

Bogotá D.C.

Señor (a)
Propietario(a)
PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE I
CARRERA 77B No.129-70 APARTAMENTO 1902 TORRE 5
BOGOTÁ D.C.
TELÉFONO: NA

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.

2-2020-06599

FECHA: 2020-03-04 10:14 PRO 649854 FOLIOS: 1
ANEXOS: 12
ASUNTO: AVISO DE NOTIFICACIÓN
DESTINO: PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE
TIPO: OFICIO SALIDA
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Referencia: Aviso de Notificación

Tipo de acto administrativo: **RESOLUCIÓN No 3077 de 10 de diciembre de 2019**

Expediente No. **1-2017-18623-2**

Respetado (a) Señor (a):

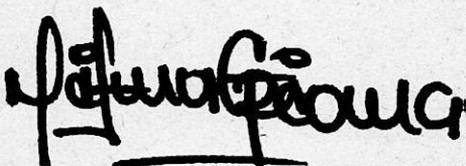
De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra del Acto Administrativo **RESOLUCIÓN No 3077 de 10 de diciembre de 2019** proferida por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda 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,



MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Diana Carolina Merchán - Profesional Universitaria

Anexos: 12 FOLIOS



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 3077 DEL 10 DE DICIEMBRE DE 2019 Pág. 1 de 26

“Por la cual se impone una sanción y se imparté una orden”

**LA SUBDIRECTORA 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 2003 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, asumió el conocimiento de la queja presentada por el señor DIEGO FABIAN JIMENEZ TORRES en calidad de propietario del apartamento 1902 torre 5 del proyecto de vivienda PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE I, ubicado en la Calle 77B # 129-70 de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las áreas privadas del citado inmueble, en contra de la sociedad enajenadora AR CONSTRUCCIONES S.A.S., identificada con NIT. 900.378.893-8, representada legalmente por el señor DANIEL GIRALDO CACERES (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2017-18623 del 21 de marzo de 2017, Queja No. 1-2017-18623-2 (folios 1-2).

Que una vez revisado el Sistema de Información Distrital de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda (SIDIVIC) con el que cuenta la entidad, se constató que la responsable del proyecto es la sociedad enajenadora AR CONSTRUCCIONES SAS, identificada con NIT. 900.378.893-8, representada legalmente por el señor DANIEL GIRALDO CACERES (o quien haga sus veces), a la que le fue otorgado el registro de enajenación No. 2010143 (folio 37).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4º del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2017-22498 del 03 de abril de 2017 (folio 5), se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora AR CONSTRUCCIONES SAS, identificada con NIT. 900.378.893-8, representada legalmente por el señor DANIEL GIRALDO CACERES (o quien haga sus veces), para que en el término de diez (10) días hábiles se manifestara sobre los hechos e indicara de manera puntual si daría solución a los mismos, asimismo; mediante radicado No.2-2017-22496 del 03 de abril de 2017 se comunicó al quejoso (folio 4).



RESOLUCIÓN No. 3077 DEL 10 DE DICIEMBRE DE 2019 Pág. 2 de 26

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

Que mediante el oficio con radicado No. 1-2017-28695 de 25 de abril de 2017 el enajenador rinde los respectivos descargos respecto del traslado de la queja inicial (folios 9 a 22) señalando:

(...)

"por medio del presente escrito, procedo a descorrer traslado de la queja interpuesta por el señor DIEGO FABIAN JIMENEZ, en los siguientes términos:

- 1. El señor Diego Fabian Jiménez, compró el inmueble (...)*
- 2. El inmueble descrito anteriormente, fue entregado materialmente al señor Jiménez el 06 de enero de 2017 (...)*
- 3. Muy respetuosamente nos permitimos manifestar que AR CONSTRUCCIONES S.A.S, no accede a las propuestas económicas planteadas, toda vez que el inmueble cumple con las condiciones de habitabilidad (...)*
- 4. En cuanto a las intervenciones pendientes por realizar, esto obedece a la renuencia del propietario en permitir el ingreso del personal de la constructora (...)"*

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 vista de carácter técnico para verificar los hechos objeto de la queja, por tal razón, mediante oficio con radicado No. 2-2019-03333 del 28 de enero de 2019 (folio 26) se le informó a la sociedad enajenadora y mediante oficio con radicado No. 2-2019-03334 del 28 de enero de 2018 (Folio 27) al propietario, que el día viernes 22 de febrero de 2018 a las 09:30 horas, el área técnica de la Subdirección procedería a realizar visita de verificación de hechos, diligencia que se realizó el día programado como consta en el acta de visita (folio 29) con asistencia por parte del señor HUMBERTO RAMIREZ BALLEEN en calidad de propietario de la unidad de vivienda y CAMILO SANCHEZ en calidad de delegado por parte de la sociedad enajenadora, autorización obrante a folio 28.

Que como consecuencia de la visita técnica realizada se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 19-150 del 28 de febrero de 2019 (folios 30-32), en el cual se concluyó:

(...)

Fecha de entrega del inmueble: 21 diciembre 2017

En el presente informe, se valoran únicamente los hechos que son competencia de la entidad, conforme a lo dispuesto en el Decreto 572 del 22 de diciembre del 2015.



RESOLUCIÓN No. 3077 DEL 10 DE DICIEMBRE DE 2019 Pág. 3 de 26

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

Los hechos referentes a las zonas comunes se valoran en el expediente 1-2017-18623-1.

HALLAZGOS

1. Desniveles y asimetría en el inmueble

Se evidencian ondulaciones en cielos y muros, muros desplomados y sin escuadra en diferentes espacios del inmueble. Esta afectación se debe a que el proceso constructivo de los edificios se desarrolló mediante un sistema tipo túnel y por la falta de nivelación del encofrado durante el proceso de vaciado del concreto y deformaciones que presenta la formaleta, el concreto manifiesta las deformaciones descritas.

En estas condiciones, se establece el hecho como una deficiencia constructiva grave, que afecta la habitabilidad del inmueble y no da cumplimiento a la NSR-10:

C.6.1 — Diseño de cimbras y encofrados

C.6.1.1 — El objeto de las cimbras y encofrados es obtener una estructura que cumpla con la forma, los niveles y las dimensiones de los elementos según lo indicado en los planos de diseño y en las especificaciones.

C.6.1.2 — Las cimbras y encofrados deben ser esencialmente y suficientemente herméticos para impedir la fuga del mortero.

C.6.1.3 — Las cimbras y encofrados deben estar adecuadamente arriostrados o amarrados entre sí, de tal manera que conserven su posición y forma.

C.6.1.4 — Las cimbras y encofrados y sus apoyos deben diseñarse de tal manera que no dañen la estructura previamente construida.

C.6.1.5 — El diseño de las cimbras y encofrados debe tener en cuenta los siguientes factores:

(a) Velocidad y método de colocación del concreto;

(b) Cargas de construcción, incluyendo cargas verticales, horizontales y de impacto;

(c) Requisitos especiales de las cimbras y encofrados para la construcción de cáscaras, losas plegadas, domos, concreto arquitectónico u otros tipos de elementos similares;

C.6.1.6 — Las cimbras y encofrados para elementos de concreto preesforzado deben estar diseñadas y construidas de tal manera que permitan desplazamientos del elemento sin causar daños durante la aplicación de la fuerza de preesforzado.



RESOLUCIÓN No. 3077 DEL 10 DE DICIEMBRE DE 2019 Pág. 4 de 26

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

2. No cumplen con las medidas estándares de fabricación y planos

Se informó que el apartamento cuenta con alturas libres variables y se constataron medidas de 2.15m a 2.09m, tomadas en diferentes espacios del inmueble. Conforme a lo manifestado, esto sucedió debido a que la placa del entre piso no se encontraba nivelada y fue necesario realizar nivelación para instalar los acabados del piso, ocasionando una altura libre inferior a 2.20m.

El hecho es una deficiencia constructiva grave, que afecta la habitabilidad del inmueble y no da cumplimiento a la NSR-10, mencionada en el numeral 1 del presente informe y Decreto 190 de 2004:

Artículo 390. Volumetría (artículo 379 del Decreto 619 de 2000).

Se regulará por las siguientes reglas:

- 1. Altura mínima entre placas de pisos: 2,20 metros.*

3. Afectaciones leves y graves en el inmueble

Se menciona que la carpintería presenta deterioro ocasionado durante el proceso de instalación, debido a las deformaciones de los muros y placas, generando vanos irregulares, donde posteriormente tuvo que ser acondicionada la carpintería. Manifestándose puertas forzadas, luces en la ventanearía, guarda escobas sin planicidad y rendijas entre el mobiliario y la estructura del inmueble.

También se informó que las rejillas de ventilación de fachada se encuentran desprendidas y no permiten cerrar correctamente, por lo cual se ingresa frío a través de estas.

Los hechos son deficiencias constructivas leves, que no afectan la habitabilidad del inmueble y no da cumplimiento a las siguientes normas:

*En cuanto la afectación de carpintería:
NSR-10, mencionada en el numeral 1 del presente informe*

*En cuanto la ventilación de fachada:
Código de Policía:*

TITULO II



RESOLUCIÓN No. 3077 DEL 10 DE DICIEMBRE DE 2019 Pág. 5 de 26

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

PARA LA SEGURIDAD

CAPITULO 8°.

EN LAS CONSTRUCCIONES

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

TÍTULO IX

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

CAPITULO 3°.

LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO

(1130) **ARTÍCULO 114.-** Enajenación y construcción de vivienda. Toda persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, debe cumplir con lo dispuesto en las normas especiales sobre la materia y garantizar la seguridad y calidad de las construcciones.

4. Parqueadero 163 con filtraciones

El quejoso informó que se han venido manifestando filtraciones desde la plataforma del conjunto y estas han ocasionado daños en la pintura del vehículo. Durante la diligencia, se evidenció rastro de eflorescencias en el cielo y a su vez rastro de las filtraciones sobre la superficie de rodadura.

El hecho es una deficiencia constructiva grave, que afecta el uso del bien y no da cumplimiento al Código de la Construcción de Bogotá:

PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE

Sección B.5.1 GENERAL

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

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



RESOLUCIÓN No. 3077 DEL 10 DE DICIEMBRE DE 2019 Pág. 6 de 26

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

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

Sección B.1.5 TRATAMIENTO DE ZONAS EXTERIORES

ARTÍCULO B.1.5.1. Zonas duras. Cuando las edificaciones provean zonas duras exteriores de uso público, éstas deberán cumplir con las siguientes disposiciones:

PARÁGRAFO B.1.5.1.1. Piso. El material del piso deberá proporcionar una superficie regular y estable en todas las condiciones.

PARÁGRAFO B.1.5.1.2. Deberá estar adecuadamente nivelado y contar con los dispositivos de conducción evacuación de aguas lluvias necesarios para evitar la formación de charcos.

PARÁGRAFO B.5.4.8.6. Juntas. Toda junta debe rellenarse y sellarse con materiales compatibles entre ellos mismos y la membrana impermeable. A las juntas de separación (dilatación) de la losa soporte en ciertos casos hay necesidad de colocarle fuera de lo anterior un flanche metálico para su protección, deben ejecutarse con planchas metálicas o similares que sustenten el material de relleno".

Que en cumplimiento al artículo 6° del Decreto Distrital 572 de 2015 y en atención a que se encontraron posibles hechos constitutivos de infracción a la normatividad que rige el ejercicio de las actividades controladas, esta Subdirección profirió el Auto No. 1510 del 22 de abril de 2019 (folios 38-41), por el cual se dio apertura a la investigación administrativa en contra de la sociedad enajenadora AR CONSTRUCCIONES S.A.S., identificada con NIT. 900.378.893-8, representada legalmente por el señor DANIEL GIRALDO CACERES (o quien haga sus veces); acto administrativo que fue notificado mediante aviso con radicado No 2-2018-37597 del 18 de julio de 2019 (folio 46) recibido mediante guía No. YG234522528CO (folio 47), y a su vez, comunicado al señor HUMBERTO RAMIREZ BALLEEN en calidad de propietario del inmueble objeto de investigación. (folios 44-45).

Que mediante correo electrónico recibido el 8 de julio de 2019 (folio 48) el señor HUMBERTO RAMIREZ BALLEEN solicitó a este despacho, copia del informe técnico de la última visita realizada a su inmueble; solicitud que fue atendida por la Subdirección mediante correo de comunicación electrónica certificado con fecha de envío y entrega del 11 de julio de 2019, remitiendo dicho informe (folios 50-64).



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN N.º 3077 DEL 10 DE DICIEMBRE DE 2019 Pág. 7 de 26

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

Que mediante radicado No.1-2019-30572 del 14 de agosto de 2019 (folios 65-70), la sociedad enajenadora se pronunció frente al Auto No.1510 del 22 de abril de 2019, solicitando se fije fecha y hora para la realización de la Audiencia de Mediación de que trata el artículo 8 del Decreto 572 de 2015.

Que frente a dicha solicitud este Despacho procedió a citar a los interesados a la audiencia el día 11 de septiembre de 2018, la cual no se pudo llevar a cabo por inasistencia del quejoso como consta en el acta No.2019-SDH-1-2017-18623-2 (folio 71), posteriormente se programó para el día 8 de octubre de 2019, la cual tampoco se pudo efectuar por inasistencia del quejoso (folio 73).

Que mediante Auto No.4453 del 22 de octubre de 2019 (folios 76-77), se impulsó oficiosamente la investigación administrativa y se corrió traslado para alegar de conclusión, acto administrativo que fue debidamente comunicado a los interesados (folios 79-84).

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

ANÁLISIS DEL DESPACHO

1. Competencia.

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda cumple las funciones de inspección, vigilancia y control exclusivamente sobre las personas naturales o jurídicas que realicen actividades de enajenación de cinco o más inmuebles destinados a vivienda. Lo anterior de conformidad con el numeral 12, artículo 12 del Decreto Ley 1421 de 1993, la Ley 66 de 1968, el Decreto Ley 2610 de 1979 Decreto Ley 078 de 1987, el Decreto Nacional 405 de 1994, los Acuerdos Distritales 16 de 1997 y 735 de 2019, y los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015.

Dentro de las competencias asignadas a la autoridad encargada de la inspección, vigilancia y control de la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, se encuentra la consagrada en el numeral 7º del artículo 2 del Decreto 78 de 1987. En virtud de la citada norma y demás funciones asignadas al Distrito Capital, en particular a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, se encuentra la de controlar la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, la cual se



RESOLUCIÓN No. 3077 DEL 10 DE DICIEMBRE DE 2019 Pág. 8 de 26

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

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 AR CONSTRUCCIONES SAS, identificada con NIT. 900.378.893-8, representada legalmente por el señor DANIEL GIRALDO CACERES (o quien haga sus veces), responsable del proyecto de vivienda PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE I de esta ciudad.

2. Desarrollo de la actuación

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

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

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



RESOLUCIÓN No. 3077 DEL 10 DE DICIEMBRE DE 2019 Pág. 9 de 26

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

"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, 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 22 de febrero de 2019 al proyecto de vivienda PARQUE CENTRAL OCCIDENTE I, ubicado en la Calle 77B#129-70, , enajenado por la sociedad AR CONSTRUCCIONES S.A.S., identificada con el Nit. 900.378.893-8, representada legalmente por el señor DANIEL GIRALDO CACERES (o quien haga sus veces), se constató que los hechos que afectan las áreas privadas del apartamento 1902 torre 5 objeto de queja, atinentes a "1. **Desniveles y asimetría en el inmueble**, 2. **No cumple con las medidas estándares de fabricación y planos**, 3. **Afectaciones leves y graves en el inmueble**, y 4. **Parqueadero 163 con filtraciones**", constituyen deficiencias constructivas calificadas como afectaciones leves y graves, respectivamente, conforme lo plasmado en el Informe de Verificación de Hechos No. 19-

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



RESOLUCIÓN No. 3077 DEL 10 DE DICIEMBRE DE 2019 Pág. 10 de 26

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

150 del 28 de febrero de 2019 (folios 30-32), y en el Auto de apertura de investigación No. 1510 del 22 de abril de 2019 (folios 38-41).

En ese orden, compete a este Despacho observar que la fecha de entrega de las áreas privadas del apartamento 1902 torre 5 objeto de queja, según lo señalado en el acta de visita, ocurrió el 21 de diciembre de 2017, y el momento en que el hecho materia de investigación fueron conocido por la Administración Distrital corresponde al día 21 de marzo de 2017, si bien al momento de la queja no habría sido entregado en forma definitiva el bien, al momento de la visita de verificación de hechos esta entrega ya se habría realizado y los hechos persistirían. Lo anterior, con el objetivo de determinar la oportunidad para conocer y sancionar las deficiencias constructivas catalogadas como graves y leves 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 leves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas si se hubieron presentado dentro del año siguiente a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro del año siguiente a las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.

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

Así las cosas, encuentra esta Subdirección que, respecto a los hechos materia de investigación, deficiencias constructivas calificadas como afectaciones leves y graves, la oportunidad normativa descrita en el Decreto 572 de 2015 se encuentra vigente, pues es claro que no transcurrieron más de un (1) año para las deficiencias leves, ni tres (3) años para las deficiencias graves, entre la fecha de entrega de las áreas privadas del inmueble objeto de queja y el momento en que este Despacho tuvo conocimiento de los hechos irregulares.

4. Análisis de descargos



RESOLUCIÓN No. 3077 DEL 10 DE DICIEMBRE DE 2019 Pág. 11 de 26

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

De conformidad con lo establecido en los antecedentes del presente acto administrativo, este Despacho evidencia que mediante radicado No.1-2019-30572 del 14 de agosto de 2019 (folios 65-70), la sociedad enajenadora se pronunció frente a la queja, señalando (...)

6. desde la fecha de la visita técnica, se han realizado acercamientos con el señor HUMBERTO BALLEEN, a fin de realizar la subsanación de los hechos objeto de investigación, sin embargo, debido a que las pretensiones del señor HUMBERTO BALLEEN, obedecen a temas económicos, que no son de resorte de esta administración, no se ha permitido el ingreso a las áreas privadas, específicamente en el apartamento para subsanar los hallazgos.

II. FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Teniendo en cuenta lo anterior y la renuencia del señor HUMBERTO BALLEEN de continuar con las intervenciones pertinentes que permitan subsanar los hallazgos objeto de investigación, nos permitimos recordar que en derecho existe un principio general que establece que "Nadie esta obligado a lo imposible" de esta manera, si el señor Humberto Ballen, no permite acceso a las áreas de trabajo, no es posible para mi prohijada subsanar los hallazgos evidenciados en la visita técnica objeto de la presente investigación.

Así las cosas, la voluntad de la propietaria se está convirtiendo en un obstáculo ineludible por la constructora, por cuanto no se permite el ingreso del personal encargado de la constructora a fin de subsanar los hallazgos objeto de la presente investigación..."

Frente al argumento de la sociedad enajenadora en su escrito de descargos al Auto de apertura de investigación, esta Subdirección 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.

Para esta Subdirección es claro que las deficiencias investigadas a la fecha no han sido subsanadas por parte del enajenador; así mismo, no comparte el despacho el argumento



RESOLUCIÓN No. 3077 DEL 10 DE DICIEMBRE DE 2019 Pág. 12 de 26

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

de la sociedad enajenadora en el cual señala la imposibilidad de ingresar al inmueble por no interés del quejoso, pues a la fecha de expedición de la presente Resolución, el enajenador no allegó prueba alguna de relacionada con los requerimientos realizados al propietario de la unidad de vivienda con la intención de ejecutar las labores de subsanación.

Esta subdirección dentro de la presente investigación no cuenta con documento alguno que permita inferir que en efecto se realizaron diferentes intentos y/o requerimientos por parte de la sociedad al propietario del inmueble, ni tampoco manifestación alguna por parte del propietario del interés de no permitir la corrección de los hallazgos.

Razón por la cual para esta Subdirección no existe dicha imposibilidad, recuerda el despacho que es de interés del enajenador probar y argumentar las razones por las cuales no ha podido realizar dichas intervenciones para así subsanar de forma total y definitiva las deficiencias constructivas, afectaciones que no debieron existir desde el momento mismo de la enajenación de la unidad de vivienda; no obstante, pudiéndose presentar el fenómeno señalado por el enajenador, este deberá ser demostrado y acreditado por la sociedad, pues para el despacho es tan solo una aseveración por parte de la investigada sin prueba alguna.

Por su parte, esta Subdirección considera que la parte interesada estaba en plena capacidad de aportar las pruebas solicitadas al expediente a través del medio probatorio que estimara más conveniente, dentro de la respectiva etapa procesal. Acorde con lo anterior, se estima relevante traer a colación apartes del artículo 167 del Código General del Proceso, toda vez que a juicio de esta Subdirección la carga de la prueba de los hechos alegados en esta investigación corresponde a la parte que los pretenda hacer valer en la actuación administrativa; en ese orden, señala la norma:

“ARTÍCULO 167. CARGA DE LA PRUEBA. Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen.

No obstante, según las particularidades del caso, el juez podrá, de oficio o a petición de parte, distribuir la carga al decretar las pruebas, durante su práctica o en cualquier momento del proceso antes de fallar, exigiendo probar determinado hecho a la parte que se encuentre en una situación más favorable para aportar las evidencias o esclarecer los hechos controvertidos. (...)”



RESOLUCIÓN No. 3077 DEL 10 DE DICIEMBRE DE 2019 Pág. 13 de 26

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

En conclusión, este Despacho no comparte la posición de la sociedad enajenadora frente a su argumento de imposibilidad de subsanación, pues requiere el despacho el material probatorio adecuado para considerar dicha circunstancia, de lo contrario para este despacho la sociedad no realizó las labores encaminadas a la subsanación de los hechos.

En tal sentido, es indispensable señalar que la Administración cumplió con la carga probatoria correspondiente al proceso administrativo que llevó a cabo la Subdirección, y de igual manera, tuvo en cuenta la documentación aportada durante el proceso.

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 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”.

En tal sentido, el Despacho no podría disponer una solución distinta a determinar que la sociedad enajenadora no dio cumplimiento a las normas que fueron infringidas, especificadas en el informe de verificación de hechos No.19-150 del 28 de febrero de 2019, y por lo tanto, se hará acreedora de la sanción que se impondrá en el presente acto administrativo, por la no acreditación y/o subsanación de los hechos “**1. Desniveles y asimetría en el inmueble, 2. No cumple con las medidas estándares de fabricación y planos, 3. Afectaciones leves y graves en el inmueble, y 4. Parqueadero 163 con filtraciones**”.

5. Fundamento Normativo de la decisión



RESOLUCIÓN No. 3077 DEL 10 DE DICIEMBRE DE 2019 Pág. 14 de 26

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

Este Despacho decidirá la procedibilidad de imponer sanción a la sociedad enajenadora AR CONSTRUCCIONES S.A.S., identificada con el Nit. 900.378.893-8, representada legalmente por el señor DANIEL GIRALDO CACERES (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 6° del artículo 2° del Decreto No. 078 de 1987), la cual se encarga de recibir y tramitar las quejas que se presenten con ocasión de la actividad de enajenación de vivienda, y de las deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones técnicas que se constituyan en ejercicio de esta actividad.

Con base en el informe de verificación de hechos No.19-150 del 28 de febrero de 2019, documentos que recogen los hallazgos evidenciados en las visitas de carácter técnico realizadas, aunado a los hechos por los cuales se le puede endilgar responsabilidad a la sociedad enajenadora, tipificados dentro de la presente investigación como deficiencias constructivas calificadas como afectaciones leves y graves, 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 los hechos referentes a “**1. Desniveles y asimetría en el inmueble, 2. No cumple con las medidas estándares de fabricación y planos, 3. Afectaciones leves y graves en el inmueble, y 4. Parqueadero 163 con filtraciones**”, no dieron cumplimiento a lo establecido en el los artículos 23, numeral 12, y 114 del Acuerdo 079 de 2003, decreto 572 de 2015 artículo 2, Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10, C.6.1, C.6.1.1, C.6.1.2, C.6.1.3, C.6.1.4 C.6.1.5, C.6.1.6, Decreto 190 de 2004, Artículo 390.; Código de la Construcción de Bogotá: Sección B.5.1 GENERAL ARTÍCULO B.5.1.1, ARTÍCULO B.5.1.2, ARTÍCULO B.5.1.3, Sección B.1.5, ARTÍCULO B.1.5.1. PARÁGRAFO B.1.5.1.1, PARÁGRAFO B.1.5.1.2, PARÁGRAFO B.5.4.8.6, normas que establecen lo siguiente:

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



RESOLUCIÓN No. 3077 DEL 10 DE DICIEMBRE DE 2019 Pág. 15 de 26

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

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

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

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

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

o **Decreto Distrital 572 de 2015**

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

(...)

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

(...)

Afectaciones leves: son las deficiencias constructivas o desmejoramientos de las especificaciones técnicas que se presentan por aquellos defectos que ocurren como resultado del proceso constructivo y no afectan la habitabilidad, uso o funcionamiento del inmueble.



RESOLUCIÓN No. 3077 DEL 10 DE DICIEMBRE DE 2019 Pág. 16 de 26

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

Afectaciones graves: Son las deficiencias constructivas o desmejoramiento de las especificaciones técnicas que afectan las condiciones de habitabilidad, uso o funcionamiento de los bienes privados o de dominio particular o la utilización de los bienes comunes, que no implican daño estructural o amenaza de ruina en el inmueble. Pueden presentarse, entre otros, en los siguientes casos:

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

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

o **NSR-10**

C.6.1 — *Diseño de cimbras y encofrados*

C.6.1.1 — *El objeto de las cimbras y encofrados es obtener una estructura que cumpla con la forma, los niveles y las dimensiones de los elementos según lo indicado en los planos de diseño y en las especificaciones.*

C.6.1.2 — *Las cimbras y encofrados deben ser esencialmente y suficientemente herméticos para impedir la fuga del mortero.*

C.6.1.3 — *Las cimbras y encofrados deben estar adecuadamente arriostrados o amarrados entre sí, de tal manera que conserven su posición y forma.*

C.6.1.4 — *Las cimbras y encofrados y sus apoyos deben diseñarse de tal manera que no dañen la estructura previamente construida.*

C.6.1.5 — *El diseño de las cimbras y encofrados debe tener en cuenta los siguientes factores:*

(a) *Velocidad y método de colocación del concreto;*

(b) *Cargas de construcción, incluyendo cargas verticales, horizontales y de impacto;*

(c) *Requisitos especiales de las cimbras y encofrados para la construcción de cáscaras, losas plegadas, domos, concreto arquitectónico u otros tipos de elementos similares;*

C.6.1.6 — *Las cimbras y encofrados para elementos de concreto preesforzado deben estar diseñadas y construidas de tal manera que permitan desplazamientos del elemento sin causar daños durante la aplicación de la fuerza de preesforzado.*



RESOLUCIÓN No. 3077 DEL 10 DE DICIEMBRE DE 2019 Pág. 17 de 26

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

◦ **Decreto 190 de 2004:**

*Artículo 390. Volumetría (artículo 379 del Decreto 619 de 2000).
Se regulará por las siguientes reglas:*

1. Altura mínima entre placas de pisos: 2,20 metros.

◦ *Acuerdo 20 de 1995 - Código de la Construcción de Bogotá*

PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE

Sección B.5.1 GENERAL

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

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

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

Sección B.1.5 TRATAMIENTO DE ZONAS EXTERIORES

ARTÍCULO B.1.5.1. Zonas duras. Cuando las edificaciones provean zonas duras exteriores de uso público, éstas deberán cumplir con las siguientes disposiciones:

PARÁGRAFO B.1.5.1.1. Piso. El material del piso deberá proporcionar una superficie regular y estable en todas las condiciones.

PARÁGRAFO B.1.5.1.2. Deberá estar adecuadamente nivelado y contar con los dispositivos de conducción evacuación de aguas lluvias necesarios para evitar la formación de charcos.

PARÁGRAFO B.5.4.8.6. Juntas. Toda junta debe rellenarse y sellarse con materiales compatibles entre ellos mismos y la membrana impermeable. A las juntas de separación (dilatación) de la losa soporte en ciertos casos hay necesidad de colocarle fuera de lo anterior un flanche metálico para su protección, deben ejecutarse con planchas metálicas o similares que sustenten el material de relleno".



RESOLUCIÓN No. 3077 DEL 10 DE DICIEMBRE DE 2019 Pág. 18 de 26

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

En este orden de ideas, teniendo en cuenta el estudio realizado, la valoración de las pruebas, el informe técnico de verificación de hechos, y demás documentos que obran en el expediente, y en consideración al tiempo transcurrido, más que suficiente para haber dado cabal cumplimiento a la intervención y subsanación definitiva de los hechos denunciados por el quejoso, este Despacho estima que resulta procedente para el caso que se analiza imponer sanción administrativa a la investigada, en aplicación a lo estipulado en el Decreto Distrital 572 de 2015 y demás normas concordantes, por el incumplimiento e infracción a las normas antes transcritas.

La conducta asumida por la sociedad enajenadora respecto de las mencionadas deficiencias constructivas calificadas como afectaciones leves y graves evidenciadas en las áreas privadas del apartamento 1902 torre 5, 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 2° del Decreto Distrital 572 de 2015. Estas tres categorías modulan la infracción al derecho a la vivienda digna como máximo bien jurídico tutelado dentro de las actuaciones por deficiencias constructivas y/o desmejoramientos de especificaciones técnicas que adelanta esta Subdirección.

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

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



RESOLUCIÓN No. 3077 DEL 10 DE DICIEMBRE DE 2019 Pág. 19 de 26

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

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

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

Al respecto la Corte Constitucional en sentencia T-530 de 2011, señaló las siete condiciones que configuran el derecho a la vivienda adecuada, esto es: a) seguridad jurídica de la tenencia; b) disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura; c) gastos soportables; d) habitabilidad; e) asequibilidad; f) lugar y g) adecuación cultural; condiciones que fueron pasadas por alto por parte de la sociedad enajenadora, pues es claro que los hechos "**1. Desniveles y asimetría en el inmueble, 2. No cumple con las medidas estándares de fabricación y planos, 3. Afectaciones leves y graves en el inmueble, y 4. Parqueadero 163 con filtraciones**", constituyen deficiencias constructivas calificadas como afectaciones leves y graves, según lo plasmado en el Informe de Verificación de Hechos No. 19-150 del 28 de febrero de 2019, 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 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

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



RESOLUCIÓN No. 3077 DEL 10 DE DICIEMBRE DE 2019 Pág. 20 de 26

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

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 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



RESOLUCIÓN No. 3077 DEL 10 DE DICIEMBRE DE 2019 Pág. 21 de 26

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

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 obedece a la aplicación de los principios de justicia y equidad.**" (Negrillas y subrayas fuera de texto).*



RESOLUCIÓN No. 3077 DEL 10 DE DICIEMBRE DE 2019 Pág. 24 de 26

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

la presente Resolución.

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

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Imponer a la sociedad AR CONSTRUCCIONES S.A.S., identificada con el Nit. 900.378.893-8 representada legalmente por el señor DANIEL GIRALDO CACERES (o quien haga sus veces), multa por valor de **CIENTO CINCUENTA MIL PESOS (\$150.000.00) M/CTE**, indexados a la fecha corresponden a **VEINTIDOS MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS (\$22.592.835) M/CTE**, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO: Requerir a la sociedad AR CONSTRUCCIONES S.A.S., identificada con el Nit. 900.378.893-8, representada legalmente por el señor DANIEL GIRALDO CACERES (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 los hechos que afectan las áreas privadas del inmueble objeto de queja, consistentes en "**1. Desniveles y asimetría en el inmueble, 2. No cumple con las medidas estándares de fabricación y planos, 3. Afectaciones leves y graves en el inmueble, y 4. Parqueadero 163 con filtraciones**" ya que constituyen deficiencias constructivas calificadas como afectaciones leves y graves, respectivamente, conforme se evidencia en el informe de verificación No. 19-150 del 28 de febrero de 2019. Lo anterior, en el evento de que dichos hechos no hayan sido intervenidos y subsanados al momento de la expedición de la presente Resolución.

ARTÍCULO TERCERO: Ordenar a la sociedad AR CONSTRUCCIONES S.A.S., identificada con el Nit. 900.378.893-8, representada legalmente por el señor DANIEL



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN N.º. 3077 DEL 10 DE DICIEMBRE DE 2019 Pág. 25 de 26

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

GIRALDO CACERES¹ (o quien haga sus veces), para que dentro de los diez (10) días (hábiles) siguientes al cumplimiento del término otorgado en el artículo anterior, acredite ante este Despacho la realización de las labores de corrección sobre el citado hecho.

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

ARTÍCULO QUINTO: El pago de la multa impuesta deberá ser cancelada dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la presente resolución, trámite para lo cual se requiere solicitar “Formato Para el Recaudo de Conceptos Varios” al correo electrónico cobropersuasivo@habitatbogota.gov.co, documento con el cual podrá realizar el pago en efectivo o cheque de Gerencia nombre de la Dirección Distrital de Tesorería, en cualquier sucursal del Banco de Occidente. Una vez efectuado el pago deberá allegar copia del recibo correspondiente.

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 Cobro no Tributario de la Secretaría Distrital de Hacienda, con las consecuencias jurídicas y financieras que de ello se derivan, como es el cobro de intereses moratorios, a partir del sexto día de su ejecutoria.

ARTÍCULO SÉPTIMO: Notificar el contenido de la presente Resolución a la sociedad enajenadora AR CONSTRUCCIONES S.A.S., identificada con el Nit. 900.378.893-8 representada legalmente por el señor DANIEL GIRALDO CACERES (o quien haga sus veces).

ARTÍCULO OCTAVO: Notificar el contenido de la presente Resolución al propietario del apartamento 1902 torre 5, del proyecto de vivienda PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE I, 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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 3077 DEL 10 DE DICIEMBRE DE 2019 Pág. 26 de 26

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 diez (10) días del mes de diciembre de dos mil diecinueve (2019).

LEIDY VINETH RIVERA GONZALEZ
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Jessica Paola León – Contratista SICV. 
Revisó: Diego Fernando Hidalgo – Contratista SICV. 