCIADOS S. A.
TIPO: OFICIO BAUDA
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**
Tipo de Acto Administrativo: **Resolución No. 2106 del 14 de diciembre de 2018**
Expediente No. **1-2017-24628-1**


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 de (la) **Resolución No. 2106 del 14 de diciembre de 2018**, proferida por la **Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda**, de la Secretaría de Hábitat.

Se informa que al realizarse varios reenvíos de la citación a la dirección de notificación sin tener comparecencia o entrega efectiva se acude a esta notificación subsidiaria.

La notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

Contra 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 podrán interponer en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación según el caso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.


JORGE LUIS ALVÁREZ GRÁVEZ.
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: *Andrés Felipe Martínez Martínez* – Contratista SIVCV
Revisó: *Diana Carolina Merchán Baquero* – Profesional Universitario SIVCV
Anexo: Resolución No. 2106 del 14 de diciembre de 2018 FOLIOS: 16

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



**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 2106 DEL 14 DE DICIEMBRE DEL 2018

"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 facultades conferidas por la Ley 66 de 1968, los Decretos Ley 2610 de 1979, 078 de 1987, los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015, el Acuerdo 079 de 2003, demás normas concordantes, y,

CONSIDERANDO

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, en virtud de su competencia y de conformidad con lo dispuesto por el parágrafo del artículo 1º del Decreto Distrital 572 de 2015, asumió conocimiento de la queja presentada por el señor LUIS HUMBERTO CAICEDO CORTÉS actuando en calidad de Administrador y/o Representante Legal, por las presuntas irregularidades presentes en las zonas comunes del proyecto de vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL MARBELLA REAL – PROPIEDAD HORIZONTAL ubicado en la Transversal 16A No. 40-31 Sur de esta ciudad, contra la sociedad enajenadora C E P CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A. con NIT. 860.058.303-7, representada legalmente por el señor HERNAN CURREA CHAMAS o quien haga sus veces, actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2017-54628 del 7 de abril de 2017. Queja No. 1-2017-54628 (folios 1 al 4).

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 C E P CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A. con NIT. 860.058.303-7, es la responsable del proyecto de vivienda y le fueron otorgados los registros de enajenación No. 178047 y 90002 (Folio 205).

Que mediante oficio con radicado No. 1-2017-23629 del 5 de abril de 2017 (folios 41 al 43), las señoras ADRIANA MARÍA RINCÓN BERMÚDEZ en calidad de propietaria del apartamento 301 torre 1 y OLGA LUCÍA SILVA MORA en calidad de propietaria del apartamento 107 torre 2 del proyecto de vivienda de la referencia, solicitaron que se realizara una visita técnica a la copropiedad por presuntos deslizamientos en territorio elevado que podrían afectar a la copropiedad.

X



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 2106 DEL 14 DE DICIEMBRE DEL 2018 Pág. 2 de 31

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

Que esta Subdirección en cumplimiento del artículo 4° del Decreto Distrital No. 572 de 2015, mediante radicados No. 2-2017-27012 del 20 de abril de 2017 y 2-2017-28417 del 25 de abril de 2017 (Folios 53 y 55), 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 siguientes al recibo.

La sociedad enajenadora mediante documento con Oficio No. 1-2017-31598 del 3 de mayo de 2017 (folio 56), solicitó copia de la queja con radicado No. 1-2017-24628, para conocer su contenido; asimismo, mediante oficio No. 1-2017-32964 del 8 de mayo de 2017, se manifestó respecto de la queja interpuesta por las señoras ADRIANA MARÍA RINCÓN BERMÚDEZ y OLGA LUCÍA SILVA que nunca prometieron conjunto cerrado y respecto al área verde estableció que debía construirse un parque y entregarlo al IDR, como se hizo; por otro lado, allegaron acta de recibo de zonas de cesión del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público y acta de recibo del parque por el IDR.

Que mediante Oficios con No. 2-2017-35262, 2-2017-35263 y 2-2017-35266 del 15 de mayo de 2017 (folios 66 al 71), se informó a las partes que se unirían las quejas bajo el radicado 1-2017-24628 del 7 de abril de 2017.

Que de conformidad con los antecedentes expuestos y en atención a lo previsto en el párrafo 1° del artículo 5° del Decreto Distrital 572 de 2015, esta Subdirección estimó necesaria la realización de una visita de carácter técnico para verificar los hechos expuestos; por tal razón, mediante los oficios con radicados 2-2017-35273, 2-2017-35274, del 15 de mayo de 2017 (folios 72 al 75), se le comunicó a la quejosa y a la representante legal de la sociedad enajenadora, que se fijó fecha y hora para la práctica de la visita técnica el día 12 de junio de 2017.

Que mediante radicado interno 2-2017-35283 del 15 de mayo de 2017 (folio 76) este Despacho corrió traslado de la queja presentada por el señor LUIS HUMBERTO CAICEDO CORTÉS, al Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER para su conocimiento; a lo que dicha entidad contestó a través del oficio 1-2017-36257 del 17 de mayo de 2017 (folio 77) informando que realizaría seguimiento y control ambiental al proyecto, en el mismo sentido, mediante radicado 1-2017-41541 del 2 de junio de 2017 (folio 78) el mencionado instituto informó las acciones administrativas que se adoptaron y allegó el diagnóstico DI-10376 (folios 79 al 81) como resultado de la visita técnica que llevaron a cabo el 7 de abril del año de curso; también allegó oficio con radicado de esta Subdirección 1-2017-37037 del 19 de mayo (folio 82).



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 2106 DEL 14 DE DICIEMBRE DEL 2018 Pág. 3 de 31

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

Que el 12 de junio de los corrientes, se llevó a cabo la diligencia (folio 87) programada por est: Despacho a la que asistieron el señor LUIS HUMBERTO CAICEDO en calidad de administrador de la copropiedad y el señor RICARDO A. GÓNZALEZ en calidad de delegado de la sociedad enajenadora (documento delegatario a folio 88).

Que mediante documento con radicado 1-2017-50767 del 4 de julio de 2017 (folio 89), la sociedad enajenadora allegó copia del estudio de suelo, del estudio de amenaza y riesgo por procesos de remoción en masa y controles topográficos de los muros en gavión (folios 90 al 199).

Con base en todo lo anterior, se procedió a la elaboración del Informe de Verificación de Hechos No. 17-678 del 17 de agosto de 2017, que concluyó los siguientes:

"HALLAZGOS

A este expediente se encaminaron los documentos que hacían referencia a los mismos hechos, razón por la cual se da trámite administrativo en el presente expediente. Radicados No. 1-2017-23629 del 5 de abril de 2017 y 1-2017-25540 del 12 de abril de 2017

Se constatan los hechos consignados en la queja:

1. DEFICIENCIAS EN LOS PARQUEADEROS DE VISITANTES

Se expresa en la queja que el área destinada a los parqueaderos de visitantes no concuerda con los espacios que fueron previstos en la Licencia de construcción, ni en los planos aprobados en los cuales se puede observar suficiente espacio para ingresar y salir de cada uno de ellos en un sentido, sin embargo en la construcción de estos espacios no se mantuvieron.

En la visita técnica se observa el lugar dispuesto para los parqueaderos. El lugar para los parqueaderos se distribuye así: i) Parqueaderos Privados ubicados en el aislamiento sur occidental, ii) Parqueaderos Comunes ubicados hacia el norte del proyecto en área que se halla luego de la zona de cesión, iii) Parqueadero Visitantes ubicados igualmente en el área descrita en el literal anterior, iv) Parqueadero discapacitados ubicado en el aislamiento sur occidental, este es igual para visitantes.

Al verificar las carpetas de radicación de documentos {400020120200} se encuentran los planos "planta de localización general" y "localización - Cuadro de áreas" (fol. 65 y 66) y {400020130202} también reposan los mismos planos "planta de localización general" y

X



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 2106 DEL 14 DE DICIEMBRE DEL 2018 Pág. 4 de 31

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

"localización – Cuadro de áreas" (fol. 81 y 82). En ellos se puede apreciar la localización y ubicación de los parqueaderos de visitantes, los cuales según el cuadro de áreas esta discriminado así:

ESTACIONAMIENTOS Exigidos Planteados

Residentes 15 Comunales 9

Privados 46

Visitantes 6 8

Discapacitados 1 1

Así como se mencionó los lugares de los estacionamientos en la visita, se constata igualmente que los cupos planteados y aprobados en la licencia de construcción RES 12-2-0209.

Como se evidencia en las fotografías, los cupos y la ubicación de los estacionamientos de visitantes cumplen y se sujetan a lo aprobado en la licencia de construcción.

Por lo tanto, no se establece deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones para este hecho.

2. AUSENCIA DE PARQUEADEROS PRIVADOS

Se indica en la queja que tanto en la licencia de construcción como en el cuadro de áreas del conjuntó, se encuentra previsto el parqueadero No. 46, sin embargo lo construido en el proyecto inmueble el área construida, su delimitación y materialidad no existe.

En la visita se evidencia que los parqueaderos privados se ubican en el aislamiento sur occidental del proyecto, en este se proyecta según los planos radicados para la licencia 46 cupos de estacionamiento, del mismo modo que en el cuadro de áreas, como se relacionó en el punto 1 del presente informe.

Respecto de este se indica que el cupo 46, no fue construido. A lo que responde el delegado del enajenador que esto responde a que en el proceso constructivo se determinó delimitar el área de cada cupo mediante bordillos a nivel de piso y que como resultado de esto el área de cada parqueadero aumento, lo que en definitiva el parqueadero 46 no se pudo realizar. Pero que a pesar de esto los parqueaderos cumplen con las medidas normativas requeridas. Al particular se debe indicar que los parqueaderos construidos, bajo la modalidad expuesta, suplen lo exigido por la normatividad vigente, puesto que para el proyecto los parqueaderos exigidos son 15 [1 por cada 8 viviendas], sin embargo lo construido fueron 45.

Asimismo, el cupo faltante corresponde a estacionamiento de carácter privado, el hecho de no realizarlo no varía las áreas totales comunales contempladas para el proyecto. Además



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 2106 DEL 14 DE DICIEMBRE DEL 2018 Pág. 5 de 31

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

que no se puede determinar por parte del funcionario si el mismo fue enajenado. En caso de ser así debe ser el propietario del mismo quien está llamado a interponer la queja ante la entidad para dar trámite respectivo, por cuanto es él quien es el legitimado para iniciar la misma.

De acuerdo a lo anterior, no se establece deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones técnicas.

3. MURO DE CONTENCIÓN

Se expresa en el documento radicado por el representante de la copropiedad, que el muro de contención del conjunto ubicado de forma transversal que limita con la montaña no está cumpliendo con la finalidad para la cual fue edificado debido a que se ha visto afectado por derrumbes, deslizamientos y filtraciones de agua y sedimentos de tierra desde la montaña.

Conforme a lo anterior se le dio traslado de la queja al Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático IDIGER bajo el radicado No. 2-2017- 35283 del 15 de mayo de 2017 para que dentro de su competencia verificará las presuntas irregularidades en las obras de mitigación y contención dispuestas en el proyecto, por cuanto estas vienen afectando las condiciones de habitabilidad de los inmuebles y afectación a la utilización de las áreas comunes del proyecto.

En documento radicado No. 1-2017-41541 del 2 de junio de 2017, el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio climático en cumplimiento de sus funciones, realizó visita técnica al proyecto el día 07 de abril de 2017 con el fin de adelantar inspección visual y evaluación cualitativa del mismo, del cual se emitió el DI-10376. Este se encuentra anexo al expediente.

En el documento se encuentra:

7. ACCIONES ADELANTADAS

(...)

- Se recomendó la restricción de uso del sendero peatonal localizado en la parte baja del talud evaluado (costado nor-occidental del predio de la Transversal 16A No. 40-31 donde se localiza en Conjunto Residencial Marbella Real, en el sector catastral San Jorge Sur de la Localidad de Rafael Uribe Uribe, mediante Acta No. 0708, notificando a la Señora Olga Lucia Mora, identificada con Cedula de Ciudadanía No. 52.295.328, en el predio habitan 120 familias, 350 adultos y 200 menores*

8. CONCLUSIONES



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 2106 DEL 14 DE DICIEMBRE DEL 2018 Pág. 6 de 31

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

- *La estabilidad estructural y habitabilidad de las torres que conforman el conjunto Residencial Marbella Real (en particular las que se localizan al costado nor – occidental del predio), no se encuentran comprometidas en la actualidad, por el proceso de remoción en masa evidenciado en el talud de corte evaluado.*
- *La funcionabilidad y transitabilidad del sendero peatonal localizado en la parte baja del talud evaluado, presenta compromiso en la actualidad por la posibilidad de un avance en el movimiento en masa evaluado.*

Ahora bien, según el "Estudio de amenaza y riesgo por procesos de remoción en masa fase II proyecto Marbella Real" de febrero 8 de 2012 realizado por el Ing. Alfonso Uribe S. aportado a la carpeta de radicación de documentos {400020120200} (fol. 84 a 470) se tiene que:

- *Conclusiones del análisis de vulnerabilidad (fol. 97 a 98)*

Se requiere elaborar un plan de medidas de mitigación de riesgos para garantizar el adecuado comportamiento de las edificaciones, construcciones y vías vecinas de manera apropiada durante su construcción y a largo plazo.

El tipo de medidas se refieren básicamente a la construcción de una barrera contra caída de bloques que será un muro en gaviones con una altura de 2.0 m. El propósito principal de esta medida es evitar que los posibles bloques que puedan caer de la ladera afecten las edificaciones del proyecto

Adicionalmente se requiere al noroccidente un tramo de muro de contención en gaviones para mitigar la amenaza por falla rotacional causada por los posibles flujos de detritos

Con el fin de evitar la erosión superficial del talud y las terrazas finales, se construirán cañuelas revestidas a diferentes niveles y se empradizará el talud para su protección. (Énfasis propio)

Igualmente en el capítulo 10 del mismo estudio, el geotecnista responsable del proyecto, expone:

Capítulo 10 OBRAS DE MITIGACION DE RIESGOS

(...)

Adicionalmente se requiere al noroccidente un tramo de muro de contención en gaviones para mitigar la amenaza por falla rotacional causada por los posibles flujos de detritos



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 2106 DEL 14 DE DICIEMBRE DEL 2018 Pág. 7 de 31

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

Con el fin de evitar la erosión superficial del talud y las terrazas finales, se construirán cañuelas revestidas a diferentes niveles y se emhradizará el talud para su protección. (Énfasis propio)

(...)

10.4 Cunetas

Adicionalmente a la emhradización, se protegerán los taludes contra la erosión superficial mediante la construcción de varios niveles de cunetas revestidas desde la zona alta a la más baja. En el plano No. 13 aparece la ubicación de las cunetas y en el anexo E las memorias de cálculo de su diseño

(...)

10.5 Condiciones y recomendaciones particulares de construcción

10.5.2 Especificaciones de emhradización

En los taludes permanentes al norte del proyecto puede efectuarse una siembra de cespedones que consiste en el corte y colocación de capas de pasto de gran tamaño, las cuales se arrancan conjuntamente con las raíces y el suelo. Previamente a la colocación de estos colchones de grama se requiere conformar el talud para su colocación.

(...)

10.5 Plan de monitoreo

Es muy importante asegurar la construcción y funcionalidad de las obras de mitigación relacionadas con la barrera anticaída de bloques y muro de contención. Por consiguiente deberá llevarse a cabo un programa de monitoreo que consiste básicamente en la revisión de la verticalidad del muro y su posible desplazamiento luego de un evento de caída de bloques o en su defecto cada 3 meses.

Dicho monitoreo se efectuará mediante comisión de topografía que revise y lleve registro histórico de los movimientos del muro. En caso de que el muro pierda verticalidad por un evento de caída de bloques de más del 20% o se desplaza horizontalmente más de 20 cm, se deberá proceder a su reemplazo inmediato.

En la visita técnica de verificación se realiza recorrido sobre la zona del talud que se encuentra en la parte posterior del predio. Sobre este se puede observar que el mismo ha padecido de deslizamientos de detritos desde la parte media hacia la más baja del talud. Igualmente se observa que ha presentado fallas de corona por la pérdida de base como consecuencia de la erosión superficial.

Esto igualmente – la erosión superficial – ha afectado la conformación del talud lo que deriva en que la base donde se cimientan las cunetas planteadas en el plan de mitigación haya sufrido de fracturas y desplazamientos en algunos casos.

X



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 2106 DEL 14 DE DICIEMBRE DEL 2018 Pág. 8 de 31

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

Luego de la visita realizada, se puede concluir que la empradización realizada en el talud, tal como lo recomendaba el estudio de remoción presentado por el enajenador ha sido deficiente, por lo que ha permitido que se genere en primer lugar erosión superficial y a consecuencia de lo anterior lavado de los finos que conformaron el talud. Lo que al final se puede resumir que el talud está sufriendo fenómeno de remoción en masa.

Ahora bien, en el acta de visita se solicitó al enajenador allegar al expediente estudio de remoción del proyecto. Según radicado No. 1-2017-50/67 del 04 de julio de 2017 la constructora adjunta al expediente la documentación solicitada y con esta anexa el monitoreo realizado a los gaviones por el topógrafo. En este se puede observar las mediciones realizadas a la contención en los días: febrero 14 de 2013, marzo 17 de 2013, junio 11 de 2013, julio 19 de 2013, noviembre 16 de 2013, enero 17 de 2014, febrero 27 de 2014, junio 3 de 2014, agosto 4 de 2014. Donde el topógrafo indica que el elemento de contención no ha sufrido de desplazamientos más allá de lo calculado y proyectado.

Empero de esto, se debe indicar que la última medición fue realizada hace más de 3 años, y no se puede concluir como se ha comportado el elemento ante las situaciones acaecidas en el talud. Por lo que se hace indispensable determinar el comportamiento de los gaviones y su situación actual.

En conclusión, las afectaciones observadas respecto del talud, se pueden resumir en:

- *Empradización deficiente.*
- *Conformación inestable del talud.*
- *Fractura de los elementos de mitigación (cunetas)*

Al respecto se debe dar cumplimiento al reglamento colombiano de construcción sismo resistente NSR-10, para lo concerniente a: Empradización deficiente y Conformación inestable del talud, por cuanto no se da cabal cumplimiento al estudio de remoción en masa aprobado para el proyecto.

H.5.2 — ESTABILIDAD DE TALUDES EN LADERAS NATURALES Ó INTERVENIDAS

H.5.2.1 — RECONOCIMIENTO — *Sin detrimento de lo que establezca la normatividad local que aplique, en edificaciones cuya implantación se proyecte realizar total o parcialmente sobre una ladera, o que se encuentren al borde o al pie de una de ellas, el ingeniero geotecnista junto con la asesoría de un geólogo o ingeniero geólogo, debe realizar un análisis de estabilidad de los taludes que representen una amenaza para la edificación y*



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 2106 DEL 14 DE DICIEMBRE DEL 2018 Pág. 9 de 31

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

diseñar las obras y medidas necesarias para lograr un nivel de estabilidad aceptable en términos de los factores de seguridad que se establecen en H.5.2.6. Para el caso particular de laderas naturales, se debe realizar el inventario de los procesos que reflejen inestabilidad del terreno a fin de incorporarlos con los análisis de las condiciones de estabilidad de la ladera.

H.5.2.2 — CONSIDERACIONES GENERALES — *Para los análisis de estabilidad de laderas naturales o intervenidas y taludes de excavación, se deben tener en cuenta la geometría del terreno antes y después de cualquier intervención constructiva, la distribución y características geo mecánicas de los materiales del subsuelo que conforman el talud, las condiciones hidrogeológicas e hidráulicas, las sobrecargas de las obras vecinas, los sistemas y procesos constructivos y los movimientos sísmicos.*

H.5.2.3 — SECCIONES DE ANÁLISIS — *Para los análisis de estabilidad se requiere contar con un modelo geológico-geotécnico que contenga al menos una sección transversal del terreno que incluyendo la localización y características de la edificación; represente razonablemente la topografía de la superficie del talud, en donde éste sea más alto o más empinado, la distribución de los materiales en profundidad, las condiciones del agua subterránea y la localización de sobrecargas, que definan el o los mecanismos de falla que se deban considerar para los análisis de estabilidad. Cuando la irregularidad morfológica o litológica del terreno así lo indique, se requerirá contar con por lo menos una sección en cada zona homogénea definida en el modelo del área de estudio, en donde a criterio del ingeniero geotecnista, exista probabilidad cinemática de que se presenten procesos de inestabilidad.*

H.5.2.4 — PRESIONES DE POROS — *Para el análisis y diseño de taludes, se debe evaluar el efecto del agua en la disminución del esfuerzo efectivo del suelo y de la resistencia al corte, incluyendo los aspectos sísmicos de la sección H.6.2.5. Para tal efecto, el Ingeniero Geotecnista debe aplicar una o varias de las siguientes metodologías:*

(a) Red de flujo: necesaria en el caso en que la cabeza piezométrica no corresponde con la superficie del nivel freático.

(b) Nivel freático: en el caso en que la cabeza piezométrica corresponde con la superficie de la tabla de agua, por encontrarse esta última a presión atmosférica.

(c) Ru cociente entre la presión de poros y el esfuerzo vertical total. Este valor puede variar para el mismo material, dependiendo de su posición relativa respecto a la superficie de agua y a la superficie del terreno. Por tal motivo, se recomienda calcular tantos valores como sean necesarios de acuerdo con la complejidad del problema.

Se preferirá el cálculo de la presión de poros a través de una red de flujo o por la definición de un nivel freático, respecto a la aplicación del factor Ru.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 2106 DEL 14 DE DICIEMBRE DEL 2018 Pág. 10 de 31

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

H.5.2.5 — SISMO DE DISEÑO — Para efectos del análisis y diseño de taludes, se debe emplear la aceleración máxima del terreno, a_{max} obtenida bien sea de un espectro (aceleración del espectro de diseño para periodo cero) o por medio de análisis de amplificación de onda unidimensionales o bidimensionales, correspondiente a los movimientos sísmicos definidos en el Capítulo A.2, particularmente en los numerales A.2.1, A.2.2, A.2.3, A.2.4 Y A.2.5. En caso de que el sitio objeto de análisis haga parte de un estudio de microzonificación sísmica aprobado, se utilizará la aceleración máxima superficial del terreno establecida en el espectro de diseño respectivo en lugar de lo estipulado en la sección A.2. El coeficiente sísmico de diseño para análisis pseudoestático de taludes KST tiene valor inferior o igual al de a_{max} y se admiten los siguientes valores mínimos de KST a_{max} , dependiendo del tipo de material térreo (reforzado o no) y del tipo de análisis.

Tabla H.5.2-1

Valores de KST/ a_{max} Mínimos para Análisis Pseudoestático de Taludes

En los análisis de estabilidad de taludes deben considerarse los criterios de susceptibilidad al deslizamiento asociado a sismo establecido en la sección H.7.1.2

H.5.2.6 — METODOLOGÍA — Debe utilizarse un método de cálculo y análisis de reconocida validez y aplicación, proporcionado a la magnitud del problema potencial y a las consecuencias en pérdidas de vidas y económicas en caso de falla del talud.

H.5.2.7 — FACTORES DE SEGURIDAD — Se usarán los de la tabla H.2.4-1

H.8.2.5 — PROTECCIÓN DE TALUDES PERMANENTES — En el diseño de los sistemas de protección de taludes naturales o cortes artificiales permanentes, se tomará en cuenta que las deformaciones del suelo protegido deben ser compatibles con las del sistema de protección empleado. Se tomará asimismo en cuenta el efecto del peso del sistema de protección sobre la estabilidad general o local del talud durante y después de la construcción. Por otra parte, los sistemas de protección deberán incluir elementos que garanticen un drenaje adecuado y eviten el desarrollo de presiones hidrostáticas que puedan comprometer la estabilidad del sistema de protección y del propio talud.

En caso de usar anclajes pasivos o activos para la estabilización del talud deberá demostrarse que éstos no afectarán la estabilidad ni inducirán deformaciones significativas en las construcciones vecinas y/o en los servicios públicos. El sistema estructural de los anclajes deberá analizarse con el objetivo de asegurar su funcionamiento como elemento de anclaje. Por otra parte, se tomarán las precauciones necesarias para proteger los anclajes contra corrosión, con base en pruebas que permitan evaluar la agresividad del terreno, principalmente en cuanto a resistividad eléctrica, pH, cantidad de sulfuros, sulfatos y cloruros. Se prestará particular atención a la protección de los elementos que no se



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 2106 DEL 14 DE DICIEMBRE DEL 2018 Pág.-11 de 31

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

encuentran dentro del barreno y en especial en la zona del brocal (placas de apoyo, cuñas, tuercas, zona terminal del elemento tensor, etc.)

Se deberá contemplar la modelación de todas las etapas del proceso constructivo con el propósito de analizar no solo la estabilidad de los taludes o cortes resultantes en su condición final, sino además que permita prever el efecto que tienen las técnicas y procedimientos de corte como voladuras controladas, mediante maquinaria pesada o manualmente, según sea el caso.

Se deberá verificar la existencia de normas específicas de autoridades locales sobre la ejecución de excavaciones, uso del suelo, microzonificación sísmica o derivadas de Planes de Ordenamiento Territorial o similares.

Y para lo concerniente a Fractura de los elementos de mitigación (cunetas), esto por cuanto se presenta una deficiencia en la cimentación de la misma, al quedar sin base o soporte, el elemento se fractura, sin embargo este se debe reparar conforme a lo estipulado en la normativa aplicable.

E igualmente,

I.2.3 -- ALCANCE DE LA SUPERVISIÓN TÉCNICA

I.2.3.1 -- El alcance de la supervisión técnica debe, como mínimo, cubrir los siguientes aspectos:

(h) Velar en todo momento por la obtención de la mejor calidad de la obra.

I.2.4.6 -- CONTROL DE EJECUCIÓN -- El supervisor técnico deberá inspeccionar y vigilar todo lo relacionado con la ejecución de la obra, incluyendo, como mínimo:

(c) Condiciones de la cimentación y su concordancia con lo indicado en estudio geotécnico.

De lo expuesto previamente, se establece deficiencia constructiva que no afectan las condiciones estructurales del inmueble pero que pone en peligro la vida de las personas.

4. CUARTO DE BASURAS

Se expresa en la queja que el cuarto de basuras realizado en el proyecto no cumple con los requisitos exigidos por la normatividad a nivel nacional, situación que puede afectar la salubridad de los residentes del Conjunto Residencial Marbella Real.

Se realiza verificación del cuarto de hasuras, el mismo se observa con acabado cerámico en el muro, cuenta con punto hidráulico y la ventilación se tiene en el muro posterior y en

X



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 2106 DEL 14 DE DICIEMBRE DEL 2018 Pág. 12 de 31

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

la puerta. Así mismo, el cielo raso está pintado con vinilo gris y el piso es en concreto esmaltado.

De acuerdo a lo anterior, no se establece deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones técnicas.

5. CUARTO DE BOMBAS

Se verificó en la visita con la aprobación del representante del enajenador, la denuncia de la copropiedad que el cuarto de bombas no corresponde a lo que se establece en los planos por cuanto se había planteado realizar subterráneo.

En efecto, según se observa al verificar las carpetas de radicación de documentos {400020120200} se encuentran los planos "planta de localización general" y "localización - Cuadro de áreas" (fol. 65 y 66) y {400020130202} también reposan los mismos planos "planta de localización general" y "localización - Cuadro de áreas" (fol. 81 y 82). En ellos se puede apreciar que el cuarto de bombas no se marca dentro del mismo. Sobre este particular se debe contemplar que los elementos que se encuentran en el cuarto se tratan de los equipos de presión dispuestos para el proyecto.

Aunado a lo anterior se tiene que según lo enunciado en la Ley 1469 de 2001:

Artículo 7°. Licencia de construcción y sus modalidades. Es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural, y demás normatividad que regule la materia. En las licencias de construcción se concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación. Son modalidades de la licencia de construcción las siguientes:

(...)

4. Modificación. Es la autorización para variar el diseño arquitectónico o estructural de una edificación existente, sin incrementar su área construida. (Subrayado fuera de texto)

(...)

De lo antes expuesto, primero se obtiene variación entre los planos arquitectónicos aportados y lo que se encuentra construido, lo que configura deficiencia constructiva por



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 2106 DEL 14 DE DICIEMBRE DEL 2018 Pág. 13 de 31

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

incumplimiento de las normas o reglamentos aplicables y desmejoramiento de especificaciones por la modificación total o parcial de las especificaciones del proyecto contenidas en los planos respecto de las ofrecidas legalmente. Empero, dicha diferencia en este caso particular, no representa variación en el diseño arquitectónico o estructural del proyecto, además no modifica el área construida y los índices de ocupación y construcción.

En estas condiciones, no se establece deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones."

Que con base en lo anterior, este Despacho, en cumplimiento del artículo 6° del Decreto Distrital 572 de 2015 y existiendo mérito para ello, profirió el Auto No. 2335 del 10 de octubre del 2017 (Folios 210 a 217), en el cual dispuso la apertura de la investigación administrativa en contra de las sociedades C E P CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A. con NIT. 860.058.303-7, representada legalmente por el señor HERNAN CURREA CHAMAS, (o quien haga sus veces) acto administrativo del que se comunicó al representante legal del proyecto de vivienda y del que se corrió traslado al investigado de conformidad con la norma en cita (Folios 218 y 219).

Que el 1 de noviembre del 2017 se notificó personalmente del auto No. 2335 del 10 de octubre del 2017, el señor OACAR BAUQUERO ANGEL, identificado con CC. No. 17.148.959, en calidad de representante legal de la sociedad enajenadora C E P CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A (folio 221 a 227).

Que la sociedad enajenadora C E P CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A mediante oficio 1-2017-97036 del 17 de noviembre del 2017 (folio 228 a 234) manifestó "(...) *en conclusión el proceso de erosión, más la falta de limpieza de las cañuelas, ocasiono el proceso de remoción en masa del talud lo cual llevo a la situación actual(...) solicitamos que el conjunto Marbella real se le pida el registro de mantenimiento efectuado al talud como se describe en el manual entregado (...)*"

Que mediante auto 379 del 6 de marzo del 2018 (folios 235 al 237) se resolvió: "Negar la solicitud de prueba "registro de mantenimiento efectuado al talud, así como los informes de control de topografía" allegada en el escrito de descargos presentado por la sociedad enajenadora C E P CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A. con NIT. 860.058.303-7, representada legalmente por el señor HERNAN CURREA CHAMAS (o quien haga sus veces), en virtud de las consideraciones expuestas en el presente Auto." acto administrativo

X



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 2106 DEL 14 DE DICIEMBRE DEL 2018 Pág. 14 de 31

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

del que se comunicó al representante legal del proyecto de vivienda y del que se corrió traslado al investigado de conformidad con la norma en cita (Folios 238 y 242).

En cumplimiento de lo previsto en los artículos 37 parágrafo 2 y 65 de la ley 1437 del 2011 código de procedimiento administrativo y de lo contencioso administrativo, y en vista que no se logró la entrega efectiva de la comunicación del auto No. 379 del 6 de marzo del 2018, al representante legal del proyecto de vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL MARBELLA REAL – PROPIEDAD HORIZONTAL y a la sociedad enajenadora C E P CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A., se decide fijarlo por el término de un (1) día en la cartelera de la oficina de notificaciones de esta subdirección, esto es el día 6 de abril del 2018. (folios 241 y 245)

Que de conformidad con el artículo 12º del Decreto Distrital 572 de 2015, se profirió el Auto No. 1715 del 13 de junio del 2018 (Folios 246 y 247), en el cual dispuso "*IMPULSAR oficiosamente la investigación administrativa No. 1-2017-24628-1 que se adelanta en contra de la sociedad enajenadora C E P CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A. identificada con NIT. 860.058.303-7, representada legalmente por el señor HERNAN CURREA CHAMAS (o quien haga sus veces), de conformidad con las razones expuestas en el presente acto administrativo.*", acto administrativo del que se comunicó al representante legal del proyecto de vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL MARBELLA REAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, y del que se corrió traslado al investigado de conformidad con la norma en cita (Folios 248 y 250).

Que el representante legal de la sociedad enajenadora C E P. CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A mediante escrito de radicado 1-2018-24959 del 29 de junio del 2018 (folio 252 a 256) se pronunció ante lo consignado en el Auto de alegatos No. 1715 del 13 de junio del 2018, y en el cual presento sus alegatos de conclusión.

En mérito de lo anterior, teniendo en cuenta las pruebas aportadas que reposan en el expediente, esta Subdirección procederá a decidir de fondo la presente actuación, 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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 2106 DEL 14 DE DICIEMBRE DEL 2018 Pág. 15 de 31

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

anterior de conformidad con el numeral 12 del artículo 12 del Decreto Ley 1421 de 1993, el Acuerdo Distrital 16 de 1997, la Ley 66 de 1968, el Decreto Ley 2610 de 1979, el Decreto Ley 078 de 1987, el Decreto Nacional 405 de 1994, el Decreto Distrital 572 de 2015 y el Decreto Distrital 121 de 2008.

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° de artículo 2 del Decreto 078 de 1987, en virtud del citado artículo 2° y competencias asignadas al Distrito Capital y 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, función que 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, facultades 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 que le compete al Subsecretario de Control de Vivienda: "iniciar las actuaciones administrativas pertinentes, cuando haya comprobado la enajenación ilegal de inmuebles destinados a vivienda o **fallas en la calidad de los mismos, que atenten contra la estabilidad de la obra e impartir órdenes y requerimientos como medidas preventivas e imponer las correspondientes sanciones**"

En atención a lo expuesto resulta claro que esta Subdirección es competente para adelantar la presente investigación contra las sociedades enajenadoras C E P CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A. identificada con NIT. 860.058.303-7, representada legalmente por el señor HERNAN CURREA CHAMAS (o quien haga sus veces) por ciertas irregularidades presentes en las zonas comunes del proyecto de vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL MARBELLA REAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, de esta ciudad.

2. Desarrollo de la actuación

La presente investigación 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, así:

X



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 2106 DEL 14 DE DICIEMBRE DEL 2018 Pág. 16 de 31

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

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

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

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

Con fundamento en ello, 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

¹ Sentencia T-020 del 10 de febrero de 1998. Iv.I.P. Dr. Jorge Arango Mejía.

² Sentencia T-359 del 5 de agosto de 1997. M.P. Dr. Jorge Arango Mejía.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 2106 DEL 14 DE DICIEMBRE DEL 2018 Pág. 17 de 31

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

administrativa se adelantó de conformidad con el procedimiento correspondiente (Decreto Distrital 572 de 2015).

3. Análisis probatorio

Esta Subdirección precisa que dio inicio a la presente investigación, debido a que en la Visita Técnica practicada por la Subdirección el día 12 de junio de 2017 (folio 86) en el proyecto de vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL MARBELLA REAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, de la cual se realizó el Informe de Verificación de Hechos No. 17-678 del 17 de agosto del 2017 (folios 198 al 204) y en el cual se consignó que existía las siguientes deficiencia constructiva "3. Muro de contención" que no afectan las condiciones estructurales del inmueble pero que pone en peligro la vida de las personas.

Obra en el expediente escrito de radicado No. 1-2017-97036 del 17 de noviembre del 2017 (folio 228 a 234) en el cual la sociedad enajenadora da contestación al Auto de Apertura 2335 del 10 de octubre del 2017 y en el cual manifiesto "(...) en conclusión el proceso de erosión, más la falta de limpieza de las cañuelas, ocasiono el proceso de remoción en maña del talud lo cual llevo a la situación actual(...) solicitamos que el conjunto Marbella real se le pida el registro de mantenimiento efectuado al talud como se describe en el manual entregado (...)"

Obra en el expediente escrito de radicado No. 1-2018-24959 del 29 de junio del 2018 (folios 252 al 256) en el cual la sociedad enajenadora respecto a lo consignado en el auto de alegatos No. 1715 del 13 de junio del 2018 y en el cual manifiestan "(...) al revisar cuidadosamente el estudio geotécnico, se encuentra en la página 143. 1"6 plan de mantenimiento. Es necesario analizar el adecuado funcionamiento del muro en gaviones como barrera contra caída de bloques, efectuando revisión y recostura o anclaje de la malla cuando esta se vaya deteriorando o como mínimo cada año (...)"

Si bien es cierto que la sociedad enajenadora se ha pronunciado respecto a cada una de las actuaciones administrativas de la investigación, lo cierto es que esta no ha manifestado su intención de subsanar el hecho objeto de investigación, pues esta solo ha expresado que el hecho ocurre por falta de mantenimiento de la copropiedad.

Lo dicho demuestra que la sociedad enajenadora no ha sido diligente en su actuar ya que esta solo se ha permitido descargar su responsabilidad en la copropiedad del CONJUNTO

X



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 2106 DEL 14 DE DICIEMBRE DEL 2018 Pág. 18 de 31

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

RESIDENCIAL MARBELLA REAL – PROPIEDAD HORIZONTAL. Cabe resaltar que lo anteriormente expuesto se basa en los documentos obrantes en el expediente y no en el capricho de este Despacho, pues analizados los elementos probatorios obrantes en el mismo, se logra concluir que el hecho materia de investigación no han sido subsanado por la sociedad enajenadora, y en tal sentido, resulta imperioso concluir que el actuar de la sociedad investigada no ha sido adecuado ni coherente con sus obligaciones de enmendar el hecho materia de investigación, lo cual será tenido en cuenta en el numeral "5. *Fundamento Normativo de la decisión*".

4. Análisis de descargos

Mediante escritos con radicados No. 1-2017-97036 del 17 de noviembre del 2017 (folio 228 a 234), y 1-2018-24959 del 29 de junio del 2018 (folios 252 al 256) la sociedad enajenadora rindió las explicaciones que estimó necesarias para ejercer su derecho de defensa en relación con las consideraciones expuestas en el Auto de apertura 2335 del 10 de octubre del 2017 y el 1715 del 13 de junio del 2018. En esos términos, procede este Despacho a analizar los argumentos planteados por la parte interesada, manifestaciones que se analizarán de manera general acorde con la forma en que la parte interesada expuso sus motivos de inconformidad:

- Expresa el recurrente que "*(...) en conclusión el proceso de erosión, más la falta de limpieza de las cañuelas, ocasiono el proceso de remoción en masa del talud lo cual llevo a la situación actual, en donde se encuentra la inestabilidad del talud y la fracturación de los elementos de mitigación dicha responsabilidad ha de ser asumida por la administración ya que se encontraron todos los elementos de mitigación y el talud empradizado y es deber de la propiedad horizontal su mantenimiento como quedo gestionado en el manual del propietario(...)*"

En este punto, este Despacho está en la obligación de indicar que el informe de verificación de hechos que reposa en el expediente constituye el principal fundamento probatorio para determinar si el hallazgo constituye o no deficiencia constructiva o un desmejoramiento de especificaciones técnicas. En ese sentido, acorde se expresó con anterioridad, en la visita técnica realizada al proyecto de vivienda se determinó que el hecho que se analiza es una deficiencia constructiva calificada como afectación gravísima, toda vez que pone en peligro la vida de las personas y cuyo hallazgo fue observado por el funcionario designado por esta Subdirección, circunstancia que motivo que el hallazgo fuera objeto de apertura de investigación.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 2106 DEL 14 DE DICIEMBRE DEL 2018 Pág. 19 de 31

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

Al respecto, esta Subdirección se aparta totalmente del argumento presentado por la sociedad enajenadora, ya que no es válido que con base en aseveraciones como las descritas un agente de la construcción pretenda evadir su responsabilidad y sus deberes como tal, por el simple hecho de manifestar que el hecho materia de investigación obedece a falta de labores de mantenimiento por parte de la copropiedad del proyecto de vivienda, lo cual de ninguna manera lo excluye de cumplir con su obligación de brindar las condiciones necesarias al inmueble para que sus habitantes puedan gozar del mismo de conformidad con los postulados del derecho fundamental al acceso a una vivienda digna.

Se sabe, más aún por los agentes constructores, que las obras no manifiestan en todos los casos sus defectos de manera inmediata. Ello se va haciendo visible con el pasar de los días, atendiendo a distintos factores como el clima, el proceso constructivo o la calidad de los materiales utilizados, a manera de ejemplo. Y es por esto precisamente que a esta Subdirección se le otorgaron legalmente las facultades de inspección, vigilancia y control sobre estos aspectos, y en tal sentido, al advertir deficiencias o problemas en un inmueble, tiene la competencia para analizar el caso y asumir las decisiones correspondientes de cara a la protección de la legalidad.

Por lo dicho, las simples manifestaciones de la parte interesada no constituyen elementos suficientes para eximir de responsabilidad al enajenador por la infracción al régimen de enajenación de vivienda, y de ninguna manera puede constituir una exoneración anticipada de la responsabilidad que le atañe a la sociedad enajenadora.

Además de lo anterior, cabe observar que si bien los descargos planteados por el enajenador, así como las pruebas allegadas, constituyen un mecanismo de defensa que no puede ser pasado por alto en la investigación administrativa, lo cierto es que estos documentos y las manifestaciones sobre los hechos materia de investigación fueron sometidos a un análisis profesional por parte del área técnica de la entidad. Ello con miras a tener la certeza sobre la persistencia o no de los hechos que son materia de investigación

De esta forma, se pudo apreciar que dichos medios de convicción no ofrecen certeza sobre la responsabilidad de la copropiedad del proyecto de vivienda por el hecho objeto de investigación. Ello es así, por cuanto no es posible acreditar con base a un manual de mantenimiento, de que, por falta de estas intervenciones por parte de la copropiedad, se haya presentado el hecho objeto de investigación. De esta manera este Despacho no puede asumir

X



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 2106 DEL 14 DE DICIEMBRE DEL 2018 Pág. 20 de 31

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

una decisión basada en dichos medios probatorios en atención a su falta de pertinencia y utilidad.

Lo anterior permite concluir que los argumentos expresados por la sociedad investigada en su escrito de descargos no tienen la virtualidad de cesar la presente investigación administrativa y por tal motivo se asumirá la decisión correspondiente de conformidad con los demás elementos probatorios obrantes en el expediente.

5. Fundamento Normativo de la decisión

En este orden de ideas, este Despacho decidirá la procedibilidad de imponer sanción a la sociedad enajenadora C E P CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A. identificada con NIT. 860.058.303-7, representada legalmente por el señor HERNAN CURREA CHAMAS, (o quien haga sus veces)

Así las cosas, para tomar esta decisión se deben tener en cuenta las pruebas y los argumentos relacionados a lo largo del proceso, como quiera que el material probatorio que obra en el expediente, permite deducir sin lugar a duda que el responsable de la enajenación del proyecto de vivienda objeto de la presente investigación, es el mencionado anteriormente, y este es precisamente el tema de competencia de esta Subdirección (artículo 2º numeral 6º del Decreto Distrital 078 de 1987), que se encarga de recibir y tramitar las quejas que se presenten con ocasión de la actividad enajenadora, las deficiencias constructivas y el desmejoramiento de especificaciones técnicas que se predicen o pueden constituirse en ejercicio de esta actividad, por otra parte la sociedad enajenadora investigada no logró desvirtuar la tipificación y subsanación total del hecho objeto de investigación.

Se tiene acreditado que a través del Informe de Verificación de Hechos No. 17-678 del 17 de agosto del 2017 (folios 198 al 204) que recoge las conclusiones de la visita técnica realizada el día 12 de junio de 2017 (folio 86).

Por lo tanto, esta Subdirección logró constatar que los hechos que afectan el proyecto de vivienda en cuestión es "*3. Muro de contención*". deficiencias constructivas, calificadas como afectación gravísima, la cual quebranta lo dispuesto en la H.5.2 estabilidad de taludes en laderas naturales ó intervenidas. H.5.2.1 reconocimiento, H.5.2.2 consideraciones generales. H.5.2.3. secciones de análisis. H.5.2.4 presiones de poros, H.5.2.5 sismo de diseño. H.5.2.6 metodología H.5.2.7 factores de seguridad. H.8.2.5 protección de taludes permanentes. I.2.3 alcance de la supervisión técnica. I.2.3.1. I.2.4.6 control de ejecución De la NSR-10. y el Artículo 2 del Decreto Distrital 572 del 2015. Todo lo cual, por cuanto es



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 2106 DEL 14 DE DICIEMBRE DEL 2018 Pág. 21 de 31

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

obligación de la persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, dar cumplimiento a todas las normas que rigen su actividad, en particular las referentes a las especificaciones de las obras y el cumplimiento de las obligaciones pactadas con los adquirentes de vivienda.

Valga la pena citar las normas generales que aplican para estos asuntos, esto es, H.5.2 estabilidad de taludes en laderas naturales ó intervenidas, H.5.2.1 reconocimiento, H.5.2.2 consideraciones generales, H.5.2.3, secciones de análisis, H.5.2.4 presiones de poros, H.5.2.5 sismo de diseño, H.5.2.6 metodología H.5.2.7 factores de seguridad, H.8.2.5 protección de taludes permanentes, I.2.3 alcance de la supervisión técnica, I.2.3.1, I.2.4.6 control de ejecución De la NSR-10, que disponen:

"H.5.2 — ESTABILIDAD DE TALUDES EN LADERAS NATURALES Ó INTERVENIDAS

H.5.2.1 — RECONOCIMIENTO — Sin detrimento de lo que establezca la normatividad local que aplique, en edificaciones cuya implantación se proyecte realizar total o parcialmente sobre una ladera, o que se encuentren al borde o al pie de una de ellas, el ingeniero geotecnista junto con la asesoría de un geólogo o ingeniero geólogo, debe realizar un análisis de estabilidad de los taludes que representen una amenaza para la edificación y diseñar las obras y medidas necesarias para lograr un nivel de estabilidad aceptable en términos de los factores de seguridad que se establecen en H.5.2.6. Para el caso particular de laderas naturales, se debe realizar el inventario de los procesos que reflejen inestabilidad del terreno a fin de incorporarlos con los análisis de las condiciones de estabilidad de la ladera.

H.5.2.2 — CONSIDERACIONES GENERALES — Para los análisis de estabilidad de laderas naturales o intervenidas y taludes de excavación, se deben tener en cuenta la geometría del terreno antes y después de cualquier intervención constructiva, la distribución y características geo mecánicas de los materiales del subsuelo que conforman el talud, las condiciones hidrogeológicas e hidráulicas, las sobrecargas de las obras vecinas, los sistemas y procesos constructivos y los movimientos sísmicos.

H.5.2.3 — SECCIONES DE ANÁLISIS — Para los análisis de estabilidad se requiere contar con un modelo geológico-geotécnico que contenga al menos una sección transversal del terreno que incluyendo la localización y características de la edificación, represente razonablemente la topografía de la superficie del talud, en donde éste sea más alto o más empinado, la distribución de los materiales en profundidad, las condiciones del agua subterránea y la localización de sobrecargas, que definan el o los mecanismos de falla que se deban considerar para los análisis de estabilidad. Cuando la irregularidad morfológica o litológica del terreno así lo indique, se requerirá contar con por lo menos una sección en

X



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 2106 DEL 14 DE DICIEMBRE DEL 2018 Pág. 22 de 31

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

cada zona homogénea definida en el modelo del área de estudio, en donde a criterio del ingeniero geotecnista, exista probabilidad cinemática de que se presenten procesos de inestabilidad.

H.5.2.4 — PRESIONES DE POROS — *Para el análisis y diseño de taludes, se debe evaluar el efecto del agua en la disminución del esfuerzo efectivo del suelo y de la resistencia al corte, incluyendo los aspectos sísmicos de la sección H.6.2.5. Para tal efecto, el Ingeniero Geotecnista debe aplicar una o varias de las siguientes metodologías:*

(a) Red de flujo: necesaria en el caso en que la cabeza piezométrica no corresponde con la superficie del nivel freático.

(b) Nivel freático: en el caso en que la cabeza piezométrica corresponde con la superficie de la tabla de agua, por encontrarse esta última a presión atmosférica.

(c) Ru cociente entre la presión de poros y el esfuerzo vertical total. Este valor puede variar para el mismo material, dependiendo de su posición relativa respecto a la superficie de agua y a la superficie del terreno. Por tal motivo, se recomienda calcular tantos valores como sean necesarios de acuerdo con la complejidad del problema.

Se preferirá el cálculo de la presión de poros a través de una red de flujo o por la definición de un nivel freático, respecto a la aplicación del factor Ru.

H.5.2.5 — SISMO DE DISEÑO — *Para efectos del análisis y diseño de taludes, se debe emplear la aceleración máxima del terreno, a_{max} obtenida bien sea de un espectro (aceleración del espectro de diseño para periodo cero) o por medio de análisis de amplificación de onda unidimensionales o bidimensionales, correspondiente a los movimientos sísmicos definidos en el Capítulo A.2, particularmente en los numerales A.2.1, A.2.2, A.2.3, A.2.4 Y A.2.5. En caso de que el sitio objeto de análisis haga parte de un estudio de microzonificación sísmica aprobado, se utilizará la aceleración máxima superficial del terreno establecida en el espectro de diseño respectivo en lugar de lo estipulado en la sección A.2. El coeficiente sísmico de diseño para análisis pseudoestático de taludes KST tiene valor inferior o igual al de a_{max} y se admiten los siguientes valores mínimos de KST a_{max} , dependiendo del tipo de material térreo (reforzado o no) y del tipo de análisis.*

Tabla H.5.2-1

Valores de KST/ a_{max} Mínimos para Análisis Seudoestático de Taludes

En los análisis de estabilidad de taludes deben considerarse los criterios de susceptibilidad al deslizamiento asociado a sismo establecido en la sección H.7.1.2

H.5.2.6 — METODOLOGÍA -- *Debe utilizarse un método de cálculo y análisis de reconocida validez y aplicación, proporcionado a la magnitud del problema potencial y a las consecuencias en pérdidas de vidas y económicas en caso de falla del talud.*

H.5.2.7 — FACTORES DE SEGURIDAD — *Se usarán los de la tabla H.2.4-1*



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 2106 DEL 14 DE DICIEMBRE DEL 2018 Pág. 23 de 31

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

H.8.2.5 — PROTECCIÓN DE TALUDES PERMANENTES — *En el diseño de los sistemas de protección de taludes naturales o cortes artificiales permanentes, se tomará en cuenta que las deformaciones del suelo protegido deben ser compatibles con las del sistema de protección empleado. Se tomará asimismo en cuenta el efecto del peso del sistema de protección sobre la estabilidad general o local del talud durante y después de la construcción. Por otra parte, los sistemas de protección deberán incluir elementos que garanticen un drenaje adecuado y eviten el desarrollo de presiones hidrostáticas que puedan comprometer la estabilidad del sistema de protección y del propio talud.*

En caso de usar anclajes pasivos o activos para la estabilización del talud deberá demostrarse que éstos no afectarán la estabilidad ni inducirán deformaciones significativas en las construcciones vecinas y/o en los servicios públicos. El sistema estructural de los anclajes deberá analizarse con el objetivo de asegurar su funcionamiento como elemento de anclaje. Por otra parte, se tomarán las precauciones necesarias para proteger los anclajes contra corrosión, con base en pruebas que permitan evaluar la agresividad del terreno, principalmente en cuanto a resistividad eléctrica, pH, cantidad de sulfuros, sulfatos y cloruros. Se prestará particular atención a la protección de los elementos que no se encuentran dentro del barreno y en especial en la zona del brocal (placas de apoyo, cuñas, tuercas, zona terminal del elemento tensor, etc.)

Se deberá contemplar la modelación de todas las etapas del proceso constructivo con el propósito de analizar no solo la estabilidad de los taludes o cortes resultantes en su condición final, sino además que permita prever el efecto que tienen las técnicas y procedimientos de corte como voladuras controladas, mediante maquinaria pesada o manualmente, según sea el caso.

Se deberá verificar la existencia de normas específicas de autoridades locales sobre la ejecución de excavaciones, uso del suelo, microzonificación sísmica o derivadas de Planes de Ordenamiento Territorial o similares.

Y para lo concerniente a Fractura de los elementos de mitigación (cunetas), esto por cuanto se presenta una deficiencia en la cimentación de la misma, al quedar sin base o soporte, el elemento se fractura, sin embargo este se debe reparar conforme a lo estipulado en la normativa aplicable.

E igualmente,

1.2.3 — ALCANCE DE LA SUPERVISIÓN TÉCNICA

1.2.3.1 — *El alcance de la supervisión técnica debe, como mínimo, cubrir los siguientes aspectos:*

(h) Velar en todo momento por la obtención de la mejor calidad de la obra.

1.2.4.6 — CONTROL DE EJECUCIÓN — *El supervisor técnico deberá inspeccionar y*

X



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 2106 DEL 14 DE DICIEMBRE DEL 2018 Pág. 24 de 31

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

vigilar todo lo relacionado con la ejecución de la obra, incluyendo, como mínimo:

(c) Condiciones de la cimentación y su concordancia con lo indicado en estudio geotécnico."

De esta manera, por cuanto 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**, esta Subdirección analizará en los párrafos siguientes de la presente Resolución lo referente a la graduación de la sanción que existe mérito para imponer de conformidad con lo expuesto, así como las órdenes y requerimientos a que haya lugar.

En este orden de ideas, teniendo en cuenta el estudio realizado, las pruebas, el informe técnico y demás documentos que obran en el proceso, y en consideración a que ya ha transcurrido un tiempo más que suficiente para haber dado cabal cumplimiento a este punto, que a la fecha se encuentra pendiente en su corrección, debido a que la enajenadora no ha allegado pruebas para demostrar la corrección total del mismo, lo procedente es imponer sanción administrativa al investigado en aplicación a lo estipulado en el Decreto Distrital 572 del 2015 y demás normas concordantes, así como, por el incumplimiento de las normas antes transcritas.

La conducta asumida por la sociedad enajenadora, con respecto al hecho constatado como deficiencias constructivas, calificadas como afectación gravísima en el proyecto de vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL MARBELLA REAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, en este caso el referente a: "3. Muro de contención", especificados tanto en el acta de las visitas técnicas de fecha 12 de junio de 2017 (folio 86) y en el Informe de Verificación de Hechos No. 17-678 del 17 de agosto del 2017 (folios 198 al 204), quebrantando lo estipulado en las normas ya enunciadas, motivo por el cual se reitera que será objeto de sanción, la cual se tazará de acuerdo con la gravedad e importancia que este representa.

6. Graduación de la sanción.

El parámetro fundamental para la graduación de las multas es el carácter leve, grave o gravísimo que se le asigna a las afectaciones dentro del trámite de la actuación, conforme a las definiciones del artículo 2º del Decreto 572 del 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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 2106 DEL 14 DE DICIEMBRE DEL 2018 Pág. 25 de 31

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

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 lo tanto, constituyen el marco para la aplicación de los principios de razonabilidad y proporcionalidad en la motivación de la multa.

Es por ello que esta Subdirección gradúa las multas que impone, cuando hay lugar a ello, atendiendo los criterios establecidos en el artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo que se logren establecer en la actuación administrativa, que para el caso en concreto son:

Daño o peligro generado a los intereses jurídicos tutelados, en consideración a que el bien jurídico tutelado por parte de esta entidad son las normas de orden público que regulan la actividad de enajenación y construcción de vivienda y por ende el derecho a una vivienda digna, que se desdibuja con los hallazgos y documentos aportados, de los cuales se deriva el Informe de Verificación de Hechos No. 17-678 del 17 de agosto del 2017 (folios 198 al 204), que concluyó que el proyecto de vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL MARBELLA REAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, adolecía de las siguiente afectación "3. Muro de contención": deficiencia constructiva que fue calificada como afectación gravísima.

7. Tasación e indexación de la multa a imponer

El inciso segundo, numeral 9º del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987, faculta a este Despacho para imponer multas sucesivas entre Diez Mil (\$10.000) y Quinientos Mil pesos (\$500.000) moneda legal, a las personas naturales o jurídicas sujetas al control y vigilancia de esta Subsecretaría, cuando se cerciore que se ha violado 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

X



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 2106 DEL 14 DE DICIEMBRE DEL 2018 Pág. 26 de 31

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

aplicable.

Ahora bien, respecto a 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, en la protección y tutela del Estado de Derecho, es decir las normas que regulan la actividad de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, que en este caso, se traduce en proteger de manera efectiva el derecho constitucional a la vivienda digna. No aplicar la actualización de las multas implica que, por ser tan irrisorias, el ente de control vería disminuida su facultad coercitiva para conminar a los administrados a cumplir con sus obligaciones y a persuadirlos de 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,



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 2106 DEL 14 DE DICIEMBRE DEL 2018 Pág. 27 de 31

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

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 simplemente traer a valor presente las sumas de dinero que, por el paso del tiempo, han perdido poder de adquisición o de compra. Nada más que eso. Está lejos de constituirse en una sanción económica a favor de quien se reconozca.

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

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

$$VP = VH \times \left[\begin{array}{l} IPCf \\ IPCi \end{array} \right]$$

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, conforme a la tabla que se incorpora a continuación:

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 (\$1.446010.00) M/CTE, y los QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000.00) M/CTE, corresponden SETENTA

X



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 2106 DEL 14 DE DICIEMBRE DEL 2018 Pág. 28 de 31

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

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.

De acuerdo con lo anterior se impondrá sanción correspondiente a CIENTO SETENTA Y TRES MIL CIENTO OCHENTA Y SEIS PESOS (\$173.186.00) M/CTE, que indexados a la fecha corresponden a VEINTICINCO MILLONES DOCE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS (25.012.935.00) M/CTE

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 afectan el inmueble que nos ocupa, así como la incidencia y afectación que representan los mismos, procederá esta Subdirección a imponer sanción administrativa a la sociedad 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, proporcionalidad; así como, los criterios señalados en el artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y aquellos orientadores de las actuaciones administrativas, se valoran los puntos no atendidos, su calificación (leve, grave o gravísima, así como la importancia de la afectación - Intensidad, extensión, persistencia, reversibilidad, recuperabilidad), e igualmente el beneficio que reporta para el investigado el incumplimiento de la norma y la afectación que soporta el querellante, la capacidad socioeconómica del infractor, a fin que esta (multa) tenga una función disuasiva, aclarando que dicha multa 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.

8. Órdenes y Requerimientos

Se dispondrá a requerir a la sociedad enajenadora C F P CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A. con NIT. 860.058.303-7, representada legalmente por el señor HERNAN CURREA CHAMAS, (o quien haga sus veces) para que dentro de los tres (3) meses (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto, se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva el hecho "3. Muro de contención" que afectan las zonas comunes del proyecto de vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL MARBELLA REAL - PROPIEDAD HORIZONTAL, especificado en el Informe de Verificación de Hechos



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 2106 DEL 14 DE DICIEMBRE DEL 2018 Pág. 29 de 31

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

No. 17-678 del 17 de agosto del 2017 (folios 198 al 204), producto de la visita realizada el 12 de junio de 2017 (folio 86). Ello en el evento que dicho hecho no se haya intervenido al momento de la notificación del presente acto administrativo.

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 los querellantes no permitan la realización de las obras ordenadas, el sancionado deberá informar y probar esta situación a esta Subdirección de manera inmediata.

Por lo anterior y siendo que la enajenadora no se acogió a la normatividad que infringió y no corrigió el hecho referente a "3. Muro de contención" de conformidad con lo consignado en el Informe de Verificación de Hechos No. 17-678 del 17 de agosto del 2017 (folios 198 al 204), el Despacho impondrá sanción por valor de CIENTO SETENTA Y TRES MIL CIENTO OCHENTA Y SEIS PESOS (\$173.186.00) M/CTE, que indexados a la fecha corresponden a VEINTICINCO MILLONES DOCE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS (25.012.935.00) M/CTE. a la sociedad enajenadora C E P CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A. con NIT. 860.058.303-7, representada legalmente por el señor HERNAN CURREA CHAMAS (o quien haga sus veces)

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Imponer a la sociedad enajenadora C E P CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A. con NIT. 860.058.303-7, representada legalmente por el señor HERNAN CURREA CHAMAS (o quien haga sus veces), con multa por valor de CIENTO SETENTA Y TRES MIL CIENTO OCHENTA Y SEIS PESOS (\$173.186.00) M/CTE, que indexados a la fecha corresponden a VEINTICINCO MILLONES DOCE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS (25.012.935.00) M/CTE, por las razones expuestas en los numerales "5. Fundamento normativo de la decisión" y "7. Tasación e indexación de la multa a imponer" de la parte motiva de la presente resolución.

X



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 2106 DEL 14 DE DICIEMBRE DEL 2018 Pág. 30 de 31

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

ARTÍCULO SEGUNDO: Requerir a la sociedad enajenadora C E P CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A. con NIT. 860.058.303-7, representada legalmente por el señor HERNAN CURREA CHAMAS (o quien haga sus veces), para que dentro de los tres (3) meses (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto, se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva el hecho "3. *Muro de contención*". que afectan las zonas comunes del proyecto de vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL MARBELLA REAL – PROPIEDAD HORIZONTAL L. especificado en los Informes de Verificación de Hechos No. 17-678 del 17 de agosto del 2017 (folios 198 al 204), producto de las visitas realizadas el 12 de junio de 2017 (folio 86).

ARTÍCULO TERCERO: Ordenar a la sociedad enajenadora C E P CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A. con NIT. 860.058.303-7, representada legalmente por el señor HERNAN CURREA CHAMAS (o quienes hagan sus veces), para que dentro de los diez (10) días (hábiles) siguientes al cumplimiento del término dado en el artículo anterior, acredite ante este despacho la realización de labores de corrección sobre el citado hecho.

ARTÍCULO CUARTO: El incumplimiento al requerimiento formulado en el artículo segundo, salvo que los querellantes 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 ser cancelada dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria del presente Acto Administrativo, trámite para el cual se requiere acudir con esta Resolución a la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, ubicada en la Calle 52 # 13 – 64 piso 5, para efectos de reclamar el "Formato Para el Recaudo de Conceptos Varios", documento con el cual se podrá hacer efectiva la respectiva consignación en el Banco de Occidente. Una vez efectuado el pago se deberá allegar copia del recibo correspondiente al expediente relacionado a la presente actuación.

ARTÍCULO SEXTO: La presente Resolución presta mérito ejecutivo, por lo cual, de no efectuarse el pago de la multa impuesta dentro del término señalado, éste se hará efectivo



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 2106 DEL 14 DE DICIEMBRE DEL 2018 Pág. 31 de 31

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

por jurisdicción coactiva, a través de la Subdirección de Ejecuciones Fiscales de la Secretaría Distrital de Hacienda.

ARTÍCULO SEPTIMO: Notificar el contenido de esta resolución a la sociedad enajenadora C E P CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A. con NIT. 860.058.303-7, representada legalmente por el señor HERNAN CURREA CHAMAS. (o quien haga sus veces).

ARTÍCULO OCTAVO: Notificar el contenido de la presente resolución al representante legal y/o administrador del proyecto de vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL MARBELLA REAL - PROPIEDAD HORIZONTAL, en esta ciudad.

ARTÍCULO NOVENO: 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 podrán 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.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Bogotá D.C., a los catorce (14) días del mes de diciembre del año dos mil dieciocho (2018).


JORGE ANIBAL ALVAREZ CHÁVEZ

Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Yamid Oswaldo Pérez Sepúlveda - Abogado Contratista. SICV
Revisó: Vanessa Domínguez Palomino - Abogado Contratista. SICV

X