



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

Urgente Motivado

Bogotá D.C.

Señor (a)
ELVIA FERNANDEZ CRUZ
Propietario(a)
AGRUPACION TORRES DE NUEVA CASTILLA II
CARRERA 8 A # 88 - 90 APTO 238 TORRE 11
BOGOTA, D.C.

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

2-2019-56397

FECHA: 2019-10-10 18:25 PRO 615974 FOLIOS: 1
ANEXOS: 16
ASUNTO: Aviso de Notificación
DESTINO: elvia fernandez cruz
TIPO: OFICIO SALIDA
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

Referencia: Aviso de Notificación

Tipo de acto administrativo: **RESOLUCIÓN No 1227 de 18 de julio de 2019**

Expediente No. **1-2017-33289-1**

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 1227 de 18 de julio de 2019** 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.

Se informa que 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.

Cordialmente,


NATALIA TAMAYO CHAPARRO

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda (E)

Elaboró: Lorena Mora Rodriguez - Contratista SIVCV
Revisó: Diana Carolina Merchán - Profesional Universitaria
Anexos: 16 FOLIOS

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. 1227 DEL 18 DE JULIO DE 2019 Pág. 1 de 31

“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, los Acuerdos 079 de 2003¹ y 735 de 2019, demás normas concordantes, y,

CONSIDERANDO

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat en virtud de su competencia y de conformidad con lo dispuesto por el parágrafo del artículo 1° del Decreto Distrital 572 de 2015, asumió conocimiento de la queja presentada por la señora ELVIA FERNÁNDEZ CRUZ, en calidad de propietaria del apartamento 238 de la torre 11 del proyecto de vivienda AGRUPACIÓN TORRES DE NUEVA CASTILLA II, ubicado en la carrera 8A # 88-90, de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las áreas privadas del citado proyecto de vivienda, en contra de la sociedad enajenadora URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A. identificada con el Nit. 830.012.053-3 representada legalmente por el señor RAFAEL AUGUSTO MARIN VALENCIA (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2017-33289 de fecha 08 de mayo de 2017, Queja No. 1-2017-33289-1 (folios 1 a 5).

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 el responsable del proyecto de vivienda es la sociedad enajenadora URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A. identificada con el Nit. 830.012.053-3 al que le fue otorgado el registro de enajenación No. 96058 (folio 47).

Bajo radicado No. 1-2017-33225 de fecha 08 de mayo de 2017, la quejosa presenta derecho de petición, donde se informan nuevamente los hechos de la queja. (folios 6 a 16).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2017-37308 de fecha 19 de mayo de 2017 (folio 19) este Despacho corrió traslado de la queja al enajenador para que en un término de diez (10) días hábiles se manifestara sobre los hechos denunciados e indicara de manera puntual si daría solución a los mismos o no.

¹ El artículo 201 del Acuerdo 079 de 2003, hoy Derogado por el artículo 20 del Acuerdo 735 de 2019.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 1227 DEL 18 DE JULIO DE 2019 Pág. 2 de 31

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

Por medio de radicado No. 1-2017-44167 de fecha 08 de junio de 2017 (folios 21 a 40), la sociedad enajenadora se manifestó respecto a los hechos objeto de la queja, en los siguientes términos:

“(...) De entrada la postura de URBANIZADORA es la de no adelantar actividad alguna, pues los términos para responder por la efectividad de la garantía se encuentran por fuera de los términos otorgados por la ley, por las siguientes razones:

1) El apartamento 238 de la torre 11 de la agrupación TORRES DE NUEVA CASTILLA fue entregado a la señora ELVIA el 5 de junio de 2007.

(...)

4) Igualmente reconoce que se han hecho intervenciones por su cuenta, lo cual constituye una causal de exoneración para mí representada, pues hechas intervenciones por terceros, no puede ser llamada a responder.”

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; mediante documentos con radicados No. 2-2017-61997 y 2-2017-61998 de 04 de agosto de 2017 (folios 41 a 43), se comunicó tanto a la sociedad enajenadora como a la quejosa, la fecha y hora de la práctica de la visita técnica al proyecto de vivienda materia de investigación, la diligencia se realizó el día 24 de agosto de 2017, con la participación de la señora ELVIA FERNANDEZ CRUZ, en su calidad de propietaria y el señor DAVID ARMANDO SANCHEZ, en su calidad de apoderado de la sociedad enajenadora, conforme se evidencia en el Acta de Visita Técnica que obra en el expediente (folio 44)

Producto de la visita se elaboró el informe técnico (folios 45-46) No. 17-889 del 25 de octubre de 2017 el cual concluyó lo siguiente:

“HALLAZGOS:

La sociedad enajenadora informa que el apartamento fue entregado en ladrillo a la vista en muros, cielo en carraplast y enchape en pisos de zona social, el resto de los acabados se instalaron por parte del propietario.

1. Fallas notorias a simple vista en la estructura del apartamento...

Durante la visita técnica se evidenciaron fisuras en general en muros del apartamento, estas fisuras constatadas, se ubican en los muros divisorios y no son lesiones de carácter estructural como manifiesta la quejosa, son fisuras generadas



RESOLUCIÓN No. 1227 DEL 18 DE JULIO DE 2019 Pág. 3 de 31

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

por el ciclo de asentamiento normal de la torre y también por no contemplar las dilataciones al momento de la aplicación del acabado sobre muros.

Este hecho obedece a labores de mantenimiento descritas en el Código de la Construcción de Bogotá:

Sección A.3.5 MANTENIMIENTO DE EDIFICACIONES

ARTÍCULO A.3.5.1. *Todas las edificaciones y sus partes componentes deben mantenerse en condiciones permanentes de seguridad y salubridad. Todos los equipos e instalaciones de servicios, medios de evacuación y sistemas de seguridad requeridos en una edificación, según las normas del presente Código o de cualesquiera otras reglamentaciones pertinentes, deben permanecer en buenas condiciones de funcionamiento.*

PARÁGRAFO A.3.5.1.1. *El propietario de la edificación es el responsable del correcto mantenimiento de la edificación y de sus equipos.*

Y de igual manera se debe dar cumplimiento al régimen de propiedad horizontal Ley 675 de 2001 (Ley de Propiedad Horizontal)

ART. 82. —*Obligaciones de mantenimiento, reparación y mejoras. Las unidades inmobiliarias cerradas tendrán a su cargo las obligaciones de mantenimiento, reparación y mejoras de las zonas comunes y del espacio público interno de las unidades inmobiliarias cerradas, que serán pagados por los copropietarios.*

2. *Se solicita a la constructora realice reforzamiento estructural del apartamento Se evidencio un comportamiento anómalo en los muros de fachada de alcobas 2, 3 y la placa de cielo, en estos espacios se configura una fisura longitudinal en el borde de la fachada al interior del apartamento, lo que indica que se estaría presentando una falta de confinamiento en los elementos y desplazamiento al vacío, la evidencia en el cielo de la placa indica un esfuerzo de tracción desde la parte más alta y tiende a disminuir en la pata de los muros.*

Las fisuras descritas en este numeral obedecen al desprendimiento del muro de la fachada y se considera una deficiencia constructiva que amenaza ruina del mencionado muro y que pone en peligro la vida de las personas. Se incumple con lo establecido en la NSR-98, Título A.9.5:

A.9.5 - ACABADOS Y ELEMENTOS ARQUITECTONICOS

A.9.5.1 - GENERAL - *Los acabados y elementos arquitectónicos enumerados en la tabla A.9-2 y sus anclajes a la estructura deben diseñarse y detallarse de acuerdo con los requisitos de esta sección. Los cálculos y diseños de los elementos arquitectónicos y acabados deben incluirse como parte de las memorias de diseño de acabados.*

A.9.5.2 - ELEMENTOS QUE REQUIEREN ESPECIAL CUIDADO EN SU DISEÑO
- *El comportamiento sísmico de algunos elementos no estructurales representan un*

2

X



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 1227 DEL 18 DE JULIO DE 2019 Pág. 4 de 31

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

peligro especialmente grave para la vida y en otros casos pueden llevar a la falla de elementos estructurales críticos, como pueden ser las columnas. Dentro de estos elementos se encuentran, entre otros, los siguientes:

(a) Muros de fachada - las fachadas deben diseñarse y construirse para que sus componentes no se disgreguen como consecuencia del sismo, y además el conjunto amarrase adecuadamente a la estructura con el fin de que no exista posibilidad de que caigan poniendo en peligro a los transeúntes al nivel de calzada.

Se requiere concepto sobre la condición actual de la estructura, el comportamiento de la misma y en el que se garantice la estabilidad del inmueble, emitido por un profesional idóneo en el tema, haciendo referencia a este hecho. ...”

Que en cumplimiento al artículo 6° del Decreto Distrital 572 de 2015 y en atención a que se encontró un posible hecho constitutivo de infracción a la normatividad que rige el ejercicio de las actividades controladas, esta Subdirección profirió el Auto No. 895 del 27 de abril de 2018 (folios 58-61), por el cual se dio apertura a la investigación administrativa en contra de la sociedad enajenadora URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A. identificada con Nit. 830.012.053-3 representada legalmente por el señor RAFAEL AUGUSTO MARIN VALENCIA (o quien haga sus veces); acto administrativo que fue notificado personalmente al señor JULIO ALEXANDER HERNANDEZ RINCON en calidad de autorizado de la sociedad enajenadora, el día 16 de julio de 2018 (folio 65); y a su vez, comunicado mediante radicado No.2-2018-27788 del 25 de junio a la propietaria del inmueble objeto de investigación (folios 63-64).

Que mediante radicado No.1-2018-31629 del 15 de agosto de 2018 (folios 80-93), la sociedad enajenadora se pronunció frente al auto de apertura señalando:

“(…)”

CON RESPECTO A LOS HECHOS PUNTUALES SEÑALADOS EN EL INFORME 17-889

Sobre los mismos me manifestaré únicamente sobre aquellos en donde se indica afectación, conforme a lo que se expone a continuación en el presente escrito:

(…)

SE RESPONDE: *Se está organizando con el ingeniero estructural la visita de rigor para posteriormente dar alcance a este escrito, pues lamentablemente ha sido imposible contar con la disponibilidad del mismo.*



RESOLUCIÓN No. 1227 DEL 18 DE JULIO DE 2019 Pág. 5 de 31

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

FALSA MOTIVACION- ACUERDO 20 derogado

Y es que revisado los argumentos del auto 895 y del informe técnico tomado, encontramos que se sustenta en el ACUERDO 20 de 1995, cuya norma fue derogada tácitamente por la ley 400 de 1997; en efecto, debemos traer a colación por ejemplo la sentencia reciente del CONSEJO DE ESTADO del 5 de febrero de 2015...

Así las cosas, resulta evidente que el HABITAT se ha fundamentado en normas no aplicables para el caso que nos ocupa, haciendo referencia al Acuerdo 20 de 1995, pues de la lectura del informe de verificación de hechos del caso que nos ocupa, claramente se sustenta en la vulneración de normas con especificación técnica sobre la construcción de un inmueble, conllevando a que la tipificación de la conducta se centra en el incumplimiento del tan citado Acuerdo 20...

CON RESPECTO AL DEBIDO PROCESO, DERECHO A LA DEFENSA Y CONTRADICCIÓN

Con respecto a que la visita técnica que dio origen al informe 17-889 del 25 de octubre de 2017, que se hizo con base en el decreto 572 de 2015, el HABITAT dicta auto 1534 del 31 de mayo de 2018, por el cual ordenó abrir investigación administrativa contra URBANIZADORA, representándose aquí otra violación al procedimiento por parte de la administración.

El artículo sexto del Decreto 572 de 2015 estableció:

(...)

En ese orden de ideas al haberse dictado el auto de apertura por fuera del plazo establecido en el DECRETO 572 DE 2015, se vulneró el debido proceso, pues se pierde para el HABITAT la oportunidad de adelantar actuación alguna, de tal suerte que se vislumbra sin lugar a duda una nulidad de la actuación que nos ocupa, pues evidentemente se encuentra por fuera del marco procesal establecido, y deberá decretar el cierre del caso que nos ocupa, sin sanciones ni órdenes de ninguna naturaleza...

(...)

SOLICITUD

Tener por claras y suficientes las explicaciones aquí rendidas, sin abrir investigación alguna, ni mucho menos sanciones ni condenas en contra de URBANIZADORA.



RESOLUCIÓN No. 1227 DEL 18 DE JULIO DE 2019 Pág. 6 de 31

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

Igualmente decretar la nulidad de todo lo actuado, en razón del principio de control de legalidad que se le impone por expresa mandato legal, conforme a lo expuesto en le presente escrito.

Convocar además a la audiencia de mediación de que trata el artículo 8 del decreto 572 de 2015 con el fin de buscar una solución colegiada entre las partes...”

Que, con el fin de dar alcance a la solicitud hecha por la sociedad enajenadora frente a la audiencia de mediación, esta subdirección llevó a cabo dicha audiencia el día 29 de noviembre de 2018, como consta en el acta (folio 100), y a la cual asistieron el señor MAURICIO PARDO OJEDA en calidad de apoderado de la sociedad enajenadora y la señora ELVIA FERNANDEZ CRUZ en calidad de propietaria del apartamento 238 torre 11 del proyecto objeto de queja; en dicha audiencia se señaló:

“(…) **HALLAZGOS**

2. SE SOLICITA A LA CONSTRUCTORA REALICE REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL DEL APARTAMENTO

Se le concede el uso de la palabra a la parte investigada quien manifiesta: la constructora procederá a aportar el estudio estructural, solicitado por la Secretaría de Hábitat, en un plazo no mayo de 10 días hábiles, es decir al 13 de diciembre de 2018.

Se le concede el uso de la palabra a la parte querellante quien manifiesta: No estoy de acuerdo a la fecha no se ha realizado intervención por parte de la constructora, las fisuras persisten en habitaciones y baño de acuerdo a lo constatado en el informe y me atengo a lo que decida la Secretaría de Hábitat.

Frente a los hechos de que trata la presente audiencia de mediación y de acuerdo a la intervención que realizan las partes se tiene no hay Acuerdo Conciliatorio respecto de la intervención a la unidad de vivienda y se concede el plazo de diez (10) días solicitando por la sociedad enajenadora es decir al 13 de diciembre de 2018, para aportar el estudio estructural requerido...”



RESOLUCIÓN No. 1227 DEL 18 DE JULIO DE 2019 Pág. 7 de 31

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

Que mediante radicado No.1-2018-47893 del 12 de diciembre de 2018 (folios 101-109), la sociedad enajenadora de acuerdo al compromiso adquirido en la audiencia remitió a este despacho informe estructural de la empresa P&P PROYECTOS para que fuera estudiado.

Que mediante Auto No.4404 del 21 de diciembre de 2018 (folios 110-111), se impulsó oficiosamente la investigación administrativa y se corrió traslado para alegar de conclusión, acto administrativo al cual la sociedad dio respuesta mediante radicado No.1-2019-02607 del 30 de enero de 2019 (folios 121-132) señalando:

“(…)

CON RESPECTO A LOS HECHOS PUNTUALES SEÑALADOS CON AFECTACIONES EN EL ACTA No.2018- SDH-1-2017-33289

Sobre los mismo me manifestaré, conforme a lo que se expone a continuación en el presente escrito:

(…)

SE RESPONDE: Basados en el estudio estructural presentado el día 12 de diciembre de 2018 por URBANIZADORA encontramos que las estructuras no amenazan ruina, que estas llevan soportando las cargas de diseño sin afectaciones mayores por alrededor de diez (10) años, incluso bajo la ocurrencia de temblores que se han sentido en la ciudad de Bogotá y que no se observa ningún tipo de asentamiento que pudiera haber llegado a afectar el sistema estructural principal...

Para URBANIZADORA el hecho objeto de investigación obedece a temas de acomodaciones normales y de mantenimiento en los que la señora ELVIA reconoce ya se han hecho intervenciones que per se exoneran a mi representada a ser llamada a responder.

La construcción se realizó conforme a los requisitos normativos exigidos para su momento y aun cuando la reclamación versa sobre la zona privada no es menos cierto que se refieren sobre las zonas comunes como lo evidencia el estudio estructural aportado. Es así como el hecho de investigación reclamado obedece a cuestiones de mantenimiento y cuidado del conjunto y que pudo haberse evitado en los respectivos trabajos de mantenimiento antes citados.

FALSA MOTIVACION- ACUERDO 20 derogado



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 1227 DEL 18 DE JULIO DE 2019 Pág. 8 de 31

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

Y es que revisado los argumentos del auto 895 y del informe técnico tomado, encontramos que se sustenta en el ACUERDO 20 de 1995, cuya norma fue derogada tácitamente por la ley 400 de 1997; en efecto, debemos traer a colación por ejemplo la sentencia reciente del CONSEJO DE ESTADO del 5 de febrero de 2015...

Así las cosas, resulta evidente que el HABITAT se ha fundamentado en normas no aplicables para el caso que nos ocupa, haciendo referencia al Acuerdo 20 de 1995, pues de la lectura del informe de verificación de hechos del caso que nos ocupa, claramente se sustenta en la vulneración de normas con especificación técnica sobre la construcción de un inmueble, conllevando a que la tipificación de la conducta se centra en el incumplimiento del tan citado Acuerdo 20...

SOLICITUD

Tener por claras y suficientes las explicaciones aquí rendidas, archivar y dar por terminada la investigación, sin sanciones ni condenas en contra de URBANIZADORA...”

Que mediante radicado No.1-2019-00563 del 09 de enero de 2019 (folio 112), la señora ELVIA FERNANDEZ CRUZ en calidad de quejosa, radicó documento con el cual, entrega material fotográfico de las grietas actuales en paredes del apartamento 238 torre 11, ratificando así su queja.

Con el fin de estudiar el informe estructural emitido por la sociedad enajenadora, el área jurídica de la Subdirección remitió nuevamente el expediente al área técnica con el fin de que se emitiera concepto frente al documento aportado; por tal razón el área técnica de la Subdirección de Investigaciones mediante concepto No.19-530 del 7 de junio de 2019 (folio 136) se pronunció señalando:

“(...)”

HALLAZGOS

2. *Se solicita a la constructora realice reforzamiento estructural del apartamento.*

De acuerdo a lo enunciado en el informe de verificación de hechos No.17-889 del 25/10/2017 y el concepto estructural aportado por la sociedad enajenadora, en el radicado No.1-2018-47893 del 12/12/2018. Se concluye:

“se observa en los detalles estructurales que los muros de mampostería fueron fundidos en segunda etapa y prácticamente no son apoyo para las losas de concreto,



RESOLUCIÓN No. 1227 DEL 18 DE JULIO DE 2019 Pág. 9 de 31

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

se especifica en un detalle de los planos que las losas trabajan en una dirección en el sentido largo del edificio es decir perpendicular a los muros de concreto”.

En estas condiciones se establece que el entrepiso esta soportado en su mayoría sobre los muros de concreto y posterior a la fundida de la losa, se realizó los construcción de los muros. Por lo cual se estaría manifestando el fenómeno descrito, toda vez que se realizó la fachada de forma posterior al elemento horizontal, el cual a su vez tiene la función de confinar el muro.

Si bien se aclara, que la placa no estaría presentando ninguna afectación de tipo estructural, si se está presentando una falta de amarre en el muro de fachada, por lo cual existe una tendencia de cabeceo hacia el vacío y por consiguiente se manifiesta el fisuramiento constatado en el perímetro de la placa y muro de fachada. A su vez, se cree que el fenómeno descrito es producto de una deficiencia en la disposición de la malla de la placa (“con respecto a este proceso se observó un patrón de fisuración de la losa precisamente contra los muros de fachada de mampostería, puede ser que la mala de refuerzo no alcanzó al borde la fachada”).

En estas condiciones, se establece que el hecho no ha sido subsanado y se ratifica el concepto generado en el informe de verificación de hechos No.17-889 del 25/10/2017.”

Que teniendo en cuenta que la etapa para la presentación de los alegatos de conclusión quedó agotada y que las pruebas que existen dentro del proceso son suficientes para su resolución, 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, los Acuerdos Distritales 16 de 1997 y 735 de 2019, y los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 1227 DEL 18 DE JULIO DE 2019 Pág. 10 de 31

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

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 Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, se encuentra la de controlar la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, la cual se desarrolla mediante la facultad de tomar los correctivos necesarios para contrarrestar las situaciones de incumplimiento de las normas que rigen dicha actividad, a través de la imposición de órdenes y requerimientos, competencias que se encuentran también consagradas en la Ley 66 de 1968 y Decreto 2610 de 1979, que establecen la posibilidad de imponer multas sucesivas a las personas que no cumplan con las órdenes o requerimientos que se expidan.

En este sentido, el Artículo 20 del Acuerdo 735 de 2019, señala: "*iniciarán las actuaciones administrativas pertinentes, cuando haya comprobado la enajenación ilegal de inmuebles destinados a vivienda o fallas en la calidad de los mismos, que atenten contra la estabilidad de la obra e impartir órdenes y requerimientos como medidas preventivas e imponer las correspondientes sanciones*"

En atención a lo expuesto resulta claro que esta Subdirección es competente para adelantar la presente investigación contra la sociedad enajenadora URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A. identificada con el Nit. 830.012.053-3 representada legalmente por el señor RAFAEL AUGUSTO MARIN VALENCIA (o quien haga sus veces), responsable del apartamento 238 de la torre 11 del proyecto de vivienda AGRUPACIÓN TORRES DE NUEVA CASTILLA II.

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



RESOLUCIÓN No. 1227 DEL 18 DE JULIO DE 2019 Pág. 11 de 31

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

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."² (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."³

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, 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 24 de agosto de 2017 al

² Corte Constitucional. Sentencia T-020 de 1998; Magistrado Ponente: Dr. Jorge Arango Mejía.

³ Corte Constitucional. Sentencia T-359 de 1997; Magistrado Ponente: Dr. Jorge Arango Mejía



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 1227 DEL 18 DE JULIO DE 2019 Pág. 12 de 31

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

apartamento 238 Torre 11 del proyecto AGRUPACIÓN TORRES DE NUEVA CASTILLA II, enajenado por la sociedad URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A. identificada con el Nit. 830.012.053-3 representada legalmente por el señor RAFAEL AUGUSTO MARIN VALENCIA (o quien haga sus veces), se constató que el hecho que afecta las áreas privadas del apartamento 238 torre 11 del proyecto objeto de queja, atinente a **1. Se solicita a la constructora realice reforzamiento estructural del apartamento**”, constituye deficiencia constructiva calificada como afectación gravísima, conforme lo plasmado en el Informe de Verificación de Hechos No. 17-889 del 25 de octubre de 2017 (folios 45-46), concepto técnico No.19-530 del 7 de junio de 2019 (folio 136) y en el Auto de apertura de investigación No. 895 del 27 de abril de 2018 (folios 61).

En ese orden, compete a este Despacho observar que la fecha de entrega de las áreas privadas del apartamento 238 torre 11 del proyecto de vivienda AGRUPACIÓN TORRES DE NUEVA CASTILLA, se realizó en el mes de junio del año 2007, según consta en el acta de visita técnica (folio 44), y que el momento en que los hechos materia de investigación fueron conocidos por la Administración Distrital corresponde al día 08 de mayo de 2017, fecha en que la interesada radicó la queja ante esta Entidad. Lo anterior, con el objetivo de determinar la oportunidad para conocer de la deficiencia constructiva catalogada como gravísima por parte de esta Subdirección, conforme a los términos establecidos en el artículo 14° del Decreto Distrital 572 de 2015, norma que dispone lo siguiente:

“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 gravísimas, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas si se hubieran presentado dentro de los diez (10) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de las reparaciones que hubiera hecho el constructor o enajenador por dichas afectaciones. (...)”

Así las cosas, encuentra esta Subdirección que, respecto al hecho **1. Se solicita a la constructora realice reforzamiento estructural del apartamento**, materia de investigación, deficiencia constructiva calificada como afectación gravísima, la oportunidad normativa descrita en el Decreto 572 de 2015 se encuentra vigente, pues es claro que no transcurrieron



RESOLUCIÓN No. 1227 DEL 18 DE JULIO DE 2019 Pág. 13 de 31

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

más de diez (10) años para la deficiencia gravísima entre la fecha de entrega de las áreas privadas del apartamento 238 torre 11 del proyecto objeto de queja y el momento en que este Despacho tuvo conocimiento de los hechos irregulares.

4. Análisis de descargos

De conformidad con lo establecido en los antecedentes del presente acto administrativo, este Despacho evidencia que mediante radicado No.1-2017-44167 del 08 de junio de 2017 (folios 21-27), la sociedad enajenadora se pronunció frente a la queja, señalando (...)

"(...) De entrada la postura de URBANIZADORA es la de no adelantar actividad alguna, pues los términos para responder por la efectividad de la garantía se encuentran por fuera de los términos otorgados por la ley, por las siguientes razones:

1) El apartamento 238 de la torre 11 de la agrupación TORRES DE NUEVA CASTILLA fue entregado a la señora ELVIA el 5 de junio de 2007.

(...)

4) Igualmente reconoce que se han hecho intervenciones por su cuenta, lo cual constituye una causal de exoneración para mí representada, pues hechas intervenciones por terceros, no puede ser llamada a responder..."

Posteriormente mediante radicado No.1-2018-31629 del 15 de agosto de 2018 (folios 80-93), la sociedad enajenadora dio respuesta al auto de apertura de investigación el cual se estudiará junto con la respuesta al Auto de traslado de alegatos No.4404 del 21 de diciembre de 2018 (folios 110-111), respuesta sociedad 1-2019-02607 del 30 de enero de 2019 (folios 121-132) puesto que los argumentos expuestos fueron similares:

1. CON RESPECTO A LOS HECHOS PUNTUALES SEÑALADOS EN EL INFORME 17-889

Sobre los mismo me manifestaré, conforme a lo que se expone a continuación en el presente escrito:

(...)

SE RESPONDE: Basados en el estudio estructural presentado el día 12 de diciembre de 2018 por URBANIZADORA encontramos que las estructuras no amenazan ruina, que estas llevan soportando las cargas de diseño sin afectaciones mayores por alrededor de diez (10) años, incluso bajo la ocurrencia de temblores que se han



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 1227 DEL 18 DE JULIO DE 2019 Pág. 14 de 31

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

sentido en la ciudad de Bogotá y que no se observa ningún tipo de asentamiento que pudiera haber llegado a afectar el sistema estructural principal...

Para URBANIZADORA el hecho objeto de investigación obedece a temas de acomodaciones normales y de mantenimiento en los que la señora ELVIA reconoce ya se han hecho intervenciones que por se exoneran a mi representada a ser llamada a responder.

La construcción se realizó conforme a los requisitos normativos exigidos para su momento y aun cuando la reclamación versa sobre la zona privada no es menos cierto que se refieren sobre las zonas comunes como lo evidencia el estudio estructural aportado. Es así como el hecho de investigación reclamado obedece a cuestiones de mantenimiento y cuidado del conjunto y que pudo haberse evitado en los respectivos trabajos de mantenimiento antes citados.

Frente al presente argumento esta Subdirección, con el fin de estudiar el informe estructural aportado por la sociedad enajenadora al expediente, solicitó al área técnica concepto el cual fue emitido mediante No.19-530 del 7 de junio de 2019 (folio 136) en el cual se señaló:

De acuerdo a lo enunciado en el informe de verificación de hechos No.17-889 del 25/10/2017 y el concepto estructural aportado por la sociedad enajenadora, en el radicado No.1-2018-47893 del 12/12/2018. Se concluye:

“se observa en los detalles estructurales que los muros de mampostería fueron fundidos en segunda etapa y prácticamente no son apoyo para las losas de concreto, se especifica en un detalle de los planos que las losas trabajan en una dirección en el sentido largo del edificio es decir perpendicular a los muros de concreto”.

En estas condiciones se establece que el entrepiso esta soportado en su mayoría sobre los muros de concreto y posterior a la fundida de la losa, se realizó la construcción de los muros. Por lo cual se estaría manifestando el fenómeno descrito, toda vez que se realizó la fachada de forma posterior al elemento horizontal, el cual a su vez tiene la función de confinar el muro.

Si bien se aclara, que la placa no estaría presentando ninguna afectación de tipo estructural, si se está presentando una falta de amarre en el muro de fachada, por lo cual existe una tendencia de cabeceo hacia el vacío y por consiguiente se manifiesta el fisuramiento constatado en el perímetro de la placa y muro de fachada. A su vez, se cree que el fenómeno descrito es producto de una deficiencia en la disposición de



RESOLUCIÓN No. 1227 DEL 18 DE JULIO DE 2019 Pág. 15 de 31

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

la malla de la placa (“con respecto a este proceso se observó un patrón de fisuración de la losa precisamente contra los muros de fachada de mampostería, puede ser que la mala de refuerzo no alcanzó al borde la fachada”).

En estas condiciones, se establece que el hecho no ha sido subsanado y se ratifica el concepto generado en el informe de verificación de hechos No.17-889 del 25/10/2017.”

Por lo anterior esta Subdirección aclara que el hecho materia de investigación, de acuerdo al concepto técnico emitido no ha sido subsanado y se considera una deficiencia constructiva que amenaza ruina del mencionado muro y pone en peligro la vida de las personas, razón por la cual, este despacho no puede alejarse de la gravedad de la deficiencia y debe ordenar la subsanación total y definitiva del hecho investigado.

Este despacho le recuerda que es una 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 dichas labores, en particular, las referentes a las especificaciones de las obras y el cumplimiento de las obligaciones pactadas con los adquirentes de vivienda, actividad que debe ejecutarse desde el momento en que se inicia la enajenación de las unidades de vivienda.

2. FALSA MOTIVACION- ACUERDO 20 derogado

Y es que revisado los argumentos del auto 895 y del informe técnico tomado, encontramos que se sustenta en el ACUERDO 20 de 1995, cuya norma fue derogada tácitamente por la ley 400 de 1997; en efecto, debemos traer a colación por ejemplo la sentencia reciente del CONSEJO DE ESTADO del 5 de febrero de 2015...

Así las cosas, resulta evidente que el HABITAT se ha fundamentado en normas no aplicables para el caso que nos ocupa, haciendo referencia al Acuerdo 20 de 1995, pues de la lectura del informe de verificación de hechos del caso que nos ocupa, claramente se sustenta en la vulneración de normas con especificación técnica sobre la construcción de un inmueble, conllevando a que la tipificación de la conducta se centra en el incumplimiento del tan citado Acuerdo 20...

Con relación al presente argumento y luego de una ardua verificación, este despacho señala que no es cierto que la Subdirección haya sustentado sus argumentos y decisiones en



RESOLUCIÓN No. 1227 DEL 18 DE JULIO DE 2019 Pág. 16 de 31

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

concordancia con el acuerdo 20 de 1995, pues la norma con la cual se apertura la investigación mediante Auto No.895 del 27 de abril de 2018 (folios 58-61) es la NSR-98 Título A.9.5, según el informe de verificación de hechos No.17-889 del 25 de octubre de 2017 (folios 45-46), no la norma señalada por el enajenador en sus respuestas.

No obstante, frente a este punto en el que manifiesta el recurrente que el Acuerdo 20 de 1995, es una norma derogada tácitamente por la Ley 400 de 1997, el Despacho se pronuncia frente a lo indicado por la sociedad sancionada indicando que la derogatoria tácita tiene asidero legal en el Código Civil de la siguiente manera:

“ARTICULO 71. CLASES DE DEROGACION. *La derogación de las leyes podrá ser expresa o tácita. Es expresa, cuando la nueva ley dice expresamente que deroga la antigua.*

Es tácita, cuando la nueva ley contiene disposiciones que no pueden conciliarse con las de la ley anterior.

La derogación de una ley puede ser total o parcial. (Negrilla y subrayado fuera del texto original)”

Por ende, se tiene que, si bien es cierto, la Ley 400 de 1997 derogó expresamente el Decreto Ley 1400 de 1984, (cuerpos normativos sobre sismo-resistencia) el texto legal incluido en el acuerdo 20 de 1995 tiene un espectro legal y fáctico mucho más amplio que no solo trata sobre normas de sismo-resistencia. Frente al alcance de la derogatoria tácita el artículo 72 del Código civil establece que:

“ARTICULO 72. ALCANCE DE LA DEROGACION TÁCITA. *La derogación tácita deja vigente en las leyes anteriores, aunque versen sobre la misma materia, todo aquello que no pugna con las disposiciones de la nueva ley.”*

Por lo que pese a que se presenta la derogatoria tácita en lo referente a normas de sismo-resistencia, todas las demás normas con contenido diferencial y que no entran en pugna directa con normas posteriores de mayor jerarquía gozan de plena vigencia por lo que su exigibilidad, ejecutoriedad y vigencia deben seguir incólumes en el ordenamiento jurídico.

De igual manera la Corte Constitucional, en sentencia C-159 de 2004 argumentó frente a la derogación de la Ley:



RESOLUCIÓN No. 1227 DEL 18 DE JULIO DE 2019 Pág. 17 de 31

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

“Es expresa, cuando la ley dice expresamente que deroga la antigua. Y tácita, cuando la nueva ley contiene disposiciones que no pueden conciliarse con las de la ley anterior. En la derogación expresa, el legislador señala en forma precisa y concreta los artículos que deroga. Es decir, no es necesaria ninguna interpretación, pues simplemente se excluye del ordenamiento uno o varios preceptos legales, desde el momento en que así lo señale el legislador. Contrario a lo anterior, la derogación tácita supone un cambio de legislación, una incompatibilidad con respecto a lo regulado en la nueva ley y la ley que antes regía. Hecho que hace necesaria la interpretación de ambas leyes, para establecer qué ley rige la materia, o si la derogación es total o parcial.”⁴”

Por lo que la interpretación jurídica en la derogatoria tácita juega un papel preponderante, toda vez que es el elemento para determinar qué ley rige la materia y si esta es total o parcial. La Corte Constitucional en el mismo fallo indica frente a la derogatoria tácita:

“De tal manera que al derogar tácitamente una ley no se está incurriendo en una omisión, sino que, por el contrario, en ejercicio de su función legislativa, el Congreso, decide al crear una nueva ley que las disposiciones contenidas en la ley anterior dejen de aplicarse, siempre y cuando no pueden conciliarse con la nueva. Una ley solo puede ser derogada por otra de igual o superior jerarquía. Además, cuando el legislador crea una nueva ley, tiene en cuenta la realidad del país y la conveniencia política y social, es por ello que en algunos eventos la norma derogada que cobijó situaciones surgidas bajo su vigencia sigue produciendo efectos, los que van cesando con el paso del tiempo”⁵. (Negrilla y subrayado fuera del texto original)”

Por lo anterior concluye esta Subdirección que no es cierto que exista falsa motivación en el acto administrativo emitido con No.895 del 27 de abril de 2018, ni en el informe de verificación de hechos No.17-889 del 25 de octubre de 2017, pues esta Subdirección como se evidencia en dichos documentos no justifico su apertura ni la visita de verificación de hechos en la norma señalada por la sociedad enajenadora Acuerdo 20 de 1995.

3. CON RESPECTO AL DEBIDO PROCESO, DERECHO A LA DEFENSA Y CONTRADICCIÓN

Con respecto a que la visita técnica que dio origen al informe 17-889 del 25 de octubre de 2017, que se hizo con base en el decreto 572 de 2015, el HABITAT dicta auto 1534 del 31 de mayo de 2018, por el cual ordenó abrir investigación administrativa contra

⁴ Ver: Sentencia C-159 de 2004. Magistrado Ponente Alfredo Beltrán Sierra.

⁵ Ibídem

9



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 1227 DEL 18 DE JULIO DE 2019 Pág. 18 de 31

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

URBANIZADORA, representándose aquí otra violación al procedimiento por parte de la administración.

El artículo sexto del Decreto 572 de 2015 estableció:

(...)

En ese orden de ideas al haberse dictado el auto de apertura por fuera del plazo establecido en el DECRETO 572 DE 2015, se vulneró el debido proceso, pues se pierde para el HABITAT la oportunidad de adelantar actuación alguna, de tal suerte que se vislumbra sin lugar a duda una nulidad de la actuación que nos ocupa, pues evidentemente se encuentra por fuera del marco procesal establecido, y deberá decretar el cierre del caso que nos ocupa, sin sanciones ni órdenes de ninguna naturaleza...

En consideración a este argumento en el que precisa el apoderado recurrente que no se han respetado a cabalidad los términos dispuestos en el Decreto Distrital No. 572 de 2015, el Despacho procede a indicar que, frente a los términos del citado Decreto Distrital, la Subdirección tiene la obligación de darle trámite a todas las quejas en estricto orden cronológico en cual hayan sido presentadas, según lo previsto en artículo 15 de la Ley 962 de 2005 que prevé:

“Artículo 15. Derecho de turno. Los organismos y entidades de la Administración Pública Nacional que conozcan de peticiones, quejas o reclamos, deberán respetar estrictamente el orden de su presentación...”

Asimismo, la jurisprudencia de la Corte Constitucional en Sentencia T-293 de 2009, manifestó:

“(...)De otra parte, esta Corporación ha tenido oportunidad de pronunciarse sobre la importancia de establecer y respetar turnos, para la administración y entrega de prestaciones que materializan derechos constitucionales. (...)”

Por lo que ante el cúmulo de investigaciones que se tramitan en este Despacho, en ocasiones no es posible cumplir a cabalidad con los términos señalados en la norma aludida, lo cual no supone una vulneración al debido proceso ni tampoco un vicio formal, si se aplica el principio de la prevalencia del derecho sustancial sobre el formal, consagrado en la Constitución Política en el artículo 228, el cual contempla que en las actuaciones de la administración de justicia prevalecerá el derecho sustancial. Que según la Corte Constitucional le da el siguiente alcance en la Sentencia T-1306 del 2001, que a la letra dice:



RESOLUCIÓN No. 1227 DEL 18 DE JULIO DE 2019 Pág. 19 de 31

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

"El procedimiento no es, en principio, ni debe llegar a ser impedimento para la efectividad del derecho sustancial, sino que debe tender a la realización de los derechos sustanciales al suministrar una vía para la solución de controversias sobre los mismos. Cuando surge un conflicto respecto de un derecho subjetivo, es el derecho procesal el que entra a servir como pauta válida y necesaria de solución de la diferencia entre las partes. Se debe tener siempre presente que la norma procesal se debe a la búsqueda de la garantía del derecho sustancial".

En la misma línea, la Corte en Sentencia T-268 de 2010, estableció:

"La Corte Constitucional ha señalado que, por disposición del artículo 228 Superior, las formas no deben convertirse en un obstáculo para la efectividad del derecho sustancial, sino que deben propender por su realización. Es decir, que las normas procesales son un medio para lograr la efectividad de los derechos subjetivos y no fines en sí mismas".

Dicho principio pretende que las formalidades o ritos procesales, no impidan la materialización de los derechos sustanciales, siendo insubsanable únicamente la irregularidad procesal que ponga en riesgo el derecho sustancial. Sobre el particular la Corte Constitucional ha sido enfática en reconocer dicha primacía al señalar en reiterada jurisprudencia como la sentencia T-1021 de 2002, lo siguiente:

"Ya ha sostenido la Corte que "las formalidades son un medio de concreción del derecho sustancial y no un fin en sí mismo". Es claro que las exigencias formales que consagra la ley para darle validez a ciertos actos deben ser observadas y tenidas en cuenta, pero su verificación no puede conllevar a que se sacrifiquen derechos fundamentales, tales como el derecho de defensa o el principio constitucional de la prevalencia del derecho sustancial". (Negrilla y subraya fuera del texto original)

Frente a ello el Despacho estima que no le asiste razón al libelista cuando manifestó equívocamente que el referido acto administrativo adolece de vicios por los términos en que se desarrolló la investigación considerándolos extemporáneos, pues en nada incide para la investigación tal afirmación, como quiera que el hecho se constituye como deficiencia constructivas calificada como de afectación gravísimas, como quedó plasmado en el Informe de Verificación de Hechos No. 17-889 del 25 de octubre de 2017 (folios 45-46) y concepto técnico No. 19-530 del 07 de junio de 2019 (folio 136), que la enajenadora no corrigió, por lo que el Despacho hubiese proferido la misma sanción en el término o por fuera de él.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 1227 DEL 18 DE JULIO DE 2019 Pág. 20 de 31

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

Con fundamento en ello, este Despacho no comparte la manifestación expuesta por el recurrente respecto de que el derecho de turno “*es un pobre argumento para sustentar la resolución que es objeto de recurso*”, pues siempre se 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 (Decreto Distrital 572 de 2015).

En razón a lo expresado con anterioridad resulta claro para el Despacho que el Acto Administrativo materia de estudio fue emitido en debida forma, y con total apego a las normas legales, respetando el debido proceso y el derecho a la defensa, así como también se dio cabal cumplimiento al principio de legalidad, y en general, en su expedición se dio plena observancia a todas y cada una de las garantías con que gozan los investigados en este tipo de procesos, por lo cual no es procedente acceder a la solicitud del recurrente de archivar y dar por terminada la investigación, sin sanciones ni condenas en contra de la sociedad (folio 131).

En tal sentido, es indispensable señalar que la Administración cumplió con la carga probatoria correspondiente al proceso administrativo que llevo a cabo la Subdirección, y de igual manera, tuvo en cuenta la documentación aportada por el representante de la sociedad enajenadora en la respuesta del auto de apertura y traslado de alegatos.

A saber, la Corte Constitucional ha conceptualizado el valor de la prueba, en coherencia con la concepción de la sana crítica:

“Ese concepto configura una categoría intermedia entre la prueba legal y la libre convicción. Sin la excesiva rigidez de la primera y sin la excesiva incertidumbre de la última, configura una feliz fórmula, elogiada alguna vez por la doctrina, de regular la actividad intelectual del juez frente a la prueba.

Las reglas de la sana crítica son, ante todo, las reglas del correcto entendimiento humano. En ellas interfieren las reglas de la lógica, con las reglas de la experiencia del juez. Unas y otras contribuyen de igual manera a que el magistrado pueda analizar la prueba (ya sea de testigos, peritos, de inspección judicial, de confesión en los casos en que no es lisa y llana) con arreglo a la sana razón y a un conocimiento experimental de las cosas.

El juez que debe decidir con arreglo a la sana crítica no es libre de razonar a voluntad, discrecionalmente, arbitrariamente. Esta manera de actuar no sería sana crítica, sino libre convicción. La sana crítica es la unión de la lógica y de la experiencia, sin excesivas



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 1227 DEL 18 DE JULIO DE 2019 Pág. 21 de 31

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

abstracciones de orden intelectual, pero también sin olvidar esos preceptos que los filósofos llaman de higiene mental, tendientes a asegurar el más certero y eficaz razonamiento”.

Por lo anterior, el Despacho no podría disponer una solución distinta a inferir que la sociedad enajenadora, aunque aporote informe estructural con el cual pretendía demostrar la inexistencia del hecho materia de investigación, este no fue suficiente para que el despacho encontrara el hecho como no existente o superado, razón por la cual a la fecha el hecho persiste como se señala en el concepto técnico No.19-530 del 7 de junio de 2019 y se ratifica su calificación de deficiencia gravísima.

5.Fundamento Normativo de la decisión

Este Despacho decidirá la procedibilidad de imponer sanción a la sociedad enajenadora URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A. identificada con el Nit. 830.012.053-3 representada legalmente por el señor RAFAEL AUGUSTO MARIN VALENCIA (o quien haga sus veces), teniendo en cuenta las pruebas y los argumentos relacionados a lo largo del proceso, como quiera que el material probatorio que obra en el expediente permite deducir sin lugar duda, que es la responsable de la enajenación del proyecto de vivienda, en consideración a que el caso corresponde a la competencia de esta Subdirección (numeral 6º del artículo 2º del Decreto No. 078 de 1987), la cual se encarga de recibir y tramitar las quejas que se presenten con ocasión de la actividad de enajenación de vivienda, y de las deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones técnicas que se constituyan en ejercicio de esta actividad.

Con base en el informe técnico No.17-889 del 25 de octubre de 2017 (folios 45-46), concepto técnico No.19-530 del 7 de junio de 2019 (folio 136), documentos que recogen los hallazgos evidenciados en la visita de carácter técnico realizada, y en el estudio del informe estructural aportado al expediente por parte de la sociedad enajenadora, aunado al hecho por el cual se le puede endilgar responsabilidad a la sociedad enajenadora, tipificado dentro de la presente investigación como deficiencia constructiva calificada como afectación gravísima, esta Subdirección realizará un análisis de las normas vulneradas, con el fin de establecer si resulta 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 **2. Se solicita a la constructora realice reforzamiento estructural del apartamento**, no dio cumplimiento a



RESOLUCIÓN No. 1227 DEL 18 DE JULIO DE 2019 Pág. 22 de 31

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

lo establecido en la la NSR-98, Título A.9.5: A.9.5 - ACABADOS Y ELEMENTOS ARQUITECTONICOS A.9.5.1 - GENERAL - A.9.5.2 - ELEMENTOS QUE REQUIEREN ESPECIAL CUIDADO EN SU DISEÑO y normas que establecen lo siguiente:

- ***Acuerdo 079 de 2003 - Código de Policía de Bogotá D.C.***

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

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

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

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

- ***Decreto Distrital 572 de 2015***

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

(...)

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

(...)



RESOLUCIÓN No. 1227 DEL 18 DE JULIO DE 2019 Pág. 23 de 31

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

Afectaciones gravísimas: Son las deficiencias constructivas o desmejoramiento de las especificaciones técnicas que afectan las condiciones estructurales o que amenacen ruina en todo o parte de los bienes privados o de uso particular o de los bienes comunes o que ponga en peligro la vida de las personas.

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 y subsanación definitiva del hecho denunciado por la quejosa, este Despacho estima que resulta procedente para el caso que se analiza imponer sanción administrativa a la investigada, en aplicación a lo estipulado en el Decreto Distrital 572 de 2015 y demás normas concordantes, por el incumplimiento e infracción a las normas antes transcritas.

La conducta asumida por la sociedad enajenadora respecto de la mencionada deficiencia constructiva calificada como afectación gravísima evidenciada en las áreas privadas del apartamento 238 de la torre 11 del proyecto de vivienda AGRUPACIÓN TORRES DE NUEVA CASTILLA II, quebrantan las normas enunciadas, razón por la cual será objeto de sanción que se determinará de acuerdo con la gravedad e importancia que éstas representen.

6. Graduación de la sanción.

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

Dicha categorización apunta a diferenciar si se vulneran las condiciones de habitabilidad o de uso de la vivienda o sus condiciones estructurales, por tanto, constituyen el marco para la aplicación de los principios de razonabilidad y proporcionalidad en la motivación de la multa. Es por ello 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:



RESOLUCIÓN No. 1227 DEL 18 DE JULIO DE 2019 Pág. 24 de 31

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

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

El **derecho a la vivienda digna** es el máximo bien jurídico tutelado dentro de la presente actuación administrativa, el cual debe ser protegido y garantizado por el Estado como lo ordena el artículo 51 de la Constitución Política.⁶

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 **2. Se solicita a la constructora realice reforzamiento estructural del apartamento** constituye deficiencia constructiva calificada como afectación gravísima, según lo plasmado en el Informe de Verificación de Hechos No. 17-889 del 25 de octubre de 2017 (folios 45-46), Concepto Técnico No.19-530 del 7 de junio de 2019 (folio 136), situación que atenta directamente contra el derecho constitucional de acceder a una vivienda en condiciones dignas para los perjudicados.

B. Grado de prudencia y diligencia con que se haya atendido los deberes o se haya 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, sin que a la fecha de expedición del presente acto administrativo existieran en el expediente elementos jurídicos y fácticos capaces de generar certeza plena de que los hechos materia de investigación hayan sido subsanados de manera definitiva y recibido a satisfacción por la administración del proyecto, situación que

⁶Artículo 51. *“Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda.”*



RESOLUCIÓN No. 1227 DEL 18 DE JULIO DE 2019 Pág. 25 de 31

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

aconteció a pesar de que dicha sociedad contó con el tiempo necesario y la oportunidad para hacerlo. Tal circunstancia, le permite a este Despacho concluir que para el caso concreto el enajenador no ha tenido la diligencia para sanear las infracciones normativas en las que incurrió.

7. Tasación e indexación de la multa a imponer

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

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

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

Adicionalmente, en este caso concreto la multa se indexa teniendo en cuenta los incrementos del índice de precios al consumidor certificados por el DANE, desde el 26 de octubre de 1979, momento en que se fijaron los valores de las multas por el Decreto Ley 2610 de 1979, hasta la fecha en que se impone la sanción sin que ello signifique el pago de un mayor valor

X



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 1227 DEL 18 DE JULIO DE 2019 Pág. 26 de 31

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

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, quo este no es el caso en el que se procede a realizar la corrección monetaria de sumas impagadas. **En este evento, lo que se está haciendo es simplemente traer a valor presente las sumas de dinero que, por el paso del tiempo, han perdido poder de adquisición o de compra. Nada más que eso.** Está lejos de constituirse en una sanción económica a favor de quien se reconozca.*

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



RESOLUCIÓN No. 1227 DEL 18 DE JULIO DE 2019 Pág. 27 de 31

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

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 MILLON CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL CIENTO CINCUENTA Y CINCO PESOS (\$1.456.155) M/CTE, y los QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000.00) M/CTE, corresponden a SETENTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS SIETE MIL SETECIENTOS SESENTA Y NUEVE PESOS (\$72.807.769) 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 proyecto que nos ocupa, así como la incidencia y afectación que representan en el mismo, procederá esta Subdirección a imponer sanción administrativa a la entidad enajenadora, aclarando que la sanción de tipo administrativo - multa - tiene como fin imponer al infractor de una norma, la obligación de pagar una suma de dinero, tasada en aplicación de criterios de razonabilidad y proporcionalidad, así como, los criterios señalados en el artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo⁷ y aquellos orientadores

⁷Artículo 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.



RESOLUCIÓN No. 1227 DEL 18 DE JULIO DE 2019 Pág. 28 de 31

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

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, con el fin que la multa tenga una función disuasiva, aclarando que la misma no corresponde al pago de daños y/o perjuicios cuya competencia corresponde a la justicia ordinaria, ni tampoco abarca competencias que pueda tener la Alcaldía Local respecto del control urbanístico.

Por lo anterior y siendo que el enajenador no se acogió a la normatividad que infringió y no hay prueba suficiente en el expediente que confirme que el hecho **2. *Se solicita a la constructora realice reforzamiento estructural del apartamento.*** que constituye deficiencia constructiva calificada como afectación gravísima, hallada en las áreas privadas del inmueble objeto de queja, haya sido subsanada en forma definitiva por parte de la responsable, esta Subdirección impondrá sanción por valor de **DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$250.000.00) M/CTE**, indexados a la fecha corresponden a **TREINTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS TRES MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS (\$36.403.885) M/CTE**, a la sociedad URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A. identificada con el Nit. 830.012.053-3 representada legalmente por el señor RAFAEL AUGUSTO MARIN VALENCIA (o quien haga sus veces).

8. Órdenes y Requerimientos

Se dispondrá a requerir a la sociedad URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A. identificada con el Nit. 830.012.053-3 representada legalmente por el señor RAFAEL AUGUSTO MARIN VALENCIA (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 las áreas privadas del apartamento 238 Torre 11 del proyecto objeto de queja, consistentes en **2. *Se solicita a la constructora realice reforzamiento estructural del apartamento*** ya que constituye deficiencia constructiva calificada como afectación gravísima, conforme se evidencia en el Informe de Verificación de Hechos No. 17-889 del 25 de octubre de 2017 (folios 45-46), Concepto Técnico No.19-530 del 7 de junio de 2019 (folio 136). Lo anterior, en el evento de que dicho hecho no haya sido intervenido y subsanado al momento de la expedición de la presente Resolución.

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. Remuencia o desacato en el cumplimiento de las órdenes impartidas por la autoridad competente

8. Reconocimiento o aceptación expresa de la infracción antes del decreto de pruebas.



RESOLUCIÓN No. 1227 DEL 18 DE JULIO DE 2019 Pág. 29 de 31

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

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 URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A. identificada con el Nit. 830.012.053-3 representada legalmente por el señor RAFAEL AUGUSTO MARIN VALENCIA (o quien haga sus veces), multa por valor de **DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$250.000.00) M/CTE**, indexados a la fecha corresponden a **TREINTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS TRES MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS (\$36.403.885) M/CTE**, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO: Requerir a la sociedad URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A. identificada con el Nit. 830.012.053-3 representada legalmente por el señor RAFAEL AUGUSTO MARIN VALENCIA (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 las áreas privadas del proyecto objeto de queja, consistentes en **2. Se solicita a la constructora realice reforzamiento estructural del apartamento** ya que constituye deficiencia constructiva calificada como afectación gravísima, conforme se evidencia en el Informe de Verificación de Hechos No. 17-889 del 25 de octubre de 2017 (folios 45-46), Concepto Técnico No.19-530 del 7 de junio de 2019 (folio 136). Lo anterior, en el evento de que dicho hecho no haya sido intervenido y subsanado al momento de la expedición de la presente Resolución.

ARTÍCULO TERCERO: Ordenar a la sociedad URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A. identificada con el Nit. 830.012.053-3 representada legalmente por el señor RAFAEL AUGUSTO MARIN VALENCIA (o quien haga sus veces), para que dentro de los diez (10) días (hábiles) siguientes al cumplimiento del término otorgado en el artículo anterior,



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 1227 DEL 18 DE JULIO DE 2019 Pág. 30 de 31

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

acredite ante este Despacho la realización de las labores de corrección sobre los citados hechos.

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

ARTÍCULO QUINTO: El pago de la multa impuesta deberá 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 por jurisdicción coactiva, a través de la Subdirección de Ejecuciones Fiscales de la Secretaría Distrital de Hacienda.

ARTÍCULO SÉPTIMO: Notificar el contenido de la presente Resolución a la sociedad enajenadora URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A. identificada con el Nit. 830.012.053-3 representada legalmente por el señor RAFAEL AUGUSTO MARIN VALENCIA (o quien haga sus veces).

ARTÍCULO OCTAVO: Notificar el contenido de la presente Resolución a la señora ELVIA FERNÁNDEZ CRUZ, en calidad de propietaria del apartamento 238 de la torre 11 del proyecto de vivienda AGRUPACIÓN TORRES DE NUEVA CASTILLA II, ubicado en la carrera 8A # 88-90, de 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



RESOLUCIÓN No. 1227 DEL 18 DE JULIO DE 2019 Pág. 31 de 31


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

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 DÉCIMO: La presente resolución rige a partir de su expedición.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá, a los ~~dieciocho (18)~~ días del mes de julio de dos mil diecinueve (2019).


JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ

Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Jessica Paola León - Contratista SICV.

Revisó: Vanessa Domínguez Palomino - Contratista SICV.