



SECRETARÍA DEL  
HÁBITAT

Bogotá D.C.

Señor (a)

Propietario apartamento 302 bloque 2

**REPRESENTANTE LEGAL (O QUIÉN HAGA SUS VECES)**

Calle 48 F Sur No. 4 - 29 Este Apartamento 301 bloque 2

BOGOTÁ, D.C. / BOGOTÁ

Referencia: Aviso de Notificación

Tipo de acto administrativo: Resolución 1887 de 23 de agosto de 2021

Expediente No. 1-2018-42636-1

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

**2-2021-49013**

FECHA: 2021-09-08 16:29 PRO 808936 FOLIOS: 1  
ANEXOS: 11  
ASUNTO: AVISO DE NOTIFICACION RESOLUCION  
1887 DE 23/08/2021 EXPEDIENTE  
1-2018-42636-1  
DESTINO: Analy España España  
TIPO: OFICIO SALIDA  
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y  
Control de Vivienda

Respetado (a) Señor (a):

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra del Acto Administrativo **Resolución 1887 de 23 de agosto de 2021** proferida por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

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

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

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

El presente acto administrativo rige a partir de la fecha de su expedición

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

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

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

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

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015, los Acuerdos 079 de 2003 y 735 de 2019, demás normas concordantes, y,

**CONSIDERANDO**

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, en virtud de su competencia y de conformidad con lo dispuesto por el parágrafo del artículo 1° del Decreto Distrital 572 de 2015, asumió el conocimiento de la queja presentada por la señora **ANALY ESPAÑA ESPAÑA**, en calidad de propietaria del apartamento 302, bloque 2 del proyecto de vivienda **NUEVA ROMA ORIENTAL MZ 16 ETAPA II - PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la Calle 48F Sur # 4-29 Este, de esta ciudad, con ocasión a las presuntas irregularidades existentes en las áreas privadas del referido inmueble, en contra de la sociedad enajenadora **CONSTRUCCIONES ARTECTOS LTDA.**, identificada con NIT. 800.001.530-9, representada legalmente por la señora **CAROLINA PARRA GALEANO** (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2018-42636 del 06 de noviembre de 2018, Queja No. 1-2018-42636 -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 sociedad enajenadora **CONSTRUCCIONES ARTECTOS LTDA.**, es la responsable del proyecto de vivienda y le fue otorgado el registro de enajenación No. 2009146 (folio 38).

Que en cumplimiento de lo prescrito en el artículo 4° del Decreto Distrital 572 de 2015, mediante oficio identificado con el radicado No. 2-2018-59313 del 29 de noviembre de 2018 (folio 4)), se le corrió el traslado de la queja, al enajenador, para concedérsele a ésta la oportunidad de ley de sentar postura respecto de cada una de las supuestas irregularidades presentadas por el quejoso; así como también para que contara con oportunidad de indicar si corregiría o no a tales irregularidades, señalándole allí como período para pronunciarse en tales sentidos, a los diez (10) días hábiles, que le sigan a la notificación del referido oficio. Del anterior traslado al enajenador, se le comunicó al quejoso mediante el radicado No. 2-2018-59314 del 29 de noviembre de 2018 (folio 3).

Que de conformidad con los antecedentes expuestos y en atención a lo previsto en el artículo 5° del Decreto 572 de 2015, este Despacho decretó efectuarse una visita de carácter técnico para verificar la existencia de las supuestas irregularidades denunciadas en la queja. Así, mediante oficios identificados con el radicado No. 2-2019-39229 y 2-2019-39228 del 25 de julio de 2019 (folios 5-9) se les comunicó, al enajenador y al quejoso, que, como fecha para llevar a cabo la referida visita de carácter técnico, este Despacho fijaba al 09 de agosto de 2019 a las 02:00 horas. 

**RESOLUCIÓN No. 1887 DEL 23 DE AGOSTO DE 2021**

Pág. 2 de 22

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

La anterior actuación quedó plasmada en la respectiva acta levantada el 09 de agosto de 2019 (folio 10), estableciéndose en ella la asistencia de la señora ANALY ESPAÑA ESPAÑA, en calidad de quejosa; y por parte del enajenador no hubo asistencia.

Que producto de la visita técnica se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 19-951 del 02 de septiembre de 2019 (folios 11-12), el cual concluyó:

**“HALLAZGOS**

*Se procede a la inspección técnica del inmueble de la referencia para constatar los hechos denunciados así:*

- **“la ventana de la cocina se va a caer”.**

*Durante la inspección técnica del inmueble de la referencia se evidencia que la ventana de la cocina (hoja) esta descuadrada lo que no permite su cierre y apertura.*

*La propietaria del inmueble manifiesta que, por la ventana, además de correr el riesgo de la caída, se le esta entrando el agua y por las condiciones topográficas del terreno, el viento entra con fuerza sin poder realizar el respectivo control con la ventana situación que le esta generando problemas.*

*Acuerdo 20 de 1995, Código Distrital de Construcción, que dice:*

**“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”.*

*Al respecto el código de la construcción de Bogotá enuncia lo siguiente:*

**CAPÍTULO B.5 PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE**

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

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

*De igual manera, el Código de la Policía enuncia lo siguiente:  
Código de la Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003).*

**TITULO II**

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

**PARA LA SEGURIDAD****CAPITULO 8°. EN LAS CONSTRUCCIONES**

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

**TITULO IX****PARA LA LIBERTAD DE INDUSTRIA Y COMERCIO Y LA PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES****CAPITULO 3°. LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO**

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

Por lo anterior, se establece deficiencia constructiva que no afecta las condiciones de habitabilidad, pero si el uso y funcionamiento de los bienes privados que no implican daño estructural. y se califica como **afectación grave**.

Imagen N. 1

- **Las Tejas que Están sobre la puerta del Apartamento se van a Caer.**

En la visita de verificación de hechos se puede evidenciar que las tejas se encuentran mal instaladas permitiendo una luz considerable por donde ingresa agua y cuando hay vientos fuertes se tienden a levantar las tejas según lo manifiesta la propietaria del inmueble.

ACUERDO 20 DE 1995:

**CAPÍTULO B.5****PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE****Sección B.5.1 GENERAL**

ARTICULO 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. 

**RESOLUCIÓN No. 1887 DEL 23 DE AGOSTO DE 2021**

Pág. 4 de 22

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

*Por lo anterior, para este hecho se establece deficiencia constructiva que afecta el uso de los bienes privados y se califica como **afectación grave**.*

*Imagen N.2 Imagen N.3*

*(...)”*

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4º del Decreto 572 de 2015, nuevamente mediante radicado No. 2-2019-51323 del 19 de septiembre de 2019 (folio 13), se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora, 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 la sociedad enajenadora mediante radicado No. 1-2019-41550 del 07 de noviembre de 2019 (folios 14-15), de manifestó refiriendo a que *“agendará una visita de verificación de los hechos para dar solución a lo que haya lugar en cuanto a ventanas, goteras y tejas.”* *“En cuanto a la entrega de redes eléctricas e hidráulicas, todas las unidades de vivienda cuentan con servicios públicos con medidores asignados por las empresas de servicios públicos y los propietarios o arrendatarios pagan su factura de servicios públicos. Estas redes fueron entregadas a las entidades correspondientes CODENSA y EAAB, las cuales recibieron a satisfacción e instalaron los contadores correspondientes.”* Aporta acta de entrega del inmueble con fecha de 25 de mayo de 2017.

Que la sociedad enajenadora mediante radicado No. 1-2020-03742 del 18 de febrero de 2020 (folio 16), pone en conocimiento de este Despacho que: *“se programó una visita de carácter técnico para verificar el requerimiento, cuya notificación fue enviada mediante correo certificado del cual se anexa certificación. El día 19 de diciembre, fecha en que fue programada la visita, el ingeniero José Herney Osorio y el señor Guillermo Rady acudieron sin tener respuesta por parte del propietario para la realización de la inspección.”*

Que 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:

**RESOLUCIÓN No. 1887 DEL 23 DE AGOSTO DE 2021**

Pág. 5 de 22

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

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

*“Artículo 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).*

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 

**RESOLUCIÓN No. 1887 DEL 23 DE AGOSTO DE 2021**

Pág. 6 de 22

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

administrativos sancionatorios que adelanta la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda a partir del día veintiocho (28) de agosto de 2020.

Que, de conformidad con los antecedentes expuestos, este Despacho reprogramo visita de carácter técnico para verificar la existencia de las supuestas irregularidades denunciadas en la queja. Así, mediante oficios identificados con el radicado No. 2-2020-27450 y 2-2020-27447 del 22 de septiembre de 2020 (folios 17-20) se les comunicó, al enajenador y al quejoso, que, como fecha para llevar a cabo la referida visita de carácter técnico, este Despacho fijaba al 14 de octubre de 2020 a las 12:30. Actuación que consta en la respectiva ACTA DE VISITA TÉCNICA (folio 21), estableciéndose en ella la asistencia de la señora ANALY ESPAÑA ESPAÑA, en calidad de quejosa; sin la comparecencia del enajenador.

Que finalmente este Despacho en garantía del derecho de contradicción y defensa percatándose del cambio de dirección del enajenador registrado en la Cámara de Comercio, reprogramó en una ocasión más la visita de carácter técnico para verificar la existencia de las supuestas irregularidades denunciadas en la queja. Así, mediante oficios identificados con el radicado No. 2-2020-39398 y 2-2020-39397 del 06 de noviembre de 2020 (folios 25 al 26) se les comunicó tanto al enajenador como al quejoso, la fecha y hora de la práctica de la visita técnica al proyecto de vivienda materia de investigación, diligencia que se realizó el día 14 de diciembre de 2020 a las 10:30 horas, con la participación de la señora ANALY ESPAÑA ESPAÑA, en su condición de propietaria – quejosa y el señor GUILLERMO EDUARDO RADY MOLINA en calidad de apoderado de la sociedad enajenadora, conforme se evidencia en el Acta de Visita Técnica que obra en el expediente a folio 27.

Que, con fundamento con los hechos determinados a partir de la visita de carácter técnico llevada a cabo, se elabora el Informe de Verificación de Hechos No. 20-553 del 16 de diciembre de 2020 (folios 36-37), en el cual quedó sentado que:

**“HALLAZGOS****1. Ventana cocina**

*Se evidencia que la batiente superior de la ventana de la cocina se encuentra con el soporte izquierdo suelto, lo cual impide cerrar totalmente la ventana. Quejosa manifiesta que el soporte no ha funcionado correctamente desde la entrega del apartamento. Esto genera afectación en la debida protección del interior de la cocina contra la intemperie.*

**2. Baño**

*Quejosa reporta humedad. Efectivamente, en el momento de la visita se encontró rastros de humedad por condensación en la superficie del techo del baño.*

**3. Alcoba principal**

**RESOLUCIÓN No. 1887 DEL 23 DE AGOSTO DE 2021**

Pág. 7 de 22

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

*Quejosa denuncia humedad en el techo y muro divisorio de la alcoba principal. En visita técnica se evidenció rastros de filtración de agua desde la cubierta sobre muro divisorio de la habitación, tal y como se puede constatar en la imagen número 5.*

*Los hechos mencionados: 1. Ventana cocina; 2. Baño y 3. Alcoba principal; representan deficiencias constructivas que afectan las condiciones de habitabilidad del inmueble, por lo tanto, se establecen como **afectación grave**, debido a que se encuentran en contravención con lo dispuesto en el Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá, adoptado mediante el Acuerdo 20 de 1995:*

**CAPÍTULO B.5****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.*

**ARTÍCULO B.5.1.4.** *Todos los materiales utilizados para obras de impermeabilización deben cumplir con los requisitos de las normas ICONTEC aplicables".*

Que este Despacho en cumplimiento del artículo 6 del citado Decreto Distrital 572 de 2015 y encontrando mérito para ello, ordenó mediante el Auto No. 48 del 12 de febrero de 2021 (folios 39-43), abrir investigación administrativa contra la sociedad enajenadora **CONSTRUCCIONES ARTECTOS LTDA.**, identificada con NIT. 800.001.530-9, representada legalmente por la señora **CAROLINA PARRA GALEANO** (o quien haga sus veces), acto administrativo que fue notificado electrónicamente al enajenador el día 13 de abril de 2021, conforme al identificador del certificado 4-72 No. E44058203-S (folios 48-49), y comunicado al quejo con oficio No. 2-2021-07212 del 17 de febrero de 2021, recibido el día 20 de febrero de 2021, conforme a la guía 4-72 No. YG268351218CO (folios 46-47).

Que en el Auto de Apertura de la investigación administrativa se refirió que los siguientes hechos: **"1. Ventana cocina, 2. Baño, y 3. Alcoba principal"**, la Subdirección evidenció la presencia de irregularidades que constituyen deficiencias constructivas graves, que afectan las condiciones de habitabilidad del inmueble, las cuales se encuentran dentro del término de oportunidad para investigar e imponer sanciones y órdenes, ya que solo han transcurrido aproximadamente un (1) año y cinco (5) meses desde que se recibió la entrega del inmueble y la fecha en la cual se puso en conocimiento de este Despacho la respectiva queja. 

**RESOLUCIÓN No. 1887 DEL 23 DE AGOSTO DE 2021**

Pág. 8 de 22

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

Que en ejercicio al derecho a la defensa la sociedad enajenadora recorrió el traslado del auto de apertura mediante escrito con radicado No. 1-2021-21181 del 18 de mayo de 2021 (folios 50-52), manifestando que: *“dada la negativa del propietario del inmueble a recibir la visita técnica de la constructora anteriormente, procederemos a notificar al propietario del inmueble que el próximo martes 18 de mayo y durante el tiempo que sea necesario, deben permitir el acceso al inmueble para la realización de los trabajos requeridos para subsanar y corregir lo indicado en el informe técnico referente a ventana de la cocina, y humedades en habitación principal y baño. (Se anexa notificación enviada al propietario vía correo electrónico).”*

Que, mediante Auto No. 955 del 21 de mayo de 2021 (folios 54-56), se impulsó oficiosamente la investigación administrativa y corrió traslado a la investigada para que presentara los alegatos de conclusión, conforme lo dispuesto en el Artículo 12 del Decreto 572 de 2015, auto comunicado al quejoso con oficio No. 2-2021-27762 del 31 de mayo de 2021, con Guía 472 No. YG272933152CO ((folio 58), y al enajenador electrónicamente el día 21 de julio de 2021 con identificador del certificado 4-72 No. E51735514-S del (folio 57).

Que, mediante Acuerdo 83 de 1920, el Concejo de Bogotá declaró el 6 de agosto de cada año como día de fiesta municipal, por el aniversario de la fundación de Bogotá, y, el artículo 1 del Decreto Distrital 346 de 2007, determinó:

*“ARTÍCULO 1º. Con ocasión de la declaración de día de fiesta distrital a que hace referencia el Acuerdo 83 de 1920, no habrá actividades laborales en las entidades del Distrito, igual regla se predica de los Establecimiento Educativos del Distrito y de las Curadurías Urbanas”.*

Que la Secretaría Distrital del Hábitat expidió la Circular 06 del 5 de agosto de 2021, en la que dispuso:

*“La Secretaría Distrital del Hábitat, en cumplimiento a lo dispuesto en el Acuerdo 83 de 1920 del Concejo de Bogotá y el Decreto Distrital 346 de 2007, en el cual se declaró el día 6 de agosto como día de fiesta municipal y definió, a su vez, que con ocasión de esta festividad no habrá actividades laborales en las entidades del Distrito, concederá el próximo 6 de agosto de 2021 como día de descanso a los servidores públicos, catalogándose esta fecha como día no hábil para la entidad.*

*Por lo anterior se aclara que, al tratarse de un día no hábil, no correrán los términos para realizar los trámites de notificación, ni para la presentación de recursos o actuaciones en el marco de los procedimientos administrativos a cargo de la entidad; salvo los trámites de los procesos contractuales que se adelantan a través de la plataforma SECOP I y II.”*

Que mediante memorial radicado 1-2021-33018 del 11 de agosto de 2021, el enajenador presenta en término, alegatos de conclusión manifestando que: *“Finalmente, se pudo realizar la visita [...] donde se revisaron los hechos objeto de este proceso y se recomendó [...] el procedimiento a seguir para la*

## RESOLUCIÓN No. 1887 DEL 23 DE AGOSTO DE 2021

Pág. 9 de 22

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

*reparación de dichas fallas que incluyan filtraciones y humedades, reparación e impermeabilización de cubiertas en superficie tanto interna como externa, refuerzo de vigas en caso de ser necesario, acomodación y amarre de tejas, y pintura de paredes donde se requiera dada la humedad. Así como arreglo de las bisagras de la ventana indicada. Conforme lo anterior, reiteramos nuestra disposición de realizar las reparaciones requeridas y necesarias de acuerdo al informe técnico enviado por ustedes, siempre y cuando los propietarios permitan la realización de los trabajos dispuestos para tal fin."*

Que, en mérito de lo anterior, y teniendo en cuenta que la etapa de alegatos quedó agotada y que las pruebas aportadas que reposan en el expediente son suficientes, este Despacho 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, 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.

Entre 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 del Distrito Capital, se encuentra la de controlar la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, la cual se desarrolla mediante la facultad de tomar los correctivos necesarios para contrarrestar las situaciones de contravención de los preceptos que conforman al régimen de dicha actividad, a través del control de las conductas, de su investigación, y de la imposición de órdenes y requerimientos. Funciones públicas que se encuentran también consagradas en la Ley 66 de 1968 y Decreto 2610 de 1979; que establecen la potestad de imposición de multas sucesivas a las personas que transgredan sin justificación, aquel régimen; o, que no cumplan con las órdenes o con los requerimientos que se decreten.

En este sentido, el artículo 201 del Acuerdo 079 de 2003 derogado por 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". 

**RESOLUCIÓN No. 1887 DEL 23 DE AGOSTO DE 2021**

Pág. 10 de 22

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

En atención a lo expuesto resulta claro que este Despacho es competente para adelantar la presente investigación en contra del enajenador **CONSTRUCCIONES ARTECTOS LTDA.**, identificada con NIT. 800.001.530-9, representada legalmente por la señora **CAROLINA PARRA GALEANO** (o quien haga sus veces), quien es la responsable del proyecto de vivienda **NUEVA ROMA ORIENTAL MZ 16 ETAPA II - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de esta ciudad.

**2. Desarrollo de la actuación**

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

*"Es a este último aspecto a donde remite el artículo 29 de la Constitución: "El debido proceso se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas. "La Corte, en, numerosas sentencias, ha explicado el alcance de este principio, especialmente cuando se refiere al debido proceso administrativo. Ha señalado que excluir al administrado del conocimiento previo de la sanción a aplicar y negar, por ende, la posibilidad de controvertirla antes de su imposición vulnera el derecho fundamental al debido proceso, pues puede convertirse en un acto arbitrario, contrario al Estado de derecho. También ha manifestado esta Corporación, que lo que la norma constitucional pretende es que la aplicación de una sanción sea el resultado de un proceso, por breve que éste sea, aún en el caso de que la norma concreta no lo prevea." (Subrayas 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

**RESOLUCIÓN No. 1887 DEL 23 DE AGOSTO DE 2021**

Pág. 11 de 22

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

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 dio inicio a la presente investigación, debido a que en la visita de verificación de hechos practicada por el equipo técnico el 14 de diciembre de 2020 (folios 27-35), en las áreas privadas del proyecto de vivienda **NUEVA ROMA ORIENTAL MZ 16 ETAPA II – PROPIEDAD HORIZONTAL**, enajenado por la sociedad **CONSTRUCCIONES ARTECTOS LTDA.**, identificada con NIT. 800.001.530-9, se constató la existencia de deficiencias constructivas que afectan las áreas privadas del proyecto de vivienda en cuestión, calificadas como afectaciones graves, en atención a lo plasmado en el Informe de Verificación de Hechos No. 20-553 del 16 de diciembre de 2020 (folios 36-37).

Que una vez aperturada la presente actuación administrativa mediante Auto No. 48 del 12 de febrero de 2021, la sociedad enajenadora recorrió el traslado mediante escrito con radicado No. 1-2021-21181 del 18 de mayo de 2021 (folios 50-52), manifestando que: *"dada la negativa del propietario del inmueble a recibir la visita técnica de la constructora anteriormente, procederemos a notificar al propietario del inmueble que el próximo martes 18 de mayo y durante el tiempo que sea necesario, deben permitir el acceso al inmueble para la realización de los trabajos requeridos para subsanar y corregir lo indicado en el informe técnico referente a ventana de la cocina, y humedades en habitación principal y baño. (Se anexa notificación enviada al propietario vía correo electrónico)."*

Que enajenador aporta como prueba para sustentar su dicho oficio que dice haber remitido por correo electrónica a la quejosa, calendado del 13 de mayo de 2021 informándole *"que se realizará una visita por parte del personal contratado por esta constructora, para el inicio de las labores requeridas para subsanar los hechos informados mediante informe técnico enviado por la de mayo a las Secretaría de Hábitat, [...] La visita será realizada el próximo martes: a.m., para lo cual se requiere su presencia como propietario(a) [...] se solicita faciliten el acceso por el tiempo requerido por el(los) trabajador(es) para cumplir con la labor encomendada."*

Que mediante memorial radicado 1-2021-33018 del 11 de agosto de 2021, el enajenador presenta en término, alegatos de conclusión manifestando que: *"se revisaron los hechos objeto de este proceso y se recomendó [...] el procedimiento a seguir para la reparación de dichas fallas que incluyan filtraciones y humedades, reparación e impermeabilización de cubiertas en superficie tanto interna como externa, refuerzo de vigas en caso de ser necesario, acomodación y amarre de tejas, y pintura de paredes donde se requiera dada la humedad. Así como arreglo de las bisagras de la ventana indicada. Conforme lo*

**RESOLUCIÓN No. 1887 DEL 23 DE AGOSTO DE 2021**

Pág. 12 de 22

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

*anterior, reiteramos nuestra disposición de realizar las reparaciones requeridas y necesarias de acuerdo al informe técnico enviado por ustedes, siempre y cuando los propietarios permitan la realización de los trabajos dispuestos para tal fin.”* Acompaña sus alegatos con: Impresión de correos electrónicos entre enajenadora y quejosa con el fin de practicar la visita técnica al inmueble.

Pese a la manifestación efectuada por el enajenador y analizado el acervo probatorio de la investigación, a la fecha no se evidencia dentro del expediente prueba alguna que demuestre que la sociedad enajenadora adelantara los trabajos para subsanar y corregir el hallazgo encontrado en las áreas privadas del Apartamento 302, Bloque 2 del proyecto de vivienda NUEVA ROMA ORIENTAL MZ 16 ETAPA II – PROPIEDAD HORIZONTAL, para que a la fecha se encuentre superado, o que demostrase su imposibilidad material de superarlos, como para ser valorados como un eximente de responsabilidad.

Contrario a lo anterior en visita técnica y valoración del documental probatorio aportado por la investigada y la quejosa, se sigue vislumbrando la persistencia del hallazgo en la investigación plasmado en el Informe de Verificación de Hechos No. 20-553 del 16 de diciembre de 2020 como: **“1. Ventana cocina, 2. Baño, y 3. Alcoba principal,”** y esta Subdirección se encuentra dentro del término de oportunidad para investigar e imponer sanciones y órdenes, habiendo evidenciado la presencia de las irregularidad que constituyen deficiencias constructivas graves, que afectan las condiciones de habitabilidad del inmueble, ya que no transcurrieron los tres (3) años que trata la norma, entre los extremos temporales desde el recibió o entrega del inmueble y la fecha en la cual se puso en conocimiento de este Despacho la respectiva queja.

Así las cosas, se tiene que, del hecho sentado con soporte en las pruebas obrantes en el plenario, y de conformidad con los criterios señalados que concurren al caso, en aplicación de los principios de la sana crítica, la irregularidad existe al momento de la queja, y subsiste al momento presente.

**4. Análisis de descargos**

Mediante escrito con radicado No. 1-2021-21181 del 18 de mayo de 2021 (folio 50-52) y No. 1-2021-33018 del 11 de agosto de 2021, la sociedad enajenadora rindió las explicaciones que estimó necesarias para ejercer su derecho de defensa con relación a los argumentos planteados en la parte motiva del Auto de apertura de investigación No. 48 del 12 de febrero de 2021 (folios 34-43) y auto No. 955 del 21 de mayo de 2021 (folios 54-56), *“Por el cual se impulsa oficiosamente una investigación administrativa y se corre traslado para alegar de conclusión”*, en los términos descritos en los antecedentes de este acto administrativo.

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

Que, *“dada la negativa del propietario del inmueble a recibir la visita técnica de la constructora anteriormente, procederemos a notificar al propietario del inmueble que el próximo martes 18 de mayo*

**RESOLUCIÓN No. 1887 DEL 23 DE AGOSTO DE 2021**

Pág. 13 de 22

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

*y durante el tiempo que sea necesario, deben permitir el acceso al inmueble para la realización de los trabajos requeridos para subsanar y corregir lo indicado en el informe técnico referente a ventana de la cocina, y humedades en habitación principal y baño. (Se anexa notificación enviada al propietario vía correo electrónico).”*

*Y que: “se revisaron los hechos objeto de este proceso y se recomendó [...] el procedimiento a seguir para la reparación de dichas fallas que incluyan filtraciones y humedades, reparación e impermeabilización de cubiertas en superficie tanto interna como externa, refuerzo de vigas en caso de ser necesario, acomodación y amarre de tejas, y pintura de paredes donde se requiera dada la humedad. Así como arreglo de las bisagras de la ventana indicada. Conforme lo anterior, reiteramos nuestra disposición de realizar las reparaciones requeridas y necesarias de acuerdo al informe técnico enviado por ustedes, siempre y cuando los propietarios permitan la realización de los trabajos dispuestos para tal fin.”*

Pese a la manifestación efectuada por el enajenador y analizado el acervo probatorio de la investigación, a la fecha no se evidencia dentro del expediente prueba alguna que demuestre que la sociedad enajenadora adelantara los trabajos para subsanar y corregir los hallazgos encontrados en las áreas privadas del Apartamento 302, Bloque 2 del proyecto de vivienda NUEVA ROMA ORIENTAL MZ 16 ETAPA II – PROPIEDAD HORIZONTAL, para que a la fecha se encuentre superado, o que demostrase su imposibilidad material de superarlos, como para ser valorados como un eximente de responsabilidad.

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.

Así mismo la Honorable 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 *

**RESOLUCIÓN No. 1887 DEL 23 DE AGOSTO DE 2021**

Pág. 14 de 22

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

*(existencia o) no existencia de un hecho afirmado, de lo contrario el solo incumplimiento de este deber tendría por consecuencia procesal que el juez del proceso debe considerar el hecho como falso o verdadero". 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 áreas privadas de la propiedad horizontal y no lo hizo.

**5. Fundamento Normativo de la decisión**

Este Despacho decidirá la procedibilidad de imponer sanción a la sociedad enajenadora CONSTRUCCIONES ARTECTOS LTDA., identificada con NIT. 800.001.530-9, representada legalmente por la señora CAROLINA PARRA GALEANO (o quien haga sus veces), teniendo en cuenta las pruebas y los argumentos relacionados a lo largo del proceso, como quiera que el material probatorio que obra en el expediente permite deducir sin lugar a duda, que es la responsable de la enajenación del proyecto de vivienda NUEVA ROMA ORIENTAL MZ 16 ETAPA II - PROPIEDAD HORIZONTAL, en consideración a que el caso corresponde a la competencia de esta Subdirección (numeral 6º del artículo 2º del Decreto No. 078 de 1987), la cual se encarga de recibir y tramitar las quejas que se presenten con ocasión de la actividad de enajenación de vivienda, y de las deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones técnicas que se constituyan en ejercicio de esta actividad.

Con base en el Informe de Verificación de Hechos No. 20-553 del 16 de diciembre de 2020, el cual recoge los hallazgos de la visita de carácter técnico realizada al proyecto de vivienda en cuestión, aunado a los hechos por los cuales se le puede endilgar responsabilidad a la sociedad enajenadora, tipificados dentro de la presente investigación como deficiencias constructivas calificadas como graves, respectivamente, 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 los hechos referentes a: *"1. Ventana cocina; 2. Baño y 3. Alcoba principal"*, constituyen una vulneración a lo dispuesto en el Acuerdo 20 de 1995, Capítulo B.5 – Sección B.5.1., General – Artículo B.5.1.1., B.5.1.2., B.5.1.3., y B.5.1.4.; Código de la Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003), artículo 114; Artículo 23, numeral 12, y 114 del Acuerdo 79 de 2003; y el Artículo 2 Decreto 572 de 2015.

- ***Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá (Acuerdo 20 de 1995).***

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

**CAPÍTULO B.5**

**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.

**ARTÍCULO B.5.1.4.** Todos los materiales utilizados para obras de impermeabilización deben cumplir con los requisitos de las normas ICONTEC aplicables”.

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

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

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

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

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

- Decreto Distrital 572 de 2015 

**RESOLUCIÓN No. 1887 DEL 23 DE AGOSTO DE 2021**

Pág. 16 de 22

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

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

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

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

En este orden de ideas, teniendo en cuenta el estudio realizado, el informe técnico, el acta de verificación técnica, la valoración de las pruebas allegadas y demás documentos que obran en el expediente, 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 pendiente 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 de 2015 y demás normas concordantes, por el incumplimiento e infracción a las normas antes transcritas.

La conducta asumida por la sociedad enajenadora respecto de las mencionadas deficiencias constructivas calificadas como afectaciones graves, evidenciadas en las áreas privadas del proyecto de vivienda materia de investigación, hechos referentes a: *“1. Ventana cocina, 2. Baño, y 3. Alcoba principal,”* quebranta las normas enunciadas, razón por la cual serán objeto de sanción que se determinará de acuerdo con la gravedad e importancia que éstas representen.

**6. Graduación de la sanción.**

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

**RESOLUCIÓN No. 1887 DEL 23 DE AGOSTO DE 2021**

Pág. 17 de 22

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

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

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

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

Al respecto la Honorable 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. Ventana cocina; 2. Baño y 3. Alcoba principal*", constituyen deficiencias constructivas calificadas como afectaciones graves, según lo plasmado en el Informe de Verificación de Hechos No. 20-553 del 16 de diciembre de 2020 (folios 36 al 37), situación que atenta directamente contra el derecho constitucional a 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 la sociedad no adelantó ninguna labor con la intención de corregir los hechos materia de investigación, al punto que los hechos "*1. Ventana cocina; 2. Baño y 3. Alcoba principal*", persisten también de manera tota, por lo cual este Despacho valorará teniendo en cuenta las deficiencias constructivas graves presentes en las áreas privadas del proyecto de vivienda NUEVA ROMA ORIENTAL MZ 16 ETAPA II - PROPIEDAD HORIZONTAL al momento de imponer una sanción.

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

**RESOLUCIÓN No. 1887 DEL 23 DE AGOSTO DE 2021**

Pág. 18 de 22

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

**7. Tasación e indexación de la multa a imponer**

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

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

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

**RESOLUCIÓN No. 1887 DEL 23 DE AGOSTO DE 2021**

Pág. 19 de 22

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

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

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

*Sin embargo, la sala reitera, 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.” (Subrayas fuera de texto).*

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

$$VP= (VH) \$500.000 \frac{(IPC-F) 108,78}{(IPC-I) 0,69} = \$78'826.087,00$$

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

Por lo tanto, de acuerdo con la fórmula enunciada anteriormente, el valor correspondiente a los DIEZ MIL PESOS (\$10.000.00) M/CTE, indexados a la fecha corresponden a UN MILLON QUINIENTOS SETENTA Y SIETE 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 VEINTISEIS MIL OCHENTA Y SIETE PESOS (\$78'826.087) M/CTE, lo anterior nos ilustra respecto de los límites de la sanción, más no respecto de la multa a imponer. *NG*

**RESOLUCIÓN No. 1887 DEL 23 DE AGOSTO DE 2021**

Pág. 20 de 22

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

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

Por lo anterior y siendo que la enajenadora no se acogió a la normatividad que infringió y no hay prueba en el expediente que confirme que los hechos atinentes a: ***“1. Ventana cocina, 2. Baño, y 3. Alcoba principal”***, que constituyen deficiencia constructiva de carácter grave halladas en las áreas privadas del proyecto de vivienda **NUEVA ROMA ORIENTAL MZ 16 ETAPA II - PROPIEDAD HORIZONTAL**, hayan sido subsanados de forma definitiva por parte de la responsable, y atendiendo los criterios de razonabilidad previstos en el artículo 50 del CPACA, en atención a las intervenciones realizadas por la enajenadora, esta Subdirección impondrá sanción equivalente a multa por valor de CUARENTA MIL PESOS (\$40.000) M/CTE, que corresponden a SEIS MILLONES TRESCIENTOS SEIS MIL OCHENTA Y SIETE PESOS (\$6'306.087) M/CTE, a la sociedad enajenadora **CONSTRUCCIONES ARTECTOS LTDA.**, identificada con NIT. 800.001.530-9, representada legalmente por la señora **CAROLINA PARRA GALEANO** (o quien haga sus veces).

**8. Órdenes y Requerimientos**

Se dispondrá a requerir a la sociedad enajenadora **CONSTRUCCIONES ARTECTOS LTDA.**, para que dentro del término de CUATRO meses (4) meses (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberán solucionar en forma definitiva los hechos: ***“1. Ventana cocina; 2. Baño y 3. Alcoba principal”***, que constituyen deficiencias constructivas graves evidenciadas en las áreas privadas del proyecto de vivienda **NUEVA ROMA ORIENTAL MZ 16 ETAPA II - PROPIEDAD HORIZONTAL**, especificada en el Informe de Verificación de Hechos No. 20-553 del 16 de diciembre de 2020; lo anterior en el evento de que dichos hechos no hayan sido intervenidos al momento de la notificación de la presente Resolución.

De no atender los urbanizadores 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

**RESOLUCIÓN No. 1887 DEL 23 DE AGOSTO DE 2021**

Pág. 21 de 22

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

establecida para el efecto, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 9° del artículo 2° del Decreto Ley 078 de 1987. En caso de que la parte quejosa no permita la realización de las obras ordenadas, los sancionados deberá informar y probar esta situación a esta Subdirección de manera inmediata.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Imponer a la sociedad enajenadora **CONSTRUCCIONES ARTECTOS LTDA.**, identificada con NIT. 800.001.530-9, representada legalmente por la señora **CAROLINA PARRA GALEANO** (o quien haga sus veces), multa por valor de CUARENTA MIL PESOS (\$40.000) M/CTE, que corresponden a SEIS MILLONES TRESCIENTOS SEIS MIL OCHENTA Y SIETE PESOS (\$6'306.087) M/CTE., por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Requerir a la sociedad enajenadora **CONSTRUCCIONES ARTECTOS LTDA.**, identificada con NIT. 800.001.530-9, representada legalmente por la señora **CAROLINA PARRA GALEANO** (o quien haga sus veces), para que dentro del término de CUATRO (4) meses (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acojan a la normatividad infringida, para lo cual deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva los hechos que afectan el área privada del proyecto de vivienda **NUEVA ROMA ORIENTAL MZ 16 ETAPA II - PROPIEDAD HORIZONTAL**, consistente en **"1. Ventana cocina, 2. Baño, y 3. Alcoba principal"**, ya que constituyen deficiencias constructivas calificadas como afectaciones graves, conforme se evidencia en el Informe de Verificación de Hechos No. 20-553 del 16 de diciembre de 2020. Lo anterior, en el evento de que dichos hechos no hayan sido intervenidos y subsanados al momento de la expedición de la presente Resolución.

**ARTÍCULO TERCERO:** Ordenar a la sociedad enajenadora **CONSTRUCCIONES ARTECTOS LTDA.**, identificada con NIT. 800.001.530-9, representada legalmente por la señora **CAROLINA PARRA GALEANO** (o quien haga sus veces), para que dentro de los diez (10) días (hábiles) siguientes al cumplimiento del término otorgado en el artículo anterior, acredite ante este Despacho la realización de las labores de corrección sobre los citados hechos.

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

**ARTÍCULO QUINTO:** El pago de la multa impuesta deberá ser cancelada dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la presente resolución, trámite para lo cual se requiere solicitar *"Formato*

**RESOLUCIÓN No. 1887 DEL 23 DE AGOSTO DE 2021**

Pág. 22 de 22

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

*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 a la sociedad enajenadora **CONSTRUCCIONES ARTECTOS LTDA.**, identificada con NIT. 800.001.530-9, representada legalmente por la señora **CAROLINA PARRA GALEANO** (o quien haga sus veces).

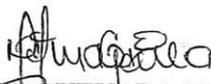
**ARTÍCULO OCTAVO:** Notificar el contenido de la presente Resolución al propietario del Apartamento 302, Bloque 2 (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda **NUEVA ROMA ORIENTAL MZ 16 ETAPA II - PROPIEDAD HORIZONTAL** de esta ciudad.

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

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

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

Dada en Bogotá, a los veintitrés (23) días del mes de agosto de dos mil veintiuno (2021).

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Milena Guevara Triana".

**MILENA GUEVARA TRIANA**

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda