



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

Bogotá D.C.

Señor (a)
Administrador y/o Representante Legal (o quien haga sus veces)
EDIFICIO NUÑEZ II -PH
Calle 73 No.58 – 53 Oficina de Administración
Bogotá D.C.

URGENTE MOTORIZADO
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT AL RESPONDER CITAR EL NR. 2-2021-58921
FECHA: 2021-10-26 12:46 PRO 826190 FOLIOS: 1 ANEXOS: 11
ASUNTO: AVISO DE NOTIFICACION RESOLUCION 2090 DE 28/09/2021 EXPEDIENTE 3-2018-07716-1
DESTINO: EDIFICIO NUEZ II TIPO: OFICIO SALIDA ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**
Tipo de acto administrativo: Resolución No 2090 del 28 de Septiembre de 2021
Expediente No. 3-2018- 07716-1

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. 2090 del 28 de Septiembre 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.

De esta manera se le informa que Contra el presente Acto Administrativo 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 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 de la Ley 1437 de 2011- Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Cordialmente,

MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Diana Ruano – Contratista SIVCV
Revisó: Juan Camilo Corredor Pardo- Profesional Universitario Grado Doce SIVCV
Aprobó: Diana Marcela Quintero Casas – Profesional Especializado SIVCV
Anexo: 11 Folios

Calle 52 No. 13-64
Conmutador: 358 16 00
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 No. 572 de 2015, asumió de oficio el conocimiento de las presuntas irregularidades existentes en las zonas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO NUÑEZ II – PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la Calle 73 # 58-53 de esta ciudad, en contra del enajenador **JORGE ALIRIO NUÑEZ NUÑEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 6.960.024, actuación a la que le correspondió el radicado No. 3-2018-07716-1 del 24 de diciembre de 2018, Queja No. 3-2018-07716 (folios 1al 22).

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 el enajenador **JORGE ALIRIO NUÑEZ NUÑEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 6.960.024, al que le fue otorgado el registro de enajenación No. 2017036 (folio 35).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto Distrital No. 572 de 2015, mediante comunicación con Radicado No. 2-2019-00326 del 04 de enero del 2019 (folios 25), se corrió traslado de la queja al enajenador, para que se pronunciara al respecto e indicara si daría o no solución a los hechos motivo de queja.

Que la sociedad enajenadora, mediante Radicado No 1-2019-01721 del 21 de enero del 2019, recorrió el traslado de la queja (Folio 26), manifestando que: *"(...) solicito un plazo de 90 días para dar solución a la solicitud dada por parte de ustedes ya que debo realizar algunas adecuaciones para su buen funcionamiento comprometiéndome así a solucionar lo indicado con la mayor brevedad posible dentro del plazo solicitado (...)"*.

Que de conformidad con los antecedentes expuestos y en atención a lo previsto en el artículo 5° del Decreto Distrital No. 572 de 2015, esta Subdirección estimó necesaria la realización de una visita de carácter técnico para verificar los hechos objeto de la queja, por tal razón, mediante oficio con Radicado 2-2019-54685 y 2-2019-54682 del 07 de octubre del 2019 (folios 27 a 30), se le informó al enajenador y al administrador del proyecto, que el día 06 de noviembre del 2019, el área técnica de la Subdirección procedería a realizar visita de verificación de hechos, como consta en el acta de visita (folio 31). *ff*

RESOLUCIÓN No. 2090 DEL 28 DE SEPTIEMBRE DE 2021

Pág. 2 de 22

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

Que llegado el día y la hora de la visita técnica programada asistió el señor ARQUIMIDES TORRES, en calidad de propietario delegado del Proyecto de vivienda **EDIFICIO NUÑEZ II – PROPIEDAD HORIZONTAL**, se contó con asistencia, del señor JORGE ALIRIO NUÑEZ en calidad de enajenador del proyecto, tal y cómo se corrobora en Acta de visita técnica obrante a folio 31.

De dicha visita se emitió el informe de verificación de hechos No. 19-1286 del 19 de noviembre de 2019 (folios 32 a 34) en el cual se concluyó:

"HALLAZGOS

1. Cuarto de Basuras

De conformidad con el memorando 3-2018-007716 y de acuerdo con el informe de la Comisión de Veeduría Ciudadana, en el cual se indica que en el plano No. 1 del 3 PLATA PRIMER PISO ESTACIONAMIENTOS de la LC 16-2-1768 carece de Cuarto de Basuras.

En la visita técnica realizada con la sociedad enajenadora y la administración, se evidenció la carencia del cuarto de Basuras en el edificio. La sociedad enajenadora indico que se encuentra en revisiones con la copropiedad para la construcción de este. Lo cual se constituye una deficiencia constructiva grave que incumple lo dispuesto en:

Decreto 1140 de 2003:

Artículo 1º. El artículo 19 del Decreto 1713 de 2002, quedará así:

"Artículo 19. Sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos. Todo Multiusuario del servicio 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 en general.*
- 2. Tendrán sistemas que permitan la ventilación 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 e impida el ingreso de animales domésticos.*
- 4. Deberán tener una adecuada accesibilidad para los usuarios.*
- 5. La ubicación del sitio no debe causar molestias e impactos a la comunidad.*
- 6. Deberán contar con cajas de almacenamiento de residuos sólidos para realizar su adecuada presentación.*

2. De oficio Acceso a Parqueadero

De manera oficiosa durante la diligencia se Se observó que el primer piso, en el cual se encuentran ubicados los parqueaderos presenta la siguiente condición:

RESOLUCIÓN No. 2090 DEL 28 DE SEPTIEMBRE DE 2021

Pág. 3 de 22

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

Se observaron 8 parqueaderos, tres al fondo del piso, dos en los laterales del piso y uno en diagonal adyacente a las escaleras de acceso al segundo piso. Este último, según su demarcación impide el parqueo de un vehículo en esta zona. Esto se configura un desmejoramiento de especificaciones y deficiencia constructiva grave al no garantizar el área de maniobra para el parqueo del vehículo, no se da cumplimiento al decreto 1108 de 2000 así:

ARTÍCULO 9.- AREAS DE MANIOBRA, SERVIDUMBRES DE CIRCULACIÓN Y RAMPAS DE ACCESO.

a. Areas de maniobra para vehículos livianos.

- 1) Cuando sirva áreas de estacionamiento de doble crujía: Su ancho mínimo será de 5.00 metros, salvo cuando los estacionamientos se dispongan a 45 grados o menos, en cuyo caso se podrá reducir a 4,00 metros.*
- 2) Cuando sirva áreas de estacionamiento de una crujía: Su ancho mínimo será de 4.00 metros.*
- 3) El ancho de la zona de maniobra puede reducirse en la misma proporción en que se incremente el ancho de los cupos de parqueo, en ningún caso menor a 4.00 metros.*
- 4) La relación entre las áreas de maniobra y la disposición de los estacionamientos se regula según dimensiones señaladas en el gráfico anexo No. 1, que hace parte de este decreto.*

Se consulto el expediente de radicación de documentos 1-2017-47899 del 22 de junio de 2017, en el cual se encontró lo siguiente:

Por lo anterior, esta modificación de la obra construida respecto a los planos con licencia representa una deficiencia constructiva que, por su omisión a la norma, se cataloga como afectación grave. Se incumple lo establecido en la Ley 400 de 1997 que dice:

ARTÍCULO 7º.- Sujeción de la construcción 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. (...).*

Que por medio del Auto No. 5115 del 12 de diciembre de 2019 (folios 36-38). se dispuso la apertura de la presente investigación administrativa en contra del enajenador **JORGE ALIRIO NUÑEZ NUÑEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 6.960.024, por presuntas irregularidades presentes en las zonas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO NUÑEZ II – PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la Calle 73 # 58-53 de esta ciudad, de conformidad con lo consignado en el Informe de Verificación de Hechos No.19-1286 del 19 de noviembre de 2019, (folios 32 a 34) producto de la visita técnica realizada al **EDIFICIO NUÑEZ II – PROPIEDAD HORIZONTAL**, el día 6 de noviembre de 2019.

Que dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 68 de la Ley 1437 de 2011, por medio de la cual se expidió el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, esta Subdirección a través de oficio con radicado No. 2-2019-72464, citó al enajenador para notificación personal del Auto de Apertura de Investigación No. 5115 de 12 de diciembre de 2019 (folio 39).

Que mediante acata de notificación personal de fecha 12 de febrero de 2020, se notificó de manera personal al enajenador el señor **JORGE ALIRIO NUÑEZ NUÑEZ**, identificado con cédula de

RESOLUCIÓN No. 2090 DEL 28 DE SEPTIEMBRE DE 2021

Pág. 4 de 22

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

ciudadanía No. 6.960.024, del Auto de Apertura de Investigación No. 5115 de 12 de diciembre de 2019 (folios 40 y 41).

Por su parte, mediante radicado No. 2-2019- 72463 de 31 de diciembre de 2019, se le comunicó al quejoso el Auto de Apertura de Investigación No. 5115 de 12 de diciembre de 2019, dicho oficio fue entregado según consta en la guía de la empresa de mensajería 472 No. YG249920512CO (folios 52 y 53).

Por medio de radicado No. 1-2020-05525 del 3 de marzo de 2020 el señor **JORGE ALIRIO NUÑEZ NUÑEZ** describió traslado de la apertura de la investigación señalando sus explicaciones frente a los puntos investigados, solicitando la realización de una audiencia de mediación y realizando las siguientes solicitudes probatorias:

"solicito de su despacho se requiera a la copropiedad para que haga entrega a su entidad de copia de actas elevadas en virtud de las entregas del EDIFICIO NUÑEZ II suscritas los días 20 de mayo de 2019 y 29 de enero de 2020 (...) solicito recibir testimonio del señor CIRO ALBERTO NUÑEZ NULEZ identificado con cédula de ciudadanía número 3.133.456 de Guicán Boyacá para que manifieste lo que le conste de las reuniones que ha presenciado el enajenador con la copropiedad en virtud de ratificar los argumentos esbozados los presentes descargos(...)".

Adicionalmente, aportó las siguientes pruebas documentales:

- Copia simple del acta de entrega del **EDIFICIO NUÑEZ II – PROPIEDAD HORIZONTAL** de fecha 20 de mayo 2019.
- Copia simple del acta de entrega del 29 de enero de 2020.
- Copia simple de comunicado con fecha del 28 de febrero de 2020, donde se solicitó una reunión para definir el sistema de almacenamiento de residuos sólidos.

Los medios de prueba antes descritos se incorporarán al expediente y se valorarán a esta instancia.

Que dicha solicitud fue resuelta mediante Auto 1264 del 26 de julio de 2021 en el que se resolvió:

*"Negar la solicitud de pruebas formulada por el enajenador **JORGE ALIRIO NUÑEZ NUÑEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 6.960.024, en escrito de descargos presentado en contra del Auto de apertura No. 5115 de 12 de diciembre de 2019"*.

El enajenador mediante escrito 1-2020-05525 del 3 de marzo de 2020, presentó solicitud de audiencia de mediación prevista en el artículo 7 del Decreto 572 de 2015.

En tal sentido, mediante oficio No 2-2020-44782 del 4 de diciembre de 2020, (folios 54 y 55) se citó a realizar audiencia de mediación el día 10 de diciembre de 2020, llegado el día y la hora, se hizo presente el señor **JORGE ALIRIO NUÑEZ NUÑEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 6.960.024, en calidad de enajenador, como consta en la constancia de inasistencia de la audiencia de mediación No 2020- SDH-3-2018-07716-1 del 10 de diciembre de 2020. (folios 56 y 57).

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

Por su parte mediante oficio No 2-2020-44781 del 4 de diciembre de 2020, (folios 56 y 57) se citó a la quejosa para la audiencia de mediación a realizar el 10 de diciembre de 2020, llegada la fecha y hora no se hizo presente.

Que verificada la trazabilidad de la documentación, se pudo evidenciar que el oficio No. 2-2020-44781 del 4 de diciembre de 2020, fue recibido el día 9 de diciembre de 2020 de conformidad con el certificado de correspondencia.

Así las cosas y al no haber justificado su inasistencia se concluyó el trámite de mediación previsto en el Decreto 572 de 2015.

Que mediante Auto No. 1270 del 27 de julio de 2021 (folios 85-87), se impulsó oficiosamente la investigación administrativa y corrió traslado a la sociedad enajenadora para que presentara los alegatos de conclusión, conforme lo dispuesto en el parágrafo 2 del Artículo 12 del Decreto 572 de 2015.

Que mediante radicado No. 2-2021-41028 del 4 de agosto de 2021, se le comunicó al enajenador **JORGE ALIRIO NUÑEZ NUÑEZ** del Auto 1270 del 27 de julio de 2021. Dicha comunicación fue recibida el día 9 de agosto de 2021 (folio 92).

Por su parte el 1270 del 27 de julio de 2021, se le comunicó al quejoso mediante radicado No2-2021-41027 del 4 de agosto de 2021, Dicha comunicación fue recibida el día 5 de agosto de 2021 (folio 93).

Que mediante radicado 1-2021-34081 del 19 de agosto de 2021, en el enajenador **JORGE ALIRIO NUÑEZ NUÑEZ**, describió traslado de alegatos de conclusión, en su escrito señaló la existencia de unos supuestos yerros procesales; la existencia de un posible Litis consorcio necesario; la configuración de un desistimiento tácito. Finalmente, expresó una imposibilidad de adelantar las obras en el siguiente sentido:

" Ratifico a su despacho tal y como lo manifesté en los descargos LA IMPOSIBILIDAD DE REALIZAR LAS MODIFICACIONES PERTINENTES ANTE LA NEGATIVA DE LOS COPROPIETARIOS, ya que siempre ha sido la voluntad al unisonó su intención de no querer modificar la estructura del edificio (...)".

Junto con su escrito aportó Escritura Pública 345 del 2 de febrero de 2017 de la Notaría Setenta y Tres (73) del Circulo de Bogotá D.C; certificado de libertad y tradición correspondiente al folio de matrícula inmobiliaria 50C-496750 y licencia de construcción LC 16-2-1768, todo lo anterior en 11 folios. Estas pruebas serán incorporadas al expediente y valoradas en esta oportunidad.

Que teniendo en cuenta que la etapa para la presentación de los alegatos quedó agotada y que las pruebas que existen dentro del proceso son suficientes para su resolución, está Subdirección procederá a decidir de fondo la presente actuación administrativa, previo el siguiente:

ANÁLISIS DEL DESPACHO

1. Competencia.

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

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

Dentro de las competencias asignadas a la autoridad encargada de la inspección, vigilancia y control de la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, se encuentra la consagrada en el numeral 7° del artículo 2 del Decreto 78 de 1987. En virtud de la citada norma y demás funciones asignadas al Distrito Capital, en particular a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, se encuentra la de controlar la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, la cual se desarrolla mediante la facultad de tomar los correctivos necesarios para contrarrestar las situaciones de incumplimiento de las normas que rigen dicha actividad, a través de la imposición de órdenes y requerimientos, competencias que se encuentran también consagradas en la Ley 66 de 1968 y Decreto 2610 de 1979, que establecen la posibilidad de imponer multas sucesivas a las personas que no cumplan con las órdenes o requerimientos que se expidan.

En este sentido, el artículo 201 del Acuerdo 079 de 2003 derogado por el artículo 20 del Acuerdo 735 de 2019, señala: *"...iniciarán las actuaciones administrativas pertinentes, cuando haya comprobado la enajenación ilegal de inmuebles destinados a vivienda o fallas en la calidad de los mismos, que atenten contra la estabilidad de la obra e impartir órdenes y requerimientos como medidas preventivas e imponer las correspondientes sanciones..."*

En atención a lo expuesto resulta claro que esta Subdirección es competente para adelantar la presente investigación contra el enajenador **JORGE ALIRIO NUÑEZ NUÑEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 6.960.024, quien es el responsable del proyecto de vivienda **EDIFICIO NUÑEZ II – PROPIEDAD HORIZONTAL**.

2. Desarrollo de la actuación

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

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

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

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, 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

Mediante el Auto de apertura de investigación se determinó que los hechos "*1. Cuarto de basuras y 2. De oficio acceso a parqueadero*" constituían deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones, de acuerdo con el Informe de Verificación de Hechos No. 19-1286 del 19 de noviembre de 2019.

Este Despacho analizará punto por punto las afectaciones a fin de determinar si fueron atendidas por el enajenador **JORGE ALIRIO NUÑEZ NUÑEZ**, o si por el contrario persisten.

1. Cuarto de basuras/ 2. De oficio acceso a parqueadero

El enajenador manifiesta que existe una imposibilidad por parte suya para ejecutar las obras pertinentes a fin de solucionar estos hechos, como prueba de ello aportó los siguientes documentos: 

RESOLUCIÓN No. 2090 DEL 28 DE SEPTIEMBRE DE 2021

Pág. 8 de 22

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

- Copia simple del acta de entrega del **EDIFICIO NUÑEZ II – PROPIEDAD HORIZONTAL** de fecha 20 de mayo 2019.
- Copia simple del acta de entrega del 29 de enero de 2020.
- Copia simple de comunicado con fecha del 28 de febrero de 2020, donde se solicitó una reunión para definir el sistema de almacenamiento de residuos sólidos.

De los documentos se desprende que las zonas comunes no fueron recibidas formalmente, el documento de fecha 20 de mayo de 2019, no cuenta con la firma de los propietarios. En documento del 29 de enero de 2020 se evidencian los inconformismos de los propietarios frente a las afectaciones derivadas de la falta de un cuarto de basuras y los inconvenientes del área de parqueadero. Finalmente, el comunicado de 28 de febrero de 2020 muestra la voluntad del enajenador de arreglar las deficiencias.

No obstante, este Despacho le recuerda al enajenador que las falencias evidenciadas en el proyecto se presentaron desde el momento de su construcción, en consecuencia, no puede escudarse en la renuencia de los copropietarios para la ejecución de las obras.

Lo anterior, tiene sustento en las normas constructivas las cuales imponen mandatos imperativos a quienes se dedican a la enajenación de vivienda, los cuales de ser incumplidos, acarrear las consecuencias descritas en la Ley. Para el caso concreto de la ciudad de Bogotá la normatividad procedimental aplicable es el Decreto 572 de 2015.

Aunado lo anterior, en las pruebas aportadas no queda demostrada la renuencia alegada, los documentos enviados a los copropietarios únicamente contienen la firma del enajenador.

En consecuencia, los medios probatorios allegados no son demostrativos del cumplimiento por parte del enajenador, tampoco evidencian la renuencia de los copropietarios a que se adelanten las obras tendientes a solucionar la problemática investigada.

Así las cosas, el Despacho tendrá por no superados los hechos investigados al interior de este procedimiento administrativo.

Ahora bien, la sociedad enajenadora en escrito radicado No. 1-2021-34081 del 19 de agosto de 2021, indicó la existencia de un yerro en la comunicación del Auto 1270 del 27 de julio de 2021, debido a que en el cuerpo del radicado 2-2021-41028 del 4 de agosto de 2021, se hace referencia al Auto 1235 del 16 de julio de 2021.

Al respecto, se le señala que dicho yerro es intrascendente debido a que junto con la comunicación se remitió copia del Auto 1270 del 27 de julio de 2021, del cual es evidente tuvo pleno conocimiento. En tal sentido se dará aplicación a lo dispuesto en el artículo 136 del Código General del Proceso:

"Artículo 136. Saneamiento de la nulidad:

La nulidad se considerará saneada en los siguientes casos:

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

1. Cuando la parte que podía alegarla no lo hizo oportunamente o actuó sin proponerla.
2. Cuando la parte que podía alegarla la convalidó en forma expresa antes de haber sido renovada la actuación amulada.
3. Cuando se origine en la interrupción o suspensión del proceso y no se alegue dentro de lo
4. Cuando a pesar del vicio el acto procesal cumplió su finalidad y no se violó el derecho de defensa.

PARÁGRAFO. *Las nulidades por proceder contra providencia ejecutoriada del superior, revivir un proceso legalmente concluido o pretermitir íntegramente la respectiva instancia, son insanables.*"

Teniendo en cuenta que el acto procesal cumplió su finalidad, la cual era dar a conocer el Auto 1270 del 27 de julio de 2021 y no afectó el derecho de defensa, el Despacho considera que no existió ninguna irregularidad y en caso de haber existido esta fue subsanada.

También, señaló la sociedad enajenadora que no conoce de la actuación administrativa 3-2018-07716-1 del 24 de diciembre de 2018, centra su argumento en que los hechos objeto de queja son del año 2019.

Frente a este argumento, el Despacho una vez verificada la traza procesal, encontró que el señor **JORGE ALIRIO NUÑEZ NUÑEZ** siempre fue vinculado a la investigación administrativa con radicado 3-2018-07716-1 del 24 de diciembre de 2018, la cual fue conocida de oficio por este Despacho, por lo anterior, no se comparte el argumento planteado.

Finalmente, planteó la existencia de un Litis consorcio necesario con el señor **WILSON LEONARDO NUÑEZ MENDIVELSO**, identificado con cédula de ciudadanía 1.014.216.751, como pruebas de su dicho aportó Escritura Pública 345 del 2 de febrero de 2017 de la Notaría Setenta y Tres (73) del Circulo de Bogotá D.C; certificado de libertad y tradición correspondiente al folio de matrícula inmobiliaria 50C-496750 y licencia de construcción LC 16-2-1768, todo lo anterior en 11 folios.

La Ley 66 de 1968, otorgó las facultades de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda al Superintendente Bancario, con posterioridad mediante la Ley 78 de 1987 dichas funciones de Inspección, Vigilancia y Control quedaron en cabeza del Distrito Especial de Bogotá y todos los Municipios del país beneficiarios de la cesión del Impuesto al Valor Agregado, así mismo, los facultó para otorgar permisos para desarrollar las actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

En el Distrito Capital de Bogotá las funciones antes descritas se encuentran asignadas a la Secretaría Distrital del Hábitat tal como lo señala el Decreto 121 de 2008, en su artículo tercero, literal m:

"m. Controlar, vigilar e inspeccionar la enajenación y arriendo de viviendas para proteger a sus adquirentes".

En virtud de lo anterior, quienes desean enajenar vivienda en la ciudad de Bogotá deben obtener previamente un registro de enajenador y radicar los documentos del proyecto ante la Secretaría Distrital

RESOLUCIÓN No. 2090 DEL 28 DE SEPTIEMBRE DE 2021

Pág. 10 de 22

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

del Hábitat. Una vez radican dicha documentación quedan bajo la Inspección, Vigilancia y Control de la Entidad.

Así las cosas, una vez verificada la radicación de documentos del proyecto de vivienda **EDIFICIO NUÑEZ II – PROPIEDAD HORIZONTAL**, se identificó como responsable del mismo al señor **JORGE ALIRIO NUÑEZ NUÑEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 6.960.024, dicha documentación radicada en la Entidad se identificó mediante radicación de documentos 400020170152 del 22 de junio de 2017.

En virtud de lo anterior, este Despacho continuará la investigación administrativa 3-2018-07716-1 en contra del señor **JORGE ALIRIO NUÑEZ NUÑEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 6.960.024, toda vez que la función de Inspección, Vigilancia y Control de la Entidad recae únicamente, sobre quienes radiquen los documentos del proyecto.

Como puede observarse y en atención al control de legalidad que se realiza al momento de emitir la resolución de fondo dentro de las presentes investigaciones administrativas, el trámite procesal se realizó en debida forma y del material probatorio obrante no se evidencia la superación total de los hechos constitutivos de deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones aun cuando esta Entidad le requirió en varias oportunidades para que diera solución a estos.

Esta Entidad tiene como objetivo garantizar que los enajenadores y arrendadores de vivienda cumplan con la normatividad exigida por la Constitución y las leyes que regulan su actividad. Lo anterior, a fin de garantizar el derecho fundamental a una vivienda digna, de tal manera que dicho derecho no esta sujeto a la libre disposición de las personas, dado que su vulneración o inobservancia podría acarrear consecuencias desfavorables en contra de la seguridad e integridad de quienes habitan un inmueble. Así ha sido reconocido por la Corte Constitucional colombiana en sentencias T - 420 de 2018, T-341 de 2016, T-698 de 2015, T-760 de 2015, T-526 de 2012, T-109 de 2011 y T-199 de 2010

"En efecto, la jurisprudencia de esta Corte ha establecido que el derecho fundamental a la vivienda digna conlleva la obligación correlativa, a cargo del Estado, de garantizar que las personas residan en viviendas que se ubiquen en lugares en donde la seguridad e integridad de sus habitantes no estén amenazadas¹".

"Alcance del derecho a la vivienda digna:

6.1. De acuerdo con el artículo 51 de la Carta Política, todas las personas tienen derecho a vivienda digna, para lo cual el Estado fijará las condiciones necesarias con el fin de hacerlo efectivo y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación de largo plazo y formas asociativas de ejecución de programas en la materia. Igualmente, según dispone el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, en adelante PIDESC, y otros instrumentos internacionales, toda persona tiene derecho "a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso

¹ Corte Constitucional de Colombia, Sentencia T - 420 de 2018, M.P. Lizarazo Ocampo, Antonio José

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

alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia" (art. 11, núm. 1º).

Para el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de Naciones Unidas, tener vivienda digna significa "disponer de un lugar donde poderse aislar si se desea, espacio adecuado, seguridad adecuada, iluminación y ventilación adecuadas, una infraestructura básica adecuada y una situación adecuada en relación con el trabajo y los servicios básicos; todo ello a un costo razonable". Se trata de un derecho que debe ser reconocido progresivamente, tal como lo ha señalado el Comité cuando afirma que "la plena efectividad de todos los derechos económicos, sociales y culturales en general no podrá lograrse en un breve período de tiempo".


(...) De igual manera, ha establecido que este derecho no debe contener una interpretación restrictiva, la cual lo limite simplemente a contar con un "techo por encima de la cabeza", sino que este debe implicar el "derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte".

En ese sentido, señala que lo anterior se justifica, en primer lugar, dada la relación de este derecho con otros derechos humanos como la vida digna; y, por otro lado, en lo dispuesto en el artículo 11 del Pacto, el cual establece que no se debe entender como vivienda en sentido estricto, sino como vivienda adecuada, lo que significa que el lugar que se considere como tal, debe contar con una seguridad y una infraestructura básica entre otros muchos elementos, todos ellos acompañados del calificativo "adecuados".

A la luz de lo antes mencionado, el concepto de adecuación cobra gran importancia en relación con el derecho a la vivienda, pues sirve como parámetro para determinar los factores que se deben tener en cuenta al momento de considerar una vivienda como adecuada o no, conforme con lo señalado por el Pacto. Así, los aspectos que se deben identificar para que se configure el derecho a una vivienda digna y adecuada son, a saber: 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.

(...) la Corte, también ha sido clara en establecer que la materialización del derecho fundamental a la vivienda digna no implica únicamente la posibilidad de adquirir un inmueble para su habitación, sino, a su vez, que dicho acceso sea real y estable en el sentido de que el bien otorgado permita su goce efectivo y se constituya en un lugar adecuado para que "una persona y su familia puedan desarrollarse en condiciones de dignidad".

(...) Por ende, es claro que a la luz de los instrumentos internacionales, de los cuales Colombia hace parte, y de la jurisprudencia constitucional, el derecho fundamental a la vivienda digna cuenta con una interpretación amplia, que incluye el concepto de vivienda adecuada; lo que significa que no se concreta con la entrega de un inmueble, sino que este debe ser adecuado para la habitación de quien tiene el derecho, permitiendo su goce real y efectivo para que en él se pueda vivir de manera digna.

En virtud de las consideraciones hechas y teniendo en cuenta que en el expediente no reposan pruebas donde se acredite la superación total de los hechos investigados este Despacho continuará la actuación administrativa iniciada en contra del enajenador **JORGE ALIRIO NUÑEZ NUÑEZ**, identificado con 

RESOLUCIÓN No. 2090 DEL 28 DE SEPTIEMBRE DE 2021

Pág. 12 de 22

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

cédula de ciudadanía No. 6.960.024, por las deficiencias constructivas graves y desmejoramiento de especificaciones existentes en las zonas comunes del **EDIFICIO NUÑEZ II – PROPIEDAD HORIZONTAL** consistentes en *"1. Cuarto de basuras y 2. De oficio acceso a parqueadero"*, de conformidad con las pruebas obrantes en el expediente, las cuales fueron valoradas en el presente acápite.

4. Análisis de descargos

Por medio de radicado No. 1-2020-05525 del 3 de marzo de 2020 el señor **JORGE ALIRIO NUÑEZ NUÑEZ** describió traslado de la apertura de la investigación señalando sus explicaciones frente a los puntos investigados, solicitando la realización de una audiencia de mediación y realizando las siguientes solicitudes probatorias:

"solicito de su despacho se requiera a la copropiedad para que haga entrega a su entidad de copia de actas elevadas en virtud de las entregas del EDIFICIO NUÑEZ II suscritas los días 20 de mayo de 2019 y 29 de enero de 2020 (...) solicito recibir testimonio del señor CIRO ALBERTO NUÑEZ NULEZ identificado con cédula de ciudadanía número 3.133.456 de Guicán Boyaca para que manifieste lo que le conste de las reuniones que ha presenciado el enajenador con la copropiedad en virtud de ratificar los argumentos esbozados los presentes descargos(...)".

Adicionalmente, aportó las siguientes pruebas documentales:

- Copia simple del acta de entrega del **EDIFICIO NUÑEZ II – PROPIEDAD HORIZONTAL** de fecha 20 de mayo 2019.
- Copia simple del acta de entrega del 29 de enero de 2020.
- Copia simple de comunicado con fecha del 28 de febrero de 2020, donde se solicitó una reunión para definir el sistema de almacenamiento de residuos sólidos.

Los medios de prueba antes descritos se incorporaron al expediente y se valoraron a esta instancia.

Que dicha solicitud fue resuelta mediante Auto 1264 del 26 de julio de 2021 en el que se resolvió:

"Negar la solicitud de pruebas formulada por el enajenador JORGE ALIRIO NUÑEZ NUÑEZ, identificado con cédula de ciudadanía No. 6.960.024, en escrito de descargos presentado en contra del Auto de apertura No. 5115 de 12 de diciembre de 2019".

Que mediante radicado 1-2021-34081 del 19 de agosto de 2021, en el enajenador **JORGE ALIRIO NUÑEZ NUÑEZ**, describió traslado de alegatos de conclusión, en su escrito señaló la existencia de unos supuestos yerros procesales; la existencia de un posible Litis consorcio necesario; la configuración de un desistimiento tácito. Finalmente, expresó una imposibilidad de adelantar las obras en el siguiente sentido:

" Ratifico a su despacho tal y como lo manifesté en los descargos LA IMPOSIBILIDAD DE REALIZAR LAS MODIFICACIONES PERTINENTES ANTE LA NEGATIVA DE LOS COPROPIETARIOS, ya que

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

siempre ha sido la voluntad al unisonó su intención de no querer modificar la estructura del edificio (...)".

Junto con su escrito aportó Escritura Pública 345 del 2 de febrero de 2017 de la Notaría Setenta y Tres (73) del Circulo de Bogotá D.C; certificado de libertad y tradición correspondiente al folio de matrícula inmobiliaria 50C-496750 y licencia de construcción LC 16-2-1768, todo lo anterior en 11 folios. Estas pruebas fueron incorporadas al expediente y valoradas en esta oportunidad.

Ahora bien, teniendo en cuenta que en el acápite "*análisis probatorio*" este Despacho ya se pronunció acerca de los argumentos y pruebas allegadas por la sociedad enajenadora en sus descargos, este Despacho no volverá a hacer un análisis al respecto.

5. Fundamento Normativo de la decisión

Este Despacho decidirá la procedibilidad de imponer sanción al enajenador **JORGE ALIRIO NUÑEZ NUÑEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 6.960.024, teniendo en cuenta las pruebas y los argumentos relacionados a lo largo del proceso, como quiera que el material probatorio que obra en el expediente permite deducir sin lugar a duda, que es el responsable de la enajenación del proyecto de vivienda **EDIFICIO NUÑEZ II – PROPIEDAD HORIZONTAL**. Lo anterior, en consideración a que en el caso en concreto corresponde a esta Subdirección asumir el conocimiento de los hallazgos evidenciados en el Informe de Verificación de Hechos expedido por el Área Técnica de esta Secretaría (numeral 6º del artículo 2º del Decreto No. 078 de 1987). De igual forma, esta Entidad es la encargada de dar trámite a las quejas que se presenten con ocasión de la actividad de enajenación de vivienda y de las deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones técnicas que se constituyan en ejercicio de esta actividad.

De conformidad con el Informe de Verificación de Hechos No. 19-1286 del 19 de noviembre de 2019, este Despacho pudo establecer que los hechos: "*1. Cuarto de basuras y 2. De oficio acceso a parqueadero*", constituyen deficiencias constructivas graves y desmejoramiento de especificaciones que afectan el uso de las zonas comunes del **EDIFICIO NUÑEZ II – PROPIEDAD HORIZONTAL** y que no da cumplimiento a la normatividad que regula la actividad de construcción y enajenación de vivienda. Adicional a los hechos por los cuales se le puede endilgar responsabilidad a la sociedad enajenadora, 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 con los hallazgos "*1. Cuarto de basuras y 2. De oficio acceso a parqueadero*", se incurrió en una vulneración de lo dispuesto en: Decreto 1140 de 2003: Artículo 1; Decreto 1108 de 2000: Artículo 9; Ley 400 de 1997: Artículo 7; Decreto 572 de 2015 artículo 2; Acuerdo 079 de 2003 en sus artículos 23 y 114; y las demás normas citadas en el informe de Verificación de Hechos No. 19-1286 del 19 de noviembre de 2019. *HE*

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

- **Decreto 1140 de 2003**

Artículo 1º. El artículo 19 del Decreto 1713 de 2002, quedará así:

"Artículo 19. Sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos. Todo Multiusuario del servicio 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 en general.*
- 2. Tendrán sistemas que permitan la ventilación 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 e impida el ingreso de animales domésticos.*
- 4. Deberán tener una adecuada accesibilidad para los usuarios.*
- 5. La ubicación del sitio no debe causar molestias e impactos a la comunidad.*
- 6. Deberán contar con cajas de almacenamiento de residuos sólidos para realizar su adecuada presentación.*

- **Decreto 1108 de 2000**

ARTÍCULO 9.- AREAS DE MANIOBRA, SERVIDUMBRES DE CIRCULACIÓN Y RAMPAS DE ACCESO.

a. Areas de maniobra para vehículos livianos.

- 1) Cuando sirva áreas de estacionamiento de doble crujía: Su ancho mínimo será de 5.00 metros, salvo cuando los estacionamientos se dispongan a 45 grados o menos, en cuyo caso se podrá reducir a 4,00 metros.*
- 2) Cuando sirva áreas de estacionamiento de una crujía: Su ancho mínimo será de 4.00 metros.*
- 3) El ancho de la zona de maniobra puede reducirse en la misma proporción en que se incremente el ancho de los cupos de parqueo, en ningún caso menor a 4.00 metros.*
- 4) La relación entre las áreas de maniobra y la disposición de los estacionamientos se regula según dimensiones señaladas en el gráfico anexo No, 1, que hace parte de este decreto.*

- **Ley 400 de 1997**

ARTÍCULO 7º.- Sujeción de la construcción 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. (...)."

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

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

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**


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

RESOLUCIÓN No. 2090 DEL 28 DE SEPTIEMBRE DE 2021

Pág. 16 de 22

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

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

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

La conducta asumida por la sociedad enajenadora respecto de los hechos "*1. Cuarto de basuras y 2. De oficio acceso a parqueadero*", calificados como deficiencias constructivas de carácter grave y desmejoramiento de especificaciones, evidenciados en las zonas comunes del proyecto de vivienda materia de investigación, 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 ello que esta Subdirección gradúa las multas que impone, cuando hay lugar a ello, atendiendo los criterios establecidos en el artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, que se logren establecer en la actuación administrativa, que para el caso en concreto son:

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

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

Así mismo el artículo 11, numeral 1, del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, señala: "*Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un*

RESOLUCIÓN No. 2090 DEL 28 DE SEPTIEMBRE DE 2021

Pág. 17 de 22

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

nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento" (Negrilla fuera del texto).


Al respecto la Corte Constitucional en sentencia T-530 de 2011, señaló las siete condiciones que configuran el derecho a la vivienda adecuada, esto es: a) seguridad jurídica de la tenencia; b) disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura; c) gastos soportables; d) habitabilidad; e) asequibilidad; f) lugar y g) adecuación cultural; condiciones que fueron pasadas por alto por parte de la sociedad enajenadora, pues es claro que los hechos consistentes en "*1. Cuarto de basuras y 2. De oficio acceso a parqueadero*" constituyen deficiencia constructiva de tipo grave y desmejoramiento de especificaciones, según lo plasmado en el Informe de Verificación de Hechos No. 19-1286 del 19 de noviembre de 2019, 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 conforme a las pruebas que reposan en el expediente, se constató que las enajenadoras contravinieron las normas que regulan el régimen de enajenación y/o construcción de vivienda, pues el enajenador **JORGE ALIRIO NUÑEZ NUÑEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 6.960.024, no realizó las labores tendientes a subsanar los hechos investigados y reparar todos los daños que se han venido presentando en las zonas comunes del **EDIFICIO NUÑEZ II – PROPIEDAD HORIZONTAL** y que fueron calificados como deficiencias constructivas graves y desmejoramiento de especificaciones.

En tal sentido, mal haría este despacho en exonerar de responsabilidad al enajenador aun cuando persisten las deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones por las cuales se dio apertura a la presente investigación y por ende el quebrantamiento a las normas señaladas en el Informe de Verificación de Hechos No. 19-1286 del 19 de noviembre de 2019 y en el Auto de Apertura No. 5115 de 12 de diciembre de 2019.

En razón a lo dicho anteriormente, este Despacho valorará al momento de imponer una sanción, el grado de prudencia y diligencia con la que actuó el enajenador al enfrentarse a las deficiencias constructivas evidenciadas en las áreas zonas comunes del **EDIFICIO NUÑEZ II – PROPIEDAD HORIZONTAL**, de conformidad con el artículo 50 del CPACA en coordinación con las acciones encaminadas a subsanar el hecho objeto de la presente, conforme a las manifestaciones del enajenador, aunque estas no son determinantes para dar por subsanados los hechos constitutivos de infracción normativa.

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

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 9º del artículo 2º 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 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 de la indexación de la multa, este Despacho la actualiza con fundamento en los criterios auxiliares establecidos en el artículo 230 de la Constitución Política, dentro de los cuales se encuentran los criterios de justicia y equidad, y en la protección y tutela del Estado de Derecho, es decir, las normas que regulan la actividad de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, que en este caso, se traduce en proteger de manera efectiva el derecho constitucional a la vivienda digna. No aplicar la actualización de las multas implica que por ser tan irrisorias, el ente de control vería disminuida su facultad coercitiva para conminar a los administrados a cumplir con sus obligaciones y a persuadirlos de evitar la comisión de conductas que infringen la normatividad bajo su control.

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

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

RESOLUCIÓN No. 2090 DEL 28 DE SEPTIEMBRE 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, que este no es el caso en el que se procede a realizar la corrección monetaria de sumas impagadas. En este evento, lo que se está haciendo es simplemente traer a valor presente las sumas de dinero que, por el paso del tiempo, han perdido poder de adquisición o de compra. Nada más que eso. Está lejos de constituirse en una sanción económica a favor de quien se reconozca.

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

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

(IPC-F) 109,14

$$VP = (VH) \$500.000 \text{ ————— } = \$ 79.086.957$$

(IPC-I) 0,69

Siendo (VP) el valor presente de la sanción, y (VH) al valor de la multa establecida en el Decreto Ley 2610 de 1979. Los índices son los acumulados de los Índices de Precios al 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 OCHENTA Y UN MIL SETECIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS (\$1.581.739) M/CTE, y los QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000.00) M/CTE, corresponden a SETENTA Y NUEVE MILLONES ^{FF}

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

OCHENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS (\$79.086.957) M/CTE, lo anterior nos ilustra respecto de los límites de la sanción, más no respecto de la multa a imponer.

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

Por lo anterior y siendo que el enajenador no se acogió a la normatividad que infringió y no hay prueba en el expediente que confirme que las deficiencias constructivas de carácter grave y desmejoramiento de especificaciones halladas en las zonas comunes del **EDIFICIO NUÑEZ II – PROPIEDAD HORIZONTAL**, hayan sido subsanadas de forma definitiva por parte del responsable, y atendiendo los criterios de razonabilidad previstos en el artículo 50 del CPACA, en atención a las intervenciones realizadas por las enajenadoras, esta Subdirección impondrá sanción equivalente a multa por valor de NOVENTA MIL PESOS (\$90.000.00) M/CTE, que corresponden a CATORCE MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS (\$14.235.652) M/CTE, al enajenador **JORGE ALIRIO NUÑEZ NUÑEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 6.960.024.

$$VP = (VH) \frac{90.000 \text{ (IPC-F) } 109,14}{(IPC-I) 0,69} = \$14.235.652$$

8. Órdenes y Requerimientos

Se dispondrá a requerir al enajenador **JORGE ALIRIO NUÑEZ NUÑEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 6.960.024, para que dentro del término de OCHO meses (8) meses (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá solucionar en forma definitiva los hechos "1. Cuarto de basuras y 2. De oficio acceso a parqueadero", que se han venido presentando en las zonas comunes del **EDIFICIO NUÑEZ II – PROPIEDAD HORIZONTAL**, ya que dichas afectaciones constituyen deficiencias constructivas graves y desmejoramiento de especificaciones, conforme se evidencia en el Informe de Verificación de Hechos

RESOLUCIÓN No. 2090 DEL 28 DE SEPTIEMBRE DE 2021

Pág. 21 de 22

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

No. 19-1286 del 19 de noviembre de 2019; lo anterior en el evento de que dichos hechos no hayan sido intervenidos al momento de la expedición de la presente Resolución.

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

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Imponer al enajenador **JORGE ALIRIO NUÑEZ NUÑEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 6.960.024, multa por valor de NOVENTA MIL PESOS (\$90.000.00) M/CTE, que corresponden a CATORCE MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS (\$14.235.652) M/CTE, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO: Requerir al enajenador **JORGE ALIRIO NUÑEZ NUÑEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 6.960.024, para que dentro del término de OCHO meses (8) meses (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá solucionar en forma definitiva los hechos "1. Cuarto de basuras y 2. De oficio acceso a parqueadero", que se han venido presentando en las zonas comunes del **EDIFICIO NUÑEZ II – PROPIEDAD HORIZONTAL**, ya que dichas afectaciones constituyen deficiencias constructivas graves y desmejoramiento de especificaciones, conforme se evidencia en el Informe de Verificación de Hechos No. 19-1286 del 19 de noviembre de 2019; 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 al enajenador **JORGE ALIRIO NUÑEZ NUÑEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 6.960.024, 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

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

siguientes a la ejecutoria de la presente resolución, trámite para lo cual se requiere solicitar "*Formato de Conceptos Varios*" al correo electrónico cobropersuasivo@habitatbogota.gov.co, documento con el cual podrá realizar el pago en efectivo o cheque de Gerencia a 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 y causa intereses moratorios del doce por ciento (12 %) anual, desde su ejecutoria y hasta el momento en que se realice el pago, según lo establece el artículo 9° de la ley 68 de 1923. 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.

ARTÍCULO SÉPTIMO: Notificar el contenido de la presente Resolución al enajenador **JORGE ALIRIO NUÑEZ NUÑEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 6.960.024.

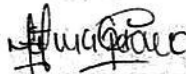
ARTÍCULO OCTAVO: Notificar el contenido de la presente al Representante Legal (o quien haga sus veces) del **EDIFICIO NUÑEZ II – PROPIEDAD HORIZONTAL**, de esta ciudad.

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 veintiocho (28) días del mes de septiembre de dos mil veintiuno (2021).



MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: David Augusto García A – Contratista SICV. 
Revisó: Luisa Fernanda Gómez N- Contratista SICV. 