



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

Bogotá D.C.

Señor (a)

Representante Legal (o quien haga sus veces)

AGORA CONSTRUCCIONES S A

CARRERA 28 N° 85 A - 36

BOGOTA, D.C. / BOGOTA

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

2-2021-44337

FECHA: 2021-09-18 16:40 PRO 801800 FOLIOS: 1
ANEXOS: 15
ASUNTO: AVISO NOTIFICACION RESOLUCION 1534
DE 15 JULIO DE 2021 EXP 3-2018-01605-1.
DESTINO: AGORA CONSTRUCCIONES S.A.
TIPO: OFICIO SALIDA
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Referencia: Aviso de Notificación

Tipo de acto administrativo: **RESOLUCIÓN No 1534 de 15 de julio de 2021**

Expediente No. **3-2018-01605-1**

Respetado (a) Señor (a):

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra del Acto Administrativo **RESOLUCIÓN No 1534 de 15 de julio de 2021** proferida por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

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

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

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

Cordialmente,

MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: *Waisa Ricaurte Rodríguez - Contratista SIVCV*
Revisó: *Juan Camilo Corredor Pardo - Profesional Universitario SIVCV*
Anexos: 15 FOLIOS

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 1534 DEL 15 DE JULIO DE 2021 Pág. 1 de 27

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

**LA SUBDIRECTORA DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA
SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT**

En ejercicio de las facultades conferidas por la Ley 66 de 1968, los Decretos Ley 2610 de 1979, 078 de 1987, los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015, Acuerdo 735 de 2019, y demás normas concordantes, y,


CONSIDERANDO,

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, en virtud de su competencia y de conformidad con lo dispuesto por el parágrafo del artículo 1° del Decreto Distrital 572 de 2015, asumió de oficio el conocimiento referente al proyecto de vivienda **AGRUPACIÓN RESIDENCIAL PUERTA DEL REY ETAPA 1 - PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la Calle 79 Sur No. 10- 81 Este por las presuntas irregularidades existentes en las zonas comunes de la citada edificación, en contra de la sociedad enajenadora **AGORA CONSTRUCCIONES S.A.**, identificada con NIT.830.145.143-9, representada legalmente por el señor **JUAN CARLOS LUGO AGUDELO** (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 3-2018-01605 del 17 de abril de 2018, Queja No. 3-2018-01605 -1 (folios 1-2).

Que una vez revisado el Sistema de Información Distrital de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda (SIDIVIC) con el que cuenta la entidad, se constató que la responsable del proyecto es la sociedad enajenadora **AGORA CONSTRUCCIONES S.A.**, identificada con NIT.830.145.143-9, representada legalmente por el señor **JUAN CARLOS LUGO AGUDELO** (o quien haga sus veces), a la que le fue otorgado el registro de enajenación No. 2007053 (folio 5).

Que mediante radicado No. 1-2018-14193 del 13 de abril de 2018 (folio 3), la sociedad enajenadora informó a este Despacho que *“(...) de acuerdo a la observación registrada sobre construcción de escaleras de acceso al salón comunal y no rampa para acceso a personas con movilidad reducida, se procedió a corregir el error, lo cual podrá verificar en posteriores visitas de seguimiento.”*

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2018-17800 del 24 de abril de 2018 (folio 6) y mediante radicado No. 2-2018-26373 del 18 de junio de 2018, se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora **AGORA CONSTRUCCIONES S.A.**, identificada con NIT.830.145.143-9, 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.

Que mediante radicado No. 1-2018-47249 del 7 de diciembre de 2018 (folio 8), la alcaldía local de Usme a través de su alcalde solicitó respuesta del proceso que se lleva a cabo frente a la constructora **AGORA CONSTRUCCIONES S.A.**; respuesta que fue emitida por esta Subdirección bajo radicado No. 2-2019-00051 del 2 de enero de 2019 (folio 9) informando la etapa que para ese momento se encontraba dicho proceso. 

RESOLUCIÓN No. 1534 DEL 15 DE JULIO DE 2021 Hoja No. 2 de 27

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

Que de conformidad con los antecedentes expuestos y en atención a lo previsto en el artículo 5° del Decreto 572 de 2015, esta Subdirección estimó necesaria la realización de una vista de carácter técnico para verificar los hechos objeto de la queja, por tal razón, mediante oficios con radicados Nos. 2-2019-23155 del 09 de mayo de 2019 (folio 12) y 2-2019-25945 del 22 de mayo de 2019 (folio 14) se le informó a los interesados, que el área técnica de la Subdirección procedería a realizar visita al proyecto de vivienda, diligencia que no se pudo llevar a cabo por inasistencia del administrador del proyecto; razón por la cual se procede nuevamente a programar visita con el fin de garantizar el debido proceso y derecho a la defensa para el día 30 de septiembre de 2019, comunicaciones que fueron enviadas nuevamente a la sociedad enajenadora mediante oficio No. 2-2019-48232 del 6 de septiembre de 2019 y al administrador y/o representante legal del proyecto de vivienda mediante oficio No. 2-2019-48229 del 6 de septiembre de 2019 debidamente recibidas por los interesados como consta en los folios 21-25.

Que dicha visita se celebró en la fecha indicada con la asistencia del señor DANIEL BENITEZ, en calidad de administrador del proyecto de vivienda, y del señor OMAR HERNANDEZ, en calidad de autorizado de la sociedad, según se observa en el acta de visita técnica que reposa en el expediente (folio 29). Como consecuencia de la visita técnica realizada se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 19-1077 del 01 de octubre de 2019 (folios 30-34), en el cual se concluyó:

“(…) No hay acta de entrega de zonas comunes. La primera casa fue entregada en septiembre de 2017.

HALLAZGOS

Se constatan los hechos consignados en la queja:

1. “NÚMERO DE VIVIENDAS CONSTRUIDAS”

En la queja exponen que la cantidad de viviendas construidas no corresponde con la aprobada en la Licencia de Construcción. Se encuentran construidas 109 y de acuerdo con lo comentado están aprobadas 110.

Al respecto de este hecho, la constructora comenta que, está en trámite la Ampliación del plazo de la Licencia de Construcción inicial para construir la casa diseñada para personas con movilidad reducida, que sería la casa faltante. Revisando la radicación de documentos No. 400020140254 del 26 de agosto de 2014, en la Licencia de Construcción 14-4-0853 del 28 de mayo de 2014 se aprobaron para la Etapa 1 MZ 4B, 110 unidades de vivienda dentro de las cuales una debía cumplir con condiciones para personas con discapacidad.

En el momento de la visita se observa que el espacio donde está previsto construir dicha casa, está aún sin intervención alguna.

Por lo anterior, se debe dar cumplimiento a el Artículo 7 de la Ley 400 enuncia lo siguiente:

RESOLUCIÓN No. 1534 DEL 15 DE JULIO DE 2021 Hoja No. 3 de 27

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

ARTICULO 7o. SUJECION DE LA CONSTRUCCION A LOS PLANOS. Los planos arquitectónicos y estructurales que se presenten para la obtención de la licencia de construcción deben ser iguales a los utilizados en la construcción de la obra. Por lo menos una copia de éstos debe permanecer en el archivo del departamento administrativo o dependencia distrital o municipal a cargo de la expedición de la licencia de construcción.

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

2. “ACCESO A SALÓN COMUNAL PARA MOVILIDAD REDUCIDA”

En visita se observa que, para el acceso al salón comunal está construida una rampa. Expresan que en un inicio se había construido escaleras para el acceso y que luego lo cambiaron para ajustarse a lo aprobado en la Licencia de Construcción LC 14-4-0853 del 28 de mayo de 2014.

Revisando la radicación de documentos No. 400020140254 del 26 de agosto de 2014, no se evidencia en los planos de la Licencia de Construcción una escalera o una rampa en esta área, sin embargo, para dar accesibilidad a las personas con movilidad reducida se hace necesaria dicha rampa. Por otro lado, no se garantiza desde el andén principal el acceso hasta el salón comunal, por lo que, no se está garantizando totalmente el ingreso.

También se evidencia que, dicha rampa no cuenta con barandas como medida de protección para las personas con movilidad reducida que transiten por este espacio, siendo obligatorio para la accesibilidad al medio físico según la normativa. En la primera visita realizada la constructora se comprometió a colocarlas, sin embargo, en la segunda visita sigue estando igual.

Al respecto, el decreto 1538 de 2005 enuncia lo siguiente:

ARTÍCULO 10. ACCESIBILIDAD A EDIFICACIONES PARA VIVIENDA. *Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo 2 del artículo 29 de la Ley 546 de 1999, para el diseño y construcción de vivienda nueva, se dará aplicación en lo pertinente, a las normas técnicas previstas en el artículo anterior y cuando se trate de un conjunto residencial de una o varias edificaciones, las rutas peatonales deben cumplir las condiciones de accesibilidad establecidas en el artículo 7 del presente decreto, de manera que se asegure la conexión entre espacios y servicios comunales del conjunto o agrupación y con la vía pública.*

ARTICULO 9. CARACTERISTICAS DE LOS EDIFICIOS ABIERTOS AL PÚBLICO. *Para el diseño, construcción o adecuación de los de edificios de uso público en general, se dará cumplimiento a los siguientes parámetros de accesibilidad:*

PARÁGRAFO. *Además de lo dispuesto en el presente artículo, serán de obligatoria aplicación, en lo pertinente, las siguientes Normas Técnicas Colombianas para el diseño, construcción o adecuación de los edificios de uso público.*

RESOLUCIÓN No. 1534 DEL 15 DE JULIO DE 2021 Hoja No. 4 de 27

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

- a) NTC 4140: “*Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios, pasillos, corredores. Características Generales*”,
- b) NTC 4143: “*Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios, rampas fijas*”,
- c) NTC 4145: “*Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios. Escaleras*”,
- d) NTC 4201: “*Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios. Equipamientos. Bordillos, pasamanos y agarraderas*”,
- e) NTC 4349: “*Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios. Ascensores*”.

NTC 4143: Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios. Rampas fijas.

3.2 CARACTERÍSTICAS GENERALES

3.2.1. Cuando las rampas salven desniveles superiores a 0,25 m deberán llevar pasamanos según la NTC 4201,

3.2.2 Cuando se diseñen rampas con anchos superiores al doble del mínimo (véase el apartado 3.1.3), se recomienda la colocación de pasamanos intermedios espaciados como mínimo a 0,90 m.

3.2.3 En los casos que se presente doble circulación simultánea se deberá colocar en el centro pasamanos intermedios. El ancho de las rampas definido de esta manera deberá estar de acuerdo a lo especificado en el numeral 3.1.3.

3.2.4 Cuando las rampas salven desniveles superiores a 0,10 m deberán llevar bordillos según la NTC 4201,

3.2.5 Cuando existan circulaciones transversales en rampas que salven desniveles menores de 25 cm, (ejemplo: rebajes de un escalón o vados) se dispondrán planos laterales de acordamiento con pendiente longitudinal máxima del 12 %.

3.2.6 El pavimento de las rampas deberá ser firme, antideslizante y sin accidentes.

3.2.7 Las rampas deben estar libres de obstáculos en todo su ancho mínimo y desde su piso terminado hasta un plano paralelo a él ubicado a 2,05 m de altura.

Dentro de ese espacio no se podrá disponer de elementos que la invadan (ejemplo: luminarias, carteles, equipamientos),

De igual manera, con respecto a lo construido se debe dar cumplimiento a el Artículo 7 de la Ley 400 enuncia lo siguiente:

ARTICULO 7o. SUJECION DE LA CONSTRUCCION A LOS PLANOS. Los planos arquitectónicos y estructurales que se presenten para la obtención de la licencia de construcción deben ser iguales a los utilizados en la construcción de la obra. Por lo menos una copia de éstos debe permanecer en el archivo del departamento administrativo o dependencia distrital o municipal a cargo de la expedición de la licencia de construcción.

También se debe dar cumplimiento a la Ley 675 de 2001:

PAR. 1º—Cuando se trate de conjuntos o proyectos construidos por etapas, los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados se referirán a aquellos localizados en cada uno de los edificios o etapas cuya construcción se haya concluido.

RESOLUCIÓN No. 1534 DEL 15 DE JULIO DE 2021 Hoja No. 5 de 27

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

PAR. 2º—Los bienes comunes deberán coincidir con lo señalado en el proyecto aprobado y lo indicado en el reglamento de propiedad horizontal. (Subrayado fuera de texto)

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

3. “PARQUEADERO COMUNAL”

El área de parqueaderos no tiene ningún tratamiento de piso y por consiguiente tampoco se encuentran delimitados los estacionamientos. Comenta la constructora que no lo han ejecutado porque falta realizar una intervención urbanística para poder construir esta parte.

Revisando la radicación de documentos No. 400020140254 del 26 de agosto de 2014, en los planos de la Licencia de Construcción antes nombrada, se observa la delimitación de los 22 parqueaderos aprobados en la licencia y que aun no han sido construidos.

Por lo anterior expuesto, se debe dar cumplimiento a el Artículo 7 de la Ley 400 – SUJECIÓN DE LA CONSTRUCCION A LOS PLANOS y a la Ley 675 de 2001 (Revisar numeral 2).

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

4. “SALÓN COMUNAL”

En la primera visita realizada, el salón comunal no se encontraba terminado, faltaba colocar los aparatos sanitarios de los baños, terminar la instalación eléctrica y faltaba construir algunos muros. En la última visita lo anterior se construyó, sin embargo, no tiene ningún acabado, las puertas de los baños no tienen chapa para poder cerrarlos y no ha sido oficialmente entregado a los copropietarios.

Revisando la radicación de documentos No. 400020140254 del 26 de agosto de 2014, en la planimetría el área de los baños presenta una distribución diferente a la construida, y uno de estos debe tener las dimensiones necesarias para personas con movilidad reducida.

Por lo anterior expuesto, se debe dar cumplimiento a el Artículo 7 de la Ley 400 – SUJECIÓN DE LA CONSTRUCCION A LOS PLANOS y a la Ley 675 de 2001 (Revisar numeral 2).

De igual manera, el Código de la Policía enuncia lo siguiente:

ACUERDO 79 DE 2003 

RESOLUCIÓN No. 1534 DEL 15 DE JULIO DE 2021 Hoja No. 6 de 27

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

ARTICULO 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;*

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

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

5. “CONTADORES DE SERVICIO PÚBLICO”

En la primera visita realizada, comentaban que, tenían la provisional de luz y que no tenían los contadores de agua y gas, lo cual fue verificado. En la última visita realizada, ya se encuentran en funcionamiento los contadores de los tres servicios.

Por lo anterior, no se establece deficiencia constructiva.

6. “CUARTO DE BASURAS”

Al respecto, en la queja hacen referencia a que dicho espacio no había sido terminado y entregado. En la primera visita realizada estaban terminando de enchapar el piso. En la última visita, ya habían terminado de enchapar y emboquillar, y además colocaron el cárcamo a nivel de piso lo cual modificaron de acuerdo con lo que se ve en la primera visita. La ventilación solo se encuentra por medio de la rejilla que tiene la puerta.

Aunque realizaron esta intervención, en la parte superior del muro no se encuentra pañetado y pintado, no cuenta con los elementos de almacenaje de basura y no cuenta con elementos para prevenir y controlar un incendio (extintor). En conclusión, dicho espacio cumple parcialmente con la materialidad y la ventilación, pero no cumple con otros aspectos necesarios para su adecuado funcionamiento.

Por lo tanto, se debe dar cumplimiento al decreto 2981 del 2013 que enuncia lo siguiente:

Artículo 20. Sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos. *Todo usuario agrupado del servicio público de aseo, deberá tener una unidad de almacenamiento de residuos sólidos que cumpla como mínimo con los siguientes requisitos:*

- 1. Los acabados deberán permitir su fácil limpieza e impedir la formación de ambientes propicios para el desarrollo de microorganismos.*
- 2. Tendrán sistemas que permitan la ventilación, tales como rejillas o ventanas, y de prevención y control de incendios, como extintores y suministro cercano de agua y drenaje.*
- 3. Serán construidas de manera que se evite el acceso y proliferación de insectos, roedores y otras clases de vectores, y que impida el ingreso de animales domésticos.*

RESOLUCIÓN No. 1534 DEL 15 DE JULIO DE 2021 Hoja No. 7 de 27

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

4. *Deberán tener una adecuada ubicación y accesibilidad para los usuarios. Deberán contar con recipientes o cajas de almacenamiento de residuos sólidos para realizar su adecuado almacenamiento y presentación, teniendo en cuenta la generación de residuos y las frecuencias y horarios de prestación del servicio de recolección y transporte.*

Parágrafo 1º. *Los usuarios serán los responsables de mantener aseadas, desinfectadas y fumigadas las unidades de almacenamiento, atendiendo los requisitos y normas para esta última actividad.*

Parágrafo 2º. *Cuando se realicen actividades de separación, las unidades de almacenamiento deberán disponer de espacio suficiente para realizar el almacenamiento de los materiales, evitando su deterioro.*


Parágrafo 3º. *El usuario agrupado podrá elegir entre la presentación de los residuos en el andén o en la unidad de almacenamiento cuando así se pacte y las condiciones técnicas así lo permitan. En todo caso, deberá contar con los recipientes suficientes para el almacenamiento, de acuerdo con la generación de residuos, y las frecuencias y horarios de prestación del servicio de aseo.*

Parágrafo 4º. *Las plazas de mercado, cementerios, mataderos o frigoríficos, estadios, terminales de transporte deben establecer programas internos de almacenamiento y presentación de residuos, de modo que se minimice la mezcla de los mismos y se facilite el manejo y posterior aprovechamiento, en especial de los de origen orgánico.*

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

En tal orden de ideas tenemos que el hecho mencionado en el informe de verificación No. 19-1077 del 1 de octubre de 2019, el numeral “5. **CONTADORES DE SERVICIO PUBLICO**” no será objeto de investigación por no ser calificado como deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de las especificaciones.

En tanto que los hechos descritos en los numerales “1. **NUMERO DE VIVIENDAS CONSTRUIDAS**; 2. **ACCESO A SALON COMUNAL PARA MOVILIDAD REDUCIDA**; 3. **PARQUEADERO COMUNAL**; 4. **SALON COMUNAL**; 6. **CUARTOS DE BASURA**” sí se evidencia deficiencias constructivas calificadas como afectaciones graves, así las cosas, al tenor del artículo 14 del Decreto Distrital 572, es oportuno para este Despacho surtir la presente investigación, dado que conforme está consignado en Acta de Visita a (folio 29), suscrita también por el señor OMAR HERNANDEZ, en su condición de autorizado de la sociedad AGORA CONSTRUCCIONES S.A., la entrega de las zonas comunes del proyecto de vivienda no se ha realizado, sin embargo la primera casa fue entregada en septiembre de 2017 y la queja se presentó el 17 de abril de 2018, en ese entendido, es claro que este Despacho se encuentra en término para conocer de la presente investigación.

El 25 de noviembre de 2019, por medio del Auto No. 4886 (folios 38-43) se dispuso la apertura de la presente investigación administrativa en contra de la sociedad AGORA CONSTRUCCIONES S.A., identificada con Nit. 830.145.143-9, de conformidad con lo consignado en el Informe de Verificación de Hechos No. 19-1077 del 1 de octubre de 2019 (folios 30-34), producto de la visita técnica realizada el 30 de septiembre de 2019, en el proyecto de vivienda AGRUPACION RESIDENCIAL PUERTA DEL REY ETAPA 1 - PROPIEDAD HORIZONTAL. 

RESOLUCIÓN No. 1534 DEL 15 DE JULIO DE 2021 Hoja No. 8 de 27

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

Que en cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 68 de la Ley 1437 de 2011, por la cual se expidió el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, este Despacho envía citación para notificación personal del Auto No. 4886 del 25 de noviembre de 2019, al representante legal de la sociedad enajenadora **AGORA CONSTRUCCIONES S.A.**, identificada con NIT.830.145.143-9, mediante radicado No. 2-2019-68495 del 11 de diciembre de 2019 entregado el día 16 de diciembre de 2019 con guía No. YG248311237CO y radicado No. 2-2019-68500 del 11 de diciembre de 2019 devuelto con guía YG248433054CO por la causal “No reside” (folio 46 al 49), una vez agotado el trámite de notificación personal, esta Subdirección procede a enviar mediante radicado No. 2-2020-48554 del 22 de diciembre de 2020 aviso de notificación a la sociedad enajenadora, el cual fue devuelto por la empresa de mensajería causal “Desconocido” tal como consta en la guía No. YG265507640CO, (folio 51-52), por tal causal, se procede a realizar la publicación del aviso del Auto 4886 del 25 de noviembre de 2019, el 15 de febrero de 2021 en la oficina de notificaciones y en la página web de la Secretaría Distrital del Hábitat. (Folios 53-55)

Con radicado No. 2-2019-68658 del 11 de diciembre de 2019, esta Subdirección envía comunicación del Auto No. 4886 del 25 de noviembre de 2019 al Administrador y/o representante legal del **AGRUPACIÓN RESIDENCIAL PUERTA DEL REY ETAPA 1 - PROPIEDAD HORIZONTAL**, la cual fue entregada el 16 de diciembre de 2019, tal como consta en la guía No. YG248311492CO. Folio 44-45

Una vez revisados los sistemas de información de la entidad y los documentos del expediente No. 3-2018-01605-1, la sociedad enajenadora **AGORA CONSTRUCCIONES S.A.**, identificada con NIT. 830.145.143-9, representada legalmente por el señor **JUAN CARLOS LUGO AGUDELO** (o quien haga sus veces), no presentó escrito de descargos del Auto No. 4886 del 25 de noviembre de 2019, así mismo y al no haber presentado escrito de descargos, la Sociedad enajenadora no aportó ni solicitó pruebas ni solicitó audiencia de mediación.

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 curso anual, término que fue prorrogado en Resolución 844 del 26 de mayo de 2020 hasta el 31 de agosto de 2020, la Secretaría Distrital de Hábitat expidió los siguientes actos administrativos:

1. Resolución No. 080 del 16 de marzo de 2020 “*Por la cual se adopta como medida transitoria por motivos de salubridad pública la suspensión de términos para los procesos sancionatorios adelantados en la secretaria de hábitat*”,

RESOLUCIÓN No. 1534 DEL 15 DE JULIO DE 2021 Hoja No. 9 de 27

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

2. Resolución No. 084 de 20 de marzo de 2020 “*Por el cual se aclara el alcance de la suspensión de términos en los procedimientos a cargo de la Secretaría Distrital del Hábitat contemplados en la Resoluciones 077 y 080 de 16 de marzo de 2020*”
3. Resolución No. 099 del 31 de marzo de 2020 “*Por la cual se prorroga la suspensión de los términos de las actuaciones y procesos administrativos, sancionatorios y disciplinarios de que tratan las Resoluciones 077, 080 y 081 de 2020*”
4. Resolución 231 del 27 de julio de 2020 “*por la cual se levanta la suspensión de los términos de las actuaciones administrativas, disciplinarias, sancionatorias que se adelantan en la Secretaría Distrital de Hábitat, ordenada por las Resoluciones 077, 080, 081 y 099 de 2020, y se dictan otras disposiciones*”, la cual dispuso en su artículo segundo levantar la suspensión de términos procedimentales de las actuaciones administrativas y sancionatorias sobre los asuntos de Inspección Vigilancia y Control, a partir de las 0:00 horas del 18 de agosto de 2020.
5. Resolución No. 251 del 16 de agosto de 2020 “*Por la cual se modifica el artículo 2 de la Resolución 231 del 27 de julio de 2020 “Por la cual se levanta la suspensión de los términos de las actuaciones administrativas, disciplinarias y sancionatorias que se adelantan en la Secretaría Distrital del Hábitat, ordenada por las Resoluciones 077, 080, 081 y 099 de 2020 y se dictan otras disposiciones”, en los siguientes términos:*

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

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

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

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

RESOLUCIÓN No. 1534 DEL 15 DE JULIO DE 2021 Hoja No. 10 de 27

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

Que en aplicación al párrafo 2º del artículo 12 del Decreto Distrital No. 572 de 2015 y considerando que el material probatorio obrante en el expediente era suficiente para continuar con el proceso administrativo, la Subdirección determinó oficiosamente seguir con el trámite de la investigación, mediante la expedición del Auto de Traslado para Alegar de Conclusión No. 255 del 9 de marzo de 2021 (folios 60-62), en el cual se impulsa oficiosamente una investigación administrativa y le concede a la sociedad **AGORA CONSTRUCCIONES S.A.**, identificada con Nit. 830.145.143-9, representada legalmente por el señor JUAN CARLOS LUGO AGUDELO (o quien haga sus veces), un término de diez (10) días hábiles para que allegará al despacho sus alegatos de conclusión.

Que en cumplimiento de lo dispuesto en el Auto de Traslado para Alegar de Conclusión No. 255 del 9 de marzo de 2021 (folios 60-62), con radicados Nos. 2-2021-13163 y 2-2021-13165 del 23 de marzo de 2021 (folios 63 y 67), se envió oficio de comunicación a la sociedad enajenadora y al administrador y/o representante legal del proyecto de vivienda, respectivamente, de los que reporta la empresa de mensajería Servicios Postales Nacionales S.A. que, para el caso del enajenador, fue devuelto por la causal de “no reside” a través de la guía No. YG270211165CO (folio 64), como consecuencia de la devolución de la comunicación, este Despacho publica en la página web y en la oficina de comunicaciones el 8 de marzo el envío de la comunicación del Auto de apertura a la sociedad enajenadora. Para el caso del quejoso, fue entregado con guía No. YG270211174CO efectivamente entregado el 26 de marzo de 2021. (folio 68) del cual la sociedad enajenadora no presentó los respectivos alegatos.

En mérito de lo anterior, teniendo en cuenta que la etapa de alegatos quedó agotada y que las pruebas aportadas que reposan en el expediente son suficientes, esta Subdirección procede a decidir de fondo la presente actuación, previo el siguiente:

ANÁLISIS DEL DESPACHO

1. Competencia.

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

Dentro de las competencias asignadas a las autoridades encargadas de la inspección, vigilancia y control de la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, se encuentra la consagrada en el numeral 7º de artículo 2 del Decreto 078 de 1987, según la cual, corresponde al Distrito Capital y en particular a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, la de controlar la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, función que cumpla mediante la imposición de órdenes y requerimientos, como correctivos necesarios para contrarrestar las situaciones de incumplimiento de las normas que rigen dicha actividad; así mismo,

RESOLUCIÓN No. 1534 DEL 15 DE JULIO DE 2021 Hoja No. 11 de 27

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

por la imposición de multas sucesivas a las personas que no cumplan con las órdenes o requerimientos efectuados, conforme las facultades consagradas en la Ley 66 de 1968 y el Decreto 2610 de 1979.

En este sentido, el artículo 20 del Acuerdo 735 del 9 de enero del 2019, señala: “...*Iniciarán las actuaciones administrativas pertinentes, cuando hayan comprobado la enajenación ilegal de inmuebles destinados a vivienda o fallas en la calidad de los mismos, que atenten contra la estabilidad de la obra e impartir órdenes y requerimientos como medidas preventivas, e imponer las correspondientes sanciones*”.

En atención a lo expuesto, resulta claro que esta Subdirección es competente para adelantar la presente investigación contra la sociedad enajenadora AGORA CONSTRUCCIONES S.A. identificada con Nit. 830.145.143-9, representada legalmente por el señor JUAN CARLOS LUGO AGUDELO (o quien haga sus veces), por las irregularidades presentes en las áreas comunes del proyecto de vivienda AGRUPACION RESIDENCIAL PUERTA DEL REY ETAPA 1 - PROPIEDAD HORIZONTAL, anteriormente descritas.

2. Oportunidad.

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

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

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

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

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

RESOLUCIÓN No. 1534 DEL 15 DE JULIO DE 2021 Hoja No. 12 de 27

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

a la fecha de las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.

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

En consideración a que la entrega de las zonas comunes basados en la información que reposa en las bases de datos de la entidad no se ha realizado formalmente, sin embargo la primera casa fue entregada en septiembre de 2017 y la radicación de la queja signada con el No. 3-2018-01605 del 17 de abril de 2018 y que los hechos imputados fueron calificados como deficiencias constructivas GRAVES, para la determinación de las oportunidades señaladas por el artículo 14 del decreto 572 de 2015, se tiene:

El hecho mencionado en el informe de visita No. 19-1077 del 1 de octubre de 2019, en el numeral "5. *CONTADORES DE SERVICIO PUBLICO*", no será objeto de investigación por no ser calificado como deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de las especificaciones.

Por otra parte, se evidencia que los hechos descritos en los numerales "1. *NUMERO DE VIVIENDAS CONSTRUIDAS*; 2. *ACCESO A SALON COMUNAL PARA MOVILIDAD REDUCIDA*; 3. *PARQUEADERO COMUNAL*; 4. *SALON COMUNAL*; 6. *CUARTOS DE BASURA*", fueron calificados como deficiencias constructivas GRAVES. Por lo tanto, al tenor del artículo 14 del Decreto Distrital 572, es oportuno para este despacho surtir la presente investigación, dado que conforme está consignado en Acta de Visita a (folio 29), suscrita también por el señor OMAR HERNANDEZ, en su condición de autorizado de la sociedad AGORA CONSTRUCCIONES S.A., la entrega de las zonas comunes del proyecto de vivienda en cuestión no se ha realizado formalmente, sin embargo, la primera casa fue entregada en septiembre de 2017, y esta secretaria tuvo conocimiento de los hechos el 17 de abril de 2018, en este sentido, encuentra la Administración dentro del término para conocer y eventualmente sancionar a la sociedad enajenadora investigada, de conformidad con los demás elementos probatorios obrantes en el expediente, en razón a que apenas transcurrió menos de un año entre las fechas mencionadas; de los tres (3) exigido para el caso de las afectaciones GRAVES, para ejercer la potestad sancionatoria.

3. Desarrollo de la actuación.

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

"Es a este último aspecto a donde remite el artículo 29 de la Constitución: "El debido proceso se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas." La Corte, en, numerosas sentencias, ha explicado el alcance de este principio, especialmente cuando se refiere al debido proceso administrativo. Ha señalado

RESOLUCIÓN No. 1534 DEL 15 DE JULIO DE 2021 Hoja No. 13 de 27

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

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.”


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, competencias y recursos.

Con fundamento en ello, este Despacho ha actuado conforme a la ley, dentro de la órbita de sus funciones y en congruencia con el principio de legalidad, pues la actuación administrativa se adelantó de conformidad con el procedimiento correspondiente (Decreto Distrital 572 de 2015)

4. Análisis probatorio.

La investigación se inició de oficio referente al proyecto de vivienda AGRUPACION RESIDENCIAL PUERTA DEL REY ETAPA 1 - PROPIEDAD HORIZONTAL, en contra de la sociedad enajenadora AGORA CONSTRUCCIONES S.A., identificada con Nit. 830.145.143-9, representada legalmente por el señor JUAN CARLOS LUGO AGUDELO, (o quien haga sus veces) por las presuntas irregularidades existentes en las áreas comunes del mencionado inmueble (folios 1 a 2).

De la visita técnica efectuada al inmueble, según el informe de verificación de Hechos 19-1077 del 1 de octubre de 2019 (folio 30-34) como quedó consignado en el Auto de apertura de investigación administrativa No. 4886 del 25 de noviembre de 2019 (folio 38-43), se pudo establecer que los hechos "1. NUMERO DE VIVIENDAS" 

RESOLUCIÓN No. 1534 DEL 15 DE JULIO DE 2021 Hoja No. 14 de 27

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

CONSTRUIDAS; 2. ACCESO A SALON COMUNAL PARA MOVILIDAD REDUCIDA; 3. PARQUEADERO COMUNAL; 4. SALON COMUNAL; 6. CUARTOS DE BASURA”, fueron calificados como deficiencias constructivas y/o desmejoramientos de especificaciones técnicas GRAVES, que afectan las adecuadas condiciones de uso y habitabilidad de las áreas comunes del AGRUPACION RESIDENCIAL PUERTA DEL REY ETAPA 1 - PROPIEDAD HORIZONTAL.

Una vez verificado los sistemas de información de la Secretaría Distrital del Hábitat y el expediente en físico, no refleja escrito allegado por la representante legal de la sociedad enajenadora AGORA CONSTRUCCIONES S.A., identificada con Nit. 830.145.143-9, en donde ejerza el derecho a la defensa manifestándose sobre el traslado de la queja y/o el Auto de apertura 4886 del 25 de noviembre de 2019, del cual se notificó por aviso a la sociedad enajenadora, (folios 53-54), así como no refleja solicitud de practica de pruebas o audiencia de mediación, como tampoco, la sociedad investigada se pronunció sobre el Auto de Traslado para Alegar de Conclusión No. 255 del 9 de marzo de 2021, el cual fue comunicado con radicado No. 2-2021-13163 del 23 de marzo de 2021 (folio 63), el cual fue devuelto por la causal de “no reside” a través de la guía No. YG270211165CO (folio 64), como consecuencia de la devolución de la comunicación, este Despacho publica en la página web y en la oficina de comunicaciones el 8 de marzo el envío de la comunicación del Auto de apertura a la sociedad enajenadora.

Conforme a lo anterior, la sociedad enajenadora AGORA CONSTRUCCIONES S.A., identificada con Nit. 830.145.143-9 representada legalmente por el señor JUAN CARLOS LUGO AGUDELO (o quien haga sus veces) no ejerció el derecho a la defensa, como consecuencia de esto, este Despacho valorara el material probatorio que reposa en el expediente, con el fin de emitir decisión de fondo en la presente actuación administrativa.

5. Análisis de descargos.

Una vez se verificó la base de correspondencia de la Entidad y el expediente en físico, no refleja escrito allegado por la representante legal de la sociedad enajenadora AGORA CONSTRUCCIONES S.A., identificada con Nit. 830.145.143-9, en donde ejerza el derecho a la defensa manifestándose sobre el traslado de la queja y/o el Auto de apertura 4886 del 25 de noviembre de 2019, del cual se notificó por aviso a la sociedad enajenadora, (folios 53-54), así como no refleja solicitud de practica de pruebas o audiencia de mediación, como tampoco, la sociedad investigada se pronunció sobre el Auto de Traslado para Alegar de Conclusión No. 255 del 9 de marzo de 2021

Como consecuencia de lo anterior, esta Subdirección estimó necesaria la realización de una visita de carácter técnico para verificar los hechos objeto de la queja, diligencia que se realizó el día 30 de septiembre de 2019, como consta en el acta de visita (folio 29) con asistencia por parte del señor OMAR HERNANDEZ en su calidad de autorizado de la sociedad enajenadora, sin asistencia de la parte quejosa, de la cual el área técnica de esta Subdirección, realizó el Informe de Verificación de Hechos No. 19-1077 del 1 de octubre de 2019 (folios 30-34), en el cual se concluyó que el hecho del numeral “5. CONTADORES DE SERVICIO PUBLICO” no será objeto de investigación por no ser calificado como deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de las especificaciones.

RESOLUCIÓN No. 1534 DEL 15 DE JULIO DE 2021 Hoja No. 15 de 27

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

En cuanto a los hechos descritos en los numerales “1. NUMERO DE VIVIENDAS CONSTRUIDAS; 2. ACCESO A SALON COMUNAL PARA MOVILIDAD REDUCIDA; 3. PARQUEADERO COMUNAL; 4. SALON COMUNAL; 6. CUARTOS DE BASURA” fueron calificados como deficiencias constructivas calificadas como afectaciones graves, por tal razón, el 25 de noviembre de 2019 este Despacho por medio del Auto No. 4886 (folios 38-43) se dispuso la apertura de la presente investigación administrativa en contra de la sociedad AGORA CONSTRUCCIONES S.A., identificada 830.145.143-9, de la cual tampoco se evidenció pronunciamiento por parte de la sociedad enajenadora.

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


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

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

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

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

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

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

RESOLUCIÓN No. 1534 DEL 15 DE JULIO DE 2021 Hoja No. 16 de 27

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

existencia de un hecho afirmado, de lo contrario el solo incumplimiento de este deber tendría por consecuencia procesal que el juez del proceso 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 de los hechos dentro de la investigación administrativa, o de evidenciar la corrección total de los hallazgos evidenciados en las zonas comunes del proyecto de vivienda y no lo hizo.

6. Fundamento Normativo de la decisión.

En este orden de ideas, este Despacho decidirá la procedibilidad de imponer sanción a la sociedad enajenadora AGORA CONSTRUCCIONES S.A., identificada con Nit. 830.145.143-9, representada legalmente por el señor JUAN CARLOS LUGO AGUDELO (o quien haga sus veces).

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

De acuerdo con el Informe de Verificación de Hechos No. 19-1077 del 1 de octubre de 2019 (folio 30-34) que recoge las conclusiones de la visita practicada al proyecto de vivienda AGRUPACION RESIDENCIAL PUERTA DEL REY ETAPA 1 - PROPIEDAD HORIZONTAL, confirmo que los hechos “1. NUMERO DE VIVIENDAS CONSTRUIDAS; 2. ACCESO A SALON COMUNAL PARA MOVILIDAD REDUCIDA; 3. PARQUEADERO COMUNAL; 4. SALON COMUNAL; 6. CUARTOS DE BASURA” calificado como una deficiencia constructiva grave, en el informe de verificación de Hechos 19-1077 del 1 de octubre de 2019 (folio 30-34), la sociedad enajenadora no aportó a la fecha de expedición del presente acto administrativo, prueba que demuestre el que el hecho fue superado en un 100%

Con base en lo anterior, y en las pruebas obrantes en el expediente, esta Subdirección logró constatar que los hechos que afectan las áreas comunes del proyecto **AGRUPACION RESIDENCIAL PUERTA DEL REY ETAPA 1 - PROPIEDAD HORIZONTAL** “1. NUMERO DE VIVIENDAS CONSTRUIDAS; 2. ACCESO A SALON COMUNAL PARA MOVILIDAD REDUCIDA; 3. PARQUEADERO COMUNAL; 4. SALON COMUNAL; 6. CUARTOS DE BASURA”, se calificaron como deficiencias constructivas y/o desmejoramientos de especificaciones técnicas graves, con lo cual se quebrantan las disposiciones, que a continuación se citan:

RESOLUCIÓN No. 1534 DEL 15 DE JULIO DE 2021 Hoja No. 17 de 27

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

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

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

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

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

DECRETO 572 DE 2015, Artículo 2:

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

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

Afectaciones graves: Son las deficiencias constructivas o desmejoramiento de las especificaciones técnicas que afectan las condiciones de habitabilidad, uso o funcionamiento de los bienes privados o de dominio particular o la utilización de los bienes comunes, que no implican daño estructural o amenaza de ruina en el inmueble. Pueden presentarse, entre otros, en los siguientes casos (...)”

Y específicamente en el orden técnico:

“LEY 400 DE 1997

ARTICULO 7o. SUJECION DE LA CONSTRUCCION A LOS PLANOS. *Los planos arquitectónicos y estructurales que se presenten para la obtención de la licencia de construcción deben ser iguales a los utilizados en la construcción de la obra. Por lo menos una copia de éstos debe permanecer en el archivo del departamento administrativo o dependencia distrital o municipal a cargo de la expedición de la licencia de construcción.*

DECRETO 1538 DE 2005

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

ARTÍCULO 9. CARACTERÍSTICAS DE LOS EDIFICIOS ABIERTOS AL PÚBLICO. *Para el diseño, construcción o adecuación de los edificios de uso público en general, se dará cumplimiento a los siguientes parámetros de accesibilidad:*

PARÁGRAFO. *Además de lo dispuesto en el presente artículo, serán de obligatoria aplicación, en lo pertinente, las siguientes Normas Técnicas Colombianas para el diseño, construcción o adecuación de los edificios de uso público:*

- a) NTC 4140: “Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios, pasillos, corredores. Características Generales”,
- b) NTC 4143: “Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios, rampas fijas”,
- c) NTC 4145: “Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios. Escaleras”,
- d) NTC 4201: “Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios. Equipamientos. Bordillos, pasamanos y agarraderas”,
- e) NTC 4349: “Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios. Ascensores”.

ARTÍCULO 10. ACCESIBILIDAD A EDIFICACIONES PARA VIVIENDA. *Sin perjuicio de lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 29 de la Ley 546 de 1999, para el diseño y construcción de vivienda nueva, se dará aplicación en lo pertinente, a las normas técnicas previstas en el artículo anterior y cuando se trate de un conjunto residencial de una o varias edificaciones, las rutas peatonales deben cumplir las condiciones de accesibilidad establecidas en el artículo 7 del presente decreto, de manera que se asegure la conexión entre espacios y servicios comunales del conjunto o agrupación y con la vía pública.*

NTC 4143

3.2 CARACTERÍSTICAS GENERALES

3.2.1 *cuando las rampas salven desniveles superiores a 0,25 m deberán llevar pasamanos según la NTC 4201.*

3.2.2 *Cuando se diseñen rampas con anchos superiores al doble del mínimo (véase el apartado 3.1.3), se recomienda la colocación de pasamanos intermedios espaciados como mínimo a 0,90 m.*

3.2.3 *En los casos que se presente doble circulación simultánea se deberá colocar en el centro pasamanos intermedios. El ancho de las rampas definido de esta manera deberá estar de acuerdo a lo especificado en el numeral 3.1.3.*

3.2.4 *Cuando las rampas salven desniveles superiores a 0,10 m deberán llevar bordillos según la NTC 4201,*

3.2.5 *Cuando existan circulaciones transversales en rampas que salven desniveles menores de 25 cm, (ejemplo: rebajes de un escalón o vados) se dispondrán planos laterales de acordamiento con pendiente longitudinal máxima del 12 %.*

3.2.6 *El pavimento de las rampas deberá ser firme, antideslizante y sin accidentes.*

3.2.7 *Las rampas deben estar libres de obstáculos en todo su ancho mínimo y desde su piso terminado*

RESOLUCIÓN No. 1534 DEL 15 DE JULIO DE 2021 Hoja No. 19 de 27

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

hasta un plano paralelo a él ubicado a 2,05 m de altura.

Dentro de ese espacio no se podrá disponer de elementos que la invadan (ejemplo: luminarias, carteles, equipamientos),

ARTÍCULO 24. ENTREGA DE LOS BIENES COMUNES POR PARTE DEL PROPIETARIO INICIAL.

PARÁGRAFO 1o. *Cuando se trate de conjuntos o proyectos construidos por etapas, los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados se referirán a aquellos localizados en cada uno de los edificios o etapas cuya construcción se haya concluido.*

PARÁGRAFO 2o. *Los bienes comunes deberán coincidir con lo señalado en el proyecto aprobado y lo indicado en el reglamento de propiedad horizontal.*

ACUERDO 79 DE 2003

ARTICULO 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;*

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

DECRETO 2981 DEL 2013

ARTICULO 20. *Sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos. Todo usuario agrupado del servicio público de aseo, deberá tener una unidad de almacenamiento de residuos sólidos que cumpla como mínimo con los siguientes requisitos:*

- 1. Los acabados deberán permitir su fácil limpieza e impedir la formación de ambientes propicios para el desarrollo de microorganismos.*
- 2. Tendrán sistemas que permitan la ventilación, tales como rejillas o ventanas, y de prevención y control de incendios, como extintores y suministro cercano de agua y drenaje.*
- 3. Serán construidas de manera que se evite el acceso y proliferación de insectos, roedores y otras clases de vectores, y que impida el ingreso de animales domésticos.*
- 4. Deberán tener una adecuada ubicación y accesibilidad para los usuarios. Deberán contar con recipientes o cajas de almacenamiento de residuos sólidos para realizar su adecuado almacenamiento y presentación, teniendo en cuenta la generación de residuos y las frecuencias y horarios de prestación del servicio de recolección y transporte.*

RESOLUCIÓN No. 1534 DEL 15 DE JULIO DE 2021 Hoja No. 20 de 27

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

Parágrafo 1º. *Los usuarios serán los responsables de mantener aseadas, desinfectadas y fumigadas las unidades de almacenamiento, atendiendo los requisitos y normas para esta última actividad.*

Parágrafo 2º. *Cuando se realicen actividades de separación, las unidades de almacenamiento deberán disponer de espacio suficiente para realizar el almacenamiento de los materiales, evitando su deterioro.*

Parágrafo 3º. *El usuario agrupado podrá elegir entre la presentación de los residuos en el andén o en la unidad de almacenamiento cuando así se pacte y las condiciones técnicas así lo permitan. En todo caso, deberá contar con los recipientes suficientes para el almacenamiento, de acuerdo con la generación de residuos, y las frecuencias y horarios de prestación del servicio de aseo.*

Parágrafo 4º. *Las plazas de mercado, cementerios, mataderos o frigoríficos, estadios, terminales de transporte deben establecer programas internos de almacenamiento y presentación de residuos, de modo que se minimice la mezcla de los mismos y se facilite el manejo y posterior aprovechamiento, en especial de los de origen orgánico.”*

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

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

Teniendo en cuenta las pruebas obrantes en el expediente, esta Subdirección logró constatar que los hechos “1. **NUMERO DE VIVIENDAS CONSTRUIDAS**; 2. **ACCESO A SALON COMUNAL PARA MOVILIDAD REDUCIDA**; 3. **PARQUEADERO COMUNAL**; 4. **SALON COMUNAL**; 6. **CUARTOS DE BASURA**”, constituyen una deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones técnicas graves de las áreas comunes del proyecto **AGRUPACION RESIDENCIAL PUERTA DEL REY ETAPA 1 - PROPIEDAD HORIZONTAL** que, por no haber sido subsanados totalmente, quebrantan lo estipulado en las normas ya enunciadas, motivo por el cual la enajenadora será objeto de sanción, que se tazará de acuerdo con la gravedad e importancia que representa.

7. Graduación de la sanción.

El parámetro fundamental para la graduación de las multas es el carácter leve, grave o gravísimo que se le asigna a las afectaciones dentro del trámite de la actuación, conforme a las definiciones del artículo 2 del Decreto Distrital 572 de 2015. Estas tres categorías modulan la infracción al derecho a la vivienda digna como máximo bien jurídico

RESOLUCIÓN No. 1534 DEL 15 DE JULIO DE 2021 Hoja No. 21 de 27

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

tutelado dentro de las actuaciones por deficiencias constructivas y/o desmejoramientos de especificaciones técnicas que adelanta esta Subdirección.


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

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

El derecho a la vivienda digna es el máximo bien jurídico tutelado dentro de la presente actuación administrativa, el cual debe ser protegido y garantizado por el Estado como lo ordena el artículo 51 de la Constitución Política. Así mismo el artículo 11, numeral 1, del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, señala: “*Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento*”.

Al respecto la Corte Constitucional en sentencia T-530 de 2011, señaló las siete condiciones que configuran el derecho a la vivienda adecuada, esto es: a) seguridad jurídica de la tenencia; b) disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura; c) gastos soportables; d) habitabilidad; e) asequibilidad; f) lugar y g) adecuación cultural; condiciones que fueron pasadas por alto por parte de la sociedad enajenadora, pues es claro que los hechos consistentes en: “*1. NUMERO DE VIVIENDAS CONSTRUIDAS; 2. ACCESO A SALON COMUNAL PARA MOVILIDAD REDUCIDA; 3. PARQUEADERO COMUNAL; 4. SALON COMUNAL; 6. CUARTOS DE BASURA*” constituyen deficiencias constructivas y/o desmejoramientos de especificaciones técnicas graves de las áreas comunes del proyecto de vivienda **AGRUPACION RESIDENCIAL PUERTA DEL REY ETAPA 1 - PROPIEDAD HORIZONTAL**, según lo plasmado en los Informes de Verificación de Hechos No. 19-1077 del 1 de octubre de 2019 (folios 30-34), situación que atenta directamente contra el derecho constitucional de acceder a una vivienda en condiciones dignas para los perjudicados.

B. Grado de prudencia y diligencia con que se haya atendido los deberes o se haya aplicado las normas legales pertinentes.

Dentro de la actuación administrativa y las pruebas que reposan en el expediente, se constató que el enajenador cometió infracción a las normas que regulan el régimen de enajenación y/o construcción de vivienda, pues en el expediente relacionado a la investigación no constan pruebas capaces de demostrar que la responsable hubiese subsanado de manera definitiva los hechos materia de investigación, pese a que la misma contó con el tiempo 

RESOLUCIÓN No. 1534 DEL 15 DE JULIO DE 2021 Hoja No. 22 de 27

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

necesario y la oportunidad para hacerlo. Dicha circunstancia, le permite a este Despacho concluir que para el caso concreto el enajenador no ha tenido la diligencia suficiente para sanear las infracciones normativas en las que incurrió.

8. Tasación e indexación de la multa a imponer.

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

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

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

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

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

En este sentido, el Consejo de Estado - Sala de lo Contencioso Administrativo - Sección Primera, al evaluar la legalidad de la Directiva 001 del 11 de octubre de 2004 expedida por el entonces Subdirector de Control de

RESOLUCIÓN No. 1534 DEL 15 DE JULIO DE 2021 Hoja No. 23 de 27

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

Vivienda del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente de Bogotá D.C. (DAMA), se pronunció indicando que la actualización dineraria de las multas impuestas por este Despacho son totalmente ajustadas a Derecho, para una mayor ilustración se procede a transcribir unos apartes del fallo contenido en el expediente No. 2006-00986-01 del treinta (30) de mayo de dos mil trece (2013), en el que se expresó:

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


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

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

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

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

$$VP = (VH) \$500.000 \frac{(IPC-F) 105,23}{(IPC-I) 0,69} = \$ 78.869.565$$

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 



RESOLUCIÓN No. 1534 DEL 15 DE JULIO DE 2021 Hoja No. 25 de 27

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

9. Órdenes y Requerimientos.

Se requerirá a la sociedad enajenadora **AGORA CONSTRUCCIONES S.A.**, identificada con Nit. 830.145.143-9, representada legalmente por el señor **JUAN CARLOS LUGO AGUDELO** (o quien haga sus veces), para que dentro de los diez (10) meses calendario siguientes a la ejecutoria del presente acto, se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva el hecho: **"1. NUMERO DE VIVIENDAS CONSTRUIDAS; 2. ACCESO A SALON COMUNAL PARA MOVILIDAD REDUCIDA; 3. PARQUEADERO COMUNAL; 4. SALON COMUNAL; 6. CUARTOS DE BASURA"** que constituyen deficiencias constructivas y/o desmejoramiento de especificaciones técnicas graves de las áreas comunes del proyecto de vivienda **AGRUPACION RESIDENCIAL PUERTA DEL REY ETAPA 1 - PROPIEDAD HORIZONTAL**, especificadas en los Informes de Verificación de Hechos No. 19-1077 del 1 de octubre de 2019 (folios 30-34), producto de la visita realizada 30 de septiembre de 2019. Ello en el evento que dicho hecho no se haya intervenido al momento de la expedición del presente acto administrativo.

De no atender el urbanizador el anterior requerimiento, el Despacho procederá a imponer multas sucesivas, que oscilarán entre 10.000 a 500.000 pesos, que serán indexados en el tiempo en que se verifique el incumplimiento, por cada seis (6) meses calendario de retardo al vencimiento de la fecha establecida para el efecto, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 9º del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987. En caso de que los querellantes o interesados no permitan la realización de las obras ordenadas, el sancionado deberá informar y probar esta situación a esta Subdirección de manera inmediata.

Por lo anterior y considerando que la enajenadora infringió la normatividad citada y no corrigió los hechos referentes a **"1. NUMERO DE VIVIENDAS CONSTRUIDAS; 2. ACCESO A SALON COMUNAL PARA MOVILIDAD REDUCIDA; 3. PARQUEADERO COMUNAL; 4. SALON COMUNAL; 6. CUARTOS DE BASURA"**, de las áreas comunes del proyecto de vivienda **AGRUPACION RESIDENCIAL PUERTA DEL REY ETAPA 1 - PROPIEDAD HORIZONTAL** de conformidad con lo consignado en el Informe de Verificación de Hechos No. 19-1077 del 1 de octubre de 2019 (folios 30-34), el Despacho impondrá sanción por valor de **DOSCIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS (\$ 225.000.00) M/CTE**, que indexados a la fecha corresponden a **TREINTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y UN MIL TRESCIENTOS CUATRO PESOS (\$35.491.304.00) M/CTE.**, a la sociedad enajenadora **AGORA CONSTRUCCIONES S.A.**, identificada con Nit. 830.145.143-9, representada legalmente por el señor **JUAN CARLOS LUGO AGUDELO** (o quien haga sus veces).

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Imponer a la sociedad **AGORA CONSTRUCCIONES S.A.**, identificada con Nit. 830.145.143-9, representada legalmente por el señor **JUAN CARLOS LUGO AGUDELO** (o quien haga sus

RESOLUCIÓN No. 1534 DEL 15 DE JULIO DE 2021 Hoja No. 26 de 27

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

veces), multa por valor de **DOSCIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS (\$ 225.000.00) M/CTE**, que indexados a la fecha corresponden a **TREINTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y UN MIL TRESCIENTOS CUATRO PESOS (\$35.491.304.00) M/CTE.**, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO: Requerir a la sociedad **AGORA CONSTRUCCIONES S.A.**, identificada con Nit. 830.145.143-9, representada legalmente por el señor **JUAN CARLOS LUGO AGUDELO** (o quien haga sus veces), para que dentro del término de diez (10) meses calendario siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva los hechos que afectan las áreas comunes del proyecto **AGRUPACION RESIDENCIAL PUERTA DEL REY ETAPA 1 - PROPIEDAD HORIZONTAL**, consistente en “*1. NUMERO DE VIVIENDAS CONSTRUIDAS; 2. ACCESO A SALON COMUNAL PARA MOVILIDAD REDUCIDA; 3. PARQUEADERO COMUNAL; 4. SALON COMUNAL; 6. CUARTOS DE BASURA*”, ya que constituyen una deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones graves, conforme se evidencia en los Informes de Verificación de Hechos No. 19-1077 del 1 de octubre de 2019 (folios 30-34) y concepto, lo anterior, en el evento de que dichos hechos no hayan sido intervenidos al momento de la expedición de la presente Resolución.

ARTÍCULO TERCERO: Ordenar a la sociedad **AGORA CONSTRUCCIONES S.A.**, identificada con Nit. 830.145.143-9, representada legalmente por el señor **JUAN CARLOS LUGO AGUDELO** (o quien haga sus veces), para que dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al cumplimiento del término otorgado en el artículo anterior, acredite ante este Despacho la realización de las labores de corrección sobre los citados hechos.

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

ARTÍCULO QUINTO: El pago de la multa impuesta deberá ser cancelada dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la presente resolución, trámite para lo cual se requiere solicitar “*Formato Para el Recaudo de Conceptos Varios*” al correo electrónico cobropersuasivo@habitatbogota.gov.co, 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.

RESOLUCIÓN No. 1534 DEL 15 DE JULIO DE 2021 Hoja No. 27 de 27

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

ARTÍCULO SÉPTIMO: Notificar el contenido de la presente Resolución a la sociedad enajenadora **AGORA CONSTRUCCIONES S.A.**, identificada con Nit. 830.145.143-9, representada legalmente por el señor **JUAN CARLOS LUGO AGUDELO** (o quien haga sus veces).

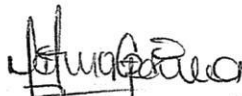
ARTÍCULO OCTAVO: Notificar el contenido de la presente Resolución al señor **DANIEL BENITEZ CIFUENTES** administrador y/o representante legal, (o quien haga sus veces), del proyecto de vivienda **AGRUPACIÓN RESIDENCIAL PUERTA DEL REY ETAPA 1 - PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en esta ciudad.

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

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

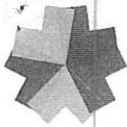
Dada en Bogotá D.C., a los quince (15) días del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021).



MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Sergio García Cartagena - SIVCV
Revisó: Adriana Isabel Sandoval Otálora - SIVCV
Aprobó: Yullí Catherin Cárdenas Malaver - Contratista SICV



RUES

Registro Único Empresarial y Social
Cámaras de Comercio

CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

El presente documento cumple lo dispuesto en el artículo 15 del Decreto Ley 019/12.
Para uso exclusivo de las entidades del Estado

CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL
REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: AGORA CONSTRUCCIONES S A
Nit: 900001443-9 Administración : Dirección
Regional De Impuestos De Bogota, Regimen Comun
Domicilio principal: Bogotá D.C.

MATRÍCULA

Matrícula No. 01383722
Fecha de matrícula: 8 de junio de 2004
Último año renovado: 2021
Fecha de renovación: 29 de abril de 2021
Grupo NIIF: GRUPO II

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Carrera 28 N° 85 A - 36
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico: proyectopuertadelrey@gmail.com
Teléfono comercial 1: 7036755
Teléfono comercial 2: No reportó.
Teléfono comercial 3: No reportó.

Dirección para notificación judicial: Carrera 28 N° 85 A - 36
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico de notificación: proyectopuertadelrey@gmail.com
Teléfono para notificación 1: 7036755
Teléfono para notificación 2: No reportó.
Teléfono para notificación 3: No reportó.

La persona jurídica NO autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Procesos y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

CONSTITUCIÓN

Por Escritura Pública No. 0001035 del 30 de abril de 2004 de Notaría 28 de Bogotá D.C., inscrito en esta Cámara de Comercio el 8 de junio de 2004, con el No. 00937990 del Libro IX, se constituyó la sociedad de naturaleza Comercial denominada AGORA CONSTRUCCIONES S A.

TÉRMINO DE DURACIÓN

La persona jurídica no se encuentra disuelta y su duración es hasta el 30 de abril de 2054.

OBJETO SOCIAL