



SECRETARÍA DEL  
HÁBITAT

Bogotá D.C.

Señor (a)  
**FRIZO SAS**  
**Representante Legal (o quien haga sus veces)**  
Calle 67 # 9-20 Oficina 202  
Bogotá D.C.

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ  
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT  
AL RESPONDER CITAR EL NR.  
**2-2020-30854**

FECHA: 2020-10-02 10:23 PRO 407423 FOLIOS: 1  
ANEXOS: 13 folios  
ASUNTO: 1-2017-60357  
DESTINO: FRIZO SAS  
TIPO: REMITE INFORMACIÓN  
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y  
Control de Vivienda

Referencia: Aviso de Notificación  
Tipo de acto administrativo: **RESOLUCIÓN No. 357 de  
28 de agosto de 2020**  
Expediente No. **1-2017-60357-1**

Respetado (a) Señor (a):

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra del Acto Administrativo **RESOLUCIÓN No. 357 de 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 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: *Andrés Felipe Martínez* - Contratista SIVCV  
Revisó: *Waisa Ricaurte Rodríguez* - Contratista SIVCV  
Aprobó: *Diana Marcela Quintero* - Profesional Especializado SIVCV  
Anexos: 13 FOLIOS

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



Sistema de  
Gestión  
ISO 9001:2015  
www.tuv.com  
ID 9108628812



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HABITAT

**RESOLUCIÓN No. 357 DEL 28 DE AGOSTO DE 2020** Pág. 1 de 24

*“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 del Hábitat, en virtud de su competencia y de conformidad con lo dispuesto por el parágrafo del artículo 1° del Decreto Distrital 572 de 2015 asumió el conocimiento de oficio de radicado No 1-2017-60357 de 1 de agosto de 2017, donde el señor OMAR ENRIQUE PEREZ PERALTA, sobre las presuntas irregularidades presentadas en las zonas comunes del edificio POMELO 128, ubicado en la Carrera 58 A # 128 A - 86 de esta ciudad, contra la sociedad FRIZO SAS identificada con NIT 900.119.316-1, representada legalmente por FERNANDO RUIZ LLANO (o quien haga sus veces), a la que le correspondió el radicado No 1-2017-60357 del 1 de agosto de 2017, Queja No 1-2017-60357-1 de 1 de agosto de 2017 (Folios 1 al 24)

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 sociedad FRIZO SAS identificada con NIT 900.119.316-1, es la responsable del proyecto de vivienda y le fue otorgado el registro de enajenación No. 2012074 (Folio 25).

Que esta Subdirección en cumplimiento del artículo 4° del Decreto Distrital No. 572 del 2015, mediante radicado No. 2-2017-66147 y 2-2017-66149 de 17 de agosto de 2017 (folios 27 y 28), corrió traslado de la queja a la sociedad FRIZO SAS para que se manifestara respecto de cada uno de los hechos de la queja e indicara si corrigiera los mismos, señalándole un término de diez (10) días hábiles, y de este traslado se le dio conocimiento a la administración del proyecto de vivienda.

Que mediante radicado 1-2017-72363 del 4 de septiembre de 2017 (folios 29-100), la sociedad enajenadora descorre el traslado de la queja señalando:

*“(…)*

*Posteriormente entre FRIZO S.A.S, representada por FERNANDO RUIZ, FERNANDO CASAS Y NESTOR LLANO y el señor OMAR PEREZ en su condición de administrador del Edificio*

**RESOLUCIÓN No. 357 DEL 28 DE AGOSTO DE 2020** Hoja No. 2 de 24

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

*Pomelo 128 P.H se suscribió acta de pendientes del 22 de junio de 2015. En dicha acta se estableció que estaban pendientes las siguientes actividades, las cuales, fueron subsanadas de la siguiente manera:*

*(...)*

*Las obras anteriormente mencionadas fueron adelantadas por FRIZO S.A.S, a excepción del punto 7 pues el diseño de protección de la rampa vehicular no fue remitido y adicionalmente no constituía una deficiencia constructiva.*

*En cuanto a la placa del primer piso de parqueaderos, es falso que no se haya adelantado la entrega pues es un bien común esencial que se entiende entregado de manera simultanea con los bienes privados, de conformidad con el artículo 24 de la ley 675 de 2001.*

*Así mismo en dicha placa FRIZO S.A.S adelantó tres (3) intervenciones a través de la arquitecta GLADYS AVILA, la primera de ellas antes del 4 de junio de 2015, y la última el 10 de diciembre de 2015. Dichas intervenciones de garantía postventa consistieron en sellamiento de fisuras de placa con regata y vulkeb 116. Cabe anotar que se trata de fisuras y no grietas como erróneamente lo califica el representante de la Copropiedad...*

*(...)*

*Las edificaciones después de construidas sufren de ajustes propios de la estructura y de la interacción de esta con el suelo, en sus primeros años, y durante prácticamente su vida útil, por fuerzas externas de diferentes orígenes como sismos, vientos, vibraciones y consolidación en el suelo y otros.*

*(...)*

**PRETENSION**

*Por todo lo anterior solicitamos, comedidamente que la Secretaría del Hábitat se abstenga de adelantar cualquier acción en contra de FRIZO S.A.S teniendo en cuenta que se atendieron las garantías dentro del término legal, el informe de interventoría de la firma EXOPROYECT LTDA del 20 de agosto de 2014 fue atendido por la constructora y las nuevas reclamaciones atienden a temas cuyo término de garantía ya se extinguió.*

*Para la constructora no hay labores de postventa que deba ejecutar ...”*

Que mediante el radicado 1-2018-32155 del 21 de agosto la administración del edificio POMELO 128, solicita mediante derecho de petición que a la mayor brevedad se realice la visita técnica de acuerdo con el radicado de la referencia, petición que fue resuelta mediante el radicado 2-2018-40515 del 3 de

**RESOLUCIÓN No. 357 DEL 28 DE AGOSTO DE 2020** Hoja No. 3 de 24

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

septiembre 2018, donde se le comunica que la visita técnica se realizará el jueves 18 de octubre de 2018 a las 9:30 am.

Que en atención a lo previsto en el artículo 5° del Decreto Distrital No. 572 de 2015, esta Subdirección estimó necesaria la realización de una vista de carácter técnico para verificar los hechos objeto de la queja, razón por la que, mediante Radicado Nos. 2-2018-40516, del 3 de septiembre del 2018 se le comunicó a la sociedad enajenadora que la visita técnica se realizará el jueves 18 de octubre de 2018 a las 9:30 am, donde asistió por parte del quejoso la señora MARTHA ALVARADO ALZATE en la calidad de administradora y por parte del enajenador el señor FERNANDO RUIZ, cabe aclarar que en el acta de la visita realizada, la administradora del proyecto dejó consignado: *“la administración aporta por correo un diagnóstico de las zonas comunes para anexar al expediente”*. El cual fue adjuntado al expediente.

Que, como consecuencia de la visita técnica realizada, se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 19-1097 de 7 de octubre de 2019 (Folios 165 -167), en el cual se concluyó:

***“HALLAZGOS***

*Se constatan los hechos consignados en la queja:*

***1. “FILTRACIONES POR PLACA DE SÓTANO”***

*Al respecto en visita se evidencia múltiples fisuras en el acabado de piso de la placa de entrepiso del sótano que fueron selladas en una intervención realizada por la constructora. De igual manera se verifica la placa por debajo y se observan las mismas fisuras también selladas, se evidencia además otras que se generaron posteriormente por lo que no presentan intervención y, en algunas se observa rastros de humedad por filtración de agua. Estas últimas, son generadas por el asentamiento del edificio y la falta de dilataciones en la placa.*

*Las fisuras iniciales que se presentan en la placa de entrepiso son ocasionadas por la retracción del concreto en el momento del curado, ya que dichas fisuras están presentes desde la entrega del edificio.*

*Por otro lado, se revisan dos de los depósitos ubicados en el sótano, los cuales tienen rastros de humedad también por la placa de entrepiso. Con referencia a esto la administración dice que, estos depósitos se encuentran debajo de las jardineras ubicadas en la entrada del edificio, por lo que atribuyen la filtración a la falta de impermeabilización de esta área. Para demostrar lo antes*

**RESOLUCIÓN No. 357 DEL 28 DE AGOSTO DE 2020.** Hoja No. 4 de 24

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

*asegurado, en el momento de la visita la administradora muestra un video en donde se evidencia la filtración abundante de agua por medio de la placa en un día lluvioso.*

*Al respecto, la NSR 10 en el título C enuncia lo siguiente:*

**CAPITULO C.5**

**CALIDAD DEL CONCRETO, MEZCLADO Y COLOCACION**

**C.5.10 - COLOCACION DEL CONCRETO**

*C.5.10.1 - Para evitar la segregación debida a manipulación excesiva, el concreto debe ser colocado en un sitio tan próximo a su posición final como sea posible.*

*C.5.10.2 - La velocidad de colocación debe ser tal que permita al concreto permanecer en estado plástico y fluir fácilmente en los espacios entre las barras de refuerzo.*

*C.5.10.3 - El concreto que haya endurecido parcialmente o se encuentre contaminado por materiales extraños, no puede colocarse en la estructura.*

*C.5.10.4 - No debe utilizarse concreto al que después de preparado se le adicione agua para mejorar su manejabilidad, ni el que haya sido mezclado nuevamente después de su fraguado inicial, excepto cuando lo permita el Supervisor Técnico.*

*C.5.10.5 - Una vez iniciada la colocación del concreto, ésta debe efectuarse de una manera continua hasta que se haya colocado completamente el panel o sección, hasta sus límites o juntas de construcción predeterminadas, con excepción de lo especificado en C.6.4.*

*C.5.10.6 - La superficie superior de concreto sobre el cual se colocará más concreto debe ser dejada a nivel.*

*C.5.10.7 - Las juntas de construcción, cuando sean necesarias, deben realizarse de acuerdo con lo prescrito en C.6.4.*

*C.5.10.8 - Todo el concreto debe compactarse cuidadosamente durante su colocación, utilizando medios que permitan su adecuada colocación alrededor del refuerzo, de los elementos embebidos y de las esquinas de la formaleta.*

*C.5.10.9 - Cuando se trate de concreto masivo deben tomarse las precauciones apropiadas para evitar un aumento excesivo de la temperatura del concreto al fraguar.*

**C.5.11 - CURADO DEL CONCRETO**

*C.5.11.1 - El concreto, diferente del de alta resistencia temprana, debe mantenerse a una temperatura por encima de los 10°C y húmedo para permitir su hidratación, por lo menos durante los primeros 7 días contados a partir de su vaciado, excepto cuando se cure de acuerdo con C.5.11.3.*

**RESOLUCIÓN No. 357 DEL 28 DE AGOSTO DE 2020**

Hoja No. 5 de 24

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

*C.5.11.2 - El concreto de alta resistencia temprana debe mantenerse a una temperatura por encima de los 10°C y húmedo para permitir su hidratación, por lo menos durante los primeros 3 días contados a partir de su vaciado, excepto cuando se cure de acuerdo con C.5.11.3.*

*De igual manera, el código de la construcción de Bogotá enuncia lo siguiente:*

**CAPÍTULO B.5 PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE**

*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.*

*Por último, el Código de la Policía enuncia lo siguiente:*

*Código de la Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003):*

**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 y garantizar la seguridad y calidad de las construcciones.*

RESOLUCIÓN No. 357 DEL 28 DE AGOSTO DE 2020 Hoja No. 6 de 24

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

**Por lo anterior, se establece deficiencia constructiva que afecta las condiciones de habitabilidad, uso y funcionamiento de los bienes comunes que no implican daño estructural, siendo una AFECTACIÓN GRAVE.**

**2. "FISURAS EN FACHADA"**

*Referente a este hecho, se verificó la fachada principal en la cual se observan pocas fisuras en parte del acabado de muro, que es en pañete y pintura. Dichas fisuras son superficiales y son generadas por el asentamiento del edificio.*

*Por otro lado, en los antepechos de la cubierta se observa una mayor cantidad de fisuras de forma craquelada, las cuales hacen parte del deterioro del acabado de pañete y pintura que presentan estos muros, generado principalmente por humedad, por un mal tratamiento del acabado del muro y falta de impermeabilización.*

*De acuerdo con lo comentado por la administración, en las fachadas internas se cayeron unas piezas de la fachada, lo cual fue intervenido por uno de los propietarios.*

*Por lo anterior, se debe dar cumplimiento al Código de la Policía TITULO II - PARA LA SEGURIDAD - CAPITULO 8°. EN LAS CONSTRUCCIONES (Revisar numeral 1).*

**Por lo anterior, se establece deficiencia constructiva que afecta las condiciones de habitabilidad, uso y funcionamiento de los bienes comunes, siendo una AFECTACIÓN GRAVE."**

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. 5042 del 9 de diciembre de 2019 (folios 168-171), por el cual se dio apertura a la investigación administrativa en contra de la sociedad enajenadora FRIZO SAS identificada con NIT 900.119.316-1, representada legalmente por FERNANDO RUIZ LLANO (o quien haga sus veces), acto administrativo que fue citado para notificación mediante radicados Nos.2-2019-71791 y 2-2019-71793 del 27 de diciembre de 2019 (folio 172-173), quedando debidamente notificado de forma personal el día 15 de enero de 2020 con presencia del señor CARLOS EDUARDO PAEZ en calidad de apoderado de la sociedad y a su vez comunicado al representante legal del proyecto de vivienda mediante radicado No.2-2019-71794 del 27 de diciembre de 2019 (folios 181-182).

**RESOLUCIÓN No. 357 DEL 28 DE AGOSTO DE 2020** Hoja No. 7 de 24

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

Que mediante radicado No.1-2020-02539 del 5 de febrero de 2020 (folios 183-184), el señor FERNANDO RUIZ LLANO en calidad de representante de la sociedad enajenadora, se pronunció frente al Auto de apertura de investigación No.5042 del 9 de diciembre de 2019 señalando sus argumentos e inconformidades frente a este.

Que con el fin de continuar con la actuación administrativa descrita en el decreto 572 de 2015, se procedió mediante Auto No.44 del 10 de febrero de 2020 a impulsar oficiosamente la investigación administrativa y a correr traslado para que se alegue de conclusión; acto administrativo que fue comunicado tanto a la sociedad enajenadora como a la parte quejosa mediante radicado Nos. 2-2020-04491 y 2-2020-04492 del 12 de febrero de 2020 (folios 189-194).

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 curso 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:

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

**RESOLUCIÓN No. 357 DEL 28 DE AGOSTO DE 2020** Hoja No. 8 de 24

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

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, 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 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.**

**RESOLUCIÓN No. 357 DEL 28 DE AGOSTO DE 2020** Hoja No. 9 de 24

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

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

En este sentido, el Artículo 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 FRIZO SAS identificada con NIT 900.119.316-1, representada legalmente por el señor FERNANDO RUIZ LLANO (o quien haga sus veces), responsable del proyecto de vivienda EDIFICIO POMELO 128 PH.

## **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:

## RESOLUCIÓN No. 357 DEL 28 DE AGOSTO DE 2020 Hoja No. 10 de 24

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

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

<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. 357 DEL 28 DE AGOSTO DE 2020** Hoja No. 11 de 24

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

Esta Subdirección precisa que inició la presente investigación, debido a que en la visita de verificación de hechos practicada por el equipo técnico el día 18 de octubre de 2018 al EDIFICIO POMELO 128 PH, enajenado por la sociedad FRIZO SAS identificada con NIT 900.119.316-1, representada legalmente por FERNANDO RUIZ LLANO (o quien haga sus veces), se constató que los hechos atinentes a ***I. FILTRACIONES POR PLACA DE SÓTANO Y 2. FISURAS EN FACHADA***, constituyen deficiencias constructivas calificadas como afectaciones graves, conforme lo plasmado en el Informe de Verificación de Hechos No. 19-1097 del 07 de octubre de 2019 (folios 165-167), y en el Auto de apertura de investigación No. 5042 del 9 de diciembre de 2019 (folios 168-171).

En ese orden, compete a este Despacho observar que la fecha de entrega de las zonas comunes del EDIFICIO POMELO 128 PH, se realizó en el mes de mayo de 2015, según consta en el acta de visita técnica (folio 105), y que el momento en que los hechos materia de investigación fueron conocidos por la Administración Distrital corresponde al día 1 de agosto 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 la deficiencia constructiva catalogada 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 materia de investigación, la oportunidad normativa para imponer sanciones y órdenes descrita en el Decreto 572 de 2015 se encuentra vigente, pues es claro que no transcurrieron más de tres (3) años entre la fecha de entrega de las zonas comunes del proyecto objeto de queja y el momento en que este Despacho tuvo conocimiento de los hechos irregulares.

#### **4. Análisis de descargos**

De conformidad con lo establecido en los antecedentes del presente acto administrativo, este Despacho evidencia que la sociedad enajenadora se pronunció frente al auto de apertura No.5042

**RESOLUCIÓN No. 357 DEL 28 DE AGOSTO DE 2020** Hoja No. 12 de 24

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

del 9 de diciembre de 2019 mediante radicado No.1-2020-02539 del 5 de febrero de 2020 (folios 183-184) Señalando:

**1. FILTRACIONES POR PLACA DE SOTANO**

*La Constructora adelanto las fisuras de la placa del sótano dentro del término de garantía. FRIZO S.A, considera que el mantenimiento de la placa debe ser asumido por cuenta de la copropiedad por estar por fuera del término de garantía. Estamos de acuerdo con lo que dicen ustedes "" que otras fisuras generadas posteriormente por lo que no presentan intervención y en algunas se observan rastros de humedad por filtraciones de agua. Estas últimas son generadas por el asentamiento del edificio.*

*No estamos de acuerdo que las fisuras iniciales sean ocasionadas por la retracción del concreto en el momento del curado y que esta situación "" no implica daño estructural".*

Si bien es cierto lo que señala la sociedad enajenadora frente a las intervenciones realizadas a las fisuras de la placa del sótano, también lo es que esta Subdirección realizó visita de verificación de hechos de la cual se emitió el informe No.19-1097 del 7 de octubre de 2019 (folios 165-167), el cual señala que estas a pesar de haber sido intervenidas, se evidenciaron múltiples fisuras en el acabado del piso de la placa de entrepiso del sótano, adicionalmente se señala que existen otras que se generaron posteriormente por lo que no fueron intervenidas, observándose rastros de humedad por filtración de agua.

Por otro lado, la administración durante la visita demostró mediante medio magnético (video) la filtración abundante de agua por medio de la placa.

No obstante, en su escrito la sociedad solo manifiesta no estar de acuerdo con la posición del despacho, razón por la cual para esta Subdirección no existe material probatorio que desvirtúe la posición inicial y la calificación ya dada al presente hecho.

Como segundo punto manifiesta la sociedad frente al hecho **2. FISURAS EN FACHADA**

*Estamos de acuerdo con ustedes en que en su visita "" se verifico la fachada principal en la cual se observan pocas fisuras del acabado de muro que es en pañete y pintura. Dichas fisuras son superficiales y son generadas por el asentamiento del Edificio".*

**RESOLUCIÓN No. 357 DEL 28 DE AGOSTO DE 2020** Hoja No. 13 de 24

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

*En cuanto a una mayor cantidad de fisuras de forma craquelada no estoy de acuerdo con ustedes y he ordenado una visita técnica para la próxima semana, la cual su resultado se los haré conocer.*

*Sin embargo, lo anterior ocurre por no haberle dado, por la Administración el mantenimiento necesario..."*

Esta Subdirección señala que en el informe de verificación de hechos No.19-1097, el técnico señaló que aunque en la fachada principal se observan pocas fisuras en parte del acabado de muro, en los antepechos de la cubierta se observa una mayor cantidad de fisuras de forma craquelada, las cuales hacen parte del deterioro del acabado del pañete y pintura que presentan estos muros, generado principalmente por humedad, por un mal tratamiento del acabado del muro y falta de impermeabilización; razón por la cual fue calificada como una deficiencia grave.

En su escrito la sociedad enajenadora manifiesta no estar de acuerdo con el punto de vista y la posición del despacho no obstante no existe material probatorio con el cual pretenda demostrar la no existencia del hecho investigado, por el contrario, manifiesta que hará visita técnica e informará a esta subdirección el resultado de dicha verificación, pero a la fecha el despacho no cuenta con ninguna prueba que se pretenda hacer valer.

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 no existe prueba alguna con la cual se pretenda manifestar la no existencia de los hechos **1. FILTRACIONES POR PLACA DE SÓTANO** y **2. FISURAS EN FACHADA**, 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

**RESOLUCIÓN No. 357 DEL 28 DE AGOSTO DE 2020** Hoja No. 14 de 24

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

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.

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.19-1097 del 7 de octubre de 2019 (folios 165-167).

### **5. Fundamento Normativo de la decisión**

Este Despacho decidirá la procedibilidad de imponer sanción a la sociedad enajenadora FRIZO SAS identificada con NIT 900.119.316-1, representada legalmente por FERNANDO RUIZ LLANO (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.19-1097 del 7 de octubre 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 **1. FILTRACIONES POR PLACA DE SÓTANO** y **2. FISURAS EN FACHADA**, no dieron cumplimiento a lo establecido en el Acuerdo 079 de 2003 Artículo 23 y Artículo 114, la NSR 10 en el título C CAPITULO C.5, C.5.10, C.5.10.1, C.5.10.2, C.5.10.3, C.5.10.4, C.5.10.5, C.5.10.6, C.5.10.7, C.5.10.8, C.5.11, C.5.11.1, C.5.11.2, el código de la construcción de Bogotá CAPÍTULO B.5 ARTÍCULO B.5.1.2., ARTÍCULO B.5.1.3, Código de la Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003): TITULO II CAPITULO 8°. TITULO IX (1130) ARTÍCULO 114, Decreto Distrital 572 de 2015 Artículo 2 y demás normas que establecen lo siguiente:

**RESOLUCIÓN No. 357 DEL 28 DE AGOSTO DE 2020** Hoja No. 15 de 24

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."

• **NSR 10**

**CAPITULO C.5**

**CALIDAD DEL CONCRETO, MEZCLADO Y COLOCACION**

**C.5.10 - COLOCACION DEL CONCRETO**

C.5.10.1 - Para evitar la segregación debida a manipulación excesiva, el concreto debe ser colocado en un sitio tan próximo a su posición final como sea posible.

C.5.10.2 - La velocidad de colocación debe ser tal que permita al concreto permanecer en estado plástico y fluir fácilmente en los espacios entre las barras de refuerzo.

C.5.10.3 - El concreto que haya endurecido parcialmente o se encuentre contaminado por materiales extraños, no puede colocarse en la estructura.

C.5.10.4 - No debe utilizarse concreto al que después de preparado se le adicione agua para mejorar su manejabilidad, ni el que haya sido mezclado nuevamente después de su fraguado inicial, excepto cuando lo permita el Supervisor Técnico.

C.5.10.5 - Una vez iniciada la colocación del concreto, ésta debe efectuarse de una manera continua hasta que se haya colocado completamente el panel o sección, hasta sus límites o juntas de construcción predeterminadas, con excepción de lo especificado en C.6.4.

**RESOLUCIÓN No. 357 DEL 28 DE AGOSTO DE 2020** Hoja No. 16 de 24

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

*C.5.10.6 - La superficie superior de concreto sobre el cual se colocará más concreto debe ser dejada a nivel.*

*C.5.10.7 - Las juntas de construcción, cuando sean necesarias, deben realizarse de acuerdo con lo prescrito en C.6.4.*

*C.5.10.8 - Todo el concreto debe compactarse cuidadosamente durante su colocación, utilizando medios que permitan su adecuada colocación alrededor del refuerzo, de los elementos embebidos y de las esquinas de la formaleta.*

*C.5.10.9 - Cuando se trate de concreto masivo deben tomarse las precauciones apropiadas para evitar un aumento excesivo de la temperatura del concreto al fraguar.*

**C.5.11 - CURADO DEL CONCRETO**

*C.5.11.1 - El concreto, diferente del de alta resistencia temprana, debe mantenerse a una temperatura por encima de los 10°C y húmedo para permitir su hidratación, por lo menos durante los primeros 7 días contados a partir de su vaciado, excepto cuando se cure de acuerdo con C.5.11.3.*

*C.5.11.2 - El concreto de alta resistencia temprana debe mantenerse a una temperatura por encima de los 10°C y húmedo para permitir su hidratación, por lo menos durante los primeros 3 días contados a partir de su vaciado, excepto cuando se cure de acuerdo con C.5.11.3.*

- **código de la construcción de Bogotá**

**CAPÍTULO B.5 PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE**

*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.*

- **Decreto Distrital 572 de 2015**

*"Artículo 2°. 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:*

*(...)*

**RESOLUCIÓN No. 357 DEL 28 DE AGOSTO DE 2020** Hoja No. 17 de 24

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

**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...”*

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 FRIZO SAS identificada con NIT 900.119.316-1, representada legalmente por FERNANDO RUIZ LLANO (o quien haga sus veces) respecto de las mencionadas deficiencias constructivas calificadas como afectaciones graves evidenciadas en las zonas comunes del EDIFICIO POMELO 128 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

## RESOLUCIÓN No. 357 DEL 28 DE AGOSTO DE 2020 Hoja No. 18 de 24

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

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>

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. FILTRACIONES POR PLACA DE SÓTANO** y **2. FISURAS EN FACHADA** constituyen deficiencias constructivas calificadas como afectaciones graves, según lo plasmado en el Informe de Verificación de Hechos No. 19-1097 del 7 de octubre de 2019 (folios 165-167), 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

<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. 357 DEL 28 DE AGOSTO DE 2020** Hoja No. 19 de 24

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

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 9º del artículo 2º 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 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

RESOLUCIÓN No. 357 DEL 28 DE AGOSTO DE 2020 Hoja No. 20 de 24

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

18 de mayo de 2004, emitido por la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado y acogidos por esta entidad mediante la Directiva No. 001 del 12 de enero de 2010 expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat. En este sentido, el Consejo de Estado - Sala de lo Contencioso Administrativo - Sección Primera, al evaluar la legalidad de la Directiva 001 del 11 de octubre de 2004 expedida por el entonces Subdirector de Control de Vivienda del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente de Bogotá D.C. (DAMA), se pronunció indicando que la actualización dineraria de las multas impuestas por este Despacho son totalmente ajustadas a Derecho, para una mayor ilustración se procede a transcribir unos apartes del fallo contenido en el expediente No. 2006-00986-01 del treinta (30) de mayo de dos mil trece (2013), en el que se expresó:

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

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

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

Siendo (VP) el valor presente de la sanción, y (VH) al valor de la multa establecida en el Decreto Ley 2610 de 1979. Los índices son los acumulados de los Índices de Precios al Consumidor, siendo entonces el IPCi (índice inicial) el correspondiente al mes de octubre de 1979 (fecha de entrada en vigor el Decreto 2610 de 1979, que es igual a "1") y el IPCf (índice final) que corresponde al último acumulado,

**RESOLUCIÓN No. 357 DEL 28 DE AGOSTO DE 2020** Hoja No. 21 de 24

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

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 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 **1. FILTRACIONES POR PLACA DE SÓTANO** y **2. FISURAS EN FACHADA**, que constituyen deficiencias constructivas calificadas como afectaciones graves, halladas en las zonas comunes del EDIFICIO POMELO 128 PH, hayan sido intervenidas y/o subsanadas por parte de la responsable, esta Subdirección impondrá sanción por valor de **CINCUENTA MIL PESOS (\$50.000.00) M/CTE**, indexados a la fecha corresponden a **SIETE MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS (\$7.538.954) M/CTE**, a la sociedad FRIZO SAS identificada con NIT 900.119.316-1, representada legalmente por FERNANDO RUIZ LLANO (o quien haga sus veces).

**8. Órdenes y Requerimientos**

**RESOLUCIÓN No. 357 DEL 28 DE AGOSTO DE 2020** Hoja No. 22 de 24

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

Se dispondrá a requerir a la sociedad FRIZO SAS identificada con NIT 900.119.316-1, representada legalmente por FERNANDO RUIZ LLANO (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 POMELO 128 PH, consistentes en **1. FILTRACIONES POR PLACA DE SÓTANO** y **2. FISURAS EN FACHADA**, ya que constituyen deficiencias constructivas calificadas como afectaciones graves, conforme se evidencia en el Informe de Verificación de Hechos No. 19-1097 del 7 de octubre de 2019 (folios 165-167). Lo anterior, en el evento de que dichos 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 FRIZO SAS identificada con NIT 900.119.316-1, representada legalmente por FERNANDO RUIZ LLANO (o quien haga sus veces), multa por valor de **CINCUENTA MIL PESOS (\$50.000.00) M/CTE**, indexados a la fecha corresponden a **SIETE MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS (\$7.538.954) M/CTE**, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Requerir a la sociedad FRIZO SAS identificada con NIT 900.119.316-1, representada legalmente por FERNANDO RUIZ LLANO (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 POMELO 128 PH, consistentes en **1. FILTRACIONES POR PLACA DE SÓTANO** y **2. FISURAS EN FACHADA**, ya que constituyen deficiencias constructivas calificadas como afectaciones graves, conforme se evidencia en el Informe de Verificación de Hechos No. 19-1097 del 7 de octubre de 2019 (folios 165-167). Lo anterior, en el evento

**RESOLUCIÓN No. 357 DEL 28 DE AGOSTO DE 2020** Hoja No. 23 de 24

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

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 FRIZO SAS identificada con NIT 900.119.316-1, representada legalmente por FERNANDO RUIZ LLANO (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.

**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](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 FRIZO SAS identificada con NIT 900.119.316-1, representada legalmente por FERNANDO RUIZ LLANO (o quien haga sus veces).

**ARTÍCULO OCTAVO:** Notificar el contenido de la presente al señor OMAR ENRIQUE PEREZ PERALTA, en calidad de administrador del edificio POMELO 128 en la ciudad de Bogotá.

**RESOLUCIÓN No. 357 DEL 28 DE AGOSTO DE 2020** Hoja No. 24 de 24

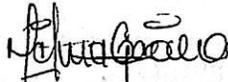
Continuación de la Resolución "*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*"

**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.

**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).

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Milena Guevara Triana".

**MILENA GUEVARA TRIANA**

**Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda**

Recientes: FRIZO SAS Sigla 1-2017-80357-1 IKONO CONSTRUCC EDIFICIO IKONO 1-2017-88031-1 OPCION ESTRATEG 1-2017-65375-1 411 AGRUPACION RESI URBANIZADORA MA

Atajos

Enajenadores

Enajenadores: FRIZO SAS Sigla: FRIZO SAS

Imprimir Ayuda

Ver Registro de Cambios PDF

Asunto: 2012074-1	No Publicable:
Número Radicación: 2012074	Fecha Radicación: 2012-04-12
Estado: Activo	Registro Actual: 2012074
Enajenador: FRIZO SAS Sigla: FRIZO SAS	Tipo Persona: Jurídica
Nacionalidad: COLOMBIA	Tel. Principal: 3105077 - 3455700
Teléfono Alternativo: 4699636 - 3222115800	Fax: 3120577
Tipo Identificación: NIT	Número Identificación:
	NIT: 900.119.316-1
Departamento Expedición: BOGOTÁ	Ciudad Expedición: BOGOTA
Estado Sociedad: Activa	Email: edujome@hotmail.com
Página Web:	Email Alternativo: gruporuizllano@gmail.com
ESAL:	
Asignado a: rmorenop	Fecha de Creación: 2012-04-13 10:39am por rmorenop
	Última Modificación: 2014-11-12 02:14pm por admin

Direcciones

Notificación	Alternativa
Dirección: CL 67 9 20 - Oficina 202	Dirección: CL 70 9 87
Ciudad: BOGOTÁ	Ciudad: BOGOTÁ
Localidad: Chapinero	Localidad: Chapinero

Información Adicional

Descripción: Fecha de actualización en la Cámara de Comercio de Bogotá, a 2014-Jun-26  
 Nombre o Razón Social: FRIZO SAS, Nit: 900.119.316 Dígito de verificación: 1  
 Matrícula mercantil: 1653297 de 2006-Nov-16, estado: Activa  
 Escritura pública de constitución N° 75 de 2006-Nov-16 de la Notaría 73  
 Actividad económica, código CIIU: 4111 CONSTRUCCION DE EDIFICIOS RESIDENCIALES  
 Representante Legal: RUIZ LLANO FERNANDO, Cédula de Ciudadanía: 437.734  
 Suplente Representante Legal: RUIZ MEDINA FELIPE, Cédula de Ciudadanía: 81.715.508  
 Dirección Notificación: CALLE 67 NO. 9 - 20 OFICINA 202  
 Dirección Comercial: CALLE 67 NO. 9 - 20 OFICINA 202  
 e-mail: edujome@hotmail.com  
 Teléfono: 3105077 Fax: 3120577

Todo Registro Proyectos de Vivienda Obligaciones Investigaciones Correspondencia Monitoreo Intervenido Otro

Proyectos De Vivienda

(1 - 1 de 1)									
Proyecto	Etapas	Núm Radicación	Apartamentos	Casas	Estrato	VIS	Dirección Actual del Proyecto	Localidad	Última Modificación
POMELO 128	UNICA	400020120337			4		KR 58 A 12 A86 / 90	Suba	2012-10-19 03:29pm

Visitas

(0 - 0 de 0)					
Número	Impuesto a	Estado	Tipo	Fecha de Visita	Última Modificación

Anexos

(0 - 0 de 0)	
Asunto	Modificado