

Bogotá D.C.

Señor (a)
DANIEL MENDOZA SANCHEZ
Propietario(a)
PARATAMENTO 202 EDIFICIO DE VIVIENDA RECUERDO 33
CARRERA 33 No. 25B - 81 APARTAMENTO 202
BOGOTÁ, D.C. / BOGOTÁ

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

2-2021-20547

FECHA: 2021-04-29 15:16 PRO 765040 FOLIOS: 1
ANEXOS: 11
ASUNTO: AVISO DE NOTIFICACION RESOLUCION
836 DE 2010/2020 EXPEDIENTE
P.H. 1-11075-2
DESTINO: daniel mendoza sanchez
TIPO: OFICIO SALIDA
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Referencia: Aviso de Notificación
Tipo de acto administrativo: **RESOLUCIÓN No 836 de 20 de octubre de 2020**
Expediente No. **1-2018-11075-2**

Respetado (a) Señor (a):

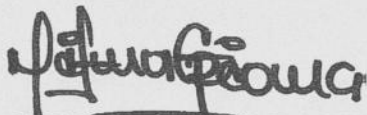
De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra del Acto Administrativo **RESOLUCIÓN No 836 de 20 de octubre de 2020** proferida por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

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

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

Se informa que se Contra la presente resolución procede el recurso de reposición ante este Despacho y el de apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, los cuales se podrán interponer en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación según el caso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Cordialmente,



MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: *Raissa Ricaurte Rodríguez - Contratista SIVCV*
Aprobó: *Diana Marcela Quintero Casas - Profesional Especializado - SIVCV*
Anexos: 11 FOLIOS

RESOLUCIÓN No. 836 DEL 20 DE OCTUBRE DE 2020 Pág. 1 de 21

“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 facultades conferidas por la Ley 66 de 1968, los Decretos Ley 2610 de 1979, 078 de 1987, los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015, Acuerdo 735 de 2019, y 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 el conocimiento de la queja presentada por el señor DANIEL MENDOZA SANCHEZ, en su condición de propietario del apartamento 202 del proyecto de vivienda EDIFICIO DE VIVIENDA RECUERDO 33 - PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la CARRERA 33 No. 25 B – 81, de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las áreas privadas, en contra de la sociedad enajenadora ESTAR TECTONICA LTDA identificada con Nit. 900.185.202-1, representada legalmente por el señor ALFREDO SUAREZ OBANDO (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2018-11075-2 del 21 de marzo de 2018, Queja No. 1-2018-11075-2 (folios 1-2).

Que una vez revisado el Sistema de Información Distrital de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda (SIDIVIC) con el que cuenta la entidad, se constató que la responsable del proyecto es la sociedad ESTAR TECTONICA LTDA identificada con Nit. 900.185.202-1, representada legalmente por el señor ALFREDO SUAREZ OBANDO (o quien haga sus veces), a la que le fue otorgado el registro de enajenación No. 2015114 (folio 43).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2018-13552 del 28 de marzo de 2018 (folio 19), se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora ESTAR TECTONICA LTDA identificada con Nit. 900.185.202-1, representada legalmente por el señor ALFREDO SUAREZ OBANDO (o quien haga sus veces), para que en el término de diez (10) días hábiles se manifestara sobre los hechos e indicara de manera puntual si daría solución a los mismos, de igual forma dicha comunicación fue trasladada al señor DANIEL MENDOZA SANCHEZ en calidad de quejoso mediante Radicado No.2-2018-13551 del 28 de marzo de 2018 (folio 18).

Que mediante radicado No.1-2018-39385 del 11 de octubre de 2018 (folios 27-30), la sociedad enajenadora dio respuesta al traslado señalando:

“(…) 2-1 Los medidores de servicios públicos hoy en día están todos allí instalados y es cierto que el de energía eléctrica sufrió demoras por motivos propios de CODENSA que son ajenos a la empresa constructora. Sin embargo, en la promesa de compraventa formada por el señor Mendoza, en la cláusula 3ra. Parágrafo 5to. Se manifiesta lo siguiente: “Es entendido los inmuebles prometidos en venta se entregarán a los promitentes contadores cuando estén dotados de los servicios públicos de energía acueducto las respectivas redes para el servicio de teléfono gas hasta las acometida externa. Así en el

RESOLUCIÓN No. 836 DEL 20 DE OCTUBRE DE 2020 Hoja No. 2 de 21

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

evento en el que las respectivas empresas, públicas del Distrito, que sin culpa de la prometedora no los hubieren instalado por tal motivo no se pudiese entregar en la época prevista no se configuró incumplimiento por parte de la prometedora”. Esto indica que el prometedora es consciente del riesgo en el que se incurre en tal caso. Sin embargo, nunca hubo falta de servicios y mucho menos estuvo en peligro la habitabilidad del apto 202 o de cualquier otro del edificio. Cabe anotar que el señor Mendoza no estaba obligado a pagar servicio de energía eléctrica mientras no hubo medidor de ese servicio, costo que como es legal lo asumió la constructora, proveyendo electricidad a dicho apto. constantemente desde la provisional de obra que allí operaba desde la construcción. No así el señor Mendoza NO cumplió con los pagos de administración que le correspondían alegando absurdos como la inconformidad consistente en que otros propietarios arrendaran sus garajes y apartamentos...

2-2 El señor Mendoza habla de arreglo de chapas y demás en la puerta del edificio lo que afectó la pintura de la puerta. Esto es un asunto posterior a la entrega del edificio debido a un arreglo que los propietarios quisieron hacer para fortalecer la seguridad del mismo. Cuando la administración recogió la cuota para su arreglo el señor Mendoza no quiso aportar. Luego nadie hizo el pago de la cuota para pintarla, pues los propietarios estaban cansados de no recibir ninguna colaboración y aporte por parte del señor y siempre tenían que cubrir sus cuotas.

2-4 No sé a qué se refiere el señor Mendoza, se atenderá la inquietud en la visita con el perito designado por la secretaria del Hábitat.

2-5.1 Se le ha dicho varias veces al señor Mendoza que esos planos están en poder del administrador del edificio.

2-5.2 No estoy obligado a entregarle al señor Mendoza ninguna póliza de estabilidad de las obras, y no entiendo por qué la pide. La naturaleza de la relación comercial que tuve con el señor Mendoza no fue ninguna otra que una compraventa de un bien inmueble, el señor Mendoza me confunde con un contratista contratado por el, al cual se le contrata para la construcción de un bien de su propiedad.

Al señor Mendoza le vendí un inmueble nuevo el cual goza de GARANTIAS regidas por el código de comercio según la ley colombiana.

El apartamento del señor Mendoza fue pintado y reparado por motivo de fisuras por asentamiento de normal aparición luego de casi 2 años de construido el edificio. El señor Mendoza jamás me notificó de tales fisuras y solo fui notificado de ellas por medio de uno de mis operarios que se encontraba haciendo lo mismo en otro apartamento del edificio. Una vez informado de esto accedí a dicha labor en el apto 202 como es de rutina dentro de las garantías otorgadas, lo cual puede comprobarse.

2-5.3 Adjunto impresión del email fechado 10 de septiembre de 2017 y 2 de agosto de 2018. (FIGURA 3) en donde consta el envío del documento de propiedad horizontal del edificio RECUERDO 33, dos veces.

RESOLUCIÓN No. 836 DEL 20 DE OCTUBRE DE 2020 Hoja No. 3 de 21

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

También se le informó que para una copia física como el la pide puede solicitarla en la notaria 48 ya que es un documento público. Esto debido a que el señor Mendoza nunca entregó dinero para que a su costa se le entregaran las copias físicas...”

Que de conformidad con los antecedentes expuestos y en atención a lo previsto en el artículo 5° del Decreto 572 de 2015, esta Subdirección estimó necesaria la realización de una vista de carácter técnico para verificar los hechos objeto de la queja, por tal razón, mediante oficio con radicado No. 2-2018-40052 del 31 de septiembre de 2018 (folio 22) se le informo al señor DANIEL MENDOZA SANCHEZ en calidad de quejoso y mediante oficio con radicado No. 2-2018-40048 del 31 de septiembre de 2018 (folio 23) a la sociedad enajenadora ESTAR TECTONICA LTDA identificada con Nit.900185202-1, representada legalmente por el señor ALFREDO SUAREZ OBANDO, que el día 11 de octubre de 2018 a las 9:30 horas, el área técnica de la entidad procedería a realizar visita de verificación; diligencia que se realizó el día 11 de octubre de 2018 como consta en el acta de visita (folio 24) con asistencia de PAOLA ANDREA GARRILLO en calidad de autorizada por parte del quejoso y del señor ALFREDO SUAREZ OBANDO en calidad de representante legal por parte de la sociedad enajenadora.

Que como consecuencia de la visita técnica realizada se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 18-650 del 30 de octubre de 2018 (folios 34-35), en el cual se concluyó:

“(...) **HALLAZGOS.**

1. Póliza de la estabilidad de la obra toda vez que presenta fisuras el apartamento

Se constataron leves fisuras en el cielo del apartamento, en las juntas del material del yeso laminado y se evidencian en los espacios de sala y alcoba. Sin embargo, no se evidencian fisuras ni daños en los elementos estructurales del inmueble, por lo cual se descarta un daño estructural y las fisuras constatadas pertenecen al acabado descrito. El hecho es una deficiencia constructiva leve, que no afecta la habitabilidad del inmueble y no da cumplimiento al Código de Policía:

TITULO II

PARA LA SEGURIDAD

CAPITULO 8°

EN LAS CONSTRUCCIONES


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

TITULO IX

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

CAPITULO 3°

LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO

(1130) ARTÍCULO 114.- Enajenación y construcción de vivienda. Toda persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda debe cumplir 

RESOLUCIÓN No. 836 DEL 20 DE OCTUBRE DE 2020 Hoja No. 4 de 21

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

con lo dispuesto en las normas especiales sobre la materia y garantizar la seguridad y calidad de las construcciones. (...)”

El hecho 1. “Póliza de la estabilidad de la obra toda vez que presenta fisuras el apartamento” constituye una presunta vulneración a lo dispuesto en el Acuerdo 79 de TÍTULO II PARA LA SEGURIDAD CAPITULO 8° EN LAS CONSTRUCCIONES, TÍTULO IX PARA LA LIBERTAD DE INDUSTRIA Y COMERCIO Y LA PROTECCION DE LOS CONSUMIDORES- CAPITULO 3° LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCION AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO (1130) ARTICULO 114- Enajenación y construcción de vivienda, el Decreto Ley 078 de 1987, artículos 23, 8 numeral 12, 114, Capítulo 8 del Título II, Capítulo 3 del Título IX numeral 2, del Acuerdo 079 de 2003, , y artículo 2 del Decreto 572 de 2015; por cuanto 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.

Que producto de los hallazgos efectuados en la visita realizada el día 11 de octubre de 2018 (folio 24), de la cual se expidió el informe de verificación de hechos No. 18-650 del 30 de octubre de 2018 (folios 34-25) , se encontró que, los hechos “**1. PÓLIZA DE LA ESTABILIDAD DE LA OBRA TODA VEZ QUE PRESENTA FISURAS EL APARTAMENTO**”, fue calificado como deficiencia constructiva calificado como leve, que no afecta la habitabilidad de las áreas privadas del apartamento 202 del proyecto de vivienda EDIFICIO DE VIVIENDA RECUERDO 33 - PROPIEDAD HORIZONTAL.

La afectación mencionada probablemente constituyen una vulneración a lo dispuesto, de manera general, en el Acuerdo 79 de TÍTULO II PARA LA SEGURIDAD CAPITULO 8° EN LAS CONSTRUCCIONES, TÍTULO IX PARA LA LIBERTAD DE INDUSTRIA Y COMERCIO Y LA PROTECCION DE LOS CONSUMIDORES- CAPITULO 3° LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCION AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO (1130) ARTICULO 114- Enajenación y construcción de vivienda, el Decreto Ley 078 de 1987, artículos 23, 8 numeral 12, 114, Capítulo 8 del Título II, Capítulo 3 del Título IX numeral 2, del Acuerdo 079 de 2003, , y artículo 2 del Decreto 572 de 2015, y demás normas concordantes y plasma en el informe técnico No 18-650 del 30 de octubre de 2018 (folios 34-35), por cuanto 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.

Que, con base en lo anterior, este Despacho en cumplimiento del artículo 6° del Decreto Distrital 572 de 2015 y existiendo mérito para ello, mediante Auto No. 789 del 21 de marzo de 2019 (folios 45-47), ordenó abrir investigación administrativa contra la sociedad ESTAR TECTONICA LTDA, identificada con Nit. 900.185.202-1, representada legalmente o quien haga sus veces, por el señor ALFREDO SÚAREZ OBANDO, acto

RESOLUCIÓN No. 836 DEL 20 DE OCTUBRE DE 2020 Hoja No. 5 de 21

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

administrativo que se citó para notificación personal a la sociedad enajenadora mediante Radicados Nos. 2-2019-23626 del 10 de mayo de 2019, recibido el 15 de mayo de 2019 mediante guía No. YG227638525CO (Folio 52). Publicado el 28 de mayo de 2019 (Folio 53-54).

Agostado el trámite anteriormente mencionado, se envió aviso de notificación al representante legal de la sociedad enajenadora con Radicado No. 2-2019-30462 del 12 de junio de 2019 (Folios 55), con guía No. YG231140533CO. (Folio 56) Así mismo, se remitió a una nueva citación a notificación personal, mediante Radicado No. 2-2019-17322 del 5 de abril 2 del 9 de abril de 2019 (Folio 57 a 58), publicado el 8 de mayo de 2019 (Folio 59-60) y enviándose notificación por aviso con Radicado No. 2-2019-23561 del 10 de junio de 2019 (Folios 61 a 62) y aviso de notificación en cartelera (Folios 63 y 64), y constancia de publicación del aviso desde el 2 de julio hasta el 8 de julio de 2019 (Folio 65), de conformidad a lo establecido en el artículo 66 y subsiguientes de la Ley No. 1437 de 2011. Así mismo se le envió comunicación mediante Oficio No. 2-2019-17323 del 5 de abril de 2019 (Folios 49 y 50), al Quejoso.

Que no obstante lo anterior, 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:

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 Secretaria 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 las 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. *HP*

RESOLUCIÓN No. 836 DEL 20 DE OCTUBRE DE 2020 Hoja No. 6 de 21

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

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

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

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

Conforme a lo anteriormente expuesto, los términos de las investigaciones administrativas de inspección, vigilancia y control respecto de las actividades de construcción de inmuebles que son objeto de enajenación por parte de personas naturales o jurídicas, y de aquellas que realizan actividades de anuncio, enajenación, captación de dineros y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, dentro del territorio del Distrito Capital, se suspendieron desde el 16 de marzo de 2020 hasta el 27 de agosto de 2020 inclusive; por lo tanto, se levanta la suspensión de términos en los procesos administrativos sancionatorios que adelanta la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda a partir del día veintiocho (28) de agosto de 2020.

Que en aplicación al párrafo 2º del artículo 12 del Decreto Distrital No. 572 de 2015 y considerando que el material probatorio obrante en el expediente era suficiente para continuar con el proceso administrativo, la Subdirección determinó oficiosamente seguir con el trámite de la investigación, mediante la expedición del Auto de Traslado para Alegar de Conclusión No. 3484 del 14 de agosto de 2019 (folios 66-67), en el cual se le concede a la sociedad enajenadora ESTAR TECTONICA LTDA identificada con Nit.900185202-1, representada legalmente por el señor ALFREDO SUAREZ OBANDO (o por quien haga sus veces), un término de diez (10) días hábiles para que allegue al despacho sus alegatos de conclusión.

Que en cumplimiento de lo dispuesto en el Auto de Traslado para Alegar de Conclusión No. 3484 del 14 de agosto de 2019 (folios 66-67), con radicados Nos. 2-2019-45984 del 28 de agosto de 2019 y 2-2019-51841 del 23 de septiembre de 2019 (folios 69-73), se envió oficio de comunicación, a la sociedad enajenadora y al quejoso, respectivamente, de los que reporta la empresa de mensajería Servicios Postales Nacionales S.A. que, para el caso

RESOLUCIÓN No. 836 DEL 20 DE OCTUBRE DE 2020 Hoja No. 7 de 21

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

del enajenador, fue devuelto por causal de devolución *dirección errada* a través de la guía No. YG238558616CO (folio 70), sin embargo, el comunicado fue enviado a la dirección registrada por la sociedad enajenadora en el Registro Único Mercantil – RUES visto a folio 68, por lo que esta Subdirección procedió a publicar en la página web de la Entidad, dicha actuación administrativa, el día 27 de diciembre de 2019 a las 07:00, hasta las 16:30 del mismo día (folios 71-72). Así como también se puede evidenciar la devolución de la comunicación realizada al quejoso con guía No. YG240851973CO por motivo *cerrado* el cual fue publicado el 27 de diciembre de 2019 a las 07:00, hasta las 16:30 del mismo día (folios 74-75)

En mérito de lo anterior, teniendo en cuenta que la etapa de alegatos quedó agotada y que las pruebas aportadas que reposan en el expediente son suficientes, esta Subdirección procede a decidir de fondo la presente actuación, 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 del artículo 12 del Decreto Ley 1421 de 1993, el Acuerdo Distrital 16 de 1997, la Ley 66 de 1968, el Decreto Ley 2610 de 1979, el Decreto Ley 078 de 1987, el Decreto Nacional 405 de 1994, el Decreto Distrital 572 de 2015 y el Decreto Distrital 121 de 2008.

Dentro de las competencias asignadas a las autoridades encargadas de la inspección, vigilancia y control de la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, se encuentra la consagrada en el numeral 7° de artículo 2 del Decreto 078 de 1987, según la cual, corresponde al Distrito Capital y en particular a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, la de *controlar* la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, función que cumpla mediante la imposición de órdenes y requerimientos, como correctivos necesarios para contrarrestar las situaciones de incumplimiento de las normas que rigen dicha actividad; así mismo, por la imposición de multas sucesivas a las personas que no cumplan con las órdenes o requerimientos efectuados, conforme las facultades consagradas en la Ley 66 de 1968 y el Decreto 2610 de 1979.

En este sentido, el artículo 20 del Acuerdo 735 del 9 de enero del 2019, señala: “...*Iniciarán las actuaciones administrativas pertinentes, cuando hayan 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 ESTAR TECTONICA LTDA identificada con Nit.900185202-1, representada legalmente por el señor ALFREDO SUAREZ OBANDO (o por quien haga sus veces), por las 

RESOLUCIÓN No. 836 DEL 20 DE OCTUBRE DE 2020 Hoja No. 8 de 21

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

irregularidades presentes en las áreas privadas del proyecto de vivienda EDIFICIO DE VIVIENDA RECUERDO 33 - PROPIEDAD HORIZONTAL, anteriormente descritas.

2. Oportunidad.

La pérdida de oportunidad es el tiempo con el que cuenta el ciudadano que adquirió una vivienda en la ciudad de Bogotá D.C para presentar la queja en contra de la sociedad enajenadora por presuntas deficiencias constructivas ante la Secretaría Distrital del Hábitat, esto es el término para acudir a la Administración Distrital y poner en conocimiento el hecho generador, dicho término perentorio se encuentra tipificado en el artículo 14 del Decreto Distrital 572 del 2015:

“Artículo 14°. Oportunidad para imponer sanciones y órdenes. Los hechos relacionados con la existencia de deficiencias constructivas o el desmejoramiento de especificaciones técnicas deberán sancionarse por la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o por la autoridad que haga sus veces, de conformidad con los siguientes términos.

Las afectaciones leves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas cuando se hubieren presentado dentro del año siguiente a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro del año siguiente a las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.

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

Las afectaciones gravísimas, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, se sancionarán cuando se hubieran presentado dentro de los diez (10) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, o dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.

Parágrafo 1°. Si una vez cerrada la actuación administrativa reaparecen los hechos intervenidos por el constructor o enajenador dentro de los términos previstos para las reparaciones de conformidad con el presente artículo se dará inicio a una nueva actuación administrativa, con fundamento a este nuevo evento”.

En consideración a que la entrega de las zonas privadas basados en la información que reposa en las bases de datos de la entidad fue realizada aproximadamente en el año 31 de marzo de 2017, y que la radicación de la queja signada con el No. 1-2018-11075 es del 21 de marzo de 2018 (folios 1-2) y que los hechos imputados fueron calificados como deficiencias constructivas leve, para la determinación de las

RESOLUCIÓN No. 836 DEL 20 DE OCTUBRE DE 2020 Hoja No. 9 de 21

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

oportunidades señaladas por el artículo 14 del decreto 572 de 2015, se tiene:

En relación con los hechos: "1. PÓLIZA DE LA ESTABILIDAD DE LA OBRA TODA VEZ QUE PRESENTA FISURAS EL APARTAMENTO", que fueron calificados como deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones técnicas leves, se encuentra la Administración dentro del término para conocer y eventualmente sancionar a la sociedad enajenadora investigada, de conformidad con los demás elementos probatorios obrantes en el expediente, en razón a que apenas transcurrió un año entre las fechas mencionadas, de los un año exigido para el caso de las afectaciones leves, para ejercer la potestad sancionatoria.


3. Desarrollo de la actuación.

La investigación 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, así:

"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 prevenga." (Subrayas y negrillas fuera de texto)

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

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 

RESOLUCIÓN No. 836 DEL 20 DE OCTUBRE DE 2020 Hoja No. 10 de 21

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

establecen, en cuanto a legitimación, notificaciones, pruebas, competencias y recursos.

Con fundamento en ello, 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 (Decreto Distrital 572 de 2015).

4. Análisis probatorio.

La investigación se inició por queja presentada por el señor DANIEL MENDOZA SANCHEZ, en su condición de propietario del apartamento 202 del EDIFICIO DE VIVIENDA RECUERDO 33 - PROPIEDAD HORIZONTAL, en contra de la sociedad enajenadora ESTAR TECTONICA LTDA identificada con Nit.900185202-1, representada legalmente por el señor ALFREDO SUAREZ OBANDO (o quien haga sus veces), por las presuntas irregularidades existentes en las áreas privadas de inmueble mencionado (folios 1-2).

De la visita técnica efectuada al inmueble, según Informe de Verificación- de Hechos No. 18-650 del 30 de octubre de 2018 (folios 34-35) y como quedó consignado en el Auto de apertura de investigación administrativa No. 789 del 21 de marzo de 2019 (folios 45-47), se pudo establecer que los hechos *“1. PÓLIZA DE LA ESTABILIDAD DE LA OBRA TODA VEZ QUE PRESENTA FISURAS EL APARTAMENTO”*, fue calificado como deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones técnicas leve, que no afectan las adecuadas condiciones de uso y habitabilidad de las áreas privadas del apartamento 202 del proyecto de vivienda EDIFICIO DE VIVIENDA RECUERDO 33 - PROPIEDAD HORIZONTAL. Los hechos *“1. No se han instalado los medidores de energía, 2. La pintura de la puerta de la entrada principal por arreglos de chapa y demás no se ha realizado, 3. El cenit de la entrada principal al conjunto hacia los aptos se entregó en obra negra con todas las redes al descubierto, 4. Las medianías con los inmuebles contiguos de parte del conjunto están al descubierto sin terminar, 5. No se han entregado planos de los servicios domiciliario y estructurales, 6. Reglamento de copropiedad y personería jurídica.”* son objeto de investigación en la actuación administrativa No. 1-2018-11075-1 áreas comunes del referido proyecto de vivienda, por lo que en la presente actuación no serán objeto de análisis.

Efectuado el Auto No. 789 del 21 de marzo de 2019 *“Por el cual se abre una investigación administrativa”* de la queja a través de su representante legal, la sociedad enajenadora ESTAR TECTONICA LTDA identificada con Nit.900185202-1, representada legalmente por el señor ALFREDO SUAREZ OBANDO no se pronunció al respecto.

5. Análisis de descargos.

Una vez se verificó la base de correspondencia de la Entidad, se encontró que el señor ALFREDO SUAREZ OBANDO en calidad de representante legal de la sociedad enajenadora ESTAR TECTONICA LTDA identificada con Nit.900185202-1, mediante radicado No. 1-2018-39385 del 11 de octubre de 2018, presentó escrito describiendo traslado de la queja en el cual manifiesta refiriéndose al hecho único *“1. PÓLIZA DE LA ESTABILIDAD DE LA OBRA TODA VEZ QUE PRESENTA FISURAS EL APARTAMENTO”* evaluado en el

RESOLUCIÓN No. 836 DEL 20 DE OCTUBRE DE 2020 Hoja No. 11 de 21

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

informe de verificación No. 18-650 del 30 de octubre de 2018, que:

“2-5.2 No estoy obligado a entregarle al señor Mendoza ninguna póliza de estabilidad de las obras, y no entiendo por qué la pide. La naturaleza de la relación comercial que tuve con el señor Mendoza no fue ninguna otra que una compraventa de un bien inmueble, el señor Mendoza me confunde con un contratista contratado por él, al cual se le contrata para la construcción de un bien de su propiedad...”

Al argumentó presentado anteriormente por el representante Legal de la Sociedad Enajenadora, se evidencia que en el informe técnico No. 18-650 del 30 de octubre de 2018, se halló en el hecho “*1. PÓLIZA DE LA ESTABILIDAD DE LA OBRA TODA VEZ QUE PRESENTA FISURAS EL APARTAMENTO*”, fisuras leves en el cielo del apartamento, por lo tanto, si bien es cierto que en la promesa de compraventa allegada por el señor DANIEL MENDOZA SNCHEZ (Folio 3-8) en calidad de propietario del apartamento 202 del proyecto de vivienda EDIFICIO DE VIVIENDA RECUERDO 33 - PROPIEDAD HORIZONTAL, no obliga en ninguno de sus cláusulas a expedir una póliza que ampare las fisuras presentadas en las áreas privadas el inmueble. Pero sí lo obliga a dar cumplimiento a las garantías legales y al Acuerdo 79 de TITULO II PARA LA SEGURIDAD CAPITULO 8° EN LAS CONSTRUCCIONES, TITULO IX PARA LA LIBERTAD DE INDUSTRIA Y COMERCIO Y LA PROTECCION DE LOS CONSUMIDORES- CAPITULO 3° LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCION AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO (1130) ARTICULO 114. Los cuales establecen lo siguiente:

*“TITULO II
PARA LA SEGURIDAD
CAPITULO 8°.*

EN LAS CONSTRUCCIONES


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

TITULO IX

*PARA LA LIBERTAD DE INDUSTRIA Y COMERCIO Y LA PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES
CAPITULO 3°.*

LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO

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

Por lo mencionado anteriormente, es deber de la sociedad enajenadora cumplir con las garantías ofrecidas al momento de la de la entrega de las áreas privadas, así como las garantías legales por la deficiencia constructiva calificada como leve correspondiente a las fisuras leves en el techo del apartamento 202, y dar cumplimiento a 

RESOLUCIÓN No. 836 DEL 20 DE OCTUBRE DE 2020 Hoja No. 12 de 21

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

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.

Lo anteriormente expuesto, se basa en los documentos obrantes en el expediente, pues analizados los elementos probatorios obrantes en el mismo, se logra concluir que, sobre los hechos mencionados, materia de investigación, no han sido allegados al expediente evidencias contundentes de que hayan sido subsanados totalmente por la sociedad enajenadora.

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

En atención a lo anterior, conviene traer a colación apartes del artículo 167 del Código General del Proceso, toda vez que a juicio de esta Subdirección la carga de la prueba de los hechos alegados en esta investigación corresponde a la parte que los pretenda hacer valer en la actuación administrativa; en ese orden, señala la norma:

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

No obstante, según las particularidades del caso, el juez podrá, de oficio o a petición de parte, distribuir, la carga al decretar las pruebas, durante su práctica o en cualquier momento del proceso antes de fallar, exigiendo probar determinado hecho a la parte que se encuentre en una situación más favorable para aportar las evidencias o esclarecer los hechos controvertidos. La parte se considerará en mejor posición para probar en virtud de su cercanía con el material probatorio, por tener en su poder el objeto de prueba, por circunstancias técnicas especiales, por haber intervenido directamente en los hechos que dieron lugar al litigio, o por estado de indefensión o de incapacidad en la cual se encuentre la contraparte, entre otras circunstancias similares.”

Así mismo la Corte Constitucional en Sentencia C-086-16, Magistrado Ponente: JORGE IVÁN PALACIO PALACIO, expresa:

“La carga de la prueba es un elemento característico de los sistemas procesales de tendencia dispositiva. Se conoce como principio “onus probandi”, el cual indica que por regla general corresponde a cada parte acreditar los hechos que invoca, tanto los que sirven de base para la demanda como los que sustentan las excepciones, de tal manera que deben asumir las consecuencias negativas en caso de no hacerlo^[1]

De acuerdo con la doctrina, esta carga procesal se refiere a “la obligación de ‘probar’, de presentar la prueba o de suministrarla, cuando no el deber procesal de una parte, de probar la (existencia o) no

RESOLUCIÓN No. 836 DEL 20 DE OCTUBRE DE 2020 Hoja No. 13 de 21

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

existencia de un hecho afirmado, de lo contrario el solo incumplimiento de este deber tendría por consecuencia procesal que el juez del proceso deba considerar el hecho como falso o verdadero” [2]. En tal sentido la Corte Suprema de Justicia ha explicado cómo en el sistema procesal se exige, en mayor o menor grado, que cada uno de los contendientes contribuya con el juez al esclarecimiento de la verdad”.


Así que, en atención a la norma establecida en el Código General del Proceso, y la jurisprudencia colombiana, se tiene que la sociedad enajenadora, tenía la obligación procesal de demostrar la inexistencia de los hechos dentro de la investigación administrativa, o de evidenciar la corrección total de los hallazgos evidenciados en las zonas privadas del proyecto de vivienda y no lo hizo.

6. Fundamento Normativo de la decisión.

En este orden de ideas, este Despacho decidirá la procedibilidad de imponer sanción a la sociedad enajenadora ESTAR TECTONICA LTDA identificada con Nit.900185202-1, representada legalmente por el señor ALFREDO SUAREZ OBANDO (o por quien haga sus veces).

Así las cosas, para tomar esta decisión se deben tener en cuenta las pruebas y los argumentos relacionados a lo largo del proceso, como quiera que el material probatorio que obra en el expediente, permite deducir sin lugar a duda que el responsable de la enajenación del proyecto de vivienda objeto de la presente investigación, es el mencionado anteriormente, y este es precisamente el tema de competencia de esta Subdirección (artículo 2º numeral 6º del Decreto Distrital 078 de 1987), que se encarga de recibir y tramitar las quejas que se presenten con ocasión de la actividad enajenadora, las deficiencias constructivas y el desmejoramiento de especificaciones técnicas que se predicen o pueden constituirse en ejercicio de esta actividad, por otra parte la sociedad enajenadora investigada no logró desvirtuar la tipificación y subsanación total de los hechos objeto de investigación.

De acuerdo con el Informe de Verificación de Hechos No. 18-650 del 30 de octubre de 2018 (folios 34-35) que recoge las conclusiones de la visita practicada al proyecto EDIFICIO DE VIVIENDA RECUERDO 33 - PROPIEDAD HORIZONTAL, y teniendo en cuenta las pruebas obrantes en el expediente, esta Subdirección logró constatar que los hechos que afectan las áreas privadas del apartamento 202 del mencionado proyecto: “1. PÓLIZA DE LA ESTABILIDAD DE LA OBRA TODA VEZ QUE PRESENTA FISURAS EL APARTAMENTO”, se calificó como deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones técnicas leves, con lo cual se quebrantan las disposiciones, que a continuación se citan:

De manera general, lo establecido en las siguientes disposiciones legales: 

[1] Luego de una prolongada evolución, las reglas de la carga de la prueba en materia civil han decantado hasta el punto que es posible resumir su doctrina en tres principios jurídicos fundamentales: ‘onus probandi incumbit actori’, al demandante le corresponde probar los hechos en que funda su acción; ‘reus, in excipiendo, fit actor’, el demandado, cuando excepciona, funge de actor y debe probar los hechos en que funda su defensa; y, ‘actore non probante, reus absolvitur’, según el cual el demandado debe ser absuelto de los cargos si el demandante no logra probar los hechos fundamento de su acción”. Corte Constitucional, Sentencia C-070 de 1993.

[2] Leo Rosenberg, La Carga de la Prueba, Ediciones Jurídicas Europa América, p.18.- Cfr. Sentencia T-733 de 2013.

RESOLUCIÓN No. 836 DEL 20 DE OCTUBRE DE 2020 Hoja No. 14 de 21

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

ACUERDO 079 DE 2003, Artículos 23, numeral 12, y Artículo 114:

“ARTICULO 23. 12. Reparar las deficiencias de construcción de las viviendas enajenadas y cumplir con las condiciones de calidad generalmente aceptadas, adoptando las medidas técnicas previstas en las normas ambientales vigentes y las condiciones ofrecidas en la venta.

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

TITULO IX

**PARA LA LIBERTAD DE INDUSTRIA Y COMERCIO Y LA PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES
CAPITULO 3°.**

LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO

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

DECRETO 572 DE 2015, Artículo 2:

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

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. Pueden presentarse, entre otros, en los siguientes casos (...)”

RESOLUCIÓN No. 836 DEL 20 DE OCTUBRE DE 2020 Hoja No. 15 de 21

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

En este orden de ideas, teniendo en cuenta el estudio realizado, el informe técnico, la valoración de las pruebas allegadas y demás documentos que obran en el proceso, y en consideración a que ya ha transcurrido un tiempo más que suficiente para haber dado cabal cumplimiento a los ítems señalados que a la fecha se encuentran pendientes de corrección, sin que ello haya ocurrido, lo procedente es imponer sanción administrativa al investigado en aplicación a lo estipulado en el Decreto Distrital 572 del 2015 y demás normas concordantes, así como, por el incumplimiento de las normas antes transcritas.

Este despacho, fundamentado en que toda persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda debe cumplir con lo dispuesto en las normas especiales sobre la materia y garantizar la seguridad y calidad de las construcciones, analizará en los párrafos siguientes de la presente Resolución lo referente a la graduación de la sanción que ameritan las deficiencias probadas, así como las órdenes y requerimientos a que haya lugar.

Teniendo en cuenta las pruebas obrantes en el expediente, esta Subdirección logró constatar que los hechos “1. *PÓLIZA DE LA ESTABILIDAD DE LA OBRA TODA VEZ QUE PRESENTA FISURAS EL APARTAMENTO*”, constituyen una deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones técnicas leves de las áreas privadas del apartamento 202 del proyecto de vivienda EDIFICIO DE VIVIENDA RECUERDO 33 - PROPIEDAD HORIZONTAL que, por no haber sido subsanados totalmente, quebrantan lo estipulado en las normas ya enunciadas, motivo por el cual la enajenadora será objeto de sanción, que se tazará de acuerdo con la gravedad e importancia que representa.

7. 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 esto por lo que esta Subdirección gradúa las multas que impone, cuando hay lugar a ello, atendiendo los criterios previstos en el artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, que se logren comprobar 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. *AF*

RESOLUCIÓN No. 836 DEL 20 DE OCTUBRE DE 2020 Hoja No. 16 de 21

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

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

Al respecto la Corte Constitucional en sentencia T-530 de 2011, señaló las siete condiciones que configuran el derecho a la vivienda adecuada, esto es: a) seguridad jurídica de la tenencia; b) disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura; c) gastos soportables; d) habitabilidad; e) asequibilidad; f) lugar y g) adecuación cultural; condiciones que fueron pasadas por alto por parte de la sociedad enajenadora, pues es claro que los hechos consistentes en: *"1. PÓLIZA DE LA ESTABILIDAD DE LA OBRA TODA VEZ QUE PRESENTA FISURAS EL APARTAMENTO"* constituyen una deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones técnicas leves de las áreas privadas el apartamento 202 del proyecto de vivienda EDIFICIO DE VIVIENDA RECUERDO 33 - PROPIEDAD HORIZONTAL, según lo plasmado en el Informe de Verificación de Hechos No. 18-650 del 30 de octubre de 2018 (folios 34-35), 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, pues en el expediente relacionado a la investigación no constan pruebas capaces de demostrar que la responsable hubiese subsanado de manera definitiva los hechos materia de investigación, pese a que la misma contó con el tiempo necesario y la oportunidad para hacerlo. Dicha circunstancia, le permite a este Despacho concluir que para el caso concreto el enajenador no ha tenido la diligencia suficiente para sanear las infracciones normativas en las que incurrió.

8. Tasación e indexación de la multa a imponer.

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

RESOLUCIÓN No. 836 DEL 20 DE OCTUBRE DE 2020 Hoja No. 17 de 21

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

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

Ahora bien, respecto a la indexación de la multa, este Despacho la actualiza con fundamento en los criterios auxiliares establecidos en el artículo 230 de la Constitución Política dentro de los cuales se encuentran los criterios de justicia y equidad, en la protección y tutela del Estado de Derecho, es decir las normas que regulan la actividad de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, que en este caso, se traduce en proteger de manera efectiva el derecho constitucional a la vivienda digna.

No aplicar la actualización de las multas implica que, por ser tan irrisorias, el ente de control vería disminuida su facultad coercitiva para conminar a los administrados a cumplir con sus obligaciones y a persuadirlos de la comisión de conductas que infringen la normatividad bajo su control.

Adicionalmente, en este caso concreto la multa se indexa teniendo en cuenta los incrementos del índice de precios al consumidor certificados por el DANE, desde el 26 de octubre de 1979, momento en que se fijaron los valores de las multas por el Decreto Ley 2610 de 1979, hasta la fecha en que se impone la sanción sin que ello signifique el pago de un mayor valor al establecido en la ley, sino que se aplica el mismo valor, pero pasado a términos presentes, postura que además ha sido avalada y reiterada en diferentes pronunciamientos jurisprudenciales, los cuales fueron recogidos en el concepto No. 1564 del 18 de mayo de 2004, emitido por la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado y acogidos por esta entidad mediante la Directiva No. 001 del 12 de enero de 2010 expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat.

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

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

Para la Sala resulta absolutamente claro que las sanciones, cualquiera que ellas sean, deben siempre respetar el Principio de Legalidad de la Pena, esto es, deben ser autorizadas por el Legislador y ser impuestas, previo el trámite de un debido proceso en el que se le respete el derecho de defensa y oposición al sancionado.

Sin embargo, la sala reitera, quo este no es el caso en el que se procede a realizar la corrección monetaria.

RESOLUCIÓN No. 836 DEL 20 DE OCTUBRE DE 2020

Hoja No. 18 de 21

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

de sumas impagadas. En este evento, lo que se está haciendo es simplemente traer a valor presente las sumas de dinero que, por el paso del tiempo, han perdido poder de adquisición o de compra. Nada más que eso. Está lejos de constituirse en una sanción económica a favor de quien se reconozca.

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

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

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

Siendo (VP) el valor presente de la sanción, y (VH) al valor de la multa establecida en el Decreto Ley 2610 de 1979. Los índices son los acumulados de los Índices de Precios al Consumidor, siendo entonces el IPCi (índice inicial) el correspondiente al mes de octubre de 1979 (fecha de entrada en vigencia el Decreto 2610 de 1979, que es igual a “1”) y el IPCf (índice final) que corresponde al último acumulado, certificado mensualmente por el DANE, para aplicar en el momento en que se expide el acto administrativo sancionatorio.

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 VEINTIÚN MIL CIENTO CINCUENTA Y NUEVE PESOS (\$1.521.159.00) M/CTE, Y LOS QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000.00) M/CTE, CORRESPONDEN A SETENTA Y SEIS MILLONES CINCUENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y UN PESOS (\$76.057.971.00) M/CTE, lo anterior nos ilustra respecto de los límites de la sanción, más no respecto de la multa a imponer.

De acuerdo con lo anterior se impondrá sanción correspondiente a TREINTA Y TRES MIL PESOS (\$33.000.00) M/CTE, que indexados a la fecha corresponden a CINCO MILLONES DIECINUEVE MIL OCHOCIENTOS VEINTISÉIS PESOS (\$5.019.826.00) M/CTE.

En razón a los valores descritos en el inciso anterior y luego de evaluar los hechos contenidos en la investigación, las irregularidades encontradas 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 exigir al infractor de una norma, la obligación de pagar una suma de dinero, tasada en aplicación de criterios de razonabilidad y proporcionalidad, así como, en los criterios orientadores previstos en el artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo

RESOLUCIÓN No. 836 DEL 20 DE OCTUBRE DE 2020 Hoja No. 19 de 21

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

Contencioso Administrativo; explicando que dicha multa no corresponde al pago de daños y/o perjuicios, cuya competencia incumbe a la justicia ordinaria, ni tampoco abarca competencias que pueda tener la Alcaldía Local respecto del control urbanístico.

9. Órdenes y Requerimientos.


Se requerirá a la sociedad enajenadora ESTAR TECTONICA LTDA identificada con Nit.900185202-1, representada legalmente por el señor ALFREDO SUAREZ OBANDO (o por quien haga sus veces), para que dentro de los cuatro (4) meses calendario siguientes a la ejecutoria del presente acto, se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva los hechos: **“1. PÓLIZA DE LA ESTABILIDAD DE LA OBRA TODA VEZ QUE PRESENTA FISURAS EL APARTAMENTO”**, que constituyen deficiencias constructivas y/o desmejoramiento de especificaciones técnicas graves de las áreas privadas del apartamento 202 del proyecto de vivienda EDIFICIO DE VIVIENDA RECUERDO 33 - PROPIEDAD HORIZONTAL, especificadas en el Informe de Verificación de Hechos 18-650 del 30 de octubre de 2018 (folios 34-35) producto de la visita realizada. Ello en el evento que dicho hecho no se haya intervenido al momento de la expedición del presente acto administrativo.

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 los querellantes o interesados no permitan la realización de las obras ordenadas, el sancionado deberá informar y probar esta situación a esta Subdirección de manera inmediata.

Por lo anterior y considerando que la enajenadora infringió la normatividad citada y no corrigió los hechos referentes a **“1. PÓLIZA DE LA ESTABILIDAD DE LA OBRA TODA VEZ QUE PRESENTA FISURAS EL APARTAMENTO”** de las de las áreas privadas del apartamento 202 del proyecto de vivienda EDIFICIO DE VIVIENDA RECUERDO 33 - PROPIEDAD HORIZONTAL, de conformidad con lo consignado en el Informe de Verificación de Hechos No. 18-650 del 30 de octubre de 2018 (folios 34-35), el Despacho impondrá sanción por valor de TREINTA Y TRES MIL PESOS (\$33.000.00) M/CTE, que indexados a la fecha corresponden a CINCO MILLONES DIECINUEVE MIL OCHOCIENTOS VEINTISÉIS PESOS (\$5.019.826.00) M/CTE., a la sociedad enajenadora ESTAR TECTONICA LTDA identificada con Nit.900185202-1, representada legalmente por el señor ALFREDO SUAREZ OBANDO (o por quien haga sus veces).

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Imponer a la sociedad ESTAR TECTONICA LTDA identificada con Nit.900185202-1, representada legalmente por el señor ALFREDO SUAREZ OBANDO (o por quien haga sus veces), por valor 

RESOLUCIÓN No. 836 DEL 20 DE OCTUBRE DE 2020 Hoja No. 20 de 21

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

de TREINTA Y TRES MIL PESOS (\$33.000.00) M/CTE, que indexados a la fecha corresponden a CINCO MILLONES DIECINUEVE MIL OCHOCIENTOS VEINTISÉIS PESOS (\$5.019.826.00) M/CTE., por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO: Requerir a la sociedad ESTAR TECTONICA LTDA identificada con Nit.900185202-1, representada legalmente por el señor ALFREDO SUAREZ OBANDO (o por quien haga sus veces), para que dentro del término de cuatro (4) meses calendario siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva los hechos que afectan las áreas privadas el apartamento 202 del proyecto de vivienda EDIFICIO DE VIVIENDA RECUERDO 33 - PROPIEDAD HORIZONTAL, consistentes en *“1. PÓLIZA DE LA ESTABILIDAD DE LA OBRA TODA VEZ QUE PRESENTA FISURAS EL APARTAMENTO”*, ya que constituyen deficiencias constructivas y/o desmejoramiento de especificaciones graves, conforme se evidencia en Informe de Verificación de Hechos No. 18-650 del 30 de octubre de 2018 (folios 34-35), lo anterior, en el evento de que dichos hechos no hayan sido intervenidos al momento de la expedición de la presente Resolución.

ARTÍCULO TERCERO: Ordenar a la sociedad ESTAR TECTONICA LTDA identificada con Nit.900185202-1, representada legalmente por el señor ALFREDO SUAREZ OBANDO (o por quien haga sus veces), para que dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al cumplimiento del término otorgado en el artículo anterior, acredite ante este Despacho la realización de las labores de corrección sobre los citados hechos.

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

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

ARTÍCULO SEXTO: La presente Resolución presta mérito ejecutivo, por lo cual, de no efectuarse el pago de la multa impuesta dentro del término señalado, éste se hará efectivo por jurisdicción coactiva a través de la Subdirección de Cobro no Tributario de la Secretaría Distrital de Hacienda, con las consecuencias jurídicas y financieras que de ello se derivan, como es el cobro de intereses moratorios, a partir del sexto día de su ejecutoria.

ARTÍCULO SÉPTIMO: Notificar el contenido de la presente Resolución a la sociedad enajenadora ESTAR TECTONICA LTDA identificada con Nit.900185202-1, representada legalmente por el señor ALFREDO

RESOLUCIÓN No. 836 DEL 20 DE OCTUBRE DE 2020 Hoja No. 21 de 21

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

SUAREZ OBANDO (o por quien haga sus veces).

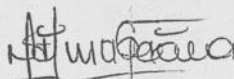
ARTÍCULO OCTAVO: Notificar el contenido de la presente Resolución al señor DANIEL MENDOZA SANCHEZ, propietario (o quien haga sus veces) del apartamento 202 del proyecto de vivienda EDIFICIO DE VIVIENDA RECUERDO 33 - PROPIEDAD HORIZONTAL, de esta ciudad.

ARTÍCULO NOVENO: Contra la presente resolución procede el recurso de reposición ante este Despacho y el de apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y 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 su expedición.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Bogotá D.C., a los veinte (20) días del mes de octubre del año dos mil veinte (2020).



MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Sergio Garcia Cartagena- Contratista SICVA
Revisó: Rosa Elena Cabrera Cicero - Profesional especializada SICV

