

Bogotá D. C.

**SEÑOR (A):**

Representante Legal (o quien haga sus veces)

**ARQUITECTURA E INGENIERIA DEL NUEVO MILENIO S A AINMISA**

CALLE 114 No. 6A-92 OFICINA 504D

BOGOTÁ, D.C.

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

**2-2020-49407**

FECHA: 2020-12-24 11:31 PRO 724111 FOLIOS: 1

ANEXOS: 17 FOLIOS

ASUNTO: AVISO

DESTINO: ARQUITECTURA E INGENIERIA DEL NUEVO MILENIO S.A.

TIPO: OFICIO SALIDA

ORIGEN: SDIT Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

Referencia: Aviso de Notificación:

Tipo de acto administrativo: **RESOLUCION No 1045 del 24 de NOVIEMBRE de 2020**

Expediente No. **1-2017-67672-1**

Respetado (a) Señor (a):

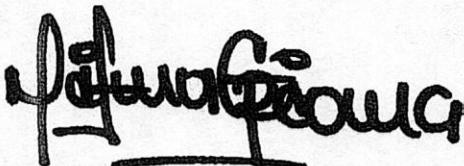
De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra del Acto Administrativo **RESOLUCION No 1045 del 24 de NOVIEMBRE de 2020** proferida por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda 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.

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

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

Cordialmente,



**MILENA GUEVARA TRIANA**

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: *Diego Felipe López - Contratista SIVCV*  
Revisó: *Yanissa Ricaurte Rodríguez - Contratista SIVCV*  
Aprobó: *Diana Marcela Quintero - Profesional Especializado SIVCV*  
Anexos: 17 FOLIOS

Calle 52 No. 13-64  
Conmutador: 358 16 00

[www.habitatbogota.gov.co](http://www.habitatbogota.gov.co)

[@HabitatComunica](https://www.facebook.com/SecretariaHabitat)

Código Postal: 110231



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

**RESOLUCIÓN No. 1045 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2020** Pág. 1 de 31

*“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 572 de 2015, asumió conocimiento de la queja interpuesta por el señor Andrés Humberto Vásquez Álvarez en condición de apoderado de la señora LIBIA CLEMENCIA GÓMEZ FLEISMAN quien actúa como propietaria del apartamento 507 del EDIFICIO SORRENTO 135 - PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la calle 135 # 17 A - 77 de esta ciudad, en razón a las presuntas irregularidades presentes en las áreas privadas del citado inmueble, contra la sociedad enajenadora ARQUITECTURA E INGENIERIA DEL NUEVO MILENIO S.A. AINM S.A., identificada con el NIT 830.098.730-0 representada legalmente por la señora CLAUDIA LILIANA CHAVARRO VASQUEZ (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el Radicado N° 1-2017-67672 del 23 de agosto de 2017, queja N° 1-2017-67672-1 (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 responsable del proyecto de vivienda es la sociedad enajenadora ARQUITECTURA E INGENIERIA DEL NUEVO MILENIO S.A. AINM S.A., identificada con el NIT 830.098.730-0 representada legalmente por la señora CLAUDIA LILIANA CHAVARRO VASQUEZ (o quien haga sus veces), a la que le fue otorgado el registro de enajenación N° 2013005. (folio 138)

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado N° 2-2017-73338 del 05 de septiembre de 2017 (folio 27), este Despacho corrió traslado de la queja al enajenador para que en un término de diez (10) días hábiles se manifestara sobre los hechos e indicara de manera puntual si daría solución a los mismos; así mismo, se dio a conocer de dicho traslado al quejoso mediante radicado N° 2-2017-73334 del 05 de septiembre de 2017. (folio 26). ~~10~~



**RESOLUCIÓN No. 1045 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2020** Hoja No. 2 de 31

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

Que la sociedad enajenadora, mediante oficio radicado con el No.1-2017-81654 del 29 de septiembre de 2017 (folios 28 al 77), se pronunció con relación al traslado realizado por este Despacho, manifestando lo siguiente:

“(…)

- 1. La quejosa a través de su representante NO realizó una Reclamación Formal Directa inicialmente a la constructora durante el termino de garantía, el bien inmueble al momento de la entrega sobre todo en los términos de garantía, siempre conto con la idoneidad para satisfacer las necesidades para las cuales se adquirió, sin embargo las constructoras deben tener un mantenimiento mínimo lo que no permite una imputación de responsabilidad cuando los hechos que generan el daño pueden ser presuntas conductas que llevas al mismo, así las cosas La quejosa y su representante omitieron las condiciones estipuladas en el Decreto 735 de 2013 Art 13 parágrafo 1.*
- 2. El decreto 735 de 2013 Reglamente la forma de reclamar la garantía sobre acabados, líneas vitales también se establece el periodo de tiempo durante el cual el constructor está obligado a responder por las condiciones de calidad, idoneidad y seguridad y buen funcionamiento del inmueble adquirido el cual esta de un año, término que ya está VENCIDO, teniendo en cuenta la fecha de entrega del bien inmueble y de las zonas comunes.*
- 3. El informe pericial que manifiesta el quejoso que aporta, NO cumple con la objetividad que debe contener este tipo de informes toda vez que el Arquitecto debe mirar la construcción a la luz de las normas técnicas aplicables a la misma, pretender que a una constructora se le apliquen normas técnicas recientes DENOTA TEMERIDAD en mencionado informe y falta de experticia, toda vez que las manifestaciones de contactos sesgados conllevan a conclusiones inexactas, y no le permiten al funcionario del Hábitat una visión con base en la Realidad Material.*
- 4. A los demás puntos del acápite HECHOS QUE MOTIVAN EL INICIO DE UNA INVESTIGACIÓN ADMINISTRATIVA, quisiéramos manifestar que se realizó acta de entrega el 22 de mayo de 2015. La cual se aporta a este documento y que contiene los aspectos relevantes que se entregan con el bien inmueble, y se informan todos los requisitos conforme a la Ley 675 de 2001, en la parte de observaciones NO se registra ninguna toda vez que fue un documento firmado después que se culminó el arreglo de todas las peticiones que realiza la propietaria.*

**RESOLUCIÓN No. 1045 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2020** Hoja No. 3 de 31

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

*5. Lo que se refiere a ZONAS COMUNES quisiera manifestar que se realizó la entrega de zonas comunes con forme (sic) a la Ley 675 de 2001, lo cual consta en acta las cuales se aportan y hacen parte integral de este documento y registran con fecha 21 de marzo y 11 de abril de 2015.*


*(...)”*

Que el apoderado de la quejosa, mediante radicado 1-2018-32461 del 22 de agosto de 2018 (folio 78) allegó al expediente en medio magnético “a) INFORME PERICIAL 25052017 ‘AFECTACIONES A LOS ACABADOS Y OMISIONES EN EQUIPAMENTOS DE ZONAS COMUNES DEL APARTAMENTO 507’, elaborado por el ARQ. FERNANDO VALDERRAMA VARELA; y b) INFORME TECNICO APARTAMENTO 507 EDIFICIO SORRENTO”, y a su vez solicitó la práctica de visita técnica al inmueble objeto que queja. Así mismo, a través de escrito radicado 1-2018-35025 del 10 de septiembre de 2018 (folios 81 y 82) reiteró la solicitud de practica de visita técnica.

Que mediante la comunicación No.1-2019-05473 del 19 de febrero de 2019 (folio 83), la quejosa se refirió a las presuntas deficiencias constructivas que presenta el inmueble objeto de queja y a su vez solicitó dar continuidad a la investigación administrativa.

Que de conformidad con los antecedentes expuestos y en atención a lo previsto en el artículo 5° del Decreto 572 de 2015, esta Subdirección estimó necesaria la realización de una visita de carácter técnico, para lo cual se comunicó a la sociedad enajenadora la fecha y hora en que se realizaría la diligencia mediante oficio con radicado 2-2019-10236 del 29 de marzo de 2019 (folio 84). De igual forma, se procedió a comunicarle al apoderado de la quejosa y al administrador y/o representante legal del EDIFICIO SORRENTO 135 - PROPIEDAD HORIZONTAL, la fecha y hora de esta diligencia a través de los oficios con radicado 2-2019-12269 y 2-2019-12270 del 11 de marzo de 2019 (folios 85 y 86).

Que la sociedad enajenadora, mediante derecho de petición radicado No. 1-2019-08936 del 12 de marzo de 2019 (folios 88 al 91) solicitó el cierre de la investigación con relación a la queja presentada por el apoderado de la señora LIBIA CLEMENCIA GÓMEZ FLEISMAN, frente a la cual este Despacho se pronunció con escrito No 2-2019-17365 del 05 de abril de 2019 (folios 94 y 95).

Que la sociedad enajenadora, mediante oficio No. 1-2019-13731 del 04 de abril de 2019 (folio 92) y mediante alcance con radicado 1-2019-18332 del 08 de mayo de 2019 (folios 99 al 102), solicitó la reprogramación de la visita técnica inicialmente programada para el día 28 de marzo de 2019, en razón a que el oficio de citación llegó extemporáneamente. 



**RESOLUCIÓN No. 1045 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2020** Hoja No. 4 de 31

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

Que mediante derechos de petición 1-2019-19487 del 16 mayo de 2019 (folios 103 al 109), 1-2019-20487 del 27 de mayo de 2019 (folios 110 al 116) y 1-2019-20493 del 27 de mayo de 2019 (folios 117 al 120), la señora JOHANA DÍAZ MARTÍNEZ, en calidad de Representante Legal del EDIFICIO SORRENTO 135 - PROPIEDAD HORIZONTAL, manifestó que la copropiedad recibió a satisfacción las zonas comunes del referido inmueble, solicitó no realizar visita técnica y a su vez desistimiento del proceso administrativo. Este despacho, dio respuesta a lo anterior, mediante las comunicaciones 2-2019-31170 del 17 de junio de 2019 (folios 121 y 122) y 2-2019-32536 del 25 de junio de 2019 (folio 123).

Que esta Subdirección mediante el oficio No.2-2019-21403 del 02 de mayo de 2019 (folio 96), comunicó a la Sociedad Enajenadora la fecha y hora en que se realizaría la diligencia de visita técnica. De igual forma, se procedió a comunicarle al apoderado de la quejosa y al administrador y/o representante legal del EDIFICIO SORRENTO 135 PROPIEDAD HORIZONTAL, la fecha y hora de esta diligencia a través de los oficios con radicado 2-2019-21408 y 2-2019-21410 del 02 de mayo de 2019 (folios 97 y 98).

Que la visita técnica anteriormente mencionada, tuvo lugar el día 21 de mayo de 2019, con la asistencia de la señora LIBIA CLEMENCIA GÓMEZ en calidad de quejosa y la señora CLAUDIA CHAVARRO, en su condición de representante legal de la sociedad enajenadora, conforme obra en el acta de visita técnica (folio 124).

Que, como consecuencia de la visita técnica realizada, se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No 19-760 del 29 de julio de 2019 (folios 136 y 137), en el cual se concluyó:

“ (...)”

### **HALLAZGOS**

*Se constatan los hechos consignados en la queja:*

#### **1. “HUMEDADES”**

*Con respecto a este hecho, los propietarios del inmueble expresan que, desde la entrega del apartamento se han presentado diferentes humedades por filtraciones provenientes de cubierta. En dicha cubierta se encuentra una terraza privada de su propiedad, terraza de uso común y otra terraza de uso exclusivo.*

**RESOLUCIÓN No. 1045 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2020** Hoja No. 5 de 31

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

*De acuerdo con lo observado en el momento de la visita, se evidencian manchas de humedad en una luminaria que se encuentran en el cielo raso del baño auxiliar. También se observan manchas de humedad en varias partes del cielo raso de la cocina además de algunas fisuras en estas mismas zonas.*

*Al verificar el área de cubierta se pudo observar que, en la cubierta de uso exclusivo las luminarias eléctricas se encuentran sueltas, lo que está generando la humedad descrita anteriormente.*

*Por otro lado, en la cubierta de uso común no transitable, se encuentra empozamiento de agua. Al respecto, la constructora comenta que, la administración realizó intervención en esta área colocando una nueva impermeabilización en julio del 2018, modificando la cubierta ofertada que se encontraba recubierta de gravilla y con otra impermeabilización que ya se estaba desgastada, lo que estaba generando la filtración.*


*El espacio que se encuentra debajo de esta es el balcón de la sala, el cual fue intervenido en febrero de 2019 por la constructora en la parte del cielo raso que presentaba humedad. En la visita, no se evidencia humedad en esta zona gracias a la intervención realizada.*

*Por último, y como se observa en la imagen anterior, también se evidenció manchas de humedad y desprendimiento del acabado del muro en el área de la escalera interior que va hacia la terraza de uso exclusivo. Esta humedad se presenta por filtración de agua a través del muro y la placa por fallas en la impermeabilización.*

*Respecto de las humedades evidenciadas, se debe dar cumplimiento al código de la construcción de Bogotá que 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.* 



**RESOLUCIÓN No. 1045 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2020** Hoja No. 6 de 31

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

*ARTÍCULO B.5.3.3. Impermeabilización superficial.*

*La impermeabilización superficial debe hacerse cuando sea imposible impermeabilizar el hormigón, cuando después de realizada ésta haya quedado defectuosa, o cuando sea el tipo de impermeabilización más adecuado. Debe utilizarse impermeabilización superficial también en obras de mampostería o albañilería que así lo requieran. La impermeabilización superficial debe hacerse cumpliendo los requisitos siguientes:*

*PARÁGRAFO B.5.3.3.1. La impermeabilización superficial debe realizarse en forma tal, que evite que el agua penetre en el hormigón o mampostería, pero nunca impidiendo su salida.*

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

Que en cumplimiento al artículo 6° del Decreto Distrital 572 de 2015 y en atención a que se encontró un posible hecho constitutivo de infracción a la normatividad que rige el ejercicio de las actividades controladas, esta Subdirección profirió el Auto No. 3573 del 26 de agosto de 2019 (folios 143-147), por el cual se dio apertura a la investigación administrativa en contra de la sociedad enajenadora ARQUITECTURA E INGENIERIA DEL NUEVO MILENIO S.A. AINM S.A., identificada con el NIT 830.098.730-0 representada legalmente por la señora CLAUDIA LILIANA CHAVARRO VASQUEZ (o quien haga sus veces), acto administrativo que fue notificado el 26 de septiembre de 2019 (folios 156-160) a la señora CLAUDIA LILIANA CHAVARRO VASQUEZ en calidad de Representante Legal de la sociedad y comunicado a la propietaria del apartamento objeto de investigación mediante radicado No.2-2019-48859 del 10 de septiembre de 2019 (folio 152-153).

Que mediante escrito con radicado No 1-2019-38792 del 21 de octubre del 2019 (folios 166 - 263), el apoderado de la sociedad enajenadora, ARQUITECTURA E INGENIERIA DEL NUEVO MILENIO S.A encontrándose dentro del término para ello, presentó escrito de descargos al auto de apertura de investigación No. 3573 del 26 de agosto del 2019, y en el cual solicito incorporar a la investigación las siguientes pruebas:

“(…) *Documentales:*

- Acta de Entrega del bien inmueble de fecha mayo 23 de 2015.
- Comunicado solicitando cierre de fecha marzo 12 de 2019 Radicado N° 12019-08936.
- Fallo de la SIC de fecha 17 de enero de 2019.

**RESOLUCIÓN No. 1045 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2020** Hoja No. 7 de 31

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

- Acta de la Visita desarrollada el 21 de mayo de 2019.
- Registro Fotográfico (4 folios) presentado en la Visita de Mayo 21 de 2019 de los anclajes y sellos de las luminarias.
- Informe de Gestión de fecha 21 de agosto de 2018 presentado en el Consejo de Administración del Edificio Sorrento 135
- Manual del propietario (43 folios)
- Comunicación de la administración de fecha: septiembre 25 de 2017.
- Acta de Asamblea Extraordinaria No. 7 del 31 de mayo de 2018
- Informe Técnico de empresa CM Pachén de 5 de julio de 2017 ingeniero Civil certificado de Sika de Colombia en temas de impermeabilización.
- Registro fotográfico del apartamento 507 del viernes 24 de agosto de 2018 Visita de peritazgo para la SIC


*“(...) Testimoniales:*

- Arquitecta María Paula Hurtado Tavera
- Ingeniero José Jairo Nieto García
- Ingeniera Claudia Lilian Chavarro Vásquez
- Ingeniero Carlos Pachón
- Doctora Mayerly Ortiz Velandia

*Que así mismo la sociedad mediante su representante, mediante radicado No.1-2019-18788 del 10 de mayo de 2019 (folios 105-116), solicitó a esta Subdirección continuar con el trámite administrativo correspondiente, y anexo documentación para ser tenida en cuenta.*

Que mediante Auto No.4862 del 20 de noviembre de 2019 (folios 161-163), se ordenó incorporar a la investigación las pruebas aportadas al expediente por parte de la sociedad enajenadora.

Que, con el fin de continuar con el trámite administrativo correspondiente, mediante Auto No.4868 del 22 de noviembre de 2019 (folios 164-165), se impulsó oficiosamente la investigación y se corrió traslado para alegar de conclusión, actuación la cual fue comunicada tanto a la sociedad como al quejoso.

Que mediante Resolución No.3131 del 12 de diciembre de 2019 (folios 264-266), con el fin de dar alcance a la solicitud de nulidad del Auto No.3573 de agosto de 2019, el despacho se pronunció señalando no acceder a esta por las razones expuestas en dicho acto administrativo; este fue comunicado a los interesados mediante radicados No.2-2019-71799 del 27 de diciembre de 2019-71881 del 27 de diciembre de 2017, quedando notificado a la sociedad enajenadora mediante aviso de notificación No.2-2020-03149 del 29 de enero de 2020 (folios 267-279). 



**RESOLUCIÓN No. 1045 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2020** Hoja No. 8 de 31

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

Que mediante radicado No.1-2019-47180 del 30 de diciembre de 2019 (folios 280-287), la representante legal de la sociedad dio contestación al oficio que corre traslado del Auto No.4868 del 22 de noviembre de 2019 señalando: *“(...) En desarrollo de los alegatos de conclusión es viable llegar a la conclusión de que no existe infracción de ningún tipo a las normas que regulan el régimen de construcción, enajenación, autoconstrucción, arrendamiento e intermediación de vivienda...”*

*Ahora bien, frente a las pruebas incorporadas y aceptadas por la Entidad, se resalta que estas siempre han hecho parte del expediente y es sorprendente como los funcionarios técnicos administrativos de la Entidad han hecho caso omiso de las mismas emitiendo el informe técnico totalmente irracional, no objetivo y con una total irresponsabilidad técnica...”*

Que con el fin de dar claridad a la sociedad frente al hecho materia de investigación, toda vez que esta señala en sus escritos que la deficiencia constructiva catalogada como grave no fue producto de infracción a la norma, se redirecciono el expediente al área técnica mediante memorando interno No.3-2020-00755 del 14 de febrero de 2020 (folio 288) para que esta se manifestara frente a el material probatorio y a las manifestaciones de la representante de la sociedad, memorando al cual el área técnica se refirió mediante CONCEPTO TÉCNICO No.20-052 del 18 de febrero de 2020 (folios 289-290) (referenciado en el análisis probatorio).

Que mediante radicado No.1-2020-05998 del 5 de marzo de 2020 (folios 291-307) y 1-2020-05968 del 5 de marzo de 2020 (folios 308-311), la sociedad a través de su representante, solicito nulidad y revocatoria en contra del Auto No.3573 del 26 de agosto de 2019.

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. 1045 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2020** Hoja No. 9 de 31


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. 1045 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2020** Hoja No. 10 de 31

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 esta Subdirección mediante Resolución No.479 del 7 de septiembre de 2020 (folios 315-325), resolvió la solicitud de revocatoria negándola y declaro improcedente la solicitud de nulidad solicitada por la sociedad, señalando que la Secretaría Distrital del Hábitat no es la autoridad competente para Decretar la Nulidad del acto administrativo, acto administrativo que fue citado para notificación personal mediante radicado No.2-2020-25215 del 11 de septiembre de 2020 (folio 330) y recibido como se evidencia en la guía a folio 331, quedando así notificado al señor KEVIN ARLEY SIERRA en calidad de representante del proyecto de vivienda EDIFICIO SORRENTO 135- PROPIEDAD HORIZONTAL (folio 332), y así mismo fue citado para notificación personal a la sociedad mediante radicado No. 2-2020-25216 del 11 de septiembre de 2020 (folio 336) la cual fue devuelta y se procedió a enviar aviso de notificación el cual fue devuelto quedando así notificada mediante aviso de notificación en cartelera y pagina web del 26 de octubre de 2020 al 30 de octubre de 2020 (folios 336-342).

Conforme a lo anterior y toda vez que se dio cumplimiento al trámite administrativo señalado en el Decreto 572 de 2015 garantizando así el debido proceso y derecho de defensa, esta Subdirección procederá a decidir de fondo la presente actuación administrativa, previo el siguiente:

## **ANÁLISIS DEL DESPACHO**

### **1. Competencia.**

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

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

**RESOLUCIÓN No. 1045 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2020** Hoja No. 11 de 31

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


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 ARQUITECTURA E INGENIERIA DEL NUEVO MILENIO S.A. AINM S.A., identificada con el NIT 830.098.730-0 representada legalmente por la señora CLAUDIA LILIANA CHAVARRO VASQUEZ (o quien haga sus veces), responsable del proyecto de vivienda EDIFICO SORRENTO 135 - 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) *

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



**RESOLUCIÓN No. 1045 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2020** Hoja No. 12 de 31

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

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

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 21 de mayo de 2019 al proyecto de vivienda EDIFICIO SORRENTO 135 - PROPIEDAD HORIZONTAL, apartamento 507 enajenado por la sociedad ARQUITECTURA E INGENIERIA DEL NUEVO MILENIO S.A. AINM S.A., identificada con el NIT 830.098.730-0, se constató que el hecho 1. “**HUMEDADES**”, constituye deficiencia constructiva calificada como afectación grave, conforme lo plasmado en el Informe de Verificación de Hechos No. 19-760 del 29 de julio de 2019, ratificado por el concepto técnico No.20-052 del 18 de febrero de 2020 y en el Auto de apertura de investigación No. 3573 del 26 de agosto de 2019.

Mediante radicado No.1-2019-38846 del 21 de octubre de 2019 (folios 166-263), la representante de la sociedad enajenadora dio respuesta al auto de apertura No. 3573 del 26 de agosto de 2019, igualmente,

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

**RESOLUCIÓN No. 1045 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2020** Hoja No. 13 de 31

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

mediante radicado No. 1-2019-47180 del 30 de diciembre de 2019 (folios 280-287) dio respuesta al Auto por el cual se corre traslado para alegar de conclusión y posteriormente mediante radicados Nos. 1-2020-05998 del 5 de marzo de 2020 y 1-2020-05968 del 5 de marzo de 2020 solicito revocatoria y nulidad del Auto de apertura (folios 291-311).

Cabe señalar que la sociedad enajenadora radicó material probatorio con el cual pretendía demostrar la no existencia de la vulneración a las normas señaladas, material el cual fue trasladado al área técnica para ser estudiado y así mismo se emitiera concepto frente a este, es así como se emite el informe 20-052 del 18 de febrero de 2020.


Compete a este Despacho observar que la fecha de entrega del apartamento 507 corresponde mes de mayo del año 2015, según consta en el acta de visita suscrita por los interesados (folio 124)), y el momento en que los hechos materia de investigación fueron conocidos por la Administración Distrital corresponde al día 23 de agosto de 2017.

Lo anterior, con el objetivo de determinar la oportunidad para conocer 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 al hecho ***I HUMEDADES***, catalogada como afectación grave, la oportunidad para imponer sanciones y órdenes por parte de este Despacho se mantiene vigente, toda vez que se encuentra dentro de los tres años siguientes a la fecha de entrega de las áreas privadas.

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 



**RESOLUCIÓN No. 1045 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2020** Hoja No. 14 de 31

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

incumplimiento a las obligaciones derivadas de la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

**4. Análisis de descargos**

De conformidad con lo establecido en los antecedentes del presente acto administrativo, este Despacho evidencia que mediante radicado No.1-2019-38846 del 21 de octubre de 2019 (folios 166-263), la representante de la sociedad enajenadora dio respuesta al auto de apertura No. 3573 del 26 de agosto de 2019, igualmente, mediante radicado No. 1-2019-47180 del 30 de diciembre de 2019 (folios 280-287) dio respuesta al Auto por el cual se corre traslado para alegar de conclusión y posteriormente mediante radicados Nos.1-2020-05998 del 5 de marzo de 2020 y 1-2020-05968 del 5 de marzo de 2020 solicito revocatoria y nulidad del Auto de apertura (folios 291-311)., los radicados se estudiarán en conjunto toda vez que el apoderado de la sociedad hace las mismas manifestaciones en todos los documentos:

***“(...) ARGUMENTACIÓN A LA OPOSICION Y A LA NO ACEPTACION DE LAS AFIRMACIONES INDICADAS EN LOS AUTOS EMITIDOS POR LA SECRETARIA DEL HABITAT Y AL INFORME TECNICO”.***

*En desarrollo de los alegatos de conclusión es viable llegar a la conclusión que no existe infracción de ningún tipo a las normas que regulan el régimen de construcción, enajenación, autoconstrucción, arrendamiento e intermediación de vivienda, resultando ARQUITECTURA E INGENIERIA DEL NUEVO MILENIO S.A. AINM S.A libre de la apertura realizada lo que se expone en el desarrollo del presente documentos.*

*En el marco del Decreto 572 de 2015 la sociedad ARQUITECTURA E INGENIERIA DEL NUEVO MILENIO S.A. AINMS.A, ha brindado en todo momento respuestas a los requerimientos realizados por la Secretaría de Hábitat y que reposan en el acervo probatorio necesario concluir el cierre de la investigación...*

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.

Frente al presente argumento señala el despacho que, si bien la sociedad ha dado respuesta a las comunicaciones y requerimientos realizados por esta Entidad, estas en ningún momento evidencian la

## RESOLUCIÓN No. 1045 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2020 Hoja No. 15 de 31

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

subsanción del hecho “1. HUMEDADES” calificado como deficiencia grave, por otro lado, no es cierto lo manifestado por la sociedad frente a que no existe infracción de ningún tipo a las normas que regulan el régimen de construcción, el informe de verificación de hechos No.19-760 del 29 de julio de 2019, visita realizada a las áreas del inmueble, se evidenció que existían manchas de humedad en una luminaria que se encuentra en el cielo raso del baño auxiliar, también se observan manchas de humedad en varias partes del cielo raso de la cocina además de algunas fisuras en estas mismas zonas, razón por la cual fue calificada como deficiencia grave no dando cumplimiento al código de construcción de Bogotá.

No obstante, y con el fin de garantizar el derecho a la defensa del cual gozan los interesados, el área jurídica de la Subdirección emitió todo el material probatorio al área técnica emitiéndose así Concepto No.20-052 en el cual se ratificó el concepto inicial y se le aclaró a la sociedad los interrogantes que surgieron durante la investigación.

Es importante señalar que la sociedad enajenadora manifiesta en su escrito con radicado No.1-2019-38792 del 21 de octubre de 2019, que no existe humedades simplemente unas manchas amarillas, dando veracidad a las manchas señaladas en el informe técnico, señaladas por la funcionaria, lo que significa que si existen las manchas que para el profesional al ser evidenciadas, infiere que las mismas se producen como consecuencia de la presencia de un agente externo en un elemento seco, como el agua.

Por otro lado, la sociedad señala que las manchas descritas se pueden atribuir a un tema de humedad por condensación, lo que significa que ya la sociedad evidencia dichas humedades, no obstante, es claro que esta se manifiesta de forma diferente como lo señala el concepto técnico No.20-052, por medio de aparición de hongos y esporas y generalmente se ubican hacia los vértices superiores entre placas y muros, situación totalmente diferente a la de la presente investigación.

*“(…) Ahora bien frente a las pruebas incorporadas y aceptadas por la Entidad, se resalta que estas siempre han hecho parte del expediente y es sorprendente como los funcionarios técnicos administrativos de la Entidad han hecho caso omiso de las mismas emitiendo el informe técnico totalmente irracional...”*

Frente a este argumento este Despacho manifiesta que no es cierto que el material probatorio aportado por la sociedad no haya sido tenido en cuenta dentro de la presente investigación, por el contrario, esta Subdirección con el fin de garantizar el derecho a la defensa, traslado todo el material probatorio para ser estudiado y emitió Concepto técnico frente a este No.20-052 del 18 de febrero de 2020 en el cual manifestó:

*“(…) En conclusión, se tiene que: [firma]*



**RESOLUCIÓN No. 1045 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2020** Hoja No. 16 de 31

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

- 1. La humedad objetada por la enajenadora, bajo lo indicado en este concepto se puede concluir que no es por condensación como lo esboza la enajenadora en su escrito.*
- 2. La intervención de la copropiedad se da en la zona de uso comunal, no en la de uso exclusivo. Además de esto el informe claramente expresa que bajo ese lugar las humedades no se evidencian y da validez a la intervención realizada por la enajenadora al interior del inmueble en la restitución de acabados de distintos espacios.*
- 3. El caso que las luminarias se encuentren sueltas y que la enajenadora objete que es por hecho de un tercero no imputable a él, no está siendo objeto de la investigación en curso. Empero, si se está analizando la incidencia de que al estar este elemento «suelto» se presenten humedades al interior del inmueble, lo que permite concluir que el impermeabilizante empleado por la enajenadora y alegado en correcta instalación – no puesto en duda – no está ejerciendo su función de prevenir el paso del agua.*
- 4. La norma aplicada Protección contra la intemperie del Acuerdo 20 de 1995, no hace referencia al uso de un impermeabilizante específico, como lo pretende hacer ver la enajenadora. En vez somete al responsable de la construcción del proyecto de vivienda a proteger adecuadamente contra la humedad, sin distinción del tipo o clase de material y/o elemento a emplear.*

*Finalmente, En ninguno de los escritos aportados por la enajenadora, se introduce nuevas evidencias que permitan concluir, desde el punto de vista técnico, que las condiciones encontradas en la visita adelantada hayan cambiado.”*

*“(…) Sumado a lo anterior y como prueba irrefutable es relevante mencionar que la Secretaría del Hábitat no ha querido tener en cuenta comunicación de Septiembre 25 de 2017 suscrita por la Administradora de la copropiedad (Johana Díaz Martínez), misma que reposa en el expediente y que fue aceptada como prueba...”*

Si bien es cierto que la administradora de la copropiedad manifestó haber recibido a satisfacción las zonas comunes, también lo es que posteriormente el área técnica de la Subdirección realizó visita a las áreas el 21 de mayo de 2019, encontrando que posterior a la entrega a satisfacción, la deficiencia se encontraba activa, razón por la cual existe la normatividad como el Decreto 572 de 2015 el cual señala que 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, plazo que se otorga toda vez que los problemas de construcción se podrán evidenciar en un tiempo posterior a esta y este despacho debe dar cabal cumplimiento a dicho término.

**RESOLUCIÓN No. 1045 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2020** Hoja No. 17 de 31

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

**“(…) PLANTEAMIENTOS ADICIONAL QUE DESVIRTUAN LAS PRETENSIONES GARANTÍA**

*En el caso que nos ocupa el inmueble fue entregado a la demandante el 30 de mayo de 2015, prueba de ello lo constituye la misma escritura pública de venta en la que se indica que el inmueble se entregara dentro de los 10 días después de la firma de la escritura, luego los términos de garantía corren a partir de esta fecha...”*

Como se manifestó en el acápite anterior, el Decreto 572 de 2015 el cual señala que 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, tanto el informe de verificación de hechos como el concepto técnico en el cual se ratifica la calificación del hecho, y se señala que no son labores de mantenimiento sino deficiencias por construcción.


Es importante señalar que frente a cada una de las peticiones y de las inconformidades señaladas en sus escritos por parte de la sociedad, el área técnica se pronuncio mediante concepto No.20-052 así:

**“(…) CONCEPTO TÉCNICO**

*Se solicita al área técnica de esta dependencia emitir concepto en cual se precise si los argumentos esgrimidos por la sociedad enajenadora en sus escritos de contestación del auto de apertura (1-2019-38792 del 21 de octubre de 2019) y de alegatos de conclusión (1-2019-47180 del 30 de diciembre de 2019) dan por subsanados o persisten los hechos presentados en el proyecto de vivienda que fueron señalados en el Informe de Verificación de Hechos No. 19-760 del 29 de junio de 2019.*

*Al respecto indica el citado informe:*

**1. “HUMEDADES”**

*“Con respecto a este hecho, los propietarios del inmueble expresan que, desde la entrega del apartamento se han presentado diferentes humedades por filtraciones provenientes de cubierta. En dicha cubierta se encuentra una terraza privada de su propiedad, terraza de uso común y otra terraza de uso exclusivo. *



**RESOLUCIÓN No. 1045 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2020** Hoja No. 18 de 31

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

*De acuerdo con lo observado en el momento de la visita, se evidencian manchas de humedad en una luminaria que se encuentran en el cielo raso del baño auxiliar. También se observan manchas de humedad en varias partes del cielo raso de la cocina además de algunas fisuras en estas mismas zonas.*

*Al verificar el área de cubierta se pudo observar que, en la cubierta de uso exclusivo las luminarias eléctricas se encuentran sueltas, lo que está generando la humedad descrita anteriormente.*

*Por otro lado, en la cubierta de uso común no transitable, se encuentra empozamiento de agua. Al respecto, la constructora comenta que, la administración realizó intervención en esta área colocando una nueva impermeabilización en julio del 2018, modificando la cubierta ofertada que se encontraba recubierta de gravilla y con otra impermeabilización que ya se estaba desgastada, lo que estaba generando la filtración.*

*El espacio que se encuentra debajo de esta es el balcón de la sala, el cual fue intervenido en febrero de 2019 por la constructora en la parte del cielo raso que presentaba humedad. En la visita, no se evidencia humedad en esta zona gracias a la intervención realizada.*

*(...)*

*Por último, y como se observa en la imagen anterior, también se evidenció manchas de humedad y desprendimiento del acabado del muro en el área de la escalera interior que va hacia la terraza de uso exclusivo. Esta humedad se presenta por filtración de agua a través del muro y la placa por fallas en la impermeabilización.*

*(...)*

*Del informe se puede concluir que en la unidad privada – apartamento 507 – se presentaban humedades desde la entrega de este y que provenían de la cubierta. Y que esta estaba compuesta parte en zona común de uso exclusivo y zona uso comunal. Igualmente, se evidencian machas de humedad en el cielo raso del baño auxiliar y que también se observaban machas en el techo de la cocina.*

*Asimismo, se indica en el informe que se realizó verificación del área de cubierta y que en estas se pudo constatar que las luminarias estaban sueltas por lo que se atribuía a esto la humedad. Además, se expresa que, por parte de la copropiedad, se realizó intervención a la cubierta de uso comunal; sin embargo, no se indica en el informe que se haya realizado labores en la zona de uso exclusivo.*

**RESOLUCIÓN No. 1045 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2020** Hoja No. 19 de 31

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

*En igual sentido indica el informe de verificación de hechos que como consecuencia de la intervención realizada en el cielo raso del balcón no se observaba rastros de humedad. Pero que si se observaba humedad en el muro de la escalera que va hacia la terraza de uso exclusivo.*

*De otro lado, del escrito bajo radicado 1-2019-38792 del 21 de octubre de 2019, presentado como respuesta al Auto de Apertura 3573 del 26 de agosto de 2019, la enajenadora aclara de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal en el proyecto de vivienda no existen terrazas privadas, por lo que indica que existe afirmación equivocada respecto a esto, dado que en el informe se citaba «terrazza privada de su propiedad», lo cual se puede deducir que en el informe se refería a la zona común de uso exclusivo.*

*En igual sentido expresa respecto a la humedad descrita en el informe, que para encontrar esta se tuvo que acercar la imagen de manera tal que la mancha de humedad se pudiera denotar en el registro fotográfico en el informe. Y se pregunta que como «con unas manchas amarillas leves puede afirmar que son humedades y más grave aún que una mancha amarilla se presume que es una deficiencia constructiva» en este mismo escrito el enajenador da veracidad a las manchas descritas en el informe por cuanto las cataloga como «manchas amarillas leves». Dicho sea de paso, que las manchas en los acabados, como la descrita en el informe permite inferir que las mismas se producen como consecuencia de la presencia de un agente externo en un elemento seco, como el agua.*

*Asimismo, esboza la idea que las manchas descritas se pueden atribuir a temas de humedades por condensación. Empero se debe aclarar que esta patología se denota de manera diferente a una aparición de manchas en el acabado. Esta en cambio se manifiesta por medio de la aparición de hongos y esporas y generalmente se ubican hacia los vértices superiores entre placas y muros.*

*En el documento respuesta al auto de apertura, también indica la enajenadora que las fisuras enunciadas en el informe no significan humedad. Al respecto se debe precisar que las fisuras descritas en el informe son del acabado de la parte interior – cielo raso – del inmueble en las zonas descritas (baño auxiliar y cocina).*

*Asimismo, indica en el escrito que no se puede concluir que las humedades descritas en el informe sean atribuibles a «las luminarias eléctricas sueltas» por cuanto insiste en que no existen humedades simplemente unas «manchas amarillas», tema ya explicado antes. Soporta el argumento en las fotografías aportadas en la diligencia de verificación y que cuestiona la enajenadora no fueron valoradas debidamente, acerca de esto, en dichas imágenes se muestra cómo se encontraba el sitio de la futura luminaria, no se puede observar el lugar preciso de este.*



**RESOLUCIÓN No. 1045 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2020** Hoja No. 20 de 31

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

*Además, confirma que el impermeabilizante empleado por la enajenadora en el proceso constructivo estaba allí instalado, lo que permite inferir que la humedad, ya aclarada, es como consecuencia del proceso constructivo.*

*Del mismo modo, en el escrito de respuesta, la enajenadora somete a duda la correcta aplicación de la normativa del auto de apertura, pues según su criterio se le aplica una norma previa a la utilización de las “membranas en pvc” que entraron al mercado diez años después. Sobre el particular se debe aclarar que la norma citada en el informe de verificación de hechos y posterior auto de apertura no habla de la utilización de algún tipo de impermeabilizante como aduce el escrito, simplemente expresa que se deben utilizar procesos adecuados para proteger contra la humedad.*

*Finalmente, indica la enajenadora en su escrito que el desprendimiento de las luminarias no se le puede atribuir a este, por cuanto ellos entregaron a satisfacción las mismas, «perfectamente ancladas» y lo soportan con acta anexa. También, en el mismo argumento indica que como consecuencia de hechos no imputables a este como lo son el desprendimiento de las luminarias no se puede concluir que haya humedad por esto, pues según dice «consta la correcta instalación para estos sistemas de instalación de PVC» lo que corrobora el argumento en el sentido que por el movimiento de las luminarias sueltas se generan espacios que permite el paso de aguas, que deberían ser repelidos por la membrana de PVC, empero la humedad continua y se manifestó en el elemento de acabado al interior del inmueble. En otros términos, en efecto como indica la enajenadora el impermeabilizante fue instalado por este, sin embargo, la humedad se evidencia al interior del inmueble, que permite inferir bajo las características externas encontradas que la membrana instalada por este falló permitiendo el paso del agua.*

*Ahora bien, en el documento de alegatos de conclusión (1-2019-47180 del 30 de diciembre de 2019), la enajenadora sostiene y recalca en su mayoría los argumentos esgrimidos en la respuesta al auto de apertura, no obstante, no introduce nuevos argumentos*

*En conclusión, se tiene que:*

- 1. La humedad objetada por la enajenadora, bajo lo indicado en este concepto se puede concluir que no es por condensación como lo esboza la enajenadora en su escrito.*
- 2. La intervención de la copropiedad se da en la zona de uso comunal, no en la de uso exclusivo. Además de esto el informe claramente expresa que bajo ese lugar las humedades no se evidencian y da validez a la intervención realizada por la enajenadora al interior del inmueble en la restitución de acabados de distintos espacios.*

**RESOLUCIÓN No. 1045 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2020** Hoja No. 21 de 31

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

3. *El caso que las luminarias se encuentren sueltas y que la enajenadora objete que es por hecho de un tercero no imputable a él, no está siendo objeto de la investigación en curso. Empero, si se está analizando la incidencia de que al estar este elemento «suelto» se presenten humedades al interior del inmueble, lo que permite concluir que el impermeabilizante empleado por la enajenadora y alegado en correcta instalación – no puesto en duda – no está ejerciendo su función de prevenir el paso del agua.*

4. *La norma aplicada Protección contra la intemperie del Acuerdo 20 de 1995, no hace referencia al uso de un impermeabilizante específico, como lo pretende hacer ver la enajenadora. En vez somete al responsable de la construcción del proyecto de vivienda a proteger adecuadamente contra la humedad, sin distinción del tipo o clase de material y/o elemento a emplear.*

*Finalmente, En ninguno de los escritos aportados por la enajenadora, se introduce nuevas evidencias que permitan concluir, desde el punto de vista técnico, que las condiciones encontradas en la visita adelantada hayan cambiado.”*

La Administración cumplió con la carga probatoria correspondiente al proceso administrativo que llevó a cabo la Subdirección, y de igual manera, tuvo en cuenta la documentación aportada por el apoderado de la sociedad enajenadora.

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

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

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

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



**RESOLUCIÓN No. 1045 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2020** Hoja No. 22 de 31

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

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

En tal sentido, el Despacho no podría disponer una solución distinta a inferir que la sociedad enajenadora, es renuente a la subsanación del hecho **“1. HUMEDADES”** esta no logró demostrar la subsanación definitiva de la afectación y la vulneración a las normas que fueron consignadas en la actuación administrativa No. 1-2017-67672-1, verificadas en el informe técnico No.19-760 del 29 de julio de 2019, y ratificadas por el concepto técnico No.20-052 del 18 de febrero de 2020 en ese sentido se hará acreedora de la sanción que se impondrá en el presente acto administrativo, por la no subsanación total y definitiva del hecho **“1. HUMEDADES”**, calificado como afectación grave.

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

Este Despacho decidirá la procedibilidad de imponer sanción a la sociedad enajenadora **ARQUITECTURA E INGENIERIA DEL NUEVO MILENIO S.A. AINM S.A.**, identificada con el NIT 830.098.730-0 representada legalmente por la señora **CLAUDIA LILIANA CHAVARRO VASQUEZ** (o quien haga sus veces), teniendo en cuenta las pruebas y los argumentos relacionados a lo largo del proceso, como quiera que el material probatorio que obra en el expediente permite deducir sin lugar duda, que es la responsable de la enajenación del proyecto de vivienda, en consideración a que el caso corresponde a la competencia de esta Subdirección (numeral 6° del artículo 2° del Decreto No. 078 de 1987), la cual se encarga de recibir y tramitar las quejas que se presenten con ocasión de la actividad de enajenación de vivienda, y de las deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones técnicas que se constituyan en ejercicio de esta actividad.

Con base en el informe técnico No. 19-760 del 29 de julio de 2019 y 20-052 del 18 de febrero de 2020, documentos que recogen los hallazgos evidenciados en la visita de carácter técnico realizada, aunado al hecho por el cual se le puede endilgar responsabilidad a la sociedad enajenadora, tipificados dentro de la presente investigación como deficiencia constructiva calificada como afectación grave, esta Subdirección realizará un análisis de las normas vulneradas, con el fin de establecer si resulta procedente imponer una sanción administrativa a la investigada, en ejercicio de las competencias asignadas a esta Entidad y por el incumplimiento de las normas que son objeto de las funciones de vigilancia y control, ejercidas sobre las personas naturales o jurídicas que desarrollen la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

En ese orden, esta Subdirección observa que el hecho **“1. HUMEDADES”** no dio cumplimiento a lo establecido en *el Acuerdo 079 de 2003, Decreto 572 de 2015 y código de la construcción de Bogotá*

**RESOLUCIÓN No. 1045 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2020** Hoja No. 23 de 31

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

**CAPÍTULO B.5 PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE, ARTÍCULO B.5.1.2., ARTÍCULO B.5.1.3., ARTÍCULO B.5.3.3, PARÁGRAFO B.5.3.3.1.**

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

*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;*

*(0220) ARTÍCULO 23.- Comportamientos que favorecen la seguridad en las construcciones*

*7. 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.*

- **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.*

**ARTÍCULO B.5.3.3. Impermeabilización superficial.**

*La impermeabilización superficial debe hacerse cuando sea imposible impermeabilizar el hormigón, cuando después de realizada ésta haya quedado defectuosa, o cuando sea el tipo de impermeabilización más adecuado. Debe utilizarse impermeabilización superficial también en obras de mampostería o albañilería que así lo requieran. La impermeabilización superficial debe hacerse cumpliendo los requisitos siguientes:*



**RESOLUCIÓN No. 1045 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2020** Hoja No. 24 de 31

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

*PARÁGRAFO B.5.3.3.1. La impermeabilización superficial debe realizarse en forma tal, que evite que el agua penetre en el hormigón o mampostería, pero nunca impidiendo su salida.*

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

• **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...”*

En este orden de ideas, teniendo en cuenta el estudio realizado, la valoración de las pruebas, el informe técnico de verificación de hechos, y demás documentos que obran en el expediente, y en consideración al tiempo transcurrido, más que suficiente para haber dado cabal cumplimiento a la intervención y subsanación definitiva del hecho denunciado por 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 la mencionada deficiencia constructiva calificada como afectación grave evidenciada en las áreas privadas del Apt 507 del proyecto EDIFICIO SORRENTO 135 - PROPIEDAD HORIZONTAL, 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.

**RESOLUCIÓN No. 1045 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2020** Hoja No. 25 de 31

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

**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>

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

Al respecto la Corte Constitucional en sentencia T-530 de 2011, señaló las siete condiciones que configuran el derecho a la vivienda adecuada, esto es: a) seguridad jurídica de la tenencia; b) disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura; c) gastos soportables; d) habitabilidad; e) asequibilidad; f) lugar y g) adecuación cultural; condiciones que fueron pasadas por alto por parte de la sociedad enajenadora, pues es claro que el hecho **1. HUMEDADES** constituye 

<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. 1045 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2020** Hoja No. 26 de 31

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

deficiencia constructiva calificada como afectación grave, según lo plasmado en el Informe de Verificación de Hechos No. 19-760 del 29 de julio de 2019 y concepto técnico 20-052 del 18 de febrero de 2020 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 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 9° del artículo 2° 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

**RESOLUCIÓN No. 1045 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2020** Hoja No. 27 de 31

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

las normas que regulan la actividad de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, que en este caso, se traduce en proteger de manera efectiva el derecho constitucional a la vivienda digna. No aplicar la actualización de las multas implica que, por ser tan irrisorias, el ente de control vería disminuida su facultad coercitiva para conminar a los administrados a cumplir con sus obligaciones y a persuadirlos de la comisión de conductas que infringen la normatividad bajo su control.

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

*“Estima la Sala que el procedimiento de actualización, indexación, indización o, simplemente, corrección monetaria, no implica el reconocimiento de un derecho adicional como un perjuicio o, si se quiere, la imposición de una sanción adicional. Para la Sala resulta absolutamente claro que las sanciones, cualquiera que ellas sean, 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*”



**RESOLUCIÓN No. 1045 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2020** Hoja No. 28 de 31

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

*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:

$$VP = (VH) \$500.000 \times \left[ \begin{array}{l} (IPC-F) \quad 105,23 \\ (IPC-I) \quad 0,69 \end{array} \right] = \$76.253.623$$

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 VEINTICINCO MIL SETENTA Y DOS PESOS (\$1.525.072.00) M/CTE, Y LOS QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000.00) M/CTE, CORRESPONDEN SETENTA Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS VEINTITRES PESOS (\$ 76.253.623.00) 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.



**RESOLUCIÓN No. 1045 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2020** Hoja No. 29 de 31

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

Por lo anterior y siendo que el enajenador no se acogió a la normatividad que infringió y no hay prueba suficiente en el expediente que confirme que el hecho **1. HUMEDADES**, que constituye deficiencia constructiva calificada como afectación grave, halladas en las áreas privadas del apartamento Apt 507 del proyecto EDIFICIO SORRENTO 135 - PROPIEDAD HORIZONTAL de esta ciudad, haya sido subsanado en forma total y definitiva, esta Subdirección impondrá sanción por valor de **CINCUENTA MIL PESOS (\$50.000.00) M/CTE**, indexados a la fecha corresponden a **SIETE MILLONES SEISCIENTOS VEINTICINCO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS (\$7.625.362) M/CTE**, a la sociedad ARQUITECTURA E INGENIERIA DEL NUEVO MILENIO S.A. AINM S.A., identificada con el NIT 830.098.730-0 representada legalmente por la señora CLAUDIA LILIANA CHAVARRO VASQUEZ (o quien haga sus veces).

**8. Órdenes y Requerimientos**

Se dispondrá a requerir a la sociedad ARQUITECTURA E INGENIERIA DEL NUEVO MILENIO S.A. AINM S.A., identificada con el NIT 830.098.730-0 representada legalmente por la señora CLAUDIA LILIANA CHAVARRO VASQUEZ (o quien haga sus veces), para que dentro del término de **SEIS (6) meses** (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva el hecho que afecta las áreas privadas del Apt 507 del proyecto de vivienda EDIFICIO SORRENTO 135-PROPIEDAD HORIZONTAL, consistente en **1. HUMEDADES**, ya que constituye deficiencia constructiva calificada como afectación grave, conforme se evidencia en el Informe de Verificación de Hechos No. 19-760 del 29 de julio de 2019. Lo anterior, en el evento de que dicho hecho no haya sido subsanado de forma total y definitiva 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 ARQUITECTURA E INGENIERIA DEL NUEVO 



**RESOLUCIÓN No. 1045 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2020** Hoja No. 30 de 31

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

MILENIO S.A. AINM S.A., identificada con el NIT 830.098.730-0 representada legalmente por la señora CLAUDIA LILIANA CHAVARRO VASQUEZ (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 SEISCIENTOS VEINTICINCO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS (\$7.625.362) M/CTE**, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Requerir a la sociedad ARQUITECTURA E INGENIERIA DEL NUEVO MILENIO S.A. AINM S.A., identificada con el NIT 830.098.730-0 representada legalmente por la señora CLAUDIA LILIANA CHAVARRO VASQUEZ (o quien haga sus veces), para que dentro del término de **SEIS (6) meses** (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva el hecho que afecta las áreas privadas del Apt 507 del proyecto de vivienda **EDIFICIO SORRENTO 135 - PROPIEDAD HORIZONTAL**, consistente en **1 HUMEDADES**, ya que constituye deficiencia constructiva calificada como afectación grave, conforme se evidencia en el Informe de Verificación de Hechos No. 19-760 del 29 de julio de 2019. Lo anterior, en el evento de que dicho hecho no haya sido subsanado de forma total y definitiva al momento de la expedición de la presente Resolución.

**ARTÍCULO TERCERO:** Ordenar a la sociedad ARQUITECTURA E INGENIERIA DEL NUEVO MILENIO S.A. AINM S.A., identificada con el NIT 830.098.730-0 representada legalmente por la señora CLAUDIA LILIANA CHAVARRO VASQUEZ (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 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

**RESOLUCIÓN No. 1045 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2020** Hoja No. 31 de 31

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

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 ARQUITECTURA E INGENIERIA DEL NUEVO MILENIO S.A. AINM S.A., identificada con el NIT 830.098.730-0 representada legalmente por la señora CLAUDIA LILIANA CHAVARRO VASQUEZ (o quien haga sus veces).

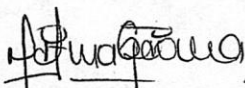
**ARTÍCULO OCTAVO:** Notificar el contenido de la presente a la propietaria (o) del apartamento 507 del proyecto de vivienda EDIFICIO SORRENTO 135 - PROPIEDAD HORIZONTAL ubicada en esta ciudad.

**ARTÍCULO NOVENO:** Contra la presente resolución procede el recurso de reposición ante este Despacho y el de apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, los cuales 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 veinticuatro (24) días del mes de noviembre de dos mil veinte (2020).



**MILENA GUEVARA TRIANA**  
**Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda**



[Inicio \(/\)](#)

[« Regresar](#)

[Registros](#)

[Estado de su Trámite](#)

[\(/ Ruta Nacional\)](#)

[Cámaras de Comercio](#)

[\(/ Home/DirectorioRenovacion\)](#)

[Formatos CAE](#)

[\(/ Home/FormatosCAE\)](#)

[Recaudo Impuesto de](#)

[Registro](#)

[\(/ Home/CamRecimpReg\)](#)

[Estadísticas](#)

## ARQUITECTURA E INGENIERIA DEL NUEVO MILENIO S A AINM S A

La siguiente información es reportada por la cámara de comercio y es de tipo informativo

Sigla

Cámara de comercio BOGOTA

Identificación NIT 830098730 - 0

### Registro Mercantil

|                           |  |
|---------------------------|--|
| Numero de Matricula       | 1160346                                      |
| Último Año Renovado       | 2020   |
| Fecha de Renovacion       | 20200701                                     |
| Fecha de Matricula        | 20020222                                     |
| Fecha de Vigencia         | 20350613                                     |
| Estado de la matricula    | ACTIVA                                       |
| Fecha de Cancelación      |  |
| Tipo de Sociedad          | SOCIEDAD COMERCIAL                           |
| Tipo de Organización      | SOCIEDAD ANONIMA                             |
| Categoría de la Matricula | SOCIEDAD ó PERSONA JURIDICA PRINCIPAL ó ESAL |
| Empleados                 | 14   |
| Afiliado                  | N  |
| Beneficiario Ley 1780?    |  |

### Información de Contacto

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Municipio Comercial | BOGOTA, D.C. / BOGOTA    |
| Dirección Comercial | CL 114 NO. 6A-92 OF 504D |
| Teléfono Comercial  | 6121277 6121355          |
| Municipio Fiscal    | BOGOTA, D.C. / BOGOTA    |
| Dirección Fiscal    | CL 114 NO. 6A-92 OF 504D |
| Teléfono Fiscal     | 6121277 6121355          |

REGISTRO MERCANTIL  
 REGISTRO UNICO DE PROPONENTES

[Comprar Certifica  
\(http://linea.ccb.org.co/certificadosselex\)](http://linea.ccb.org.co/certificadosselex)

[Ver Expediente...](#)

[Representantes Legales](#)

#### Actividades Económicas

**4290** Construcción de otras obras de ingeniería civil

**4390** Otras actividades especializadas para la construcción de edificios y obras de ingeniería civil

**4330** Terminación y acabado de edificios y obras de ingeniería civil

**6820** Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata

#### Certificados en Línea

Si la categoría de la matricula es Sociedad ó Persona Jurídica Principal ó Sucursal por favor solicite el Certificado de Existencia y Representación Legal. Para el caso de las Personas Naturales, Establecimientos de Comercio y Agencias solicite el Certificado de Matricula

[Ver Certificado de Existencia y Re  
\(/RM/SolicitarCertif  
codigo\\_camara-04&matricula-00011](#)

[Ver Certificado de Matricu  
\(/RM/SolicitarCertif  
codigo\\_camara-04&matricula-00011](#)



Acceso Privado

[Correo Electrónico: ainuevomilenio@yahoo.com](mailto:ainuevomilenio@yahoo.com)  
[Bienvenido jcorredorca@habitatbogota.gov.co !!! \(/ Manage\)](mailto:jcorredorca@habitatbogota.gov.co)

[Cambiar Contraseña \(/Manage/ChangePassword\)](#)

[Cerrar Sesión](#)