

Bogotá D.C.

Señor(a)

Representante legal (o quien haga sus veces)**FUNDACION EMPRESA PRIVADA COMPARTIR****NIT 860090032 – 0**

Calle 67 No. 11 - 61

Bogotá D.C

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.**2-2021-44270**FECHA: 2021-08-18 12:13 PRO 801598 FOLIOS: 1
ANEXOS: 12
ASUNTO: AVISO DE NOTIFICACION RESOLUCION
1664 DE 28/07/2021 EXPEDIENTE
1-2018-47070-1
DESTINO: VUC: FUNDACION COMPARTIR FUNDACION
EMPRESA PRIVADA COMPARTIR
TIPO: OFICIO SALIDA
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de ViviendaReferencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**Tipo de acto administrativo: **Resolución 1664 del 28 de julio de 2021**Expediente No. **1-2018-47070-1**

Respetado (a) Señor (a):

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra del Acto Administrativo **Resolución 1664 del 28 de julio de 2021** proferido 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 de 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.

Al notificado se envía en archivo adjunto una (1) copia gratuita del citado acto administrativo.

Cordialmente,

MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Ma. Alejandra Villota – Contratista SIVCV

Revisó: Juan Camilo Corredor Pardo- Profesional Universitario Grado Doce SIVCV

Anexo: 12 Folios

RESOLUCIÓN No. 1664 DEL 28 DE JULIO DE 2021 Pág. 1 de 23

“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 1º del Decreto Distrital 572 de 2015, asumió el conocimiento de la queja presentada por el señor **ANDRES ROBERTO MURCIA NIVIA**, en calidad de propietario del apartamento 1104 Torre 3 del **CONJUNTO RESIDENCIAL TANGARA ETAPA 1 – PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la Carrera 88 I# 54 C – 71 Sur de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las áreas privadas del mencionado inmueble, en contra de la enajenadora **FUNDACION EMPRESA PRIVADA COMPARTIR**, identificada con NIT. **860.090-032-0**, representada legalmente por el señor **RICARDO MORA RAMIREZ** (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2018-47070 del 06 de diciembre de 2018, Queja No. 1-2018-47070-1 (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 la enajenadora **FUNDACION EMPRESA PRIVADA COMPARTIR**, identificada con NIT. **860.090-032-0**, es la responsable de dicho proyecto de vivienda y cuenta con registro de enajenación 180064 (folio 55).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4º del Decreto 572 de 2015, mediante radicado No 2-2018-64023 del 18 de diciembre de 2018, el cual certifica la empresa de Servicios Postales Nacionales 4-72 haber sido entregado el 20 de diciembre de 2018 a través de la guía No. YG213496218CO (folios 5-6), se corrió traslado de la queja al enajenador, 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; dicho traslado se le comunicó al quejoso mediante radicado No. 2-2018-64021 del 18 de diciembre de 2018, el cual fue entregado el 21 de diciembre de 2018, según se certifica en la guía YG213495402CO (folios 3-4). 

RESOLUCIÓN No. 1664 DEL 28 DE JULIO DE 2021 Pág. No. 2 de 23

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

Que en atención a lo previsto en el artículo 5° del Decreto Distrital No. 572 de 2015, esta Subdirección estimó necesaria la realización de una vista de carácter técnico para verificar los hechos objeto de la queja, la cual se programó para el 13 de septiembre de 2019 a las 10:30 am, la cual contó con la única asistencia de la señora SANDRA ARIAS en calidad de delegada de la sociedad enajenadora, sin que el quejoso se presentara, según se evidencia en el acta de visita técnica que para el efecto se suscribió por los participantes.

Que de otra parte, 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 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.

RESOLUCIÓN No. 1664 DEL 28 DE JULIO DE 2021 Pág. No. 3 de 23

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 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).

Que 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.

Que 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, una vez levantada la suspensión de los términos de las actuaciones administrativas, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, en aras de garantizar el debido proceso, por segunda vez, y de conformidad con el artículo 5° del Decreto Distrital 572 de 2015, mediante radicados No. 2-2020-23385 y 2-2020-23386 del 04 de septiembre de 2020 (folios 12-17), se les comunicó al quejoso y al enajenador que se procedería a realizar la ~~se~~

RESOLUCIÓN No. 1664 DEL 28 DE JULIO DE 2021 **Pág. No. 4^o de 23**

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

visita el día 24 de septiembre de 2020 a las 12:30 p.m., diligencia que contó con asistencia de la señora LUZ ANGELA SOCHA, en calidad de delegada (esposa) del propietario del apartamento 1104 del proyecto de vivienda, y con la presencia de la señora LUISA LEYTON, ingeniera delegada de la enajenadora, cómo se puede corroborar en Acta de visita técnica que reposa en el expediente (folio 18).

Que como consecuencia de la visita técnica realizada el 24 de septiembre de 2020, se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 20-198 del 28 de septiembre de 2020 (folios 20-23), en el cual se concluyó:

*“FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE: Aproximadamente en 2014.
(...)”*

“HALLAZGOS

1. Humedades en las paredes.

Se verifica en terreno la queja presentada, la visita es atendida por la esposa del quejoso; quien manifiesta que el enajenador realizó unas reparaciones en las ventanas de las habitaciones, sala, comedor y baño aproximadamente hace un año y medio.

La reparación realizada por el enajenador consistió en la instalación de una rejilla de ventilación en el mismo material de la ventana (Aluminio) en la parte superior; esto con la finalidad de mejorar la ventilación y circulación de aire al interior del apartamento.

El quejoso manifiesta que la reparación realizada por parte del enajenador ha mejorado los problemas de humedades presentados y denunciados con anterioridad al interior del apartamento, en los espacios de baño, cocina, alcoba principal y una de las alcobas auxiliares.

(...)

Durante la visita se pudo constatar que a pesar de existir las rejillas de ventilación en los espacios mencionados anteriormente, el propietario del inmueble ha tapado algunas rejillas con papel y/o telas las cuales no permiten una buena ventilación al interior del apartamento, esta actuación la realizó debido a que ingresaba bastante frío en las noches según lo menciona; también informa que aún persiste el tema de humedades en muros y placa de cubierta en una de las habitaciones auxiliares, a pesar de que ha realizado limpieza y

RESOLUCIÓN No. 1664 DEL 28 DE JULIO DE 2021 Pág. No. 5 de 23

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

aplicación de materiales contra la humedad esta vuelve a generarse produciendo micro-organismos.

Con respecto a esta humedad se puede constatar que en la parte exterior sobre la fachada que da a la calle se evidencian dos humedades 1) una entre el muro de fachada donde se dilata la placa de entrepiso nivel 12 del edificio y 2) sobre el muro de fachada entre las placas de entrepiso del inmueble en cuestión nivel 11 y 12.

(...)

Al respecto el Código de la Construcción de Bogotá estipula:

PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE

Sección B.5.1 GENERAL

ARTÍCULO B.5.1.1. *Los requisitos de este capítulo establecen las normas y recomendaciones mínimas necesarias para lograr una protección adecuada contra la intemperie en edificaciones.*

ARTÍCULO B.5.1.2. *Deben utilizarse materiales, procesos y métodos adecuados para lograr edificaciones o partes de ellas resistentes a la intemperie tal como se exige en este capítulo y deben cumplirse además los requisitos aplicables de este código.*

ARTÍCULO B.5.1.3. *Todos los elementos de una edificación, estructurales o no, que estén en contacto con el exterior deben protegerse adecuadamente contra la humedad, la temperatura o cualquier otro agente externo que pueda afectar tanto la apariencia y características físicas del elemento, como las condiciones mínimas de higiene, salubridad y comodidad internas.*

Para este hecho, se establece que las condiciones de habitabilidad en el área privada acarrearán una deficiencia constructiva que se califica como una afectación grave. (...)

Que, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda en cumplimiento al artículo 6° del Decreto Distrital 572 de 2015 y en atención a que se encontraron posibles hechos constitutivos de infracción a la normatividad que rige el ejercicio de las actividades controladas, profirió el Auto No. 805 del 01 de diciembre de 2020 (folios 25-29), por el cual se dio apertura a la investigación administrativa en contra de la enajenadora **FUNDACION EMPRESA PRIVADA COMPARTIR**, identificada con NIT. **860.090-032-0**, representada legalmente por el señor **RICARDO MORA RAMIREZ** (o quien haga sus veces)

Que del referido acto administrativo se envió comunicación al propietario del apartamento 1104 Torre 3 del proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL TANGARA ETAPA**

RESOLUCIÓN No. 1664 DEL 28 DE JULIO DE 2021 Pág. No. 6 de 23

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

1- PROPIEDAD HORIZONTAL, mediante radicado No. 2-2020-48028 del 21 de diciembre de 2020, el cual certifica la empresa de Servicios Postales Nacionales 4-72 haber sido entregado el día 23 de ese mismo mes y año, a través de la guía No. YG265415237CO (folios 43-44).

Que igualmente, el 21 de diciembre de 2020 mediante radicado No. 2-2020-48026, el cual reporta entregado la referida empresa de mensajería con la guía de correo YG2655415245CO, se envió citación a la sociedad enajenadora para que compareciera a este Despacho con el fin de notificarle de manera personal del Auto No. 805 del 01 de diciembre de 2020 (folio 35-36).

Que no siendo posible la notificación personal del mencionado Auto No. 805 de 01 de diciembre de 2020 y en atención a las disposiciones del artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, el 10 de febrero de 2021, se procedió a enviar AVISO de notificación con radicado No. 2-2021-05840, el cual registra devuelto el 10 de febrero de 2021 (folio 37).

Que finalmente, de conformidad con lo establecido en el artículo 69, inciso 2, de la Ley 1437 de 2011, se publicó el AVISO de Notificación en cartelera y en la página web de esta entidad, permaneciendo publicado desde el día dieciocho (18) y hasta el día veinticuatro (24) de febrero de 2021, considerándose surtida la notificación del Auto de apertura de investigación el día veinticinco (25) de febrero de 2021, corriéndose traslado de este a la enajenadora por el termino de quince (15) días hábiles, de conformidad con el artículo 7° del Decreto 572 de 2015 (folios 38-40).

Que revisados los documentos aportados a la actuación administrativa que se adelanta, no se observa que el investigado hubiese ejercido su derecho de defensa y contradicción, ni presentado los respectivos descargos dentro del término de traslado concedido en la apertura de la investigación, de conformidad con el artículo 7° del Decreto Distrital 572 de 2015.

Que el 7 de abril de 2021, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda profirió el Auto No. 452, por el cual se impulsó oficiosamente la investigación administrativa y corrió traslado al investigado para que presentara los alegatos de conclusión, conforme lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 12 del Decreto 572 de 2015 (folios 45-48).

Que el mencionado auto se comunicó al propietario de la unidad de vivienda a través del radicado No. 2-2021-16707 del 14 de abril del año en curso (folio 56), el cual la empresa de

RESOLUCIÓN No. 1664 DEL 28 DE JULIO DE 2021 Pág. No. 7 de 23

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

Servicios Postales Nacionales S.A. (4/72), certifica haber sido entregado el día 18 de abril de 2021, según la guía YG270920880CO (folio 57).

Que a la enajenadora se le envió comunicación del auto No. 452 del 7 de abril de 2021, mediante radicado No. 2-2021-16714 del 14 de abril de 2021, el cual la empresa de Servicios Postales Nacionales S.A. (4/72) certifica devuelto el 16 de abril del presente año, por lo que en cumplimiento de lo previsto en los artículos 37, parágrafo 2, y 65 de la Ley 1437 de 2011, se publicó el mencionado acto en la página web de la secretaria Distrital del Hábitat, y en la cartelera de esta entidad, el día 14 de mayo de 2021 (folios 58-60).

Que verificados los documentos físicos que reposan en el expediente, así como los archivos digitales que hacen parte de los sistemas de información con que cuenta esta entidad, no se evidencia que el enajenador hubiese presentado los alegatos de que trata parágrafo 2 del artículo 12 del Decreto Distrital 572 de 2015.

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

ANÁLISIS DEL DESPACHO

1. Competencia.

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

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

RESOLUCIÓN No. 1664 DEL 28 DE JULIO DE 2021 **Pág. No. 8 de 23**

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

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

En este sentido, el Artículo 20 del Acuerdo 735 de 2019, señala: "...iniciarán las actuaciones administrativas pertinentes, cuando haya comprobado la enajenación ilegal de inmuebles destinados a vivienda o fallas en la calidad de los mismos, que atenten contra la estabilidad de la obra e impartir órdenes y requerimientos como medidas preventivas e imponer las correspondientes sanciones"

En atención a lo expuesto resulta claro que esta Subdirección es competente para adelantar la presente investigación contra la enajenadora **FUNDACION EMPRESA PRIVADA COMPARTIR**, identificada con **NIT. 860.090-032-0**, representada legalmente por el señor **RICARDO MORA RAMIREZ** (o quien haga sus veces), responsable del proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL TANGARA ETAPA 1 - PROPIEDAD HORIZONTAL**.

2. Desarrollo de la actuación

La presente actuación se adelantó respetando el debido proceso que se debe observar en todo tipo de actuaciones administrativas, al respecto, la Corte Constitucional ha expuesto en numerosas jurisprudencias el alcance del principio constitucional del debido proceso en lo que a procedimientos de tipo administrativo se refiere:

"Es a este último aspecto a donde remite el artículo 29 de la Constitución: "El debido proceso se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas. "La Corte, en, numerosas sentencias, ha explicado el alcance de este principio, especialmente cuando se refiere al debido proceso administrativo. Ha señalado que excluir al administrado del conocimiento previo de la sanción a aplicar y negar, por ende, la posibilidad de controvertirla antes de su imposición vulnera el derecho fundamental al debido proceso, pues puede convertirse en un acto arbitrario, contrario al Estado de derecho. También ha manifestado esta Corporación, que lo que la norma constitucional pretende es que la aplicación de una sanción sea el

RESOLUCIÓN No. 1664 DEL 28 DE JULIO DE 2021 Pág. No. 9 de 23

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


resultado de un proceso, por breve que éste sea, aún en el caso de que la norma concreta no lo prevea.¹ (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."*²

Cabe precisar que la garantía del debido proceso, no consiste solamente en las posibilidades de defensa o en la oportunidad para interponer recursos, sino que exige además, como lo expresa el artículo 29 de la Carta, el ajuste a las normas preexistentes al acto que se imputa; la competencia de la autoridad judicial o administrativa que orienta el proceso; el derecho a una resolución que defina las cuestiones jurídicas planteadas sin dilaciones injustificadas; la ocasión de presentar pruebas y de controvertir las que se alleguen en contra y, desde luego, la plena observancia de las formas propias de cada proceso según sus características.

Esta situación efectivamente se evidencia en el caso que se analiza, por cuanto la actuación administrativa dio cumplimiento a los Decretos Distritales y demás normas sobre la materia, así como al procedimiento que los mismos establecen, en cuanto a legitimación, notificaciones, pruebas, competencia y recursos. Con fundamento en lo anterior, este Despacho ha actuado conforme a la ley, dentro de la órbita de sus funciones y en congruencia con el principio de legalidad, pues la actuación administrativa se adelantó de conformidad con el procedimiento correspondiente.

3. Análisis probatorio

Esta Subdirección precisa que inició la presente investigación, debido a que en la visita de verificación de hechos practicada por el equipo técnico el día 24 de septiembre de 2020 al apartamento 1104 Torre 3 del proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL TANGARA ETAPA 1 - PROPIEDAD HORIZONTAL**, enajenado por la **FUNDACION EMPRESA PRIVADA COMPARTIR**, identificada con NIT. **860.090-032-0**, representada legalmente por el señor **RICARDO MORA RAMIREZ** (o quien haga sus veces), se 

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

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

RESOLUCIÓN No. 1664 DEL 28 DE JULIO DE 2021 Pág. No. 10 de 23

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

constató que el hecho “**1. Humedades en las paredes**”, constituye una deficiencia constructiva calificada como afectación GRAVE, conforme lo plasmado en el Informe de Verificación de Hechos No. 20-198 del 28 de septiembre de 2020 (folios 20-23) y en el Auto No. 805 del 01 de diciembre de 2020.

Además de lo anterior, compete a este Despacho observar que según el Informe de Verificación de Hechos No. 20-198 de 28 de septiembre de 2020, la fecha de entrega del inmueble corresponde al año 2014, de acuerdo con lo consignado en el acta de Visita Técnica del 24 de septiembre de 2020, la cual obra en el expediente, debidamente suscrita por la señora LUZ ANGELA SOCHA quien atendió la diligencia en calidad de autorizada (esposa) por el propietario del apartamento, y por la señora LUISA LEYTON delegada de la enajenadora **FUNDACION EMPRESA PRIVADA COMPARTIR**, (folio 18); y así mismo, que el momento en que los hechos materia de investigación fueron conocidos por la Administración Distrital corresponde al día 18 de julio de 2018, fecha en que se presentó la queja inicial que dio origen al trámite que se resuelve.

Lo anterior, con el objetivo de determinar la oportunidad para conocer y sancionar la deficiencia constructiva catalogada como GRAVE por parte de esta Subdirección, conforme a los términos establecidos en el artículo 14° del Decreto Distrital 572 de 2015, norma que dispone lo siguiente:

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

(...)

Las afectaciones graves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas 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.

En este orden de ideas, los hechos de los hallazgos determinan que se encuentran dentro del término de oportunidad con respecto a las deficiencias constructivas graves por cuanto, si bien es cierto trascurrieron más de tres (3) años desde la fecha de entrega del inmueble (2014-

RESOLUCIÓN No. 1664 DEL 28 DE JULIO DE 2021 Pág. No. 11 de 23

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


según Informe de Verificación de Hechos 20-198 del 28/09/2020) hasta la fecha en la cual el quejoso puso en conocimiento los hechos ante este Despacho (5/12/2018), no se puede desconocer que según el mismo informe, realizado con base a la visita de fecha 24 de septiembre de 2020, se evidenció que el hecho "*1. Humedad en las paredes.*" fue intervenido por la enajenadora aproximadamente año y medio antes de esta visita, dando como fecha aproximada de la intervención del enajenador el mes de marzo del 2019. Así las cosas, recordando que este despacho conoció de los hechos el 5 de diciembre del 2018 y las reparaciones por parte del enajenador se realizaron aproximadamente en marzo del 2019, la queja se encuentra dentro del término de oportunidad para imponer sanciones y ordenes por parte de esta autoridad.

En consecuencia, encuentra esta Subdirección que respecto al hallazgo "*1. Humedades en las paredes*", calificado como afectación GRAVE, la oportunidad para imponer sanciones y órdenes por parte de este Despacho se mantiene vigente, toda vez que se encuentra dentro de los límites temporales establecidos en la norma citada.

Aunado a lo anterior, es indispensable referir que revisados los sistemas de información con que cuenta esta entidad, así como la demás información que reposa en el expediente, no se evidencia documento alguno en el que el enajenador se hubiese pronunciado respecto de los hallazgos evidenciados, ni que manifestara sus descargos frente al auto de apertura, presentara los respectivos alegatos, solicitara la práctica de pruebas, o allegara material probatorio tendiente a desvirtuar la existencia de las afectaciones encontradas en el apartamento 1104 Torre 3 del proyecto de vivienda, o la subsanación de estas.

Teniendo en cuenta los hallazgos enunciados en el informe y la documentación obrante en el expediente, se procederá a analizar si la conducta asumida por la investigada para el caso particular constituye un incumplimiento a las obligaciones derivadas de la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

4. Análisis de descargos

Acorde lo especificado en los antecedentes de la presente Resolución, revisados los documentos aportados a la actuación administrativa que se adelanta, no se observa que el investigado hubiese ejercido su derecho de defensa y contradicción, ni presentado los respectivos descargos dentro del término de traslado de la apertura de la investigación, señalado en el artículo 7° del Decreto Distrital 572 de 2015. 

RESOLUCIÓN No. 1664 DEL 28 DE JULIO DE 2021 Pág. No. 12 de 23

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

De igual manera, verificados los documentos físicos que reposan en el expediente, así como los archivos digitales que hacen parte de los sistemas de información con que cuenta esta entidad, no se evidencia que el enajenador hubiese presentado los alegatos de que trata parágrafo 2 del artículo 12 del Decreto Distrital 572 de 2015.

Corolario a lo anterior, el Despacho se atiene a las consideraciones que ya fueron expuestas y en tal sentido, no podría disponer una solución distinta a inferir que el enajenador, no cumplió a cabalidad con la normatividad que rige las labores de construcción y enajenación de vivienda, lo que ha desencadenado en las afectaciones que presenta la unidad de vivienda en cuestión y con ello se configura la vulneración a las normas que fueron consignadas en el informe técnico de verificación de hechos No. 20-198 del 28 de septiembre de 2020; en ese sentido, el investigado se hará acreedor de la sanción que se impondrá en el presente acto administrativo, por la no subsanación del hecho "*1. Humedades en las paredes*".

5. Fundamento Normativo de la decisión

Este Despacho decidirá la procedibilidad de imponer sanción a la enajenadora **FUNDACION EMPRESA PRIVADA COMPARTIR**, identificada con NIT. 860.090-032-0, representada legalmente por el señor **RICARDO MORA RAMIREZ** (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 el responsable de la enajenación del proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL TANGARA ETAPA 1 – PROPIEDAD HORIZONTAL**.

Lo anterior, en consideración a que en el caso en concreto corresponde a esta Subdirección asumir el conocimiento de los hallazgos evidenciados en el Informe de Verificación de Hechos expedido por el Área Técnica de esta Secretaría. De igual forma, esta Entidad es la encargada de dar trámite a las quejas que se presenten con ocasión de la actividad de enajenación de vivienda y de las deficiencias constructivas y/o desmejoramiento de especificaciones técnicas que se constituyan en ejercicio de esta actividad.

De conformidad con el Informe de Verificación de Hechos No. 20-198 del 28 de septiembre de 2020 y demás pruebas que fueron aportadas en transcurso de la investigación, este Despacho pudo establecer que el hecho "*1. Humedades en las paredes*", constituye una deficiencia constructiva grave, que afecta las áreas privadas del apartamento 1104 Torre 3 del proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL TANGARA ETAPA 1-**

RESOLUCIÓN No. 1664 DEL 28 DE JULIO DE 2021 Pág. No. 13 de 23

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

PROPIEDAD HORIZONTAL, hallazgo que no da cumplimiento a la normatividad que regula la actividad de construcción y enajenación de vivienda.

Adicional al hecho por el cual se le puede endilgar responsabilidad a la sociedad enajenadora, tipificado dentro de la presente investigación como una deficiencia constructiva calificada como 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, calificado como afectación GRAVE, atinente a “*1. Humedades en las paredes*”, no da cumplimiento al ACUERDO 20 DE 1995 (Código De Construcción Para Bogotá), CAPITULO B.5, SECCION B.5.1, ARTICULO B.5.1.2 y ARTICULO B.5.1.3; ACUERDO 79 DE 2003 (Código De La Policía De Bogotá), ARTICULOS 23, NUMERAL 12, y 114; ello en concordancia con lo dispuesto en el artículo 2 del Decreto 572 de 2015 y las demás normas descritas en el informe de verificación de hechos No. 19-1438 del 23 de diciembre de 2019, las cuales establecen:

- *Acuerdo 20 de 1995*

CÓDIGO DE CONSTRUCCIÓN PARA BOGOTÁ

**“CAPÍTULO B.5 PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE
SECCION B.5.1. GENERAL**

ARTÍCULO B.5.1.1. *Los requisitos de este capítulo establecen las normas y recomendaciones mínimas necesarias para lograr una protección adecuada contra la intemperie en edificaciones.*

ARTÍCULO B.5.1.2. *Deben utilizarse materiales, procesos y métodos adecuados para lograr edificaciones o partes de ellas resistentes a la intemperie tal como se exige en este capítulo y deben cumplirse además los requisitos aplicables de este código.*

ARTÍCULO B.5.1.3. *Todos los elementos de una edificación, estructurales o no, que estén en contacto con el exterior deben protegerse adecuadamente contra la*

RESOLUCIÓN No. 1664 DEL 28 DE JULIO DE 2021 Pág. No. 14 de 23

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

humedad, la temperatura o cualquier otro agente externo que pueda afectar tanto la apariencia y características físicas del elemento, como las condiciones mínimas de higiene, salubridad y comodidad internas.”

- **Decreto Distrital 572 de 2015**

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

(...)

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

(...)

***Afectaciones graves:** 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.”*

En este orden de ideas, teniendo en cuenta el estudio realizado, la valoración de las pruebas, el informe técnico de verificación de hechos, y demás documentos que obran en el expediente, y en consideración al tiempo transcurrido, más que suficiente para haber dado cabal cumplimiento a la intervención y subsanación definitiva de los hechos denunciados por el quejoso, este Despacho estima que resulta procedente para el caso que se analiza imponer sanción administrativa a la investigada, en aplicación a lo estipulado en el Decreto Distrital 572 de 2015 y demás normas concordantes, por el incumplimiento e infracción a las normas antes transcritas.

La conducta asumida por el enajenador respecto de la mencionada deficiencia constructiva calificada como afectación grave evidenciada en las áreas privadas del apartamento 1104 Torre 3 del proyecto **CONJUNTO RESIDENCIAL TANGARA ETAPA 1- PROPIEDAD HORIZONTAL** ubicado en esta ciudad, quebranta las normas enunciadas, razón por la cual será objeto de sanción que se determinará de acuerdo con la gravedad e importancia que ésta represente.

RESOLUCIÓN No. 1664 DEL 28 DE JULIO DE 2021 Pág. No. 15 de 23

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

6. Graduación de la sanción.

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

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

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

El **derecho a la vivienda digna** es el máximo bien jurídico tutelado dentro de la presente actuación administrativa, el cual debe ser protegido y garantizado por el Estado como lo ordena el artículo 51 de la Constitución Política.³

Así mismo el artículo 11, numeral 1, del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, señala: “*Los Estados Parte 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 Parte 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) gastos soportables; e) gastos soportables; f) gastos soportables; g) gastos soportables.~~

³Artículo 51. “*Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda.*”

RESOLUCIÓN No. 1664 DEL 28 DE JULIO DE 2021 Pág. No. 16 de 23

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

d) habitabilidad; e) asequibilidad; f) lugar y g) adecuación cultural; condiciones que fueron pasadas por alto por parte del enajenador, pues es claro que el hecho **“1. Humedades en las paredes”**, calificado como afectación GRAVE, es constitutivo de una deficiencia constructiva que afecta las condiciones de habitabilidad, uso y funcionamiento de los bienes de uso privado, según lo plasmado en el informe técnico No. 20-198 del 28 de septiembre de 2020, documento que recoge los hallazgos evidenciados en la visita de carácter técnico realizada, 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 conforme a las pruebas que reposan en el expediente, se constató que el enajenador contravino las normas que regulan el régimen de enajenación y/o construcción de vivienda, pues la enajenadora **FUNDACION EMPRESA PRIVADA COMPARTIR**, identificada con NIT. 860.090-032-0, representada legalmente por el señor **RICARDO MORA RAMIREZ** (o quien haga sus veces), no acreditó la reparación de la totalidad de las afectaciones evidenciadas en la unidad privada de vivienda en cuestión.

En tal sentido, mal haría este despacho en exonerar de responsabilidad al enajenador, teniendo en cuenta que aún persiste la deficiencia constructiva calificada como grave, descrita en el Informe de Verificación de Hechos No. 20-198 del 28 de septiembre de 2020, frente al hecho **“1. Humedades en las paredes”**.

En razón a lo anteriormente dicho, este Despacho valorará al momento de imponer una sanción, el grado de prudencia y diligencia con la que actuó el enajenador al enfrentarse a las deficiencias constructivas evidenciadas en las áreas privadas de la unidad vivienda, de conformidad con el artículo 50 del CPACA.

De igual forma, resulta claro dentro de la actuación que nos ocupa, que, a la fecha de la expedición del presente acto administrativo, los hechos relacionados a lo largo de la investigación persisten. Situación que le permite a este Despacho concluir que el enajenador no ha tenido el grado de prudencia y diligencia suficiente para sanear las infracciones normativas en las que incurrió.

RESOLUCIÓN No. 1664 DEL 28 DE JULIO DE 2021 Pág. No. 17 de 23


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

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

RESOLUCIÓN No. 1664 DEL 28 DE JULIO DE 2021 Pág. No. 18 de 23

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

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 de sumas impagadas. En este evento, lo que se está haciendo es simplemente traer a valor presente las sumas de dinero que, por el paso del tiempo, han perdido poder de adquisición o de compra. Nada más que eso. Está lejos de constituirse en una sanción económica a favor de quien se reconozca. Revisada, estudiada y analizada la Directiva acusada (anverso y reverso del folio 121 el cuaderno principal), encuentra la Sala que, en efecto, ella se ajusta a los principios y reglas propios de la Actualización Monetaria, ya que en ella no se prevén multas adicionales ni sanciones diferentes a las previstas en el Decreto Ley 2610 de 1979. Lo único que hace la Directiva cuestionada es ajustar, actualizar, corregir a valor presente unos valores que por el paso del tiempo se encuentran depreciados, lo que obedece a la aplicación de los principios de justicia y equidad.”

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

(IPC-F) 108,84

$$VP = (VH) \$500.000 \text{ -----} = \$78.869.565$$

(IPC-I) 0,69

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


RESOLUCIÓN No. 1664 DEL 28 DE JULIO DE 2021 Pág. No. 19 de 23

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

Consumidor, siendo entonces el IPCi (índice inicial) el correspondiente al mes de octubre de 1979 (fecha de entrada en vigor el Decreto 2610 de 1979, que es igual a "1") y el IPCf (índice final) que corresponde al último acumulado, certificado mensualmente por el DANE, para aplicar en el momento en que se expide el acto administrativo sancionatorio.

Por lo tanto, de acuerdo con la fórmula enunciada anteriormente, el valor correspondiente a los DIEZ MIL PESOS (\$10.000.00) M/CTE, indexados a la fecha corresponden a UN MILLON QUINIENTOS SETENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS (\$1.577.391) M/CTE, y los QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000.00) M/CTE, corresponden a SETENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS (\$78.869.565) M/CTE; lo anterior nos ilustra respecto de los límites de la sanción, más no respecto de la multa a imponer.

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

Por lo anterior, siendo que el enajenador no se acogió a la normatividad que infringió y ante la ausencia de prueba en el expediente que acredite que el hecho "*1. Humedades en las paredes*", que constituye una deficiencia constructiva calificada como afectación grave, hallada en las áreas privadas del apartamento 1104 Torre 3 del proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL TANGARA ETAPA 1 – PROPIEDAD HORIZONTAL** de esta ciudad, hubiese sido subsanado en forma definitiva, esta Subdirección **impondrá** sanción por valor de **CINCUENTA MIL PESOS (\$50.000.00) M/CTE**, que indexados a la 

RESOLUCIÓN No. 1664 DEL 28 DE JULIO DE 2021 Pág. No. 20 de 23

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

fecha corresponden a **SIETE MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS (\$7.886.957.00) M/CTE**, a la enajenadora **FUNDACION EMPRESA PRIVADA COMPARTIR**, identificada con NIT. 860.090-032-0, representada legalmente por el señor **RICARDO MORA RAMIREZ** (o quien haga sus veces), de acuerdo con la siguiente formula:

(IPC-F) 108,84

$$VP= (VH) \$50.000 \text{ -----} = \$7.886.957$$

(IPC-I) 0,69

8. Órdenes y Requerimientos

Se dispondrá a requerir a la enajenadora **FUNDACION EMPRESA PRIVADA COMPARTIR**, identificada con NIT. 860.090-032-0, representada legalmente por el señor **RICARDO MORA RAMIREZ** (o 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 el hecho que afecta las áreas privadas del apartamento 1104 Torre 3 del proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL TANGARA ETAPA 1- PROPIEDAD HORIZONTAL**, consistente en **“1. Humedades en las paredes”**, ya que constituye una deficiencia constructiva calificada como afectación grave, conforme se evidencia en el Informe de Verificación de Hechos No. 20-198 del 28 de septiembre de 2020. Lo anterior, en el evento de que dicho hecho no haya sido subsanado de forma total y definitiva al momento de la expedición de la presente Resolución.

De no atender el urbanizador el anterior requerimiento, el Despacho procederá a imponer multas sucesivas, que oscilarán entre 10.000 a 500.000 pesos, que serán indexados en el tiempo en que se verifique el incumplimiento, por cada seis (6) meses (calendario) de retardo al vencimiento de la fecha establecida para el efecto, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 9º del artículo 2º 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.

RESOLUCIÓN No. 1664 DEL 28 DE JULIO DE 2021 Pág. No. 21 de 23

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


En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Imponer a la enajenadora **FUNDACION EMPRESA PRIVADA COMPARTIR**, identificada con NIT. **860.090-032-0**, representada legalmente por el señor **RICARDO MORA RAMIREZ** (o quien haga sus veces), multa por valor de **CINCUENTA MIL PESOS (\$50.000.00) M/CTE**, que indexados a la fecha corresponden a **SIETE MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS (\$7.886.957.00) M/CTE**, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO: Requerir a la enajenadora **FUNDACION EMPRESA PRIVADA COMPARTIR**, identificada con NIT. **860.090-032-0**, representada legalmente por el señor **RICARDO MORA RAMIREZ** (o 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 el hecho que afecta las áreas privadas del apartamento 1104 Torre 3 del proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL TANGARA ETAPA 1 - PROPIEDAD HORIZONTAL**, consistente en “*1. Humedades en las paredes*”, que constituye una deficiencia constructiva calificada como afectación grave, conforme se evidencia en el Informe de Verificación de Hechos No. 20-198 del 28 de septiembre de 2020. Lo anterior, en el evento de que dicho hecho no haya sido subsanado de forma definitiva al momento de la expedición de la presente Resolución.

ARTÍCULO TERCERO: Ordenar a la enajenadora **FUNDACION EMPRESA PRIVADA COMPARTIR**, identificada con NIT. **860.090-032-0**, representada legalmente por el señor **RICARDO MORA RAMIREZ** (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, 

RESOLUCIÓN No. 1664 DEL 28 DE JULIO DE 2021 Pág. No. 22 de 23

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

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

ARTÍCULO QUINTO: El pago de la multa impuesta deberá ser cancelada dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la presente resolución, trámite para lo cual se requiere solicitar *“Formato Para el Recaudo de Conceptos Varios”* al correo electrónico cobropersuasivo@habitatbogota.gov.co, 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 la enajenadora **FUNDACION EMPRESA PRIVADA COMPARTIR**, identificada con NIT. **860.090-032-0**, representada legalmente por el señor **RICARDO MORA RAMIREZ** (o quien haga sus veces).

ARTÍCULO OCTAVO: Notificar el contenido de la presente Resolución al propietario (o quien haga sus veces) del apartamento 1104 Torre 3 del proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL TANGARA ETAPA 1 - 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.

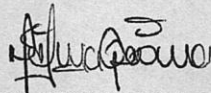
RESOLUCIÓN No. 1664 DEL 28 DE JULIO DE 2021 Pág. No. 23 de 23

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

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Bogotá, a los veintiocho (28) días del mes de julio de dos mil veintiuno (2021).



MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Dilma Mariana Garcia Abril - Contratista SICV
Revisó: Diego Fernando Hidalgo - Contratista SICV

