

RESOLUCIÓN No. 2105 DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2021
“Por la cual se impone una sanción por incumplimiento a una orden”

LA SUBDIRECTORA DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SUBSECRETARIA 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 540 de 1991, 121 de 2008, 572 de 2015, el Acuerdo 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.º del Decreto Distrital 572 de 2015, asumió el conocimiento de la queja presentada por la señora **MARIELA GARZÓN**, en su condición de representante legal del **EDIFICIO PARQUES DE PUENTE LARGO - PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la *Transversal 57 No. 106 A - 05* de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las zonas comunes del citado proyecto de vivienda, contra la sociedad enajenadora **ORGANIZACIÓN CONSTRUCTORA CONSTRUMAX S.A.S. – EN REORGANIZACIÓN** identificada con NIT. 830.067.178-1, representada legalmente por el señor **ALBERTO RAFAEL MANOTAS ANGULO** (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1201109901-1 de 03 de mayo de 2011. (Folios 1 al 9).

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 de vivienda es la sociedad enajenadora **ORGANIZACIÓN CONSTRUCTORA CONSTRUMAX S.A.S. – EN REORGANIZACIÓN** identificada con NIT. 830.067.178-1, a la que le fue otorgado el registro de enajenador No. 2012241.

Que luego de surtidas las actuaciones pertinentes, la investigación culminó con la expedición de la Resolución No. 1635 de 17 de julio de 2013 *“Por medio de la cual se impone una sanción y se imparte una orden”* (folios 276-289).

Que además de la multa, en los artículos segundo y tercero de la citada Resolución No. 1635 de 2013, se dispuso:

“(…) ARTÍCULO SEGUNDO: Ordenar a la sociedad ORGANIZACIÓN CONSTRUCTORA CONSTRUMAX S.A. identificada con NIT. 830.067.178-1, representada legalmente por el señor ALBERTO RAFAEL MANOTAS ANGULO (o quien haga sus veces), para que dentro de los tres (3) meses (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto, se ajuste a las

RESOLUCIÓN No. 2105 DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2021
“Por la cual se impone una sanción por incumplimiento a una orden”

normas transgredidas, solucionando de manera efectiva y suficiente, los hechos correspondientes a: “HUMEDADES EN SÓTANOS, AUSENCIA DE RAMPA EXTERNA, TANQUE DE AGUA POTABLE NO CUMPLE CON NORMAS DE HIGIENE y MEDIDAS DE PARQUEADEROS” contenidos en los informes técnicos emitidos por esta subdirección (Fols. 76-85, 211, 212 y 271).”

ARTÍCULO TERCERO: *Ordenar a la sociedad ORGANIZACIÓN CONSTRUCTORA CONSTRUMAX S.A. identificada con NIT. 830.067.178-1, representada legalmente por el señor ALBERTO RAFAEL MANOLAS ANGULO (o quien haga sus veces), que dentro de los diez (10) días (hábiles) siguientes al cumplimiento del término otorgado en el artículo anterior, acredite ante este Despacho el cumplimiento de la orden impuesta.*

ARTÍCULO CUARTO: *El incumplimiento a la obligación impuesta en el artículo segundo, salvo que los querellantes 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, 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(...).”*

Que el precitado acto administrativo fue notificado a las partes por medio de los radicados No. 2-2013-43327 y 2-2013-43328 de 19 de julio de 2013, entregados de manera efectiva tal y como consta en las guías de correspondencia No. 1001016269193 y 1001016269194 que obran a folio 291 y 292 del expediente, notificándose por medio de edicto fijado el 10 de septiembre de 2013 y desfijado el día 23 de septiembre del mismo cursante anual, tanto a la sociedad enajenadora ORGANIZACIÓN CONSTRUCTORA CONSTRUMAX S.A.S – EN REORGANIZACIÓN, como a la representante legal del EDIFICIO PARQUES DE PUENTE LARGO - PROPIEDAD HORIZONTAL (fs. 294-295).

Que la Resolución No. 1635 de 17 de julio de 2013 *“Por medio de la cual se impone una sanción y se imparte una orden”* a la sociedad ORGANIZACIÓN CONSTRUCTORA CONSTRUMAX S.A.S – EN REORGANIZACIÓN, proferida por la Subdirección de Investigaciones, se encuentra ejecutoriada desde el día 03 de octubre de 2013, toda vez que contra el mencionado acto administrativo no se interpusieron los recursos de ley como se señaló en la constancia de ejecutoria que obra a folio 296 del expediente.

Que mediante oficio con radicado No. 2-2013-62949 de 17 de julio de 2013 (fs. 298), la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda realizó el cobro persuasivo del pago de la multa impuesta por medio de la Resolución No. 1635 de 17 de julio de 2013 a la sociedad

RESOLUCIÓN No. 2105 DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2021
“Por la cual se impone una sanción por incumplimiento a una orden”

enajenadora **ORGANIZACIÓN CONSTRUCTORA CONSTRUMAX S.A.S. – EN REORGANIZACIÓN.**

Que mediante oficio No. 2-2014-24741 de 14 de abril de 2014, se remitió el expediente a la oficina de ejecuciones fiscales, con la finalidad de realizar las gestiones de cobro persuasivo de la multa impuesta mediante la citada Resolución No. 1635 de 2013 (f. 303).

Que mediante memorando No. 3-2014-32406 de 16 de mayo de 2014, (fs. 306) este Despacho remitió el expediente al Área de Seguimiento, con el fin de verificar el cumplimiento de la orden de hacer impartida en la citada Resolución No. 1635 de 2013.

Que este Despacho requirió nuevamente a la sociedad enajenadora **ORGANIZACIÓN CONSTRUCTORA CONSTRUMAX S.A.S. – EN REORGANIZACIÓN**, mediante radicado No. 2-2015-56332 de 09 de septiembre de 2015, para que allegara a esta Subdirección, en el término de diez (10) días siguientes al recibo del mismo, el resultado de los trabajos tendientes a solucionar de forma definitiva los hechos que afectan las zonas comunes del mencionado proyecto de vivienda, anexando acta de recibo a satisfacción de las obras realizadas, con el propósito de que se constate la solución de las deficiencias constructivas objeto de la orden de hacer, so pena de quedar sujeto a la imposición de multas sucesivas por cada seis (6) meses (calendario) de retardo al vencimiento de la fecha establecida para su cumplimiento.

Que ante la ausencia de respuesta por parte de la sociedad enajenadora, en seguimiento al cumplimiento de la obligación de hacer establecida en la citada Resolución No. 1635 de 2013, este Despacho mediante oficios No. 2-2016-79308 y 2-2016-70309 de 17 de noviembre de 2016, comunicó a la **ORGANIZACIÓN CONSTRUCTORA CONSTRUMAX S.A.S. – EN REORGANIZACIÓN** y al representante legal del **EDIFICIO PARQUES DE PUENTE LARGO - PROPIEDAD HORIZONTAL** la programación de visita de carácter técnico, realizada el día 14 de diciembre de 2016, como se verifica a través de Informe de Verificación de Hechos No. 17-114 de 09 de marzo de 2017, por medio del Área Técnica de esta Subdirección (fs.315 y ss).

Que en garantía del derecho al Debido Proceso, mediante oficios No. 2-2017-41647 y 2-201741649 de 02 de junio de 2017, se corrió traslado a las partes del Informe de Verificación de Hechos No. 17-114 de 09 de marzo de 2017, obteniendo respuesta mediante radicado No. 1-2017-49526 de 28 de junio de 2017 (f. 330) por parte de la señora Delfina Ovalle en calidad de Administradora del **EDIFICIO PARQUES DE PUENTE LARGO - PROPIEDAD HORIZONTAL**, en el cual manifestó lo siguiente:

“(…) Me permito comunicarles que la Constructora CONSTRUMAX ante los requerimientos”

RESOLUCIÓN No. 2105 DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2021
"Por la cual se impone una sanción por incumplimiento a una orden"

solicitados realizó lo siguiente:

1. *Humedades sótano: quedó parcialmente arreglado puesto que las humedades aún persisten, anexo fotos.*
2. *Ausencia rampa externa: No se ha dado solución éste ítem, se les sugirió colocar el ascensor auxiliar externo pero no ha habido respuesta. No existe rampa peatonal.*
3. *Tanque de agua potable: Fue solucionado éste ítem, quedo arreglado.*
4. *Medida de Parqueaderos: No se ha resuelto ésta situación, anexo fotos. Como es difícil solucionar lo de las medidas porque la construcción ya fue realizada, ellos quedaron de compensar esa falla construyendo un ciclero que aún no se ha hecho realidad (...)"*

Que dando seguimiento a la obligación de hacer impuesta en la Resolución No. 1635 de 17 de julio de 2013 y con el fin de corroborar las afirmaciones realizadas por la Administradora del EDIFICIO PARQUES DE PUENTE LARGO - PROPIEDAD HORIZONTAL, se realizó visita técnica el día 08 de septiembre de 2017, informada mediante radicados No. 2-2017-67547 y 2-2017-67548 de 23 de agosto del mismo cursante anual; como consecuencia, se tiene el Informe de Verificación de Hechos No. 17-768 de 15 de septiembre de 2017 (folio 345), en el cual se estableció lo siguiente:

" (...) HALLAZGOS

1. Humedades en sótano

(Una (1) fotografía)

La administración manifiesta que se hicieron reparaciones parciales por parte de la sociedad enajenadora para mitigar la afectación, sin embargo, no fueron efectivas y continúan presentándose en temporadas de lluvia, durante la visita técnica se evidenciaron rastros de humedades activas. El hecho es persistente.

2. Ausencia de rampa externa

(Una (1) fotografía)

No se han realizado los trabajos necesarios para brindar el acceso a personas en condición de movilidad reducida. El hecho es persistente.

3. Tanque de agua potable no cumple con las normas de higiene.

RESOLUCIÓN No. 2105 DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2021
“Por la cual se impone una sanción por incumplimiento a una orden”

Durante la visita técnica se verificó que aun faltan la compuerta en la boca del tanque, hecho valorado en el informe de verificación de hechos No. 11085 de noviembre de 2012, la cual garantiza la hermeticidad del tanque. El hecho es persistente.

(Una (1) fotografía)

4. Medida de parqueaderos

(Dos (2) fotografías)

Se midieron los parqueaderos que la administración informó no cumplir con las dimensiones normativas y se pudo constatar que los parqueaderos están por debajo de las medidas reglamentarias. El hecho es persistente (...)”.

Que en garantía del derecho al Debido Proceso, mediante oficio No. 2-2017-89247 de 23 de octubre de 2017, se corrió traslado a la sociedad enajenadora del Informe de Verificación de Hechos No. 17-768 de 15 de septiembre de 2017, entregada de manera efectiva el día 26 de octubre de 2017, como consta según la guía No. 8000133504 (folio 348), para que dentro de los siguientes diez (10) días hábiles al recibo de la mencionada comunicación, se pronunciarse personalmente o a través de apoderado respecto del mismo, así como de la totalidad de las actuaciones adelantadas en este caso. Sin embargo, transcurrido dicho término no hubo ningún pronunciamiento.

Que debido al incumplimiento de la orden establecida en el artículo segundo de la Resolución No. 1635 de 17 de julio de 2013 por parte de la ORGANIZACIÓN CONSTRUCTORA CONSTRUMAX S.A.S., – EN REORGANIZACIÓN este Despacho profirió la Resolución No. 2807 de 11 de diciembre de 2017 “*Por la cual se impone una sanción por el incumplimiento a una orden*”; acto administrativo que se notificó a la sociedad enajenadora ORGANIZACIÓN CONSTRUCTORA CONSTRUMAX S.A.S., – EN REORGANIZACIÓN mediante Aviso según radicado No. 2-2018-06057 y de manera personal a la señora DELFINA OVALLE CARRANZA , Administradora del EDIFICIO PARQUES DE PUENTE LARGO - PROPIEDAD HORIZONTAL

Contra la Resolución No. 2807 de 11 de diciembre de 2017 “*Por la cual se impone una sanción por el incumplimiento a una orden*”, se interpuso el recurso de reposición y en subsidio de apelación, mediante radicado No. 1-2018-06961 de 05 de marzo de 2018. Por medio de la Resolución No. 336 de 12 de abril de 2018, se resolvió el Recurso de Reposición y mediante la Resolución No. 2310 de 19 de diciembre de 2018 se resolvió el Recurso de Apelación, confirmando en todas y cada una de sus partes la Resolución No. 2807 de 11 de diciembre de 2017 “*Por la cual se impone una sanción por el incumplimiento a una orden*”.

RESOLUCIÓN No. 2105 DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2021
“Por la cual se impone una sanción por incumplimiento a una orden”

Como consecuencia, a partir del día once (11) de febrero de 2019, quedó ejecutoriada la Resolución No. 2807 de 11 de diciembre de 2017 *“Por la cual se impone una sanción por el incumplimiento a una orden”*, conforme a lo establecido en los artículos 87 y 89 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Que se reiteró el requerimiento a la sociedad enajenadora ORGANIZACIÓN CONSTRUCTORA CONSTRUMAX S.A.S., - EN REORGANIZACIÓN para el cumplimiento de la orden impartida mediante la Resolución No. 1635 de 17 de julio de 2013, por medio de oficio No. 2-2019-57251 de 17 de octubre de 2019; y a la Quejosa por medio de oficio No. 2-2019-57252 de 17 de octubre de 2019, obteniendo respuesta mediante radicado No. 1-2019-40813 (f. 464) por parte de la señora Delfina Ovalle en calidad de Administradora del EDIFICIO PARQUES DE PUENTE LARGO - PROPIEDAD HORIZONTAL, en el cual manifestó lo siguiente:

“(…) Me permito comunicarles que la Constructora CONSTRUMAX ante los requerimientos solicitados aún no ha realizado lo que tienen pendiente, en cuanto a:

1. *Humedades sótano: quedó parcialmente arreglado puesto que las humedades aún persisten.*
2. *Ausencia rampa externa: No se ha dado solución éste ítem, se les sugirió colocar el ascensor auxiliar externo pero no ha habido respuesta. No existe rampa peatonal.*
3. *Tanque de agua potable: Fue solucionado éste ítem, quedo arreglado.*
4. *Medida de Parqueaderos: No se ha resuelto ésta situación, anexo fotos. Como es difícil solucionar lo de las medidas porque la construcción ya fue realizada, ellos quedaron de compensar esa falla construyendo un ciclistero que aún no se ha hecho realidad (...)*”.

Que en cumplimiento al seguimiento de la obligación de hacer impuesta en la Resolución No. 1635 de 17 de julio de 2013 y con el fin de corroborar las afirmaciones realizadas por la Administradora del EDIFICIO PARQUES DE PUENTE LARGO - PROPIEDAD HORIZONTAL, se realizó visita técnica el día 22 de septiembre de 2020; a partir de la visita técnica, se tiene el Informe de Verificación de Hechos No. 20-219 (folios 469 a 472), en el cual se estableció lo siguiente:

“(…) HALLAZGOS

En la visita técnica realizada el 22 de septiembre de 2020 a las zonas comunes del Edificio PARQUES DE PUENTE LARGO, relacionados con humedades en sótanos, ausencia de rampa externa, tanque de agua no cumple con normas de higiene y medidas de parqueaderos; descritas por la orden impartida mediante la Resolución 1635 del 17 de julio de 2017.

En el informe de verificación de hechos N° 1411 del 5 de septiembre de 2011, se constató lo siguiente:

RESOLUCIÓN No. 2105 DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2021
"Por la cual se impone una sanción por incumplimiento a una orden"

"Humedades en sótanos y depósitos: Quejosa denuncia que desde la entrega del edificio se presentan humedades y filtraciones a través de los muros del sótano que afectan parqueaderos y depósitos. Se constata en la visita la presencia de empozamiento de agua producto de la filtración en muro inferior de la rampa que linda con la construcción posterior; también se encuentran manchas de escurrimiento de agua en varios sectores del sótano indicio de filtraciones recurrentes que se activan, según la quejosa, en temporadas de lluvia. A la fecha, no se aprecian señales de afectación de la estructura por el hecho. En la queja escrita se incorporan copias de denuncia del problema de humedades en sótano ante el enajenador en septiembre de 2006, abril de 2007 y diciembre de 2010 (folios 38 al 41). Igualmente, se anexa respuesta del constructor donde explica el hecho en la variación del nivel freático (folio 28). El hecho afecta las condiciones de uso del parqueadero y se cataloga como afectación grave. Se constata el incumplimiento de lo prescrito en el Código de Construcción Distrital, Acuerdo 20 de 1995, que dice: ARTÍCULO C.1.4.12. Drenaje. Para toda edificación se prescribe tener en cuenta las condiciones de las aguas subterráneas en el diseño de la cimentación y de sus obras complementarias (...) PARÁGRAFO C.1.4.12.2. Los sistemas de drenaje se han de dimensionar con base en estimativos justificados sobre los caudales que se espera circular por ellos y de modo que su diseño evite todo taponamiento progresivo de los conductos proyectados y el arrastre de materiales fuera del terreno natural"

"Ausencia de rampa externa: Este punto de la queja hace referencia a la falta de rampa para personas con movilidad reducida que permita superar el desnivel entre la calle y el primer piso del edificio: desnivel de más de 1.50 metros y para el cual se cuenta con una escalera de nueve (9) pasos, tres más de los indicados en el plano aprobado por Curaduría Urbana, aunque se constata que el acceso al edificio está de conformidad, en términos generales, con el plano aprobado por Curaduría Urbana —acceso principal mediante escalera, sin rampa peatonal—, debe indicarse que la carencia de rampas o afines para superar desnivel entre acceso al edificio y andén es una deficiencia constructiva producto de la omisión de normas vigentes que propenden por la accesibilidad y derechos de las personas con movilidad reducida, permanente o temporal, concretamente: Decreto 33 de 1998, Norma de sismorresistencia K.3.2.7 - SISTEMAS DE EVACUACION PARA DISCAPACITADOS - Toda obra se deberá proyectar y construir de tal forma que facilite el acceso y la evacuación de las personas con movilidad reducida, sea ésta temporal o permanente. También es importante anotar que la rampa existente para acceder a primer piso es para autos, y como tal cuenta con una pendiente aproximada al 20 %, razón por la cual esta no debe indicarse como alternativa peatonal, dado que la Resolución 14861 de 1985 del Ministerio de Salud, que dicta normas para la protección de los minusválidos, indica que la pendiente de rampas no deben superar el 9% de pendiente (Art. 47) La carencia de rampa peatonal altera las condiciones de uso del inmueble y se cataloga como afectación grave"

"Tanque de agua potable no cumple con normas de higiene: El tanque de agua potable del edificio se encuentra en el sótano; su boca de inspección se ubica dentro de un cuarto aislado y a una altura de 2 metros aproximadamente, en consecuencia con las normas del Código Distrital de Construcción (Acuerdo 29 de 1995); sin embargo, esta boca carece de compuerta o cerramiento y presenta un hueco en la placa superior que altera la uniformidad del acabado interior del tanque. La carencia de compuerta y el hueco al interior del tanque constituye una deficiencia constructiva que desfavorece la potabilidad del agua que se almacena; hecho que se cataloga como afectación grave. Se incumple lo prescrito en el Código de Construcción del Distrito: PARÁGRAFO D.3.2.4.7. Los tanques de agua deben diseñarse y construirse en"

RESOLUCIÓN No. 2105 DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2021
“Por la cual se impone una sanción por incumplimiento a una orden”

forma tal que garanticen la potabilidad del agua en todo tiempo y que no permita la entrada de aguas freáticas o aguas lluvias y el acceso a insectos o roedores. PARÁGRAFO D.3.2.4.20. Los tanques subterráneos o semienterrados para almacenamiento de agua deben construirse en concreto reforzado revestidos en su interior con pañete impermeabilizado integralmente, o cualquier otro material que resista las cargas adecuadamente, sea totalmente impermeable y no deteriore la calidad del agua potable.”

“Medidas de parqueaderos: Por designación de la quejosa, se corroboraron medidas de los parqueaderos 8, 9 y 14 del primer piso, comparándose con las medidas en plano aprobado. Las medidas de los dos primeros coinciden entre obra y plano y son consecuentes con lo permitido por norma. El parqueadero 14 (de visitantes) no establece medida en plano; el ancho obtenido entre cara de columna y línea de parqueadero 13 es de 1.90 metros; la distancia entre cara de la misma columna y borde de circulación es de 3.90 metros. Si bien no se puede establecer desmejoramiento de especificaciones por la falta de medidas en el plano, la medida del parqueadero 14 obtenida en obra incumple la norma: mínimo de 2 metros por 4.5 metros según Decreto Distrital 321 de 1999 (Art. 8). El hecho constituye una deficiencia constructiva que afecta las condiciones de uso del parqueadero por lo que se cataloga como afectación grave.”

1. HUMEDADES EN SOTANOS

Estos hechos PERSISTEN a pesar de las intervenciones realizadas por la administración del edificio, tales como la construcción de filtros exteriores en geotextil y material granular al costado norte del edificio, lo que permitió reducir parcialmente las humedades en sótanos.

2. AUSENCIA DE RAMPA EXTERNA

Este hecho PERSISTE, porque se pudo constatar que, hasta el día de hoy, el enajenador no ha solucionado este requerimiento de accesibilidad para personas con movilidad reducida.

3. TANQUE DE AGUA POTABLE NO CUMPLE CON NORMAS DE HIGIENE

Este hecho PERSISTE, ya que a la boca del tanque no se le ha instalado la compuerta requerida para garantizar la potabilidad del agua. El enajenador solucionó parcialmente este hallazgo, al hacer los resanes impermeabilizados correspondientes al interior del tanque.

4. MEDIDAS DE PARQUEADEROS

Estos hechos PERSISTEN ya que, a la fecha de la visita se pudo constatar que las medidas de los parqueaderos afectados no han sido modificadas, en donde la medida entre la cara de la columna y la línea de parqueadero es de 1.90 metros, incumpliendo la norma de mínimo 2 metros por 4.5 metros según Decreto Distrital 321 de 1999 (Art. 8).(...)”

Que se realizó requerimiento a la sociedad enajenadora mediante oficio No. 2-2019-71683 de 26 de diciembre de 2019, para que dentro de los siguientes diez (10) días hábiles al recibo de la mencionada comunicación, se pronunciarse personalmente o a través de apoderado respecto del mismo, así como

RESOLUCIÓN No. 2105 DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2021

“Por la cual se impone una sanción por incumplimiento a una orden”

de la totalidad de las actuaciones adelantadas en este caso. Sin embargo, transcurrido dicho término no hubo ningún pronunciamiento.


Igualmente, se corrió traslado a la sociedad enajenadora del Informe de Verificación de Hechos No. 20-219 de 03 de octubre de 2020, mediante radicado No. 2-2021-19586 de 27 de abril de 2021 (folios 489-493); en el mismo sentido, se corrió traslado a la Administradora del EDIFICIO PARQUES DE PUENTE LARGO - PROPIEDAD HORIZONTAL, del Informe de Verificación de Hechos No. 20-219 de 03 de octubre de 2020, mediante radicado No. 2-2021-19583. Se obtuvo respuesta mediante radicado No. 1-2021-23510 (f. 495) por parte de la señora Patricia Puccetti Gelvez en calidad de Administradora (encargada) del EDIFICIO PARQUES DE PUENTE LARGO - PROPIEDAD HORIZONTAL, en el cual manifestó lo siguiente:

“(…) Por medio de la presente y con base en el informe de la visita realizada el 20 de octubre al edificio PARQUES DE PUENTE LARGO ubicado en la transversal 57 # 106 a 05, manifestamos que lo expuesto corresponde con la inspección ejecutiva, y que al día de hoy la Constructora CONSTRUMAX no ha cumplido con las reparaciones que le corresponde hacer (…)”.

Que de acuerdo con lo anterior, se procede a determinar si en el caso que nos ocupa procede la imposición de multas sucesivas, ante el incumplimiento de la orden tantas veces mencionada, como sigue:

ANÁLISIS DEL DESPACHO

El artículo 2, numeral 9 del Decreto Nacional 078 de 1987, en concordancia con el artículo 28 de la Ley 66 de 1968, modificado por el artículo 11 del Decreto Ley 2610 de 1979, establece la imposición de multas sucesivas de diez mil pesos (\$10.000.00) a quinientos mil pesos (\$500.000.00) M/cte., a las personas o Entidades que incumplan las órdenes o requerimientos que en uso de las facultades de inspección y vigilancia expida la autoridad de Vivienda, para que se sujeten a las normas exigidas por las autoridades nacionales, departamentales, metropolitanas, municipales y distritales y/o para que se ajusten a las prescripciones de la Ley 66 de 1968.

En concordancia con lo expresado, procede este Despacho a realizar el análisis de las actuaciones adelantadas, así como de las pruebas recaudadas por esta Subdirección y las manifestaciones emitidas por las partes, sobre el hecho objeto de la orden de hacer de conformidad con la Resolución No. 1635 de 17 de julio de 2013 *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*. 

RESOLUCIÓN No. 2105 DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2021
“Por la cual se impone una sanción por incumplimiento a una orden”

En el caso en particular, las actividades que se desarrollaron por parte de la sociedad enajenadora **ORGANIZACIÓN CONSTRUCTORA CONSTRUMAX S.A.S., – EN REORGANIZACIÓN** dan cuenta del adelantamiento de actividades tendientes al cumplimiento de la orden impuesta por esta Subdirección, sin embargo, éstas no han sido solución definitiva para subsanar los problemas de estructura del proyecto de vivienda **EDIFICIO PARQUES DE PUENTE LARGO - PROPIEDAD HORIZONTAL**.

Ante esta situación, este Despacho realizó traslado a la sociedad enajenadora del Informe de Verificación de Hechos No. 20-219 de 03 de octubre de 2020, con respecto a los hechos que dieron fundamento a la Resolución No. 1635 de 17 de julio de 2013, por medio de la cual se le impuso una sanción y una orden, respecto de la cual a la fecha la sociedad enajenadora no ha acreditado la subsanación total de los hechos objeto de la orden de hacer, ya que en el reposa en el expediente prueba del cumplimiento parcial de la misma.

Que mediante radicado No. 1-2021-23510 de 03 de junio del presente cursante anual, por parte de la señora Patricia Puccetti Gelvez en calidad de Administradora (encargada) del **EDIFICIO PARQUES DE PUENTE LARGO - PROPIEDAD HORIZONTAL**, se indicó lo siguiente:

*“(…) Por medio de la presente y con base en el informe de la visita realizada el 20 de octubre al edificio **PARQUES DE PUENTE LARGO** ubicado en la transversal 57 # 106 a 05, manifestamos que lo expuesto corresponde con la inspección ejecutada, y que al día de hoy la Constructora **CONSTRUMAX** no ha cumplido con las reparaciones que le corresponde hacer (...)*”.

Ante lo manifestado anteriormente, este Despacho observa que el enajenador solo ha cumplido parcialmente la solución de las deficiencias constructivas identificadas en las zonas comunes del **EDIFICIO PARQUES DE PUENTE LARGO - PROPIEDAD HORIZONTAL**, según se desprende del Informe de Verificación de Hechos No. 20-219 de 03 de octubre de 2020.

Así las cosas, si bien la sociedad enajenadora **ORGANIZACIÓN CONSTRUCTORA CONSTRUMAX S.A.S., – EN REORGANIZACIÓN** ha realizado trabajos correspondientes a solucionar parcialmente dichas deficiencias, no ha solucionado en forma definitiva los problemas en las zonas comunes del **EDIFICIO PARQUES DE PUENTE LARGO - PROPIEDAD HORIZONTAL**, que hasta la fecha **PERSISTEN**, como se estableció en el citado Informe de Verificación de hechos No. 20-219 de 03 de octubre de 2020; concluyéndose entonces, que dicha intervención no constituye cumplimiento total de la obligación impuesta, con las consecuencias que de ello se derivan.

RESOLUCIÓN No. 2105 DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2021
“Por la cual se impone una sanción por incumplimiento a una orden”

En el presente proceso administrativo sancionatorio corresponde al Estado demostrar los supuestos de hecho en los cuales se funda la penalidad impuesta, presupuesto que se cumplió con la verificación de que los hechos que dieron origen a la orden se mantienen. Las partes e intervinientes de este proceso deben cumplir con las cargas que les corresponden, como, por ejemplo, adjuntar los elementos probatorios que acrediten el cumplimiento de las obras ordenadas o la imposibilidad inequívoca de cumplirlas por la voluntad negativa expresa del quejoso.

Ante el incumplimiento de la sociedad enajenadora **ORGANIZACIÓN CONSTRUCTORA CONSTRUMAX S.A.S.**, – EN REORGANIZACIÓN este Despacho deberá imponer las multas contempladas en el artículo 2, numeral 9 del Decreto Nacional 078 de 1987, atendiendo a los criterios de graduación de la sanción consagrados en el artículo 50 de la ley 1437 de 2011, analizando los siguientes criterios:

- 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.

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. Para este caso, la sociedad enajenadora afecta la *disponibilidad de servicios e infraestructura*, según los hechos verificados que afectan las zonas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO PARQUES DE PUENTE LARGO - PROPIEDAD HORIZONTAL**, situación que atenta directamente contra el derecho constitucional de acceder a una vivienda en condiciones dignas para los perjudicados.

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

Dentro de la actuación administrativa y las pruebas que reposan en el expediente, se constató que el enajenador adelantó una de las cuatro (4) etapas, propuestas por él y conocidas por la copropiedad, para el cumplimiento de lo ordenado en la Resolución No. 1635 de 17 de julio de 2013, y que no ha acreditado el cumplimiento total de la orden dada por este Despacho.

Teniendo en cuenta los anteriores criterios de graduación de la multa, el Despacho procede a fijar su monto haciendo claridad en que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 16 del Decreto Distrital 572 de 2015: *“Seguimiento a órdenes. Una vez ejecutoriada la actuación que imponga*

RESOLUCIÓN No. 2105 DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2021
“Por la cual se impone una sanción por incumplimiento a una orden”

una orden u obligación no dineraria a los enajenadores y superado el término dispuesto para su cumplimiento, se dará inicio a una nueva actuación administrativa que debe ceñirse al procedimiento previsto en el Código de Procedimiento Administrativo y de Contencioso Administrativo” (subrayado fuera de texto); por tanto, la multa en esta actuación de seguimiento al cumplimiento de la orden es independiente de la multa originada por el incumplimiento de las normas constructivas.

Frente al incumplimiento de las ordenes en asuntos como el que nos ocupa, como se indicó, una es la multa producto de la investigación y otra es producto del incumplimiento de la orden administrativa emitida por la autoridad correspondiente; de manera que, dada su naturaleza, no necesariamente debe existir correlación o correspondencia entre una y otra, lo cual se traduce en que en la segunda actuación administrativa, esto es, en la de seguimiento, el valor de la multa impuesta pueda ser diferente a la primera, es decir no significa que en ésta aquella deba replicarse.

Por lo tanto, se fijará el monto de la multa por incumplimiento de la orden, fundado en los criterios de graduación arriba anotados, en CUARENTA Y TRES MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE (\$43.500), que deberán ser indexados de acuerdo con los Índices de Precios al Consumidor.

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 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.

RESOLUCIÓN No. 2105 DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2021
“Por la cual se impone una sanción por incumplimiento a una orden”

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:

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

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

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

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

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

$$VP = (VH) \$43.500 \frac{(IPC-F) 109,62}{(IPC-I) 0,69} = \$ 6.910.826$$

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

RESOLUCIÓN No. 2105 DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2021
“Por la cual se impone una sanción por incumplimiento a una orden”

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 CUARENTA Y TRES MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE (\$43.500.00), que indexados a la fecha corresponden a SEIS MILLONES NOVECIENTOS DIEZ MIL OCHOCIENTOS VEINTISÉIS PESOS M/CTE. (\$ 6.910.826), valor de la multa a imponer a la sociedad ORGANIZACIÓN CONSTRUCTORA CONSTRUMAX S.A.S., – EN REORGANIZACIÓN identificada con NIT. 830.067.178-1, por el incumplimiento en la orden dada en la Resolución No. 1635 de 17 de julio de 2013, con relación a “(...) solucionar los hechos correspondientes a HUMEDADES EN SÓTANOS, AUSENCIA DE RAMPA EXTERNA, TANQUE DE AGUA POTABLE NO CUMPLE CON NORMAS DE HIGIENE Y MEDIDAS DE PARQUEADEROS (...) que afectan las zonas comunes del proyecto de vivienda EDIFICIO PARQUES DE PUENTE LARGO – PH (...)”, sin perjuicio de que vuelvan a ser impuestas de continuar en incumplimiento.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Imponer a la sociedad ORGANIZACIÓN CONSTRUCTORA CONSTRUMAX S.A.S., – EN REORGANIZACIÓN identificada con NIT. 830.067.178-1 por intermedio de su representante legal (o quien haga sus veces), multa por el valor de CUARENTA Y TRES MIL QUINIENTOS PESOS (\$43.500.00) M/CTE, que indexados a la fecha corresponden a SEIS MILLONES NOVECIENTOS DIEZ MIL OCHOCIENTOS VEINTISÉIS PESOS M/CTE. (\$ 6.910.826), de conformidad con lo señalado en la parte motiva del presente acto administrativo, sin perjuicio de la imposición de multas sucesivas hasta tanto se dé cumplimiento a la orden emitida por esta Subdirección en la Resolución No. 1635 de 17 de julio de 2013 en el sentido de: “(...) solucionar los hechos correspondientes a HUMEDADES EN SÓTANOS, AUSENCIA DE RAMPA EXTERNA, TANQUE DE AGUA POTABLE NO CUMPLE CON NORMAS DE HIGIENE Y MEDIDAS DE PARQUEADEROS (...) que afectan las zonas comunes del proyecto de vivienda EDIFICIO PARQUES DE PUENTE LARGO – PH (...)”, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo numeral 9 del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987.

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

RESOLUCIÓN No. 2105 DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2021
“Por la cual se impone una sanción por incumplimiento a una orden”

del recibo correspondiente.

ARTÍCULO TERCERO: 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, esta se hará efectiva por medio de la 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 CUARTO: Notificar el contenido de esta Resolución a la sociedad enajenadora **ORGANIZACIÓN CONSTRUCTORA CONSTRUMAX S.A.S., – EN REORGANIZACIÓN** identificada con NIT. 830.067.178-1, por intermedio de su representante legal (o quien haga sus veces).

ARTÍCULO QUINTO: Notificar el contenido de esta Resolución al administrador y/o representante legal (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda **EDIFICIO PARQUES DE PUENTE LARGO – PH** de esta ciudad.

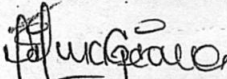
ARTÍCULO SEXTO: Una vez realizado el trámite de notificación y se encuentre en firme el acto administrativo, se deberá remitir el expediente al área de cobro persuasivo para que se proceda con el trámite correspondiente.

ARTÍCULO SÉPTIMO: 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 OCTAVO: La presente Resolución rige a partir de su expedición.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

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



MILENA INÉS GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Axel David Murillo Paredes – Abogado Contratista SIVCV.
Revisó: César Augusto Rincón Moreno – Profesional Especializado – SICV.