

Bogotá D.C.  
Señor (a)  
**ARKO PUNTO CONSTRUCTORA S.A.S.**  
**REPRESENTANTE LEGAL (O QUIÉN HAGA SUS VECES)**  
Calle 71 No. 72 A - 50  
BOGOTÁ, D.C. / BOGOTÁ

Referencia: Aviso de Notificación  
Tipo de acto administrativo: Resolución 288 de 27 de abril de 2021  
Expediente No. 1-2018-28209-1

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ  
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT  
AL RESPONDER CITAR EL NR.  
**2-2021-23686**  
FECHA: 2021-05-13 12:24 PRO 769619 FOLIOS: 1  
ANEXOS: 11  
ASUNTO: AVISO DE NOTIFICACION RESOLUCION  
288 DE 27/04/2021 EXPEDIENTE  
1-2018-28209-1  
DESTINO: ARKO PUNTO CONSTRUCTORA S.A.S.  
TIPO: OFICIO SALIDA  
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y  
Control de Vivienda

Respetado (a) Señor (a):

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra del Acto Administrativo **Resolución 288 de 27 de abril de 2021** proferida por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

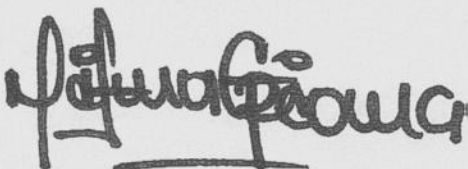
Se informa que al realizarse el envío de la citación a la dirección de notificación sin tener comparecencia o entrega efectiva se acude a esta notificación subsidiaria.

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

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

La presente resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

Cordialmente,



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

Elaboró: Osmar Alejandro Pulido Rodríguez Contratista  
Revisó: Juan Camilo Corredor - Profesional Universitario  
FOLIOS (11)

Consejo de Beneficio a Empresarios (<http://beneficios.rues.org.co/>)  
 Guía Usuario (<http://www.rues.org.co/GuiaUsuarioPublico/index.html>)

Cámaras de Comercio (</Home/DirectorioRenovacion>) ; [¿Qué es el RUES? \(/Home/About\)](/Home/About)

jcorredorca@habitatbogota.gov.co

> Inicio (/)

« Regresar

> Registros

[Estado de su Trámite](#)

> ([Ruta Nacional](#))

[Cámaras de Comercio](#)

> ([Home/DirectorioRenovacion](#))

[Formatos CAE](#)

> ([Home/FormatosCAE](#))

[Recaudo Impuesto de Registro](#)

> ([Home/CamReclmpReg](#))

> [Estadísticas](#)

## ▶ ARKO PUNTO CONSTRUCTORA SAS


REGISTRO  
MERCANTIL


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


Sigla	
Cámara de comercio	BOGOTA
Identificación	NIT 900873457 - 2

### Registro Mercantil

Numero de Matricula	2596197
Último Año Renovado	2021
Fecha de Renovacion	20210119
Fecha de Matricula	20150723
Fecha de Vigencia	20350528
Estado de la matricula	ACTIVA
Fecha de Cancelación	
Tipo de Sociedad	SOCIEDAD COMERCIAL
Tipo de Organización	SOCIEDADES POR ACCIONES SIMPLIFICADAS SAS
Categoría de la Matricula	SOCIEDAD ó PERSONA JURIDICA PRINCIPAL ó ESAL
Empleados	5
Afiliado	N
Beneficiario Ley 1780?	

 Compr: (<http://linea.ccb.org.co/certif>)

 Ver Expediente...

 Representantes Legales

#### Actividades Económicas

**4111** Construcción de edificios residenciales

#### 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

#### Información de Contacto

Bienvenido [jcorredorca@habitatbogota.gov.co](mailto:jcorredorca@habitatbogota.gov.co) !!!  
(/Manage)

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

Cerrar Sesión


Municipio BOGOTA, D.C. / BOGOTA



Acceso Privado

Comercial

Con  [Beneficio a Empresarios \(http://beneficios.rues.org.co/\)](http://beneficios.rues.org.co/)

Guía  [Usuario \(http://www.rues.org.co/GuiaUsuarioPublico/index.html\)](http://www.rues.org.co/GuiaUsuarioPublico/index.html)

[Cámaras de Comercio \(/Home/DirectorioRenovacion\)](#) [¿Qué es el RUES? \(/Home/About\)](#)

Dirección CL 71 NO. 72 A 50

Comercial

&gt; Inicio (/)

&gt; Registros

Teléfono 7495502 3125449050

Comercial

Estado de su Trámite

&gt; (/RutaNacional)

Cámaras de Comercio

Municipio Fiscal BOGOTA, D.C. / BOGOTA

&gt; (/Home/DirectorioRenovacion)

Dirección Fiscal CL 71 NO. 72 A 50

Formatos CAE

&gt; (/Home/FormatosCAE)

Teléfono Fiscal 7495502 3125449050

Recaudo Impuesto de

Registro

Correo Electrónico liliana.correa@disenoark.com

&gt; (/Home/CamReclmpReg)

Comercial

&gt; Estadísticas

Correo Electrónico liliana.correa@disenoark.com

Fiscal

### Información Financiera

2015

2016

2017

2018

2019

2020

2021

### Representación Legal y Vinculos



No. Identificación

Nombre

52498689

LILIANA CORREA SANTAMARIA

79864996

DANIEL HEBERT PINILLA ROJAS

Mostrando registros del 1 al 2 de un total de 2 registros

Anterior

1

Siguiente

Bienvenido [jcorredorca@habitatbogota.gov.co](mailto:jcorredorca@habitatbogota.gov.co) !!!  
**Renovaciones Años Anteriores**

**Cambiar Contraseña**  
 (/Manage/ChangePassword)

**Cerrar Sesión**



Acceso  
Privado

**RESOLUCIÓN No. 288 DEL 27 DE ABRIL DE 2021**

Pág. 1 de 19

*“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 el conocimiento de la queja presentada por la señora NIDIA MAYERLY BUITRAGO RODRÍGUEZ, en calidad de propietaria del apartamento 501 del proyecto de vivienda EDIFICIO AREZZO IV - PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la Diagonal 82 G # 75 - 85 de esta ciudad, por las presuntas irregularidades presentadas en las áreas privadas del mencionado inmueble, en contra de la sociedad enajenadora ARKO PUNTO CONSTRUCTORA S.A.S., identificada con Nit: 900.873.457-2, representada legalmente por la señora LILIANA CORREA SANTAMARIA (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2018-28209 del 23 de julio de 2018, Queja No. 1-2018-28209-1 (folio 1).

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 el responsable del proyecto de vivienda es la Sociedad enajenadora ARKO PUNTO CONSTRUCTORA S.A.S., identificada con Nit: 900.873.457-2, a la que le fue otorgado el registro de enajenación No. 2015241 (folios 4-5).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2018-34246 del 24 de julio de 2018 (folio 3) se corrió traslado de la queja al enajenador, para que un término de 10 días hábiles se manifestara sobre los hechos denunciados de la queja e indicara de manera puntual si daría solución a los mismos, de tal traslado se le comunicó a la quejosa mediante oficio de radicado No. 2-2018-34245 del 24 de julio de 2018 (folio 2).

Que mediante escrito con radicado No. 1-2018-30949 del 10 de agosto de 2018 (folios 8-12), la sociedad enajenadora a través de su Representante LILIANA CORREA SANTAMARIA se manifestó respecto a los hechos objeto de la queja, entre otras cosas *“(...) En el afán de dar tranquilidad a la propietaria, nos contactaremos con ella y llegaremos a un acuerdo que satisfaga sus preocupaciones minimizando los efectos de dichas humedades. (...) Adjuntamos concepto de ingeniero calculista y galería de fotos del estado actual. Y en nueva comunicación radicaremos acta de intervención.”*

Que con escritos de radicados No. 2-2019-23150 del 9 de mayo de 2019 (folio 25) esta Subdirección le da respuesta a los derechos de petición de radicados No. 1-2019-08008 y No. 1-2019-08009 el 6 



**RESOLUCIÓN No. 288 DEL 27 DE ABRIL DE 2021** Pág. 2 de 19

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

de marzo de 2019 (folios 21-22), interpuesto por la señora NIDIA MAYERLY BUITRAGO RODRÍGUEZ, dentro del cual se le informa el estado en el que se encuentra la investigación administrativa.

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2019-31395 del 18 de junio de 2019 (folio 23) se corrió traslado de la ampliación de la queja al enajenador, para que un término de 10 días hábiles se manifestara sobre los hechos denunciados de la queja e indicara de manera puntual si daría solución a los mismos, de tal traslado se le comunicó a la quejosa y administradora mediante oficio de radicado No. 2-2019-31399 y 2-2019-31403 del 18 de junio de 2019 (folio 23-24).

Que mediante escrito con radicado No. 1-2019-27960 del 24 de julio de 2019 (folios 13-20), la sociedad enajenadora por medio de su Representante Legal se manifestó respecto a los hechos objeto de la queja, en los siguientes términos *“(…) La constructora se compromete a realizar la reparación de las fisuras con un sistema epóxico de inyección de fisuras en el concreto y en mampostería sólida, de 2 componentes y baja viscosidad los cuales cumplen con la norma ASTM C881. (…)*

*Esta reparación se realizará en el mes de agosto de 2019 se le notificara a la administración las fechas exactas de la intervención para que tomen medidas los copropietarios para que la afectación por la obra sea mínima, la constructora habilitara un parqueadero cercano para quienes lo requieran en la Diag. 87bis #79ª -61 a pocas cuadras del edificio Arezzo IV (…)*”.

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”*

## RESOLUCIÓN No. 288 DEL 27 DE ABRIL DE 2021 Pág. 3 de 19

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

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, 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 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; por lo que mediante documentos con radicados No. 2-2020-30632 y No. 2-2020-30633 del 1 de octubre de 2020 (folio 32-35), se comunicó tanto al enajenador como a la quejosa, la fecha y hora de la práctica de la visita técnica al apartamento materia de investigación, diligencia que se realizó el día 9 de octubre de 2020, con la participación de la señora NIDIA MAYERLY BUITRAGO RODRÍGUEZ, en calidad de propietaria del apartamento 501 del proyecto de vivienda EDIFICIO AREZZO IV - PROPIEDAD HORIZONTAL, y el arquitecto DANIEL PINILLA en calidad de

**RESOLUCIÓN No. 288 DEL 27 DE ABRIL DE 2021** Pág. 4 de 19

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

apoderado de la Sociedad enajenadora, conforme se evidencia en el Acta de Visita Técnica que obra en el expediente (folio 36).

Que producto de la visita técnica realizada al proyecto de vivienda, se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 20-381 del 11 de noviembre de 2020 (folios 37-38), el cual concluyó:

“(…) *FECHA DE ENTREGA DE APARTAMENTO: Enero 2018*

(…)

**HALLAZGOS**

**1. “Humedad en área del depósito”**

*Humedades puntuales en muro de contención en área adjunta a depósito perteneciente contra la propiedad colindante en su costado sur occidental; estas humedades se manifiestan especialmente en la parte baja del muro y son ocasionadas por aguas de infiltración del terreno adjunto. La constructora como solución realizó la construcción de un sobremuro para cubrir dichas humedades dejando 2 aberturas en la parte baja del muro a modo de cajas de inspección. De igual manera procedió a cubrir la cañuela perimetral que pasa dentro del depósito con una lámina de aluminio (imagen 1 a 7).*

*Estas humedades se agudizan cuando se presentan lluvias y se asocian a un deficiente manejo dado al sistema de captación y conducción de aguas de infiltración.*

*Se trata de una deficiencia constructiva que contraviene lo dispuesto en la NSR-10:*

**“H.6.5 — EMPUJES DEBIDOS AL AGUA**

*Los empujes debidos al agua subterránea deben minimizarse en lo posible, mediante el empleo de obras adecuadas de drenaje y despresurización. Sin embargo, cuando esto no es posible, deben sumarse a los empujes de tierras. Los muros de contención deberán siempre dotarse de un sistema de filtros y drenajes colocados atrás del muro. Estos dispositivos deberán diseñarse para evitar el arrastre de materiales provenientes del relleno y para buscar una conducción eficiente del agua infiltrada, sin generación de presiones de agua significativas. Cuando la permeabilidad de la estructura sea superior a 1 cm/seg, como en el caso de gaviones o cribas, se puede emplear la propia estructura de contención para la captación y conducción del agua, pero se debe evitar la erosión del suelo que soporta por medio de filtros y garantizar el desagüe. Se tomará en cuenta que, aún con un sistema de drenaje, el efecto de las fuerzas de filtración sobre el empuje recibido por el muro puede ser significativo.”*



RESOLUCIÓN No. 288 DEL 27 DE ABRIL DE 2021 Pág. 5 de 19

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

Imagen 1

Imagen 2

Imagen 3

Imagen 4

Imagen 5

Imagen 6

Imagen 7

Por lo tanto, se configura como **deficiencia constructiva**; que, por afectar las condiciones de uso y habitabilidad de las áreas privadas se clasifica como **AFECTACION GRAVE**

2. "Humedad en parqueaderos ubicados en área subterránea del conjunto residencial Arezzo IV"


Dicho hecho es tratado en el informe de verificación de hechos perteneciente al expediente 1-2019-08008-1.

(...)"

Que este Despacho en cumplimiento del artículo 6 del citado Decreto Distrital 572 de 2015 y encontrando mérito para ello, ordenó mediante el Auto No. 1060 del 18 de diciembre de 2020 (folios 39-43), abrir investigación administrativa contra la sociedad enajenadora ARKO PUNTO CONSTRUCTORA S.A.S., identificada con Nit: 900.873.457-2, representada legalmente por la señora LILIANA CORREA SANTAMARIA (o quien haga sus veces), acto administrativo que se envió citación de notificación personal al investigado mediante radicado No. 2-2020-49328 del 24 de diciembre de 2020 (folio 47), la cual certifica la empresa de mensajería 4/2 haber sido entregada 30 de diciembre de 2020 (folio 48).

Que pasados más de cinco días de entregada la mencionada citación y encontrada fallida la notificación personal de la enajenadora, fue enviado el aviso de notificación del Auto No. 1060 del 18 de diciembre de 2020 (folios 39-43) al investigado, documento con radicado No. 2-2021-06361 del 12 de febrero de 2021, la cual se reporta haber sido entregada personalmente por medio motorizado el día 15 de febrero de 2021 (folio 49).

Que la respectiva apertura le fue comunicada a la propietaria del apartamento 501 del EDIFICIO AREZZO IV - PROPIEDAD HORIZONTAL con oficios No. 2-2020-49327 del 24 de diciembre de 2020 (folio 50), el cual fue entregado el 4 de enero de 2021 conforme lo certificó la empresa de mensajería postal 4-72, a través de la guía No. YG265822709CO (folio 51). Más, sin embargo, se publicó comunicación en lugar visible de la oficina de notificaciones de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, y en la página web de la Secretaría Distrital del Hábitat, por el término de un (1) día iniciando desde las 7.00 horas, hasta las 16.30 horas del día 11 de febrero de 2021 (folio 52-53).

Que en respuesta al auto de apertura, a sociedad investigada por medio de su Representante Legal DANIEL H. PINILLA ROJAS, con radicado No. 1-2021-07358 del 24 de febrero de 2021 (folio 54), 



**RESOLUCIÓN No. 288 DEL 27 DE ABRIL DE 2021** Pág. 6 de 19

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

rindió las explicaciones que estimo necesarias en ejercicio de su derecho de defensa y solicitó audiencia de mediación.

Que en razón a la solicitud realizada por la sociedad enajenadora en el escrito de descargos del Auto de Apertura de celebrar audiencia de mediación, tal como lo dispone el artículo 8 del Decreto 572 de 2015, se convocó al enajenador y a la propietaria del apartamento 501 del proyecto de vivienda en cuestión para el día 12 de marzo de 2021, audiencia que se adelantó con la presencia de la señora NIDIA MAYERLY BUITRAGO RODRÍGUEZ, en calidad de querellante, y plasmada en Acta No. 1-2018-28209-1 (folios 55); por otro lado, la investigada no se hizo presente, como tampoco presentó justificación de su inasistencia dentro de los 3 días siguientes a la fecha de la diligencia.

Que mediante Auto No. 364 del 19 de marzo de 2021 (folios 60-62), se impulsó oficiosamente la investigación administrativa y corrió traslado a la investigada para que presentara los alegatos de conclusión, conforme lo dispuesto en el Artículo 12 del Decreto 572 de 2015, comunicado con radicado No. 2-2021-13933 del 26 de marzo de 2021 (folio 65) a la enajenadora, del que se certifica haber sido entregado por medio motorizado el 29 de marzo de 2021 (folio 66), y comunicado a la propietaria con radicado de salida No. 2-2021-13931 del 26 de marzo de 2021, el cual fue devuelto por causal “no atienden, no responden” del servicio de mensajería de la Entidad (motorizado), por lo que se publicó comunicación en lugar visible de la oficina de notificaciones de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, y en la página web de la Secretaria Distrital del Hábitat, por el término de un (1) día, iniciando a las 7:00 horas, hasta las 4.30 horas del 16 de abril de 2021 (69-70).

Que teniendo en cuenta que la etapa de intermediación quedó agotada, que el término probatorio es potestativo de la Administración y que las pruebas que existen dentro del proceso son suficientes para su resolución, esta Subdirección procederá 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, 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 y 572 de 2015.

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

## RESOLUCIÓN No. 288 DEL 27 DE ABRIL DE 2021 Pág. 7 de 19

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

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 201 del Acuerdo 079 de 2003 derogado por 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 ARKO PUNTO CONSTRUCTORA S.A.S., identificada con Nit: 900.873.457-2, representada legalmente por la señora LILIANA CORREA SANTAMARIA (o quien haga sus veces), es la responsable del proyecto de vivienda EDIFICIO AREZZO IV - PROPIEDAD HORIZONTAL, apartamento 501.

## 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." (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."*

**RESOLUCIÓN No. 288 DEL 27 DE ABRIL DE 2021** Pág. 8 de 19

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

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 9 de octubre de 2020 (folios 36) a las áreas privadas del apartamento 501 del CONJUNTO EDIFICIO AREZZO IV - PROPIEDAD HORIZONTAL, enajenado por la sociedad ARKO PUNTO CONSTRUCTORAS.A.S., identificada con Nit: 900.873.457-2, se constató la existencia de deficiencia constructiva que afecta las áreas privadas del inmueble referido en el proyecto de vivienda en cuestión, calificada como afectación grave, en atención a lo plasmado en el Informe de Verificación de Hechos No. 20-381 del 11 de noviembre de 2020 (folios 37-38).

Que mediante Auto No. 1060 del 18 de diciembre de 2020 (folios 39-43), este Despacho adelanta investigación sobre el hecho: “**1. Humedad en área del depósito**”, que constituye deficiencia constructiva calificada como afectación grave, lo cual al tenor del artículo 14 del Decreto Distrital 572 de 2015, este Despacho se encuentra en oportunidad para surtir la presente investigación, toda vez que se trata de una afectación grave y el afectado tiene tres (3) años a partir de la entrega del bien privado para poner en conocimiento del despacho tales afectaciones, así que, en razón a que el apartamento fue entregado en el mes de enero de 2018, y la queja es presentada el 23 de julio de 2018, se evidencia que han pasado 6 meses desde que se recibieron estas áreas hasta la fecha de presentación de la queja.

En conclusión, este Despacho es conecedor de las intervenciones realizadas por la sociedad enajenadora en las áreas privadas del apartamento 501 del proyecto de vivienda EDIFICIO AREZZO IV - PROPIEDAD HORIZONTAL, pero denótese que las mismas no resultan suficientes para dar por superados la totalidad de los hechos de la investigación administrativa, por cuanto en visita técnica y valoración del documental probatorio aportado por la investigada y la quejosa, vislumbra la persistencia y daños a causa del hecho: “**1. Humedad en área del depósito**”, situación que es



## RESOLUCIÓN No. 288 DEL 27 DE ABRIL DE 2021 Pág. 9 de 19

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

ratificada por el área técnica en Informe de Verificación de Hechos No. 20-381 del 11 de noviembre de 2020 (folios 37-38).

#### 4. Análisis de descargos.

Mediante escrito con radicado No. 1-2021-07358 del 24 de febrero de 2021 (folio 54), el Representante Legal de la sociedad enajenadora rindió las explicaciones que estimó necesarias para ejercer su derecho de defensa con relación a los argumentos planteados en la parte motiva del Auto de apertura de investigación No. 1060 del 18 de diciembre de 2020 (folios 39-43), en los términos descritos en los antecedentes de este acto administrativo.


En ese orden, procede este Despacho a analizar los descargos propuestos, de la siguiente forma:

##### 4.1. Con respecto al hecho puntual señalado en el Informe 20-381.

**"1. Humedad en área del depósito"**: respecto al hecho en mención, la sociedad manifiesta "(...) utilizó el muro de contención para conducir el agua que lo permeaba y se construyó un sistema de cañuelas perimetrales para su conducción y posterior eyección por medio de un sistema de cajas desarenadoras y una bomba de eyección, garantizando así el desagüe..." respecto del cual este Despacho asiente lo informado por la sociedad en el Informe de Verificación de Hechos No. 20-381 del 11 de noviembre de 2020 (folios 37-38), pues en dicha visita se constató que la sociedad en efecto había realizado intervención para cubrir dichas humedades dejando 2 aberturas en la parte baja del muro a modo de cajas de inspección, pero téngase presente, que en la misma visita se confirmó que estas humedades se agudizan cuando se presentan lluvias y se asocian a un deficiente manejo dado al sistema de captación y conducción de aguas de infiltración; así las cosas este Despacho no puede pasar por alto que el hecho persiste.

Cabe resaltar que lo anteriormente expuesto, se basa en los documentos obrantes en el expediente y no en el capricho de este Despacho, pues analizados los elementos probatorios obrantes en el mismo, se logra concluir que, sobre los hechos mencionados, materia de investigación, no han sido arrimados al expediente evidencias contundentes de que hayan sido subsanados totalmente por la sociedad enajenadora, pues en su escrito de descargos, el Representante realiza meras manifestaciones sin ánimos probatorios.

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: 

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

**“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 existencia de un hecho afirmado, de lo contrario el solo incumplimiento de este deber tendría por consecuencia procesal que el juez del proceso debe 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 del hecho dentro de la investigación administrativa, o de evidenciar la corrección total del hallazgo evidenciado en el apartamento 501 del proyecto EDIFICIO AREZZO IV - PROPIEDAD HORIZONTAL y no lo hizo.

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

Este Despacho decidirá la procedibilidad de imponer sanción a la sociedad enajenadora ARKO PUNTO CONSTRUCTORA S.A.S., identificada con Nit: 900.873.457-2, representada legalmente por la señora LILIANA CORREA SANTAMARIA (o quien haga sus veces), teniendo en cuenta las pruebas y los argumentos relacionados a lo largo del proceso, como quiera que el material probatorio que obra en el expediente permite deducir sin lugar a duda, que es la responsable de la enajenación del apartamento 501 del proyecto de vivienda EDIFICIO AREZZO IV - PROPIEDAD HORIZONTAL, en consideración a que el caso corresponde a la competencia de esta Subdirección (numeral 6° del

## RESOLUCIÓN No. 288 DEL 27 DE ABRIL DE 2021 Pág. 11 de 19

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

artículo 2° del Decreto No. 078 de 1987), la cual se encarga de recibir y tramitar las quejas que se presenten con ocasión de la actividad de enajenación de vivienda, y de las deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones técnicas que se constituyan en ejercicio de esta actividad.

Con base en el Informe de Verificación de Hechos No. 20-381 del 11 de noviembre de 2020 (folios 37-38), el cual recoge los hallazgos de la visita de carácter técnico realizada al proyecto de vivienda en cuestión, aunado a al hecho por el cual se le puede endilgar responsabilidad a la sociedad enajenadora, tipificado 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 es procedente imponer una sanción administrativa a la investigada, en ejercicio de las competencias asignadas a esta Entidad, 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 referente a: "**1. Humedad en área del depósito**", calificado como afectación grave, constituye una vulneración de lo dispuesto en los ARTÍCULOS 23, NUMERAL 12, y ARTÍCULO 114 DEL ACUERDO 079 DE 2003, NSR-10 - H.6.5 — EMPUJES DEBIDOS AL AGUA, y ARTÍCULO 2 DEL DECRETO DISTRITAL 572 DE 2015, normas que establecen:

• Acuerdo 79 de 2003 - Código de Policía de Bogotá D.C.

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

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

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

(...)

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

*"(...)"*



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

- **NSR-10**

**“H.6.5 — EMPUJES DEBIDOS AL AGUA**

*Los empujes debidos al agua subterránea deben minimizarse en lo posible, mediante el empleo de obras adecuadas de drenaje y despresurización. Sin embargo, cuando esto no es posible, deben sumarse a los empujes de tierras. Los muros de contención deberán siempre dotarse de un sistema de filtros y drenajes colocados atrás del muro. Estos dispositivos deberán diseñarse para evitar el arrastre de materiales provenientes del relleno y para buscar una conducción eficiente del agua infiltrada, sin generación de presiones de agua significativas. Cuando la permeabilidad de la estructura sea superior a 1 cm/seg, como en el caso de gaviones o cribas, se puede emplear la propia estructura de contención para la captación y conducción del agua, pero se debe evitar la erosión del suelo que soporta por medio de filtros y garantizar el desagüe. Se tomará en cuenta que, aún con un sistema de drenaje, el efecto de las fuerzas de filtración sobre el empuje recibido por el muro puede ser significativo.”*

- **Decreto Distrital 572 de 2015**

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

*(...)*

*Enajenador: Es la persona natural o jurídica que se ocupa de la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, en la forma definida en el artículo 2° de la Ley 66 de 1968, modificado por el artículo 2° del Decreto Ley 2610 de 1979 y demás normas que la complementen o adicione.*

*(...)*

*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.*

*Desmejoramiento de especificaciones: Es la modificación total o parcial de las especificaciones del proyecto por parte del enajenador o constructor, que representa una desmejora de sus cualidades respecto a las ofrecidas legalmente, las contenidas en los planos, estudios de suelos y modelos de contratos.*

*(...)*

*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. 288 DEL 27 DE ABRIL DE 2021 Pág. 13 de 19

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

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

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

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


En este orden de ideas, teniendo en cuenta el estudio realizado, la valoración de las pruebas, el informe técnico 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 de los hechos denunciados por la quejosa en su totalidad, 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 de propiedad del apartamento 501 del proyecto de vivienda materia de investigación, hecho referente a "1. Humedad en área del depósito", que constituye deficiencia constructiva calificada como afectación grave, quebranta las normas enunciadas, razón por la cual serán objeto de sanción que se determinará de acuerdo con la gravedad e importancia que éstas representen.

#### 6. Graduación de la sanción.

El parámetro fundamental para la graduación de las multas es el carácter grave, 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 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 

**RESOLUCIÓN No. 288 DEL 27 DE ABRIL DE 2021**

Pág. 14 de 19

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

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.

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 consistente en “**1. Humedad en área del depósito**”, constituye deficiencia constructiva calificada como afectación grave, según lo plasmado en el Informe de Verificación de Hechos No. 20-381 del 11 de noviembre de 2020 (folios 37-38), 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 si bien es cierto la sociedad adelantó labores con la intención de corregir los hechos materia de investigación, al punto que el hecho “**1. Humedad en área del depósito**” persiste, lo cierto es que estas intervenciones no son suficientes para superarlas, por lo cual este Despacho valorará en conformidad al artículo 50 del CPACA el grado de prudencia y diligencia parcial con la cual ha actuado el enajenador al enfrentarse a la deficiencia constructiva grave presente en las áreas privadas del apartamento 501 del proyecto de vivienda EDIFICIO AREZZO IV - PROPIEDAD HORIZONTAL al momento de imponer una sanción.

No obstante, es claro que a la fecha de la expedición del presente acto administrativo el hecho relacionado a la investigación persiste, situación que le permite a este Despacho concluir que la sociedad enajenadora no ha tenido el grado de prudencia y diligencia suficiente total para sanear las infracciones normativas en las que incurrió.



**RESOLUCIÓN No. 288 DEL 27 DE ABRIL DE 2021**

Pág. 15 de 19

 Continuación de la Resolución *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*
**7. Tasación e indexación de la multa a imponer**

El inciso segundo, numeral 9° del artículo 2° del Decreto Ley 078 de 1987, faculta a este Despacho para imponer multas sucesivas entre DIEZ MIL (\$10.000) y QUINIENTOS MIL (\$500.000) pesos moneda legal, a las personas naturales o jurídicas sujetas al control y vigilancia de esta Subsecretaría, cuando se cerciore que se ha vulnerado una norma o reglamento a que debe estar sometido con relación a la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, que serán indexados en el tiempo en que se verifique el incumplimiento, por cada seis (6) meses (calendario) de retardo al vencimiento de la fecha establecida para el efecto, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo numeral 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 de la indexación de la multa, este Despacho la actualiza con fundamento en los criterios auxiliares establecidos en el artículo 230 de la Constitución Política, dentro de los cuales se encuentran los criterios de justicia y equidad, y en la protección y tutela del Estado de Derecho, es decir, las normas que regulan la actividad de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, que en este caso, se traduce en proteger de manera efectiva el derecho constitucional a la vivienda digna. No aplicar la actualización de las multas implica que por ser tan irrisorias, el ente de control vería disminuida su facultad coercitiva para conminar a los administrados a cumplir con sus obligaciones y a persuadirlos de evitar la comisión de conductas que infringen la normatividad bajo su control.

Adicionalmente, en este caso concreto la multa se indexa teniendo en cuenta los incrementos del índice de precios al consumidor certificados por el DANE, desde el 26 de octubre de 1979, momento en que se fijaron los valores de las multas por el Decreto Ley 2610 de 1979, hasta la fecha en que se impone la sanción sin que ello signifique el pago de un mayor valor al establecido en la ley, sino que se aplica el mismo valor, pero pasado a términos presentes, postura que además ha sido avalada y reiterada en diferentes pronunciamientos 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: *ds*

RESOLUCIÓN No. 288 DEL 27 DE ABRIL DE 2021 Pág. 16 de 19

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

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

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

*Sin embargo, la sala reitera, que este no es el caso en el que se procede a realizar la corrección monetaria de sumas impagadas. En este evento, lo que se está haciendo es simplemente traer a valor presente las sumas de dinero que, por el paso del tiempo, han perdido poder de adquisición o de compra. Nada más que eso. Está lejos de constituirse en una sanción económica a favor de quien se reconozca.*

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

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

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

Siendo (VP) el valor presente de la sanción, y (VH) al valor de la multa establecida en el Decreto Ley 2610 de 1979. Los índices son los acumulados de los Índices de Precios al Consumidor, siendo entonces el IPCi (índice inicial) el correspondiente al mes de octubre de 1979 (fecha de entrada en 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, el cual se puede corroborar en su página web: <http://www.dane.gov.co/>.

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 CUARENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS (\$1.544.638) M/CTE, y los QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000.00) M/CTE, corresponden a SETENTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y UN MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS (\$77.231.884) M/CTE, lo anterior nos ilustra respecto de los límites de la sanción, más no respecto de la multa a imponer.

**RESOLUCIÓN No. 288 DEL 27 DE ABRIL DE 2021**

Pág. 17 de 19


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

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 afecta el inmueble que nos ocupa, así como la incidencia y afectación que representan en el mismo, 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 y 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. En ese orden, se valoran los puntos no atendidos, su calificación (leve, grave o gravísima, la importancia de la afectación - Intensidad, extensión, persistencia, reversibilidad, recuperabilidad), así como el beneficio que reporta para el investigado el incumplimiento de la norma y la afectación que soporta el quejoso, capacidad socioeconómica del infractor, con el fin de que la multa tenga una función disuasiva, aclarando que la misma no corresponde al pago de daños y/o perjuicios cuya competencia corresponde a la justicia ordinaria, ni tampoco abarca competencias que pueda tener la Alcaldía Local respecto del control urbanístico.

Por lo anterior y siendo que el enajenador no se acogió a la normatividad que infringió y no hay prueba en el expediente que confirme que el hecho atinente a "1. Humedad en área del depósito", que constituye deficiencia constructiva con afectación grave, hallada en las áreas privadas del apartamento 501 del proyecto de vivienda EDIFICIO AREZZO IV - PROPIEDAD HORIZONTAL, haya sido subsanada en forma definitiva por parte de la responsable, y atendiendo los criterios de razonabilidad previstos en el artículo 50 del CPACA, esta Subdirección impondrá sanción equivalente a multa por valor de CIENTO VEINTE MIL PESOS (\$120.000.00) M/CTE, que indexados a la fecha corresponden a DIECIOCHO MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS (\$18.535.652.00) M/CTE, a la sociedad enajenadora ARKO PUNTO CONSTRUCTORA S.A.S., identificada con Nit: 900.873.457-2, representada legalmente por la señora LILIANA CORREA SANTAMARIA (o quien haga sus veces).

$$VP = (VH) \$120.000 \frac{0(IPC-F) 106,58}{(IPC-I) 0,69} = \$18.535.652$$

**8. Órdenes y Requerimientos**

Se dispondrá a requerir a la sociedad enajenadora ARKO PUNTO CONSTRUCTORA S.A.S., identificada con Nit: 900.873.457-2, representada legalmente por la señora LILIANA CORREA SANTAMARIA (o quien haga sus veces), para que dentro del término de SEIS (6) meses (calendario) siguiente 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 apartamento 501 del proyecto de vivienda EDIFICIO AREZZO IV - PROPIEDAD HORIZONTAL, consistente en "1. Humedad en área del depósito" 



**RESOLUCIÓN No. 288 DEL 27 DE ABRIL DE 2021** Pág. 18 de 19

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

ya que constituye deficiencia constructiva calificada como afectación grave, conforme se evidencia en el Informe de Verificación de Hechos No. 20-381 del 11 de noviembre de 2020 (folios 37-38); lo anterior en el evento de que dicho hecho no haya sido intervenido 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 ARKO PUNTO CONSTRUCTORA S.A.S., identificada con Nit: 900.873.457-2, representada legalmente por la señora LILIANA CORREA SANTAMARIA (o quien haga sus veces), multa por valor de **CIENTO VEINTE MIL PESOS (\$120.000.00) M/CTE**, que indexados a la fecha corresponden a **DIECIOCHO MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS (\$18.535.652.00) M/CTE**, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Requerir a la sociedad ARKO PUNTO CONSTRUCTORA S.A.S., identificada con Nit: 900.873.457-2, representada legalmente por la señora LILIANA CORREA SANTAMARIA (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 apartamento 501 del EDIFICIO AREZZO IV - PROPIEDAD HORIZONTAL, consistente en **“1. Humedad en área del depósito”**, ya que constituye deficiencia constructiva calificada como afectación grave, conforme se evidencia en el informe de Verificación de Hechos No. 20-381 del 11 de noviembre de 2020 (folios 37-38). 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 ARKO PUNTO CONSTRUCTORA S.A.S., identificada con Nit: 900.873.457-2, representada legalmente por la señora LILIANA CORREA SANTAMARIA (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

**RESOLUCIÓN No. 288 DEL 27 DE ABRIL DE 2021**

Pág. 19 de 19

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

lugar a la imposición de sanción, consistente en multa de entre \$10.000 a \$500.000 pesos, que serán indexados en el tiempo en que se verifique el incumplimiento, por cada seis (6) meses (calendario) de retardo al vencimiento de la fecha establecida para el efecto, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo numeral 9 del artículo 2° del Decreto Ley 078 de 1987.

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

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

**ARTÍCULO SÉPTIMO:** Notificar el contenido de la presente Resolución a la sociedad enajenadora ARKO PUNTO CONSTRUCTORA S.A.S., identificada con Nit: 900.873.457-2, representada legalmente por la señora LILIANA CORREA SANTAMARIA (o quien haga sus veces).

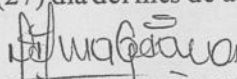
**ARTÍCULO OCTAVO:** Notificar el contenido de la presente a la señora NIDIA MAYERLY BUITRAGO RODRÍGUEZ, en calidad de propietaria (o quien haga sus veces) del apartamento 501 del EDIFICIO AREZZO IV - PROPIEDAD HORIZONTAL en la ciudad de Bogotá.

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

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

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

Dada en Bogotá, al veintisiete (27) día del mes de abril del dos mil veintiuno (2021).



**MILENA GUEVARA TRIANA**

**Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda**