

Señor (a):  
ADMINISTRADOR/A (o a quien haga sus veces)  
OBCIVIL OBRAS CIVILES S.A.  
CALLE 120 # 70-42  
BOGOTÁ, D.C.

Referencia: Aviso de Notificación  
Tipo de acto administrativo: **RESOLUCION No 352 del 28 de AGOSTO de 2020**  
Expediente No. **1-2017-42836-1**

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

**2-2020-32440**

FECHA: 2020-10-13 08:05 PRO 637056 FOLIOS: 1  
ANEXOS: 16 FOLIOS  
ASUNTO: AVISO DE NOTIFICACION  
DESTINO: OBRAS CIVILES S.A. OBCIVIL SA  
TIPO: OFICIO EXTERNA  
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y  
Control de Vivienda

Respetado (a) Señor (a):

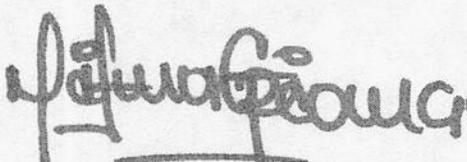
De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra del Acto Administrativo **RESOLUCION No 352 del 28 de AGOSTO de 2020** proferida por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

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

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

Contra la presente resolución procede el recurso de reposición ante este despacho y el de apelación ante la Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaria Distrital del Hábitat, los cuales podrán interponerse en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación según el caso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 74 y siguientes la Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Cordialmente,



**MILENA GUEVARA TRIANA**

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: *Diego Felipe Lopez Rodriguez - Contratista - SICV*  
Revisó: *Raissa Ricaurte - Contratista SICV*  
Aprobó: *Diana Marcela Quintero - Profesional Especializado SICV*  
Anexo: 16 FOLIOS

**RESOLUCIÓN No. 352 DEL 28 DE AGOSTO DE 2020** Pág. 1 de 30

*“Por la cual se impone una sanción y se imparte 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, en virtud de su competencia y de conformidad con lo dispuesto por el parágrafo del artículo 1° del Decreto Distrital No. 572 de 2015, asumió el conocimiento de la queja presentada por la señora MARIA ALEJANDRA RODRIGUEZ en calidad de Administradora del Proyecto de Vivienda EDIFICIO MULTIFAMILIAR ANKARA, ubicado en la Carrera 72 Bis # 74 B – 32 de esta ciudad, por presuntas irregularidades presentadas en las zonas comunes del referido inmueble, contra la sociedad enajenadora OBCIVIL OBRAS CIVILES S.A., identificada con el NIT. 830.109.194-1, representada legalmente por el señor NELSON FERNANDO RANGEL PARDO (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el Radicado No. 1-2017-42836 del 6 de junio de 2017, Queja No. 1-2017-42836-1 (Folio 1-26).

Que una vez revisado el Sistema de Información Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda (SIDIVIC) con el que cuenta la entidad, se constató que la sociedad enajenadora OBCIVIL OBRAS CIVILES S.A., identificada con el NIT. 830.109.194-1, es la responsable del proyecto de vivienda en cuestión y le fue otorgado el Registro de Enajenación No. 2013056 (Folio 69).

Que esta Subdirección en cumplimiento del artículo 4° del Decreto Distrital No. 572 de 2015, mediante Radicados Nos. 2-2017-49279 y 2-2017-49280 del 27 de junio de 2017 (Folios 29-30), corrió traslado de la queja a la Sociedad enajenadora y puso en conocimiento la actuación llevada a cabo al quejoso.

Que la sociedad enajenadora descurre traslado de la queja mediante radicado No.1-2017-55592, del 18 de julio de 2017 (Folios 31-42) en el cual manifestó lo siguiente:

*“(…) PRIMERO\_ Anexo al presente escrito, copias de los documentos que prueban que contrario a lo manifestado por parte que presenta la queja, La constructora Obcivil S.A. está trabajando para dar cumplimiento con sus compromisos con los Copropietarios del EDIFICIO*

**RESOLUCIÓN No. 352 DEL 28 DE AGOSTO DE 2020** Hoja No. 2 de 30

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

*DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR ANKARA P.H. ubicado en la Carrera 72 Bis No. 74 B 32 de Bogotá D.C. así:*

*. Copia del Acta de entrega de las zonas comunes y del punto fijo del EDIFICIO DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR ANKARA fechado el 06 de sept de 2016 firmado por la Sra. María Alejandra Rodríguez administradora del edificio mencionado y el arquitecto MARIO MALAGON BALLEEN arquitecto del proyecto...”*

**SEGUNDO** *\_ A la fecha ya se entregaron los duplicadores, parqueaderos y cerramiento el cual fue intervenido por la comunidad al agregarle rieles y motores, se anexa acta de entrega de los duplicadores firmada por la Sra. administradora el 25 de abr. de 2017.*

**TERCERO** *\_ Se le practico sellamiento a toda la fachada del edificio a costa de la firma constructora Obcivil S.A, con pintura paraguas de Pintuco para protegerlo de la fuerte ola invernal que azota a la ciudad de Bogotá D.C.*

**CUARTO** *\_ En la actualidad la firma Obcivil S.A. y en virtud de ser un edificio de tan solo 6 pisos mantiene a su costa un trabajador encargado única y exclusivamente del trabajo de postventa el cual se viene realizando en forma continua.*

**QUINTA** *\_ La firma Obcivil S.A. requiere 5 meses a partir de la fecha de radicación de este documento para terminar el trabajo de posventa en el EDIFICIO DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR ANKARA. (...)*”

Que mediante radicado No.1-2018-24522 del 26 de junio de 2018 (folio 44), el representante legal del EDIFICIO MULTIFAMILIAR ANKARA P.H, informó a esta Subdirección que los hechos persisten reiterando la queja inicial.

Que de conformidad con los anteriores antecedentes y en concordancia con el artículo 5° del citado Decreto Distrital, y después de varios intentos, mediante radicados Nos. 2-2018-45905 y 2-2018-45906 del 27 de septiembre de 2018 (Folios 47-48) se programó visita técnica para el 5 de octubre de 2018 diligencia a la que asistieron el señor ANDRES PRIMERO en calidad de quejoso, y el señor MIGUEL BOHORQUEZ, en calidad de apoderado de la sociedad enajenadora (folio 53), tal como se logra corroborar en el acta de visita técnica a folio 49 del expediente.

Que mediante radicado No. 1-2018-44734 del 21 de noviembre de 2018 (folios 51-58), la sociedad enajenadora en cabeza del señor MIGUEL HERNANDO BOHORQUEZ ZAMBRANO en calidad de

**RESOLUCIÓN No. 352 DEL 28 DE AGOSTO DE 2020** Hoja No. 3 de 30

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

apoderado, anexo al expediente documentos con observaciones y compromisos de acuerdo con la visita técnica realizada el 5 de octubre de 2018.

Con relación a lo anterior, nuevamente se programó visita técnica para el 29 de marzo de 2019, mediante radicados Nos. 2-2019-12335 y 2-2019-12337 del 11 de marzo de 2019 (Folios 59-60) diligencia a la que asisten el señor ANDRES RICARDO PRIMERA en calidad de quejoso, y el señor MIGUEL BOHORQUEZ, en calidad de apoderado de la sociedad enajenadora, tal como se logra corroborar en el acta de visita técnica a folio 61 del expediente, de la que se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 19-450 del 20 de mayo de 2019 (Folios 62-68), que concluyó:

**"HALLAZGOS"****1. Planos faltantes para el recibo de zonas comunes**

*Se verificó en el expediente (folio 32) que la administración recibió el 9 de agosto de 2016 los planos por el conjunto. La administración en la visita técnica indicó que efectivamente estos ya se encontraban recibidos. Por lo tanto, no se establece deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones*

**2. Entrega de Portería, puntos fijos, shut basuras**

*Se verificó en el expediente (folio 36) que la administración recibió el 6 de septiembre de 2016, la portería, puntos fijos y Shut basuras. La administración en la visita técnica indicó que efectivamente estos se encuentran recibidos. Por lo tanto, no se establece deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones dado que el enajenador subsanó el requerimiento de la copropiedad, respecto de la portería, punto fijo y shut de basuras.*

*De otro lado, respecto al cuarto de basuras:*

*Se observa que el edificio cuenta con cuarto de basuras que, al momento de la visita, carece de extintor o elemento de control de incendios. El hecho es una deficiencia constructiva grave que afecta la funcionalidad y seguridad del cuarto. Se incumple lo establecido en el Decreto 1140 de 2003, que indica lo siguiente:*

*Artículo 1º. El artículo 19 del Decreto 1713 de 2002, quedará así: "Artículo 19. Sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos. Todo Multiusuario del servicio de aseo, deberá tener una unidad de almacenamiento de residuos sólidos que cumpla como mínimo con los siguientes requisitos:*

RESOLUCIÓN No. 352 DEL 28 DE AGOSTO DE 2020 Hoja No. 4 de 30

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

1. *Los acabados deberán permitir su fácil limpieza e impedir la formación de ambientes propicios para el desarrollo de microorganismos en general.*
2. *Tendrán sistemas que permitan la ventilación como rejillas o ventanas; y de prevención y control de incendios, como extintores y suministro cercano de agua y drenaje.*
3. *Serán construidas de manera que se evite el acceso y proliferación de insectos, roedores y otras clases de vectores e impida el ingreso de animales domésticos.*
4. *Deberán tener una adecuada accesibilidad para los usuarios.*
5. *La ubicación del sitio no debe causar molestias e impactos a la comunidad.*
6. *Deberán contar con cajas de almacenamiento de residuos sólidos para realizar su adecuada presentación. Negrillas y subrayado fuera del texto*

**3. Entrega ascensor y certificación**

*Se verificó en el expediente (folio 40) que la administración recibió el 5 de septiembre de 2016 el ascensor marca Gold System. La administración en la visita técnica indicó que no tenía conocimiento que ya se encontraba recibido, sin embargo, informa que este no se encuentra certificado.*

*Por lo anterior es una obligación de la copropiedad una vez recibido los equipos realizar sus respectivos mantenimientos y certificaciones requeridas en cumplimiento del acuerdo 470 de 2011:*

**ARTÍCULO 2o. REVISIÓN GENERAL ANUAL DE LOS SISTEMAS DE TRANSPORTE VERTICAL EN EDIFICACIONES Y PUERTAS ELÉCTRICAS.** *Dentro del año siguiente a la expedición del presente Acuerdo, será obligación de las personas naturales y/o jurídicas propietarias y/o que administren sistemas de transporte vertical en edificaciones y puertas eléctricas que estén al servicio público o privado en el Distrito Capital, realizar la revisión general de los mismos. Para los años siguientes, esta revisión se efectuará en períodos no mayores a un (1) año. Los administradores y/o propietarios de sistemas de transporte vertical en edificaciones y puertas eléctricas que estén al servicio público o privado en el Distrito Capital, contratarán el diagnóstico y la revisión del funcionamiento de tales aparatos con personas naturales y/o jurídicas calificadas y acreditadas por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia-ONAC o entidad que la reemplace o sustituya, las cuales certificarán su óptima operación de conformidad con la correspondiente Norma Técnica Colombiana.*

**PARÁGRAFO 1o.** *De acuerdo con los resultados que arroje la revisión general, las personas naturales y/o jurídicas propietarias y/o que administren sistemas de transporte vertical en*

**RESOLUCIÓN No. 352 DEL 28 DE AGOSTO DE 2020** Hoja No. 5 de 30

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

*edificaciones y puertas eléctricas que estén al servicio público o privado en el Distrito Capital, realizarán el mantenimiento preventivo o correctivo que corresponda.*

*PARÁGRAFO 2o. En ningún caso la revisión general anual reemplaza el mantenimiento preventivo que se debe realizar a los sistemas de transporte vertical en edificaciones y puertas eléctricas, con la periodicidad establecida por las empresas fabricantes y/o instaladoras.*

*PARÁGRAFO 3o. Será obligación de los administradores y/o propietarios de sistemas de transporte vertical en edificaciones y puertas eléctricas, ubicar a la entrada del aparato, en un lugar visible, la certificación de revisión general anual, una vez ésta se efectúe.*

**DECRETO 663 DE 2011**

*(diciembre 28)*

*Artículo 2°. - Verificación y Cumplimiento. El Fondo de Prevención y Atención de Emergencias - FOPAE, será la entidad encargada de verificar el cumplimiento del Acuerdo Distrital 470 de 2011; para lo cual realizará visitas de verificación a todos los establecimientos que aglomeren público y cuenten con sistemas de transporte vertical en edificaciones y puertas eléctricas, a todas aquellas edificaciones que cuenten con sistemas de transporte vertical y que por mal funcionamiento o no exhibir la respectiva certificación de revisión sean denunciados por los ciudadanos y de forma aleatoria realizará visitas a las demás edificaciones que cuenten con sistemas de transporte vertical en el Distrito Capital.*

*Parágrafo 1°. - En todo caso, la función de verificar el cumplimiento a que se refiere el presente Decreto no exonera a los responsables de los establecimientos que aglomeren público y cuenten con sistemas de transporte vertical en edificaciones y puertas eléctricas, de cumplir con las obligaciones emanadas de las normas que lo complementen, modifiquen, reemplacen o aclaren.*

**RESOLUCIÓN 395 DE 2012**

*(diciembre 12)*

*ARTÍCULO PRIMERO. - La presente resolución tiene como objetivo adoptar las disposiciones necesarias para dar cumplimiento a lo ordenado en el artículo 2° del Decreto Distrital 663 de 2011, conforme a lo dispuesto en el Acuerdo 470 de 2011, por el cual se establece como obligatoria la revisión general anual de los sistemas de transporte vertical en edificaciones y puertas eléctricas que estén al servicio público y privado en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones.*

*Por lo anterior, no se establece deficiencia constructiva.*

**4. Entrega bombas y red contraincendios**

**RESOLUCIÓN No. 352 DEL 28 DE AGOSTO DE 2020** Hoja No. 6 de 30

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

*En la visita técnica realizada no fue posible por ninguna de las partes presentes evidenciar si estas se encontraban recibidas dado que no se encontró acta de estas. De igual forma se evidenció que estas no están conectadas ni operando, se tiene el siguiente registro fotográfico:*

*El estado de las conexiones y la carencia de pruebas al sistema es una deficiencia constructiva que afecta las condiciones de seguridad. Se califica como afectación grave. Se incumple lo establecido en la Resolución 18-1294 de 2008, en el Acuerdo 20 de 1995 y NSR 2010, que dicen:  
ACUERDO 20 de 1995*

*PARÁGRAFO D.7.4.14.1. Con el objeto de verificar el buen funcionamiento, todo sistema contra incendios debe someterse a una prueba hidrostática a una presión sostenida no inferior a 14 kg/cm<sup>2</sup>, o de 3.5 kg/cm<sup>2</sup> por encima de la normal de funcionamiento, la que sea mayor, durante dos horas. Este ensayo debe repetirse cada dos años.*

*PARÁGRAFO D.7.4.10.1. Requisitos generales. Los sistemas de almacenamiento y suministro, de las edificaciones que tengan sistemas de mangueras y tomas fijas de agua, deben cumplir con los requisitos siguientes:*

*D.7.4.10.1.1. Tanque de reserva instalado bajo el nivel de terreno. Se acepta que el tanque de reserva general de la edificación contenga también la reserva para protección contra incendios, siempre y cuando la toma de agua del servicio de consumo se localice a una altura tal, del fondo del tanque, que la cantidad de agua que quede por debajo de este nivel corresponda a la reserva de agua exigido por los requisitos de este capítulo o la recomendada por el cuerpo de bomberos del Distrito Especial de Bogotá.*

*D.7.4.10.1.2. Tanque elevado cuyo fondo debe situarse a una altura tal, con respecto al solado del último piso, que asegure la presión hidráulica suficiente para que el chorro de agua de una manguera del gabinete de incendio de esta planta pueda cubrir el techo de la misma y el área de cada piso en su totalidad.*

*D.7.4.10.1.3. No debe aceptarse un tanque elevado con una altura menor de 5 m, entre el solado del último piso y la base de éste.*

*D.7.4.10.1.4. En caso de no existir tanque elevado debe instalarse uno hidroneumático que asegure descarga y presión hidráulica similar a las exigidas para el elevado.*

*D.7.4.10.1.5. El agua debe subir del tanque de reserva al tanque elevado o del hidroneumático en forma automática cuando se abra cualquier salida del sistema. El agua debe fluir impulsada por medio de bombas eléctricas.*

*D.7.4.10.1.6. Las bombas deben estar conectadas a la corriente eléctrica del sector y a una planta de emergencia.*

*NSR 2010 la cual, en su literal J.4.3*

RESOLUCIÓN No. 352 DEL 28 DE AGOSTO DE 2020 Hoja No. 7 de 30

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

*J.4.2 — SISTEMAS Y EQUIPOS PARA DETECCIÓN Y ALARMA DE INCENDIOS Las edificaciones deben contar con sistemas de alarma de incendio, que se puedan activar de forma manual, por medio de detectores, o por medio del sistema de extinción automática, de acuerdo con el grupo de ocupación en que se clasifiquen. Estos sistemas deben contar con programas de mantenimiento periódicos para garantizar su adecuado funcionamiento.*

(...)

*Código de Policía:*

**TITULO II**

**PARA LA SEGURIDAD**

**CAPITULO 8°.**

**EN LAS CONSTRUCCIONES**

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

**TITULO IX**

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

**CAPITULO 3°.**

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

**5. Entrega duplicadores parqueaderos**

*Se verificó en el expediente (folio 33) que la administración recibió el 9 de agosto de 2016, los planos por el conjunto. La administración en la visita técnica indicó que efectivamente estos ya se encontraban recibidos. Por lo tanto, no se establece deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones*

**6. Entrega de antejardines**

RESOLUCIÓN No. 352 DEL 28 DE AGOSTO DE 2020 Hoja No. 8 de 30

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

*En la visita técnica se evidenció que estos fueron intervenidos por la administración antes era prado natural, indican que con las obras realizadas subsanaron sus inconvenientes de encharcamientos, no precisan fecha de dicha intervención. No se establece deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones*

### **7. Entrega de Fachadas**

*En la visita técnica realizada no fue posible por ninguna de las partes presentes evidenciar si estas se encontraban recibidas dado que no se encontró acta de estas. Las partes indican, que éstas han sido atendidas por el constructor. No precisan fechas de las intervenciones, se tiene el siguiente registro fotográfico:*

*Al observar las zonas indicadas, se observó presencia de humedad, por lo cual se considera una deficiencia **constructiva GRAVE** basados en las siguientes normas:*

ACUERDO 20 DE 1995

CAPÍTULO B.5

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.

ARTÍCULO B.5.1.4. Todos los materiales utilizados para obras de impermeabilización deben cumplir con los requisitos de las normas ICONTEC aplicables.

### **8. Entrega paneles solares**

*En la visita técnica realizada no fue posible por ninguna de las partes presentes evidenciar si estas se encontraban recibidas dado que no se encontró acta de estas. Las partes indican, que estas se encuentran instaladas y operando, Por lo tanto, no se establece deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones, se tiene el siguiente registro fotográfico:*

RESOLUCIÓN No. 352 DEL 28 DE AGOSTO DE 2020 Hoja No. 9 de 30

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

**9. Entrega salón comunal, BBQ y terraza**

**Salón comunal:** En la visita técnica realizada no fue posible por ninguna de las partes presentes evidenciar si este se encontraba recibido, dado que no se encontró acta de entrega. Se evidenció que el salón comunal no está terminado y se encuentra ubicado en la terraza del edificio:

Al revisar la carpeta de radicación del proyecto No. 400020140021, se encontró el oficio 1-2015-71222 y como anexo al mismo el siguiente plano del primer piso, producto de la última modificación a la licencia de construcción que reposa en esta Secretaría:

En este se observa que el salón comunal debería estar ubicado en el primer piso y no en la terraza como se observó en la visita técnica. La modificación de la obra construida respecto a los planos con licencia representa una deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones que se cataloga como afectación grave. Se incumple lo establecido en la Ley 400 de 1997:

**ARTÍCULO 7º.** - Sujeción de la construcción a los planos. - Los planos arquitectónicos y estructurales que se presenten para la obtención de la licencia de construcción deben ser iguales a los utilizados en la construcción de la obra. (...)

**BBQ:** En la visita técnica realizada no fue posible por ninguna de las partes presentes evidenciar si este se encontraba recibido, dado que no se encontró acta de entrega. Se evidenció en esta visita que el BBQ solicitado por la copropiedad no está construido. Al revisar la carpeta de radicación del proyecto No. 400020140021 no se encontró información sobre el particular, por lo tanto, no es posible un pronunciamiento sobre el mismo, por lo que no se puede establecer deficiencia y/o desmejoramiento de especificaciones.

**Terraza:** En la visita técnica realizada no fue posible por ninguna de las partes presentes evidenciar si esta se encontraba recibida dado que no se encontró acta de entrega. Esta no se encontró terminada como se observa en el siguiente registro fotográfico:

Al revisar la carpeta de radicación del proyecto No. 400020140021, se encontró la siguiente distribución de la terraza:

Al no estar esta culminada la terraza, y a la modificación de la misma respecto del plano indicado, se configura una deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones que cataloga como **afectación grave**,

Se debe dar cumplimiento a lo establecido en:

Código de Policía.

RESOLUCIÓN No. 352 DEL 28 DE AGOSTO DE 2020 Hoja No. 10 de 30

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

TITULO II  
PARA LA SEGURIDAD  
CAPITULO 8°.  
EN LAS CONSTRUCCIONES

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

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

CAPITULO 3°. LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO (1130) ARTÍCULO 114.- Enajenación y construcción de vivienda. Toda persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda debe cumplir con lo dispuesto en las normas especiales sobre la materia garantizar la seguridad y calidad de las construcciones.

Ley 400 de 1997

ARTÍCULO 7°. - Sujeción de la construcción a los planos. - Los planos arquitectónicos y estructurales que se presenten para la obtención de la licencia de construcción deben ser iguales a los utilizados en la construcción de la obra. (...)

**10. Rampla eléctrica para personas con movilidad reducida para acceso terraza**

En la visita técnica realizada se evidencia que en el conjunto no se encuentra instalada, el enajenador indica que está ya la tienen comprada que faltaría instalarla. Al revisar la carpeta de radicación del proyecto No. 400020140021, no se observa información sobre esta:

Esta terraza, como se observó en el numeral 11 es transitable. Por lo anterior se clasifica como una deficiencia constructiva grave, porque no se cumple lo indicado en la NSR -10, para garantizar el ingreso y egreso a la terraza comunal para las personas con movilidad reducida, así:

K.3.2.7 — SISTEMAS DE INGRESO Y EGRESO PARA DISCAPACITADOS — Toda obra se deberá proyectar y construir de tal forma que facilite el ingreso y egreso de las personas con movilidad reducida, sea ésta temporal o permanente. Así mismo, se debe procurar evitar toda

**RESOLUCIÓN No. 352 DEL 28 DE AGOSTO DE 2020** Hoja No. 11 de 30

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

*clase de barrera física en el diseño y ejecución de las vías en la construcción o restauración de edificios de propiedad pública o privada. Las normas que se deberán tener en cuenta son: Las Normas Técnicas, NTC 4349, Accesibilidad de las Personas al Medio Físico. Edificios, Ascensores, NTC 4143 Accesibilidad de las Personas al Medio Físico. Edificios, Rampas Fijas, NTC 4145 Accesibilidad de la Personas al Medio Físico. Edificios, escaleras, y NTC 4140 Accesibilidad de las Personas al Medio Físico. Edificios, pasillos, corredores.”*

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. 2364 del 29 de mayo de 2019 (folios 70-78), por el cual se dio apertura a la investigación administrativa en contra de la sociedad enajenadora OBCIVIL OBRAS CIVILES S.A., identificada con el NIT. 830.109.194-1, representada legalmente por el señor NELSON FERNANDO RANGEL PARDO (o quien haga sus veces), acto administrativo que fue citado para notificación personal mediante radicado No.2-2019-35244 del 09 de julio de 2019 (folio 80), el cual no fue recibido a pesar de contar correctamente con la dirección registrada en la cámara de comercio de la ciudad, razón por la cual fue publicado mediante aviso en cartelera y página web (folios 90-92) y a su vez comunicado al representante legal del proyecto de vivienda el cual fue igualmente publicado en página web y cartelera (folios 84-87).

Que esta Subdirección continuó con la actuación administrativa y mediante Auto No.4865 del 21 de noviembre de 2019 (folios 93-94) impulso oficiosamente la investigación y corrió traslado para alegar de conclusión; acto que fue comunicado a los interesados a las direcciones registradas tanto en cámara de comercio de la ciudad como en el SIDIVIC sistema con el que cuenta la entidad y sin poder ser localizados, se realizó la notificación por medio de pagina web y cartelera de la entidad (folios 95-102).

Una vez surgió la situación de emergencia producto de la pandemia por Covid 19, y en razón a las medidas decretadas por el Gobierno Nacional mediante Decretos 417 del 17 de marzo, 491 del 28 de marzo, 637 del 6 de mayo de 2020 (Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio Nacional y Decretos 457 del 22 de marzo de 2020, 531 del 8 de abril de 2020, 593 del 24 de abril de 2020, 636 del 6 de mayo de 2020, 689 del 22 de mayo de 2020, 749 del 28 de mayo de 2020, 878 del 25 de junio de 2020, 990 del 12 de julio de 2020 y 1076 del 28 de julio de 2020, con los que ordenó y prorrogó respectivamente la medida de aislamiento obligatorio) y al Estado de Emergencia Sanitaria declarado por el Ministerio de Salud y Protección Social en todo el territorio Nacional mediante Resolución 385 del 12 de marzo del 2020 hasta el 30 de mayo del cursante anual, término que fue prorrogado en Resolución 844 del 26 de mayo de 2020 hasta el 31 de agosto de 2020, la Secretaría Distrital de Hábitat expidió los siguientes actos administrativos:

RESOLUCIÓN No. 352 DEL 28 DE AGOSTO DE 2020 Hoja No. 12 de 30

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

1. Resolución No. 080 del 16 de marzo de 2020 “*Por la cual se adopta como medida transitoria por motivos de salubridad pública la suspensión de términos para los procesos sancionatorios adelantados en la secretaría de hábitat*”.
2. Resolución No. 084 de 20 de marzo de 2020 “*Por el cual se aclara el alcance de la suspensión de términos en los procedimientos a cargo de la Secretaría Distrital del Hábitat contemplados en la Resoluciones 077 y 080 de 16 de marzo de 2020*”
3. Resolución No. 099 del 31 de marzo de 2020 “*Por la cual se prorroga la suspensión de los términos de las actuaciones y procesos administrativos, sancionatorios y disciplinarios de que tratan las Resoluciones 077, 080 y 081 de 2020*”
4. Resolución 231 del 27 de julio de 2020 “*por la cual se levanta la suspensión de los términos de las actuaciones administrativas, disciplinarias, sancionatorias que se adelantan en la Secretaría Distrital de Hábitat, ordenada por las Resoluciones 077, 080, 081 y 099 de 2020, y se dictan otras disposiciones*”, la cual dispuso en su artículo segundo levantar la suspensión de términos procedimentales de las actuaciones administrativas y sancionatorias sobre los asuntos de Inspección Vigilancia y Control, a partir de las 0:00 horas del 18 de agosto de 2020.
5. Resolución No. 251 del 16 de agosto de 2020 “*Por la cual se modifica el artículo 2 de la Resolución 231 del 27 de julio de 2020 “Por la cual se levanta la suspensión de los términos de las actuaciones administrativas, disciplinarias y sancionatorias que se adelantan en la Secretaría Distrital del Hábitat, ordenada por las Resoluciones 077, 080, 081 y 099 de 2020 y se dictan otras disposiciones”, en los siguientes términos:*

*“Artículo 1°. Modificar el Artículo 2 de la Resolución 231 del 27 de julio de 2020, de la siguiente manera:*

*“Artículo 2°. Levantar la suspensión de los términos procedimentales de las actuaciones administrativas y sancionatorias sobre los asuntos de Inspección, Vigilancia y Control, a partir de las 00:00 del 31 de agosto de 2020 o a partir del día siguiente a la fecha que culminen las medidas especiales de restricción de la circulación para la localidad de Chapinero.”* (Subraya fuera de texto).

Finalmente, la Alcaldía Mayor de Bogotá mediante Decreto 193 del 26 de agosto de 2020, “*Por medio del cual se adoptan medidas transitorias de policía para garantizar el orden público en el Distrito Capital y mitigar el impacto social y económico causado por la pandemia de Coronavirus SARS-Cov-2 (COVID-19) en el periodo transitorio de nueva realidad*”, se establecen las normas de la Nueva Realidad en Bogotá y culminó las medidas especiales de restricción de la circulación en todas las localidades de Bogotá, entre las que está Chapinero, a partir del 27 de agosto de 2020.

Conforme a lo anteriormente expuesto, los términos de las investigaciones administrativas de inspección, vigilancia y control respecto de las actividades de construcción de inmuebles que son objeto de enajenación por parte de personas naturales o jurídicas, y de aquellas que realizan actividades de anuncio,

**RESOLUCIÓN No. 352 DEL 28 DE AGOSTO DE 2020** Hoja No: 13 de 30

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

enajenación, captación de dineros y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, dentro del territorio del Distrito Capital, se suspendieron desde el 16 de marzo de 2020 hasta el 27 de agosto de 2020 inclusive; por lo tanto, se levanta la suspensión de términos en los procesos administrativos sancionatorios que adelanta la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda a partir del día veintiocho (28) de agosto de 2020.

Que sin contar dentro del expediente con manifestación alguna por parte de la sociedad investigada y 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 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**”

RESOLUCIÓN No. 352 DEL 28 DE AGOSTO DE 2020 Hoja No. 14 de 30

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

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 OBCIVIL OBRAS CIVILES S.A., identificada con el NIT. 830.109.194-1, representada legalmente por el señor NELSON FERNANDO RANGEL PARDO (o quien haga sus veces), responsable del proyecto de vivienda EDIFICIO DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR ANKARA- PROPIEDAD HORIZONTAL.

## 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."<sup>1</sup>  
(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."<sup>2</sup>*

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

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

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

**RESOLUCIÓN No. 352 DEL 28 DE AGOSTO DE 2020** Hoja No. 15 de 30

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

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 inició la presente investigación, debido a que en la visita de verificación de hechos practicada por el equipo técnico los días 5 de octubre de 2018 y toda vez que la sociedad enajenadora anexo documentos de prueba, se realizó nuevamente el día 29 de marzo de 2019 al EDIFICIO DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR ANKARA- PROPIEDAD HORIZONTAL, enajenado por la sociedad OBCIVIL OBRAS CIVILES S.A., identificada con el NIT. 830.109.194-1, representada legalmente por el señor NELSON FERNANDO RANGEL PARDO (o quien haga sus veces), se constató que los hechos atinentes a **2. Cuarto de basuras, 4. Entrega bombas y red contraincendios, 7. Entrega de fachadas, 9. Entrega salón comunal y terraza y 10. Rampla eléctrica para personas con movilidad reducida para acceso**, constituyen deficiencias constructivas calificadas como afectaciones graves, conforme lo plasmado en el Informe de Verificación de Hechos No. 19-450 del 20 de mayo de 2019 (folios 62-68), y en el Auto de apertura de investigación No. 2364 del 29 de mayo de 2019 (folios 70-78).

Señala esta Subdirección que la sociedad enajenadora se pronunció frente al traslado de la queja mediante radicado No.1-2017-55592 del 18 de julio de 2017 señalando en primer lugar que anexa copia de los documentos que prueban que contrario a lo que manifestó la quejosa, la constructora OBCIVIL S.A estaría trabajando para dar cumplimiento con sus compromisos, en segunda medida, señala que ya habrían sido entregados los duplicadores, parqueaderos y cerramiento, adicional como tercer punto manifiesta la sociedad que se le práctico sellamiento a toda la fachada del edificio a costa de la firma constructora OBCIVIL S.A y por último señala que en la actualidad la sociedad y en virtud de ser un edificio de tan solo 6 pisos mantiene a su costa un trabajador encargado única y exclusivamente del trabajo de postventa.

RESOLUCIÓN No. 352 DEL 28 DE AGOSTO DE 2020 Hoja No. 16 de 30

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

No obstante, las manifestaciones hechas por la sociedad enajenadora, esta Subdirección con el fin de garantizar el debido proceso, procedió a programar y realizar visita de verificación de hechos con el fin de constatar los argumentos dados por la sociedad, visita de la cual se emitió el informe de verificación de hechos No.19-450 del 20 de mayo de 2019 y en el que se señaló que los hechos **2. Cuarto de basuras, 4. Entrega bombas y red contraincendios, 7. Entrega de fachadas, 9. Entrega salón comunal y terraza y 10. Rampla eléctrica para personas con movilidad reducida para acceso** serían deficiencias constructivas graves, razón por la cual se procedió a aperturar la presente investigación.

Compete a este Despacho observar que la fecha de entrega de las zonas comunes del EDIFICIO DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR ANKARA – PROPIEDAD HORIZONTAL, se realizó en el mes de septiembre de 2016, según consta en el acta de visita técnica (folio 61), y el momento en que los hechos materia de investigación fueron conocidos por la Administración Distrital corresponde al día 6 de junio de 2017, fecha en que los interesados radicaron la queja ante esta Entidad.

Lo anterior, con el objetivo de determinar la oportunidad para conocer de las deficiencias constructivas catalogadas como graves 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 graves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas cuando 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 (1) siguiente a la fecha de las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.*

Así las cosas, encuentra esta Subdirección que, respecto a los hechos **2. Cuarto de basuras, 4. Entrega bombas y red contraincendios, 7. Entrega de fachadas, 9. Entrega salón comunal y terraza y 10. Rampla eléctrica para personas con movilidad reducida para acceso**, deficiencias constructivas calificadas como afectaciones graves, la oportunidad para imponer sanciones y órdenes por parte de este Despacho se mantiene vigente, como quiera que durante ese intervalo no ha trascurrido el término de los 3 tres años para las afectaciones graves. En ese orden, teniendo en cuenta los hallazgos enunciados en el informe y la documentación obrante en el expediente, se procederá a analizar si la conducta asumida por la investigada para el caso particular constituye un incumplimiento a las obligaciones derivadas de la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

**RESOLUCIÓN No. 352 DEL 28 DE AGOSTO DE 2020** Hoja No. 17 de 30

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

**4. Análisis de descargos**

De conformidad con lo establecido en los antecedentes del presente acto administrativo, este Despacho evidencia que la sociedad enajenadora no se pronunció frente al auto de apertura No.2364 del 29 de mayo de 2019 ni frente al auto No.4865 del 21 de noviembre de 2019 por el cual se impulsa oficiosamente una investigación administrativa y se corre traslado para alegar de conclusión.

Esta Subdirección recuerda que la sociedad enajenadora contó con el tiempo suficiente para solucionar de forma definitiva las deficiencias que no debieron existir desde el momento mismo de la enajenación de la unidad de vivienda si se hubiese dado cumplimiento a las normas de construcción y enajenación de vivienda, señaladas en el informe de verificación de hechos.

Por lo anterior se recalca, que es obligación del enajenador demostrar a esta Subdirección las labores con la cuales se constate la subsanación total y definitiva de los hechos materia de investigación, y teniendo claro que las pruebas aportadas al traslado de la queja no fueron suficientes para demostrar la no existencia de los hechos puesto que posteriormente se realizó la visita de verificación de hechos en donde se demostró la existencia de los hechos **2. Cuarto de basuras, 4. Entrega bombas y red contraincendios, 7. Entrega de fachadas, 9. Entrega salón comunal y terraza y 10. Rampla eléctrica para personas con movilidad reducida para acceso**, y que es de interés de la sociedad enajenadora el cumplimiento de la norma, no se puede acreditar el cumplimiento de las labores y/o subsanación de las deficiencias constructivas calificadas como graves.

Adicional, este despacho 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.

vale la pena indicar que el artículo 23 de Ley 222 de 1995 versa sobre los deberes que tienen los administradores de las sociedades comerciales, como la sociedad OBCIVIL OBRAS CIVILES S.A., que consiste en *“obrar de buena fe, con lealtad y con la diligencia de un buen hombre de negocios”*, ello realizando *“los esfuerzos conducentes al adecuado desarrollo del objeto social”*, que para el caso que nos ocupa la de comercializar vivienda digna,

RESOLUCIÓN No. 352 DEL 28 DE AGOSTO DE 2020 Hoja No. 18 de 30

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

En tal sentido, el Despacho no podría disponer una solución distinta a inferir que la sociedad enajenadora fue renuente a solucionar las deficiencias constructivas descrita en el informe de verificación de hechos No.19-450 del 20 de mayo de 2019 (folios 62-68).

### 5. Fundamento Normativo de la decisión

Este Despacho decidirá la procedibilidad de imponer sanción a la sociedad enajenadora OBCIVIL OBRAS CIVILES S.A., identificada con el NIT. 830.109.194-1, representada legalmente por el señor NELSON FERNANDO RANGEL PARDO (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 a duda, que es la responsable de la enajenación del proyecto de vivienda, en consideración a que el caso corresponde a la competencia de esta Subdirección (numeral 6° del artículo 2° del Decreto No. 078 de 1987), la cual se encarga de recibir y tramitar las quejas que se presenten con ocasión de la actividad de enajenación de vivienda, y de las deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones técnicas que se constituyan en ejercicio de esta actividad.

Con base en el informe técnico No.19-450 del 20 de mayo de 2019, documento que recoge los hallazgos evidenciados en la visita de carácter técnico realizada, 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 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 **2. Cuarto de basuras, 4. Entrega bombas y red contra incendios, 7. Entrega de fachadas, 9. Entrega salón comunal y terraza y 10. Rampla eléctrica para personas con movilidad reducida para acceso**, no dieron cumplimiento a lo establecido en el Acuerdo 079 de 2003 Artículo 23 y Artículo 114, el Decreto 1140 de 2003, Artículo 1°, la Resolución 18-1294 de 2008, el Acuerdo 20 de 1995 PARÁGRAFO D.7.4.14.1. PARÁGRAFO D.7.4.10.1, D.7.4.10.1.1, D.7.4.10.1.2, D.7.4.10.1.3, D.7.4.10.1.4, D.7.4.10.1.5, D.7.4.10.1.6, CAPÍTULO B.5, Sección B.5.1 GENERAL, ARTÍCULO B.5.1.1, ARTÍCULO B.5.1.2, ARTÍCULO B.5.1.3, B.5.1.4, NSR 2010, literal J.4.3, J.4.2, Código de Policía. TITULO II CAPITULO 8°, TITULO IX CAPITULO 3°. ARTÍCULO 114, ARTÍCULO B.5.1.4, Ley 400 de 1997: ARTÍCULO 7°, la NSR -10 K.3.2.7, Decreto Distrital 572 de 2015 Artículo 2 y demás normas que establecen lo siguiente:

RESOLUCIÓN No. 352 DEL 28 DE AGOSTO DE 2020 Hoja No. 19 de 30

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

• **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 1140 de 2003:**

Artículo 1º. El artículo 19 del Decreto 1713 de 2002, quedará así: "Artículo 19. Sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos. Todo Multiusuario del servicio de aseo, deberá tener una unidad de almacenamiento de residuos sólidos que cumpla como mínimo con los siguientes requisitos:

1. Los acabados deberán permitir su fácil limpieza e impedir la formación de ambientes propicios para el desarrollo de microorganismos en general.
2. Tendrán sistemas que permitan la ventilación como rejillas o ventanas; y de prevención y control de incendios, como extintores y suministro cercano de agua y drenaje.
3. Serán construidas de manera que se evite el acceso y proliferación de insectos, roedores y otras clases de vectores e impida el ingreso de animales domésticos.
4. Deberán tener una adecuada accesibilidad para los usuarios.
5. La ubicación del sitio no debe causar molestias e impactos a la comunidad.
6. Deberán contar con cajas de almacenamiento de residuos sólidos para realizar su adecuada presentación. Negrillas y subrayado fuera del texto

**RESOLUCIÓN No. 352 DEL 28 DE AGOSTO DE 2020** Hoja No. 20 de 30

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

• **ACUERDO 20 de 1995**

*PARÁGRAFO D.7.4.14.1. Con el objeto de verificar el buen funcionamiento, todo sistema contra incendios debe someterse a una prueba hidrostática a una presión sostenida no inferior a 14 kg/cm<sup>2</sup>, o de 3.5 kg/cm<sup>2</sup> por encima de la normal de funcionamiento, la que sea mayor, durante dos horas. Este ensayo debe repetirse cada dos años.*

*PARÁGRAFO D.7.4.10.1. Requisitos generales. Los sistemas de almacenamiento y suministro, de las edificaciones que tengan sistemas de mangueras y tomas fijas de agua, deben cumplir con los requisitos siguientes:*

*D.7.4.10.1.1. Tanque de reserva instalado bajo el nivel de terreno. Se acepta que el tanque de reserva general de la edificación contenga también la reserva para protección contra incendios, siempre y cuando la toma de agua del servicio de consumo se localice a una altura tal, del fondo del tanque, que la cantidad de agua que quede por debajo de este nivel corresponda a la reserva de agua exigido por los requisitos de este capítulo o la recomendada por el cuerpo de bomberos del Distrito Especial de Bogotá.*

*D.7.4.10.1.2. Tanque elevado cuyo fondo debe situarse a una altura tal, con respecto al solado del último piso, que asegure la presión hidráulica suficiente para que el chorro de agua de una manguera del gabinete de incendio de esta planta pueda cubrir el techo de la misma y el área de cada piso en su totalidad.*

*D.7.4.10.1.3. No debe aceptarse un tanque elevado con una altura menor de 5 m, entre el solado del último piso y la base de éste.*

*D.7.4.10.1.4. En caso de no existir tanque elevado debe instalarse uno hidroneumático que asegure descarga y presión hidráulica similar a las exigidas para el elevado.*

*D.7.4.10.1.5. El agua debe subir del tanque de reserva al tanque elevado o del hidroneumático en forma automática cuando se abra cualquier salida del sistema. El agua debe fluir impulsada por medio de bombas eléctricas.*

*D.7.4.10.1.6. Las bombas deben estar conectadas a la corriente eléctrica del sector y a una planta de emergencia.*

**CAPÍTULO B.5**

**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*

**RESOLUCIÓN No. 352 DEL 28 DE AGOSTO DE 2020** Hoja No. 21 de 30

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

*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.*

*ARTÍCULO B.5.1.4. Todos los materiales utilizados para obras de impermeabilización deben cumplir con los requisitos de las normas ICONTEC aplicables.*

- **NSR 2010:**

*J.4.2 — SISTEMAS Y EQUIPOS PARA DETECCIÓN Y ALARMA DE INCENDIOS Las edificaciones deben contar con sistemas de alarma de incendio, que se puedan activar de forma manual, por medio de detectores, o por medio del sistema de extinción automática, de acuerdo con el grupo de ocupación en que se clasifiquen. Estos sistemas deben contar con programas de mantenimiento periódicos para garantizar su adecuado funcionamiento.  
(...)*

- **Código de Policía.**

**TITULO II  
PARA LA SEGURIDAD  
CAPITULO 8º.  
EN LAS CONSTRUCCIONES**

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

**TITULO IX  
PARA LA LIBERTAD DE INDUSTRIA Y COMERCIO Y LA PROTECCIÓN DE LOS  
CONSUMIDORES**

**CAPITULO 3º.  
LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO  
(1130) ARTÍCULO 114.- Enajenación y construcción de vivienda. Toda persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda debe cumplir con lo dispuesto en las normas especiales sobre la materia garantizar la seguridad y calidad de las construcciones.**

RESOLUCIÓN No. 352 DEL 28 DE AGOSTO DE 2020 Hoja No. 22 de 30

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

- **Ley 400 de 1997:**

**ARTÍCULO 7º.** - Sujeción de la construcción a los planos. - Los planos arquitectónicos y estructurales que se presenten para la obtención de la licencia de construcción deben ser iguales a los utilizados en la construcción de la obra. (...)

- **NSR -10,**

**K.3.2.7 — SISTEMAS DE INGRESO Y EGRESO PARA DISCAPACITADOS** — Toda obra se deberá proyectar y construir de tal forma que facilite el ingreso y egreso de las personas con movilidad reducida, sea ésta temporal o permanente. Así mismo, se debe procurar evitar toda clase de barrera física en el diseño y ejecución de las vías en la construcción o restauración de edificios de propiedad pública o privada. Las normas que se deberán tener en cuenta son: Las Normas Técnicas, NTC 4349, Accesibilidad de las Personas al Medio Físico. Edificios, Ascensores, NTC 4143 Accesibilidad de las Personas al Medio Físico. Edificios, Rampas Fijas, NTC 4145 Accesibilidad de la Personas al Medio Físico. Edificios, escaleras, y NTC 4140 Accesibilidad de las Personas al Medio Físico. Edificios, pasillos, corredores.”

- **Decreto Distrital 572 de 2015**

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

(...)

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

(...)

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

**RESOLUCIÓN No. 352 DEL 28 DE AGOSTO DE 2020** Hoja No. 23 de 30

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 denunciado 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 graves evidenciadas en las zonas comunes del EDIFICIO MULTIFAMILIAR ANKARA PH, quebranta las normas enunciadas, razón por la cual será objeto de sanción que se determinará de acuerdo con la gravedad e importancia que éstas representen.

**6. Graduación de la sanción.**

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

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

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

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.<sup>3</sup>

<sup>3</sup>Artículo 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. 352 DEL 28 DE AGOSTO DE 2020 Hoja No. 24 de 30

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

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 **2. Cuarto de basuras, 4. Entrega bombas y red contraincendios, 7. Entrega de fachadas, 9. Entrega salón comunal y terraza y 10. Rampla eléctrica para personas con movilidad reducida para acceso** constituyen deficiencias constructivas calificadas como afectaciones graves, según lo plasmado en el Informe de Verificación de Hechos No. 19-450 del 20 de mayo de 2019 (folios 62-68), 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 la totalidad de los hechos materia de investigación hayan sido subsanados de manera definitiva y recibido a satisfacción por la propietaria de la unidad de vivienda, 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 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 numeral 9° del artículo 2° del Decreto Ley 078 de 1987, faculta a este Despacho para imponer multas entre Diez Mil (\$10.000) y Quinientos Mil pesos (\$500.000) moneda legal, a las personas naturales o jurídicas sujetas al control y vigilancia de esta Subsecretaría, cuando se cerciore que se ha vulnerado una norma o reglamento a que debe estar sometido con relación a la actividad de enajenación de inmuebles

**RESOLUCIÓN No. 352 DEL 28 DE AGOSTO DE 2020** Hoja No. 25 de 30

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

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

Adicionalmente, en este caso concreto la multa se indexa teniendo en cuenta los incrementos del índice de precios al consumidor certificados por el DANE, desde el 26 de octubre de 1979, momento en que se fijaron los valores de las multas por el Decreto Ley 2610 de 1979, hasta la fecha en que se impone la sanción sin que ello signifique el pago de un mayor valor al establecido en la ley, sino que se aplica el mismo valor, pero pasado a términos presentes, postura que además ha sido avalada y reiterada en diferentes pronunciamientos jurisprudenciales, los cuales fueron recogidos en el concepto No. 1564 del 18 de mayo de 2004, emitido por la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado y acogidos por esta entidad mediante la Directiva No. 001 del 12 de enero de 2010 expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat. En este sentido, el Consejo de Estado - Sala de lo Contencioso Administrativo - Sección Primera, al evaluar la legalidad de la Directiva 001 del 11 de octubre de 2004 expedida por el entonces Subdirector de Control de Vivienda del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente de Bogotá D.C. (DAMA), se pronunció indicando que la actualización dineraria de las multas impuestas por este Despacho son totalmente ajustadas a Derecho, para una mayor ilustración se procede a transcribir unos apartes del fallo contenido en el expediente No. 2006-00986-01 del treinta (30) de mayo de dos mil trece (2013), en el que se expresó:

*“Estima la Sala que el procedimiento de actualización, indexación, indización o, simplemente, corrección monetaria, no implica el reconocimiento de un derecho adicional como un perjuicio o, si se*

**RESOLUCIÓN No. 352 DEL 28 DE AGOSTO DE 2020** Hoja No. 26 de 30

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

*quiere, la imposición de una sanción adicional. Para la Sala resulta absolutamente claro que las sanciones, cualquiera que ellas sean, deben siempre respetar el Principio de Legalidad de la Pena, esto es, deben ser autorizadas por el Legislador y ser impuestas, previo el trámite de un debido proceso en el que se le respete el derecho de defensa y oposición al sancionado. Sin embargo, la sala reitera, que este no es el caso en el que se procede a realizar la corrección monetaria de sumas impagadas. En este evento, lo que se está haciendo es simplemente traer a valor presente las sumas de dinero que, por el paso del tiempo, han perdido poder de adquisición o de compra. Nada más que eso. Está lejos de constituirse en una sanción económica a favor de quien se reconozca. Revisada, estudiada y analizada la Directiva acusada (anverso y reverso del folio 121 el cuaderno principal), encuentra la Sala que, en efecto, ella se ajusta a los principios y reglas propios de la Actualización Monetaria, ya que en ella no se prevén multas adicionales ni sanciones diferentes a las previstas en el Decreto Ley 2610 de 1979. Lo único que hace la Directiva cuestionada es ajustar, actualizar, corregir a valor presente unos valores que por el paso del tiempo se encuentran depreciados, lo que obedece a la aplicación de los principios de justicia y equidad.”*

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

$$VP = VH \times \left\{ \frac{IPCf}{IPCi} \right\}$$

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 vigor 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.

Por lo tanto, de acuerdo con la fórmula enunciada anteriormente, el valor correspondiente a los DIEZ MIL PESOS (\$10.000.00) M/CTE, INDEXADOS A LA FECHA CORRESPONDEN A UN MILLÓN QUINIENTOS SEIS MIL CIENTO OCHENTA Y NUEVE PESOS (\$1.507.791.00) M/CTE, Y LOS QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000.00) M/CTE, CORRESPONDEN SETENTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS NUEVE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS (\$75.389.544.00) M/CTE, lo anterior nos ilustra respecto de los límites de la sanción, más no respecto de la multa a imponer.

En razón a los valores descritos en el inciso anterior y luego de evaluar los hechos contenidos en la investigación, las irregularidades encontradas y probadas que afectan el inmueble que nos ocupa, así

**RESOLUCIÓN No. 352 DEL 28 DE AGOSTO DE 2020** Hoja No. 27 de 30

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

como la incidencia y afectación que representan los mismos, procederá esta Subdirección a imponer sanción administrativa a la sociedad enajenadora, aclarando que la sanción de tipo administrativo - multa - tiene como fin imponer al infractor de una norma, la obligación de pagar una suma de dinero, tasada en aplicación de criterios de razonabilidad, proporcionalidad; así como, los criterios señalados en el artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y aquellos orientadores de las actuaciones administrativas, se valoran los puntos no atendidos, su calificación (leve, grave o gravísima, así como la importancia de la afectación - Intensidad, extensión, persistencia, reversibilidad, recuperabilidad), e igualmente el beneficio que reporta para el investigado el incumplimiento de la norma y la afectación que soporta el querellante, a fin que esta (multa) tenga una función disuasiva, aclarando que dicha multa no corresponde al pago de daños y/o perjuicios cuya competencia corresponde a la justicia ordinaria, ni tampoco abarca competencias que pueda tener la Alcaldía Local respecto del control urbanístico.

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 los hechos **2. Cuarto de basuras, 4. Entrega bombas y red contraincendios, 7. Entrega de fachadas, 9. Entrega salón comunal y terraza y 10. Rampla eléctrica para personas con movilidad reducida para acceso**, que constituyen deficiencias constructivas calificadas como afectaciones graves, halladas en las zonas comunes del EDIFICIO MULTIFAMILIAR ANKARA PH, hayan sido intervenidas y/o subsanadas por parte de la responsable, esta Subdirección impondrá sanción por valor de **CIENTO DIEZ MIL PESOS (\$110.000.00) M/CTE**, indexados a la fecha corresponden a **DIECISEIS MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS PESOS (\$16.585.700) M/CTE**, a la sociedad OBCIVIL OBRAS CIVILES S.A., identificada con el NIT. 830.109.194-1, representada legalmente por el señor NELSON FERNANDO RANGEL PARDO (o quien haga sus veces).

### **8. Órdenes y Requerimientos**

Se dispondrá a requerir a la sociedad OBCIVIL OBRAS CIVILES S.A., identificada con el NIT. 830.109.194-1, representada legalmente por el señor NELSON FERNANDO RANGEL PARDO (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 zonas comunes del EDIFICIO MULTIFAMILIAR ANKARA PH, consistentes en **2. Cuarto de basuras, 4. Entrega bombas y red contraincendios, 7. Entrega de fachadas, 9. Entrega salón comunal y terraza y 10. Rampla eléctrica para personas con movilidad reducida para acceso**, ya que constituyen deficiencias constructivas calificadas como afectaciones graves, conforme se evidencia en el Informe de Verificación de Hechos No. 19-450 del 20 de mayo de 2019 (folios 62-68). Lo anterior, en el evento de que dichos

**RESOLUCIÓN No. 352 DEL 28 DE AGOSTO DE 2020** Hoja No. 28 de 30

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

hechos no hayan sido intervenidos y subsanados al momento de la expedición de la presente Resolución.

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

En mérito de lo expuesto este Despacho,

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Imponer a la sociedad OBCIVIL OBRAS CIVILES S.A., identificada con el NIT. 830.109.194-1, representada legalmente por el señor NELSON FERNANDO RANGEL PARDO (o quien haga sus veces), multa por valor de **CIENTO DIEZ MIL PESOS (\$110.000.00) M/CTE**, indexados a la fecha corresponden a **DIECISEIS MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS PESOS (\$16.585.700) M/CTE**, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Requerir a la sociedad OBCIVIL OBRAS CIVILES S.A., identificada con el NIT. 830.109.194-1, representada legalmente por el señor NELSON FERNANDO RANGEL PARDO (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 zonas comunes del EDIFICIO MULTIFAMILIAR ANKARA PH, consistentes en **2. Cuarto de basuras, 4. Entrega bombas y red contraincendios, 7. Entrega de fachadas, 9. Entrega salón comunal y terraza y 10. Rampla eléctrica para personas con movilidad reducida para acceso**, ya que constituyen deficiencias constructivas calificadas como afectaciones graves, conforme se evidencia en el Informe de Verificación de Hechos No. 19-450 del 20 de mayo de 2019 (folios 62-68). 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 OBCIVIL OBRAS CIVILES S.A., identificada con el NIT. 830.109.194-1, representada legalmente por el señor NELSON FERNANDO RANGEL PARDO (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 los citados hechos.

**RESOLUCIÓN No. 352 DEL 28 DE AGOSTO DE 2020** Hoja No. 29 de 30

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

**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 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](mailto: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 OBCIVIL OBRAS CIVILES S.A., identificada con el NIT. 830.109.194-1, representada legalmente por el señor NELSON FERNANDO RANGEL PARDO (o quien haga sus veces).

**ARTÍCULO OCTAVO:** Notificar el contenido de la presente al ADMINISTRADOR y/o representante legal del EDIFICIO MULTIFAMILIAR ANKARA- PROPIEDAD HORIZONTAL en la ciudad de Bogotá.

**ARTÍCULO NOVENO:** Contra la presente resolución procede el recurso de reposición ante este Despacho y el de apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, los cuales 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.



SECRETARÍA DEL  
HÁBITAT

**RESOLUCIÓN No. 352 DEL 28 DE AGOSTO DE 2020** Hoja No. 30 de 30

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

**ARTÍCULO DÉCIMO:** La presente resolución rige a partir de la fecha de expedición.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

Dada en Bogotá, a los veintiocho (28) días del mes de agosto de dos mil veinte (2020).

**MILENA GUEVARA TRIANA**

**Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda**

Proyectó: Jessica Paola León – Contratista SICV.

Revisó: Karent Dayhan Ramírez- Profesional especializada

\*\*\*\*\*  
LA MATRÍCULA MERCANTIL PROPORCIONA SEGURIDAD Y CONFIANZA EN LOS  
NEGOCIOS.  
\*\*\*\*\*

ESTE CERTIFICADO FUE GENERADO ELECTRÓNICAMENTE Y CUENTA CON UN CÓDIGO  
DE VERIFICACIÓN QUE LE PERMITE SER VALIDADO ILIMITADAMENTE DURANTE  
60 DÍAS, INGRESANDO A WWW.CCB.ORG.CO  
\*\*\*\*\*

RECUERDE QUE ESTE CERTIFICADO LO PUEDE ADQUIRIR DESDE SU CASA U  
OFICINA DE FORMA FÁCIL, RÁPIDA Y SEGURA EN WWW.CCB.ORG.CO  
\*\*\*\*\*

PARA SU SEGURIDAD DEBE VERIFICAR LA VALIDEZ Y AUTENTICIDAD DE ESTE  
CERTIFICADO SIN COSTO ALGUNO DE FORMA FÁCIL, RÁPIDA Y SEGURA EN  
WWW.CCB.ORG.CO/CERTIFICADOSELECTRONICOS  
\*\*\*\*\*

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL O INSCRIPCION DE  
DOCUMENTOS.  
LA CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA, CON FUNDAMENTO EN LAS MATRICULAS E  
INSCRIPCIONES DEL REGISTRO MERCANTIL

=====

ADVERTENCIA: ESTA SOCIEDAD NO HA CUMPLIDO CON LA OBLIGACION LEGAL DE
RENOVAR SU MATRICULA MERCANTIL. POR TAL RAZON LOS DATOS CORRESPONDEN
A LA ULTIMA INFORMACION SUMINISTRADA POR EL COMERCIANTE EN EL
FORMULARIO DE MATRICULA Y/O RENOVACION DEL AÑO : 2019

=====

CERTIFICA:

NOMBRE : OBCIVIL OBRAS CIVILES S.A.  
SIGLA : OBCIVIL S.A  
N.I.T. : 830.109.194-1 ADMINISTRACIÓN : DIRECCION SECCIONAL DE  
IMPUESTOS DE BOGOTA  
DOMICILIO : BOGOTÁ D.C.

CERTIFICA:

MATRICULA NO: 01215462 DEL 23 DE SEPTIEMBRE DE 2002

CERTIFICA:

RENOVACION DE LA MATRICULA : 4 DE JUNIO DE 2019  
ULTIMO AÑO RENOVADO : 2019  
ACTIVO TOTAL : 12,814,885,927

CERTIFICA:

DIRECCION DE NOTIFICACION JUDICIAL : CL 120 NO. 70 42  
MUNICIPIO : BOGOTÁ D.C.  
EMAIL DE NOTIFICACION JUDICIAL : OBCIVILLICITA@GMAIL.COM  
DIRECCION COMERCIAL : CL 120 NO. 70 42  
MUNICIPIO : BOGOTÁ D.C.  
EMAIL COMERCIAL : OBCIVILLICITA@GMAIL.COM

CERTIFICA:

CONSTITUCION: QUE POR DOCUMENTO PRIVADO DEL 20 DE SEPTIEMBRE DE 2002,  
INSCRITA EL 23 DE SEPTIEMBRE DE 2002 BAJO EL NUMERO 00845661 DEL LIBRO  
IX, SE CONSTITUYO LA SOCIEDAD COMERCIAL DENOMINADA OBCIVIL OBRAS  
CIVILES E U.

CERTIFICA:

QUE POR ESCRITURA PUBLICA NO. 3751 DE NOTARIA 52 DE BOGOTA D.C. DEL 21  
DE DICIEMBRE DE 2012, INSCRITA EL 28 DE DICIEMBRE DE 2012 BAJO EL  
NÚMERO 01694830 DEL LIBRO IX, LA SOCIEDAD CAMBIO SU NOMBRE DE: OBCIVIL  
OBRAS CIVILES E U POR EL DE: OBCIVIL OBRAS CIVILES S.A..

CERTIFICA:

QUE POR ESCRITURA PUBLICA NO. 3751 DE LA NOTARIA 52 DE BOGOTA D.C.,  
DEL 21 DE DICIEMBRE DE 2012, INSCRITA EL 28 DE DICIEMBRE DE 2012 BAJO  
EL NUMERO 01694830 DEL LIBRO IX, LA EMPRESA DE LA REFERENCIA SE  
CONVIRTIO DE EMPRESA UNIPERSONAL A SOCIEDAD ANONIMA BAJO EL NOMBRE DE: