

Bogota, D.C.

Señor (a)

**GRUPO ENOBRA ENOBRA ARQUITECTOS E INGENIEROS Y AREA 51 PROYECTOS ESPECIALES SAS PERO PODRA UTILIZAR LA RAZON SOCIAL DE GRUPO ENOBRA SAS O ENOBRA ARQUITECTOS E INGENIEROS SAS O AREA 51 PROYECTOS ESPECIALES SAS**  
NIT 830135330 - 7

**Representante Legal (o quién haga sus veces)**

Calle 66 No. 7 - 18 PISO 8 EDIFICIO VIA 7

Bogota, D.C.

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**

Tipo de acto administrativo: **Resolución 2338 del 9 de noviembre de 2021**

Expediente No. **1-2019-19742-1**

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA  
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT  
AL RESPONDER CITAR EL NR.  
2-2021-72939

FECHA: 2021-12-17 11:24 PRO 846165 FOLIOS: 1  
ANEXOS: 11  
ASUNTO: AVISO DE NOTIFICACION RESOLUCION  
2338 DE 09/11/2021 EXPEDIENTE  
1-2019-19742-1  
DESTINO: GRUPO ENOBRA SAS  
TIPO: OFICIO SALIDA  
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y  
Control de Vivienda

Respetado (a) Señor (a):

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra del Acto Administrativo **Resolución 2338 del 9 de noviembre de 2021** proferida por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

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

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

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

Al notificado se envía anexo una (1) copia gratuita del citado acto administrativo

Cordialmente,



**MILENA GUEVARA TRIANA**

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Ma. Alejandra Villota - Contratista SIVCV

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

Aprobó: Diana Marcela Quintero Casas - Profesional Especializado SIVCV

Folios: (11) folios

Calle 52 No. 13-64

Conmutador: 358 16 00

www.habitatbogota.gov.co

www.facebook.com/SecretariaHabitat

@HabitatComunica

Código Postal: 110231



Sistema de  
Gestión  
ISO 9001:2015  
www.tuv.com  
ID 9108638812



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 2338 DEL 9 DE NOVIEMBRE DE 2021 Pág. 1 de 21

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

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

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

**CONSIDERANDO,**

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, en virtud de su competencia y de conformidad con lo dispuesto por el parágrafo del artículo 1º del Decreto Distrital 572 de 2015, asumió el conocimiento de acuerdo a la información suministrada por los señores FALLON TEFFT CASPER MURCIA y MILTON ANDRÉS FALLA LLANOS en calidad de Propietarios del apartamento 905 del proyecto de vivienda EDIFICIO VIA 7 - PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la Calle 66 # 7 - 18 de esta ciudad, contra la sociedad enajenadora GRUPO ENOBRA ENOBRA ARQUITECTOS E INGENIEROS Y AREA 51 PROYECTOS ESPECIALES SAS PERO PODRA UTILIZAR LA RAZON SOCIAL DE GRUPO ENOBRA SAS O ENOBRA ARQUITECTOS E INGENIEROS SAS O AREA 51 PROYECTOS ESPECIALES SAS, identificada con Nit. 830.135.330-7, representada legalmente por el señor JHOHANNSON GUZMAN BUITRAGO, (o quien haga sus veces) actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2019-19742 del 21 de mayo de 2019 (Folios 1 a 6). Queja 1-2019-19742-1.

Que una vez revisado el Sistema de Información Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda (SIDIVIC) con el que cuenta la entidad, se constató que la sociedad enajenadora GRUPO ENOBRA ENOBRA ARQUITECTOS E INGENIEROS Y AREA 51 PROYECTOS ESPECIALES SAS PERO PODRA UTILIZAR LA RAZON SOCIAL DE GRUPO ENOBRA SAS O ENOBRA ARQUITECTOS E INGENIEROS SAS O AREA 51 PROYECTOS ESPECIALES SAS, identificada con Nit. No. 830.135.330-7, representada legalmente por el señor JHOHANNSON GUZMAN BUITRAGO (o quien haga sus veces), es la responsable del proyecto de vivienda y le fue otorgado el registro de enajenación No. 2009093 (Folio 8).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4º del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2019-27195 del 28 de mayo de 2019 (folio 11), se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora GRUPO ENOBRA ENOBRA ARQUITECTOS E INGENIEROS Y AREA 51 PROYECTOS ESPECIALES SAS PERO PODRA UTILIZAR LA RAZON SOCIAL DE GRUPO ENOBRA SAS O ENOBRA ARQUITECTOS E INGENIEROS SAS O AREA 51 PROYECTOS ESPECIALES SAS identificada con Nit. 830.135.330-7, para que en el término de diez (10) días hábiles se manifestara sobre los hechos de la queja e indicara de manera puntual si daría solución a los mismos. Actuación que le fue comunicada la señora los señores FALLON TEFFT CASPER MURCIA y MILTON ANDRÉS FALLA LLANOS, en calidad de Propietarios del apartamento 905 del proyecto de vivienda EDIFICIO VIA 7 - PROPIEDAD HORIZONTAL, mediante radicado Nro. 2-2019-27196 del 28 de mayo de 2019 (folio 9).

RESOLUCIÓN No. 2338 DEL 9 DE NOVIEMBRE DE 2021 Hoja No. 2 de 21

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

Que revisados os sistemas de información de la Secretaría del Hábitat, y la información que reposa en la actuación administrativa No. 1-2019-19742, se evidencio que la sociedad enajenadora no presento escrito, recorriendo el traslado de la queja.

Que no obstante lo anterior, una vez surgió la situación de emergencia producto de la pandemia por Covid 19, y en razón a las medidas decretadas por el Gobierno Nacional mediante Decretos 417 del 17 de marzo, 491 del 28 de marzo, 637 del 6 de mayo de 2020 (Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio Nacional y Decretos 457 del 22 de marzo de 2020, 531 del 8 de abril de 2020, 593 del 24 de abril de 2020, 636 del 6 de mayo de 2020, 689 del 22 de mayo de 2020, 749 del 28 de mayo de 2020, 878 del 25 de junio de 2020, 990 del 12 de julio de 2020 y 1076 del 28 de julio de 2020, con los que ordenó y prorrogó respectivamente la medida de aislamiento obligatorio) y al Estado de Emergencia Sanitaria declarado por el Ministerio de Salud y Protección Social en todo el territorio Nacional mediante Resolución 385 del 12 de marzo del 2020 hasta el 30 de mayo del curso anual, término que fue prorrogado en Resolución 844 del 26 de mayo de 2020 hasta el 31 de agosto de 2020, la Secretaría Distrital de Hábitat expidió los siguientes actos administrativos:

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

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

*“Artículo 2º. Levantar la suspensión de los términos procedimentales de las actuaciones administrativas y sancionatorias sobre los asuntos de Inspección, Vigilancia y Control, a partir de*



RESOLUCIÓN No. 2338 DEL 9 DE NOVIEMBRE DE 2021 Hoja No. 3 de 21

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

las 00:00 del 31 de agosto de 2020 o a partir del día siguiente a la fecha que culminen las medidas especiales de restricción de la circulación para la localidad de Chapinero.” (Subraya fuera de texto).

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

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

De conformidad con los antecedentes expuestos y en atención a lo previsto en el artículo 5° del Decreto 572 de 2015, esta Subdirección estimó necesaria la realización de una vista de carácter técnico para verificar los hechos objeto de la queja, por tal razón, mediante oficio con radicado No. 2-2020-39499 del 9 de noviembre de 2020 (folio 13), se le informó a la sociedad **enajenadora GRUPO ENOBRA ENOBRA ARQUITECTOS E INGENIEROS Y AREA 51 PROYECTOS ESPECIALES SAS PERO PODRA UTILIZAR LA RAZON SOCIAL DE GRUPO ENOBRA SAS O ENOBRA ARQUITECTOS E INGENIEROS SAS O AREA 51 PROYECTOS ESPECIALES SAS** la fecha programada de visita técnica, y a su vez mediante oficio con radicado No. 2-2020-39498 del 9 de noviembre de 2020 (folio 16) a los señores FALLON TEFFT CASPER MURCIA y MILTON ANDRÉS FALLA LLANOS, en calidad de Propietarios del apartamento 905 del proyecto de vivienda EDIFICIO VIA 7 - PROPIEDAD HORIZONTAL se le comunicó que el día 18 de noviembre de 2020, a las 01:40 p.m., el área técnica de la Subdirección procedería a realizar visita de verificación de hechos, diligencia que se realizó el día indicado como consta en el acta de visita con asistencia por parte de Santiago Campos en su calidad de representante enajenador de la sociedad enajenadora, con asistencia de Milton Andrés Falla Llanos en calidad de propietario por la parte quejosa; según consta en el acta de visita, que reposa a folio 17 del expediente.

Que como consecuencia de la visita técnica realizada se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 20-582 del 28 de diciembre de 2020 (folios 18-19), en el cual se concluyó:

“(…)

HALLAZGOS *ff*

RESOLUCIÓN No. 2338 DEL 9 DE NOVIEMBRE DE 2021 Hoja No. 4 de 21

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

Se verifican los hechos así:

**1. HUMEDAD EN HABITACIÓN PRINCIPAL Y ACCESO A CUBIERTA**

*El quejoso mediante radicado presentado ante la Secretaría Distrital de Hábitat solicita que de manera definitiva se solucione los problemas que se presentan en su apartamento el cual es una filtración de agua la cual genera problemas de humedad desde que entregaron la vivienda.*

*En visita para la verificación de hechos se pudo evidenciar que el enajenador intervino y dio solución a los problemas de filtraciones y humedad presentados en las habitaciones auxiliares, sin embargo, el problema de humedad persiste en el ventanal que se encuentra en la habitación principal como se puede observar en las imágenes uno y dos. De igual manera se puede evidenciar la presencia de humedad en la ventana de la terraza la cual se puede observar en la imagen 3.*

*Con base en la observación y características del hecho y teniendo en cuenta que es reiterativo, ya que se han realizado intervenciones para solucionarlo anteriormente, se deduce que el hecho corresponde al efecto de filtración de agua desde el lado exterior del muro. Por lo tanto, este hecho se califica como una deficiencia constructiva de **AFECTACIÓN GRAVE**, que compromete las condiciones de habitabilidad de esta área privada, en contravención con lo dispuesto en el Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá, adoptado mediante el Acuerdo 20 de 1995:*

**CAPÍTULO B.5**

**PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE**

**Sección B.5.1 GENERAL**

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

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

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

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

**ARTÍCULO B.5.3.3.** Impermeabilización superficial.

*La impermeabilización superficial debe hacerse cuando sea imposible impermeabilizar el hormigón, cuando después de realizada ésta haya quedado defectuosa, o cuando sea el tipo de impermeabilización más adecuado. Debe utilizarse impermeabilización superficial también en*

## RESOLUCIÓN No. 2338 DEL 9 DE NOVIEMBRE DE 2021 Hoja No. 6 de 21

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

del apartamento 905 (o quien haga sus veces), del EDIFICIO VIA 7 – PROPIEDAD HORIZONTAL entregado el 21 de abril de 2021, tal como se puede verificar en la parte inferior derecha del folio 33.

Que en aplicación al párrafo 2º del artículo 12 del Decreto Distrital No. 572 de 2015 y considerando que el material probatorio obrante en el expediente era suficiente para continuar con el proceso administrativo, la Subdirección determinó oficiosamente seguir con el trámite de la investigación, mediante la expedición del Auto de Traslado para Alegar de Conclusión No. 1398 del 7 de septiembre de 2021 (folios 39 - 41), en el cual se impulsa oficiosamente una investigación administrativa y le concede a la sociedad **GRUPO ENOBRA ENOBRA ARQUITECTOS E INGENIEROS Y AREA 51 PROYECTOS ESPECIALES SAS PERO PODRA UTILIZAR LA RAZON SOCIAL DE GRUPO ENOBRA SAS O ENOBRA ARQUITECTOS E INGENIEROS SAS O AREA 51 PROYECTOS ESPECIALES SAS**, identificada con Nit. 830.135.330-7, representada legalmente por el señor JHOHANSSON GUZMAN BUITRAGO (o quien haga sus veces), un término de diez (10) días hábiles para que allegue al despacho sus alegatos de conclusión.

Que en cumplimiento de lo dispuesto en el Auto de Traslado para Alegar de Conclusión No. 1398 del 7 de septiembre de 2021 (folios 93 -41), con radicados Nos. 2-2021-50578 y 2-2021-50577 del 17 de septiembre de 2021 (folios 42 y 44), se envió oficio de comunicación a la sociedad enajenadora y al quejoso, respectivamente, de los que reporta la empresa de mensajería Servicios Postales Nacionales S.A. que, para el caso del enajenador, fue entregado a través de la guía No. YG276918031CO efectivamente entregado el 21 de septiembre de 2021 (folio 45). Para el caso del quejoso, fue entregado con guía No. YG276918028CO efectivamente entregado el 21 de septiembre de 2021. (Folio 43).

Que en la sociedad enajenadora mediante radicado No. 1-2021-40709 del 01 de octubre de 2021, obrando a través del señor JHOHANSSON GUZMAN B. en calidad de representante judicial, presento los respectivos alegatos de conclusión, en los cuales manifestó que se realizaron las intervenciones pertinentes para solucionar el problema encontrado en visita técnica realizada el 18 de noviembre de 2020, sin embargo el propietario ha informado que nuevamente se ha presentado humedad en la habitación principal, por lo que se acordó realizar prueba de estanqueidad, la cual se pretende realizar en 15 días. Por lo tanto, solicita se suspenda la toma de una decisión o en caso de no ser posible, se exima a la sociedad enajenadora de cualquier sanción.

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

### ANÁLISIS DEL DESPACHO

#### 1. Competencia.

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda cumple las funciones de inspección, vigilancia y control, exclusivamente sobre las personas naturales o jurídicas que realicen actividades de enajenación de cinco



RESOLUCIÓN No. 2338 DEL 9 DE NOVIEMBRE DE 2021 Hoja No. 5 de 21

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

*obras de mampostería o albañilería que así lo requieran. La impermeabilización superficial debe hacerse cumpliendo los requisitos siguientes:*

*PARÁGRAFO B.5.3.3.1. La impermeabilización superficial debe realizarse en forma tal, que evite que el agua penetre en el hormigón o mampostería, pero nunca impidiendo su salida.*

*PARÁGRAFO B.5.3.3.2. En pañetes impermeabilizados integralmente debe evitarse su desprendimiento, sopladura o fisuramiento.”*

En tal orden de ideas tenemos que los hechos mencionados en el informe de verificación No. 20-582 del 28 de diciembre de 2020, en el numeral “1. HUMEDAD EN HABITACIÓN PRINCIPAL Y ACCESO A CUBIERTA”, sí se evidencia deficiencia constructiva calificada como afectación GRAVE, así las cosas, al tenor del artículo 14 del Decreto Distrital 572, es oportuno para este Despacho surtir la presente investigación, dado que conforme está consignado en Acta de Visita a (folio 17), suscrita también por el señor SANTIAGO CAMPOS, en su condición de representante enajenador de la sociedad **GRUPO ENOBRA ENOBRA ARQUITECTOS E INGENIEROS Y AREA 51 PROYECTOS ESPECIALES SAS PERO PODRA UTILIZAR LA RAZON SOCIAL DE GRUPO ENOBRA SAS O ENOBRA ARQUITECTOS E INGENIEROS SAS O AREA 51 PROYECTOS ESPECIALES SAS**, la entrega de las zonas privadas del proyecto de vivienda en cuestión se efectuó el 4 de mayo de 2017, y la queja se presentó el 21 de mayo de 2019, en ese entendido, es claro que este Despacho se encuentra en término para conocer de la presente investigación.

El 14 de abril de 2021, por medio del Auto No. 578 (folios 25 - 29), se dispuso la apertura de la presente investigación administrativa en contra de la sociedad **GRUPO ENOBRA ENOBRA ARQUITECTOS E INGENIEROS Y AREA 51 PROYECTOS ESPECIALES SAS PERO PODRA UTILIZAR LA RAZON SOCIAL DE GRUPO ENOBRA SAS O ENOBRA ARQUITECTOS E INGENIEROS SAS O AREA 51 PROYECTOS ESPECIALES SAS**, identificada con Nit. 830.135.330-7, de conformidad con lo consignado en el Informe de Verificación de Hechos No. 20-582 del 28 de diciembre de 2020 (folios 18 - 19), producto de la visita técnica realizada el 18 de noviembre de 2020, a la 01:40 p.m. en el proyecto de vivienda EDIFICIO VIA 7 - PROPIEDAD HORIZONTAL.

Que en cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 68 de la Ley 1437 de 2011, por la cual se expidió el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, esta Subdirección mediante radicados Nro. 2-2021-17967 del 20 de abril de 2021 (folio 34) se citó a la sociedad enajenadora **GRUPO ENOBRA ENOBRA ARQUITECTOS E INGENIEROS Y AREA 51 PROYECTOS ESPECIALES SAS PERO PODRA UTILIZAR LA RAZON SOCIAL DE GRUPO ENOBRA SAS O ENOBRA ARQUITECTOS E INGENIEROS SAS O AREA 51 PROYECTOS ESPECIALES SAS**, identificada con Nit. 830.135.330-7, representada legalmente por el señor JHOHANNSON GUZMAN BUITRAGO (o quien haga sus veces), para que se acercara a las instalaciones de la Secretaría y se notificara personalmente del acto administrativo No. 578 del 14 de abril de 2021, citación que según consta fue recibida el 21 de abril de 2021, tal como consta en la parte inferior izquierda del folio 34, una vez agotada la fase de envío de citación personal, este despacho por medio del radicado No. 2-2021-31305 del 17 de junio de 2021 (folio 35) realizó aviso de notificación a la sociedad enajenadora, el cual fue recibido el 17 de junio de 2021, tal como se puede verificar en la parte inferior izquierda del folio 35, a su vez mediante radicado No. 2-2021-17965 del 20 de abril de 2021, se comunicó a los propietarios

RESOLUCIÓN No. 2338 DEL 9 DE NOVIEMBRE DE 2021 Hoja No. 7 de 21

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

o más inmuebles destinados a vivienda. Lo anterior de conformidad con el numeral 12 del artículo 12 del Decreto Ley 1421 de 1993, el Acuerdo Distrital 16 de 1997, la Ley 66 de 1968, el Decreto Ley 2610 de 1979, el Decreto Ley 078 de 1987, el Decreto Nacional 405 de 1994, el Decreto Distrital 572 de 2015 y el Decreto Distrital 121 de 2008.

Dentro de las competencias asignadas a las autoridades encargadas de la inspección, vigilancia y control de la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, se encuentra la consagrada en el numeral 7º de artículo 2 del Decreto 078 de 1987, según la cual, corresponde al Distrito Capital y en particular a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, la de **controlar** la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, función que cumpla mediante la imposición de órdenes y requerimientos, como correctivos necesarios para contrarrestar las situaciones de incumplimiento de las normas que rigen dicha actividad; así mismo, por la imposición de multas sucesivas a las personas que no cumplan con las órdenes o requerimientos efectuados, conforme las facultades consagradas en la Ley 66 de 1968 y el Decreto 2610 de 1979.


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

En atención a lo expuesto, resulta claro que esta Subdirección es competente para adelantar la presente investigación contra la sociedad enajenadora **GRUPO ENOBRA ENOBRA ARQUITECTOS E INGENIEROS Y AREA 51 PROYECTOS ESPECIALES SAS PERO PODRA UTILIZAR LA RAZON SOCIAL DE GRUPO ENOBRA SAS O ENOBRA ARQUITECTOS E INGENIEROS SAS O AREA 51 PROYECTOS ESPECIALES SAS** identificada con Nit. 830.135.330-7, representada legalmente por el señor JHOHANNSON GUZMAN BUITRAGO (o quien haga sus veces), por las irregularidades presentes en las áreas privadas del proyecto de vivienda EDIFICIO VIA 7 - PROPIEDAD HORIZONTAL, anteriormente descritas.

## 2. Oportunidad.

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

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

*Las afectaciones leves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán* 



RESOLUCIÓN No. 2338 DEL 9 DE NOVIEMBRE DE 2021 Hoja No. 8 de 21

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

*sancionadas cuando se hubieren presentado dentro del año siguiente a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro del año siguiente a las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.*

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

*Las afectaciones gravísimas, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, se sancionarán cuando se hubieran presentado dentro de los diez (10) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, o dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.*

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

En consideración a que la entrega de las zonas privadas basados en la información que reposa en las bases de datos de la entidad fue realizada el 4 de mayo de 2017 y que la radicación de la queja signada con el No. 1-2019-19742 del 21 de mayo de 2019 y que los hechos imputados fueron calificados como deficiencias constructivas GRAVE, para la determinación de las oportunidades señaladas por el artículo 14 del decreto 572 de 2015, se tiene:

A lo anterior, se evidencia que los hechos descritos en los numerales “**1. HUMEDAD EN HABITACIÓN PRINCIPAL Y ACCESO A CUBIERTA**”, fue calificado como deficiencia constructiva GRAVE. Por lo tanto, al tenor del artículo 14 del Decreto Distrital 572, es oportuno para este Despacho surtir la presente investigación, dado que conforme está consignado en Acta de Visita a (folio 17), suscrita también por el señor SANTIAGO CAMPOS, en su condición de representante enajenador de la sociedad GRUPO ENOBRA ENOBRA ARQUITECTOS E INGENIEROS Y AREA 51 PROYECTOS ESPECIALES SAS PERO PODRA UTILIZAR LA RAZON SOCIAL DE GRUPO ENOBRA SAS O ENOBRA ARQUITECTOS E INGENIEROS SAS O AREA 51 PROYECTOS ESPECIALES SAS, la entrega de las zonas privadas del proyecto de vivienda en cuestión se efectuó el 4 de mayo de 2017, y el quejoso puso en conocimiento de los hechos ante esta Secretaría el 21 de mayo de 2019, en este sentido, encuentra la Administración dentro del término para conocer y eventualmente sancionar a la sociedad enajenadora investigada, de conformidad con los demás elementos probatorios obrantes en el expediente, en razón a que apenas transcurrieron aproximadamente dos (2) años entre las fechas mencionadas, de los tres (3) exigido para el caso de las afectaciones GRAVE, para ejercer la potestad sancionatoria.

## RESOLUCIÓN No. 2338 DEL 9 DE NOVIEMBRE DE 2021 Hoja No. 9 de 21

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

### 3. Desarrollo de la actuación.

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

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

*"Por otra parte, cuando la administración aplica una norma legal, que al mismo tiempo limita un derecho, la decisión correspondiente debe ser no sólo producto de un procedimiento, por sumario que éste sea, sino que la persona afectada, sea informada de la determinación, pues se trata de un acto administrativo. De lo contrario, estaríamos frente a un poder absoluto por parte de la administración y, probablemente, dentro del campo de la arbitrariedad. Asuntos que en numerosas oportunidades ha señalado la Corte no corresponden al Estado de derecho."*

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

Esta situación efectivamente se evidencia en el caso que se analiza, por cuanto la actuación administrativa dio cumplimiento a los decretos distritales y demás normas sobre la materia, así como al procedimiento que los mismos establecen, en cuanto a legitimación, notificaciones, pruebas, competencias y recursos.

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

### 4. Análisis probatorio.

La investigación se inició por queja presentada por los señores FALLON TEFFT CASPER MURCIA y MILTON ANDRÉS FALLA LLANOS en calidad de Propietarios del apartamento 905 del proyecto de vivienda

RESOLUCIÓN No. 2338 DEL 9 DE NOVIEMBRE DE 2021 Hoja No. 10 de 21

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

**EDIFICIO VIA 7 - PROPIEDAD HORIZONTAL**, en contra de la sociedad enajenadora **GRUPO ENOBRA ENOBRA ARQUITECTOS E INGENIEROS Y AREA 51 PROYECTOS ESPECIALES SAS PERO PODRA UTILIZAR LA RAZON SOCIAL DE GRUPO ENOBRA SAS O ENOBRA ARQUITECTOS E INGENIEROS SAS O AREA 51 PROYECTOS ESPECIALES SAS**, identificada con Nit. 830.135.330-7, representada legalmente por el señor JHOHANNSON GUZMAN BUITRAGO, por las presuntas irregularidades existentes en las áreas privadas del mencionado inmueble (folios 1 a 6).

De la visita técnica efectuada al inmueble, según el informe de verificación de Hechos 20-582 del 28 de diciembre de 2020 (folio 18 -19) como quedó consignado en el Auto de apertura de investigación administrativa No. 578 del 14 de abril de 2021 (folio 25-29), se pudo establecer que los hechos *“1. HUMEDAD EN HABITACIÓN PRINCIPAL Y ACCESO A CUBIERTA”*, fue calificado como deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones técnicas GRAVE, que afectan las adecuadas condiciones de uso y habitabilidad de las áreas privadas del EDIFICIO VIA 7 - PROPIEDAD HORIZONTAL.

Una vez verificado los sistemas de información de la Secretaría Distrital del Hábitat y el expediente en físico, no refleja escrito allegado por la representante legal de la sociedad enajenadora **GRUPO ENOBRA ENOBRA ARQUITECTOS E INGENIEROS Y AREA 51 PROYECTOS ESPECIALES SAS PERO PODRA UTILIZAR LA RAZON SOCIAL DE GRUPO ENOBRA SAS O ENOBRA ARQUITECTOS E INGENIEROS SAS O AREA 51 PROYECTOS ESPECIALES SAS**, identificada con Nit. 830.135.330-7, en donde ejerza el derecho a la defensa manifestándose sobre el traslado de la queja y/o el Auto de apertura, así como no refleja solicitud de practica de pruebas o audiencia de mediación.

Que posteriormente, la sociedad enajenadora presento escrito con radicado No. 1-2021-40709, en donde se pronunció sobre el Auto de Traslado para Alegar de Conclusión No. 1398 del 7 de septiembre de 2021. Escrito en el cual presento documento denominado *“INFORMA DE POSVENTAS REALIZADAS APTO 905 EDIFICO VIA 7”* que consta de 4 folios en los cuales se observan fotografías, planos y un texto en el que se explican las acciones realizadas por la sociedad enajenadora para dar solución al hecho que constituye deficiencia constructiva.

Sin embargo, se observa que el propietario del apartamento 905 al momento de suscribir el documento, manifiesta que los trabajos si fueron realizados efectivamente, pero la humedad persiste y que se realizaran nuevas intervenciones en los próximos días.

##### **5. Análisis de descargos.**

Una vez se verificó la base de correspondencia de la Entidad y el expediente en físico, no refleja escrito allegado por la representante legal de la sociedad enajenadora **GRUPO ENOBRA ENOBRA ARQUITECTOS E INGENIEROS Y AREA 51 PROYECTOS ESPECIALES SAS PERO PODRA UTILIZAR LA RAZON SOCIAL DE GRUPO ENOBRA SAS O ENOBRA ARQUITECTOS E INGENIEROS SAS O AREA 51 PROYECTOS ESPECIALES SAS**, identificada con Nit. 830.135.330-7, en donde ejerza el derecho a la defensa manifestándose sobre el traslado de la queja y/o el Auto de apertura, así como no refleja solicitud de practica de pruebas o audiencia de mediación.



RESOLUCIÓN No. 2338 DEL 9 DE NOVIEMBRE DE 2021 Hoja No. 11 de 21

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

Sin embargo, se observa que la sociedad enajenadora presentó escrito con radicado No. 1-2021-40709, en donde se pronunció sobre el Auto de Traslado para Alegar de Conclusión No. 1398 del 7 de septiembre de 2021, manifestando que se han realizados intervenciones con el fin de dar solución al problema de humedad, y manifestando que el problema aún persiste, por lo cual se compromete a realizar nuevas intervenciones.

Al respecto, observa este despacho que en dicho escrito no existe pronunciamiento con el que se desvirtúen los hechos que son calificados como deficiencia constructiva grave, así como tampoco existe prueba de la solución efectiva de estos, pues si bien se demuestran la realización de obras, estas no fueron efectivas en la solución del problema de humedad y no existe prueba de que se hayan realizado nuevas intervenciones que pusieran fin a este.

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

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

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

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

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

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

## RESOLUCIÓN No. 2338 DEL 9 DE NOVIEMBRE DE 2021 Hoja No. 12 de 21

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

*De acuerdo con la doctrina, esta carga procesal se refiere a “la obligación de ‘probar’, de presentar la prueba o de suministrarla, cuando no el deber procesal de una parte, de probar la (existencia o) no existencia de un hecho afirmado, de lo contrario el solo incumplimiento de este deber tendría por consecuencia procesal que el juez del proceso debe considerar el hecho como falso o verdadero” [2]. En tal sentido la Corte Suprema de Justicia ha explicado cómo en el sistema procesal se exige, en mayor o menor grado, que cada uno de los contendientes contribuya con el juez al esclarecimiento de la verdad”.*

Así que, en atención a la norma establecida en el Código General del Proceso, y la jurisprudencia colombiana, se tiene que la sociedad enajenadora, tenía la obligación procesal de demostrar la inexistencia de los hechos dentro de la investigación administrativa, o de evidenciar la corrección total de los hallazgos evidenciados en las zonas comunes del proyecto de vivienda y no lo hizo.

#### 6. Fundamento Normativo de la decisión.

En este orden de ideas, este Despacho decidirá la procedibilidad de imponer sanción a la sociedad enajenadora **GRUPO ENOBRA ENOBRA ARQUITECTOS E INGENIEROS Y AREA 51 PROYECTOS ESPECIALES SAS PERO PODRA UTILIZAR LA RAZON SOCIAL DE GRUPO ENOBRA SAS O ENOBRA ARQUITECTOS E INGENIEROS SAS O AREA 51 PROYECTOS ESPECIALES SAS**, identificada con Nit. 830.135.330-7, representada legalmente por el señor JHOHANNSON GUZMAN BUITRAGO (o quien haga sus veces).

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

De acuerdo con el Informe de Verificación de Hechos No. 20-582 del 28 de diciembre de 2020 (folio 18-19) que recoge las conclusiones de la visita practicada al proyecto de vivienda EDIFICIO VIA 7 - PROPIEDAD HORIZONTAL, confirmo que el hecho “1. HUMEDAD EN HABITACIÓN PRINCIPAL Y ACCESO A CUBIERTA” calificado como una deficiencia constructiva grave, en el informe de verificación de Hechos 20-582 del 28 de diciembre de 2020 (folio 18-1--901), la sociedad enajenadora no aportó a la fecha de expedición del presente acto administrativo, prueba que de muestre el que hecho fue superado en un 100%

Con base en lo anterior, y en las pruebas obrantes en el expediente, esta Subdirección logró constatar que el hecho que afectan las áreas privadas del proyecto **EDIFICIO VIA 7 - PROPIEDAD HORIZONTAL “1. HUMEDAD EN HABITACIÓN PRINCIPAL Y ACCESO A CUBIERTA”**, se calificó como deficiencia constructiva y/o

**RESOLUCIÓN No. 2338 DEL 9 DE NOVIEMBRE DE 2021** Hoja No. 13 de 21

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

desmejoramiento de especificaciones técnicas GRAVE, con lo cual se quebrantan las disposiciones, que a continuación se citan:

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

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

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

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

**DECRETO 572 DE 2015, Artículo 2:**

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

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

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

Y específicamente en el orden técnico:

***Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá, adoptado mediante el Acuerdo 20 de 1995***

***CAPÍTULO B.5***

***PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE***

***Sección B.5.1 GENERAL***

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



## RESOLUCIÓN No. 2338 DEL 9 DE NOVIEMBRE DE 2021 Hoja No. 14 de 21

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

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

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

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

*ARTÍCULO B.5.3.3. Impermeabilización superficial.*

*La impermeabilización superficial debe hacerse cuando sea imposible impermeabilizar el hormigón, cuando después de realizada ésta haya quedado defectuosa, o cuando sea el tipo de impermeabilización más adecuado. Debe utilizarse impermeabilización superficial también en obras de mampostería o albañilería que así lo requieran. La impermeabilización superficial debe hacerse cumpliendo los requisitos siguientes:*

*PARÁGRAFO B.5.3.3.1. La impermeabilización superficial debe realizarse en forma tal, que evite que el agua penetre en el hormigón o mampostería, pero nunca impidiendo su salida.*

*PARÁGRAFO B.5.3.3.2. En pañetes impermeabilizados integralmente debe evitarse su desprendimiento, sopladura o fisuramiento.*

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

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

Teniendo en cuenta las pruebas obrantes en el expediente, esta Subdirección logró constatar que los hechos “**1. HUMEDAD EN HABITACIÓN PRINCIPAL Y ACCESO A CUBIERTA**”, constituyen una deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones técnicas graves de las áreas privadas del proyecto **EDIFICIO VIA 7 - PROPIEDAD HORIZONTAL** que, por no haber sido subsanados totalmente, quebrantan lo estipulado en las normas ya enunciadas, motivo por el cual la enajenadora será objeto de sanción, que se tazará de acuerdo con la gravedad e importancia que representa.

## 7. Graduación de la sanción.

RESOLUCIÓN No. 2338 DEL 9 DE NOVIEMBRE DE 2021 Hoja No. 15 de 21

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

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


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

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

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

Al respecto la Corte Constitucional en sentencia T-530 de 2011, señaló las siete condiciones que configuran el derecho a la vivienda adecuada, esto es: a) seguridad jurídica de la tenencia; b) disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura; c) gastos soportables; d) habitabilidad; e) asequibilidad; f) lugar y g) adecuación cultural; condiciones que fueron pasadas por alto por parte de la sociedad enajenadora, pues es claro que los hechos consistentes en: “*1. HUMEDAD EN HABITACIÓN PRINCIPAL Y ACCESO A CUBIERTA*” constituyen deficiencias constructivas y/o desmejoramientos de especificaciones técnicas GRAVE de las áreas privadas del proyecto de vivienda EDIFICIO VIA 7 - PROPIEDAD HORIZONTAL, según lo plasmado en los Informes de Verificación de Hechos No. 20-582 del 28 de diciembre de 2020 (folios 18-19), situación que atenta directamente contra el derecho constitucional de acceder a una vivienda en condiciones dignas para los perjudicados.

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

Dentro de la actuación administrativa y las pruebas que reposan en el expediente, se constató que el enajenador cometió infracción a las normas que regulan el régimen de enajenación y/o construcción de vivienda, pues en el expediente relacionado a la investigación no constan pruebas capaces de demostrar que la responsable hubiese 

RESOLUCIÓN No. 2338 DEL 9 DE NOVIEMBRE DE 2021 Hoja No. 16 de 21

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

subsanao de manera definitiva los hechos materia de investigación, pese a que la misma contó con el tiempo necesario y la oportunidad para hacerlo. Dicha circunstancia, le permite a este Despacho concluir que para el caso concreto el enajenador no ha tenido la diligencia suficiente para sanear las infracciones normativas en las que incurrió.

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

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

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

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

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

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

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



RESOLUCIÓN No. 2338 DEL 9 DE NOVIEMBRE DE 2021 Hoja No. 17 de 21

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

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

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

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

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

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

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

$$VP = (VH) \$500.000 \frac{(IPC-F) 105,23}{(IPC-I) 0,69} = \$ 79.739.130$$

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



RESOLUCIÓN No. 2338 DEL 9 DE NOVIEMBRE DE 2021 Hoja No. 19 de 21

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

**9. Órdenes y Requerimientos.**

Se requerirá a la sociedad enajenadora **GRUPO ENOBRA ENOBRA ARQUITECTOS E INGENIEROS Y AREA 51 PROYECTOS ESPECIALES SAS PERO PODRA UTILIZAR LA RAZON SOCIAL DE GRUPO ENOBRA SAS O ENOBRA ARQUITECTOS E INGENIEROS SAS O AREA 51 PROYECTOS ESPECIALES SAS**, identificada con Nit. 830.135.330-7, representada legalmente por el señor JHOHANNSON GUZMAN BUITRAGO (o quien haga sus veces), para que dentro de los cuatro (4) meses calendario siguientes a la ejecutoria del presente acto, se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva el hecho: "**1. HUMEDAD EN HABITACIÓN PRINCIPAL Y ACCESO A CUBIERTA**", que constituyen deficiencias constructivas y/o desmejoramiento de especificaciones técnicas grave de las áreas privadas del proyecto de vivienda **EDIFICIO VIA 7 - PROPIEDAD HORIZONTAL**, especificadas en los Informes de Verificación de Hechos No. 20-582 del 28 de diciembre de 2020 (folios 92-101), producto de la visita realizada el 18 de noviembre de 2020. Ello en el evento que dicho hecho no se haya intervenido al momento de la expedición del presente acto administrativo.

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

Por lo anterior y considerando que la enajenadora infringió la normatividad citada y no corrigió el hecho referente a "**1. HUMEDAD EN HABITACIÓN PRINCIPAL Y ACCESO A CUBIERTA**" de las áreas privadas del proyecto de vivienda **EDIFICIO VIA 7 - PROPIEDAD HORIZONTAL** de conformidad con lo consignado en el Informe de Verificación de Hechos No. 20-582 del 28 de diciembre de 2020 (folios 18-19), el Despacho impondrá sanción por valor de **VEINTISÉIS MIL PESOS (\$ 26.000.00) M/CTE**, que indexados a la fecha corresponden a **CUATRO MILLONES CIENTO CUARENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS (\$ 4.146.435.00) M/CTE.**, a la sociedad enajenadora **GRUPO ENOBRA ENOBRA ARQUITECTOS E INGENIEROS Y AREA 51 PROYECTOS ESPECIALES SAS PERO PODRA UTILIZAR LA RAZON SOCIAL DE GRUPO ENOBRA SAS O ENOBRA ARQUITECTOS E INGENIEROS SAS O AREA 51 PROYECTOS ESPECIALES SAS**, identificada con Nit. 830.135.330-7, representada legalmente por el señor JHOHANNSON GUZMAN BUITRAGO (o quien haga sus veces).

En mérito de lo expuesto este Despacho,

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Imponer a la sociedad **GRUPO ENOBRA ENOBRA ARQUITECTOS E INGENIEROS Y AREA 51 PROYECTOS ESPECIALES SAS PERO PODRA UTILIZAR LA RAZON SOCIAL DE GRUPO ENOBRA SAS O ENOBRA ARQUITECTOS E INGENIEROS SAS O AREA 51**



RESOLUCIÓN No. 2338 DEL 9 DE NOVIEMBRE DE 2021 Hoja No. 20 de 21

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

PROYECTOS ESPECIALES SAS, identificada con Nit. 830.135.330-7, representada legalmente por el señor JHOHANNSON GUZMAN BUITRAGO (o quien haga sus veces), multa por valor de VEINTISÉIS MIL PESOS (\$ 26.000.00) M/CTE, que indexados a la fecha corresponden a CUATRO MILLONES CIENTO CUARENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS (\$ 4.146.435.00) M/CTE., por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Requerir a la sociedad GRUPO ENOBRA ENOBRA ARQUITECTOS E INGENIEROS Y AREA 51 PROYECTOS ESPECIALES SAS PERO PODRA UTILIZAR LA RAZON SOCIAL DE GRUPO ENOBRA SAS O ENOBRA ARQUITECTOS E INGENIEROS SAS O AREA 51 PROYECTOS ESPECIALES SAS, identificada con Nit. 830.135.330-7, representada legalmente por el señor JHOHANNSON GUZMAN BUITRAGO (o quien haga sus veces), para que dentro del término de cuatro (4) meses calendario siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva los hechos que afectan las áreas privadas del proyecto **EDIFICIO VIA 7 - PROPIEDAD HORIZONTAL**, consistente en “*1. HUMEDAD EN HABITACIÓN PRINCIPAL Y ACCESO A CUBIERTA*”, ya que constituyen una deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones graves, conforme se evidencia en los Informes de Verificación de Hechos No. 20-582 del 28 de diciembre de 2020 (folios 18-19) y concepto, lo anterior, en el evento de que dichos hechos no hayan sido intervenidos al momento de la expedición de la presente Resolución.

**ARTÍCULO TERCERO:** Ordenar a la sociedad GRUPO ENOBRA ENOBRA ARQUITECTOS E INGENIEROS Y AREA 51 PROYECTOS ESPECIALES SAS PERO PODRA UTILIZAR LA RAZON SOCIAL DE GRUPO ENOBRA SAS O ENOBRA ARQUITECTOS E INGENIEROS SAS O AREA 51 PROYECTOS ESPECIALES SAS, identificada con Nit. 830.135.330-7, representada legalmente por el señor JHOHANNSON GUZMAN BUITRAGO (o quien haga sus veces), para que dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al cumplimiento del término otorgado en el artículo anterior, acredite ante este Despacho la realización de las labores de corrección sobre los citados hechos.

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

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

**ARTÍCULO SEXTO:** La presente Resolución presta mérito ejecutivo, por lo cual, de no efectuarse el pago de la

**RESOLUCIÓN No. 2338 DEL 9 DE NOVIEMBRE DE 2021** Hoja No. 21 de 21

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

multa impuesta dentro del término señalado, éste se hará efectivo por jurisdicción coactiva a través de la Subdirección de Cobro no Tributario de la Secretaría Distrital de Hacienda, con las consecuencias jurídicas y financieras que de ello se derivan, como es el cobro de intereses moratorios, a partir del sexto día de su ejecutoria.

**ARTÍCULO SÉPTIMO:** Notificar el contenido de la presente Resolución a la sociedad enajenadora **GRUPO ENOBRA ENOBRA ARQUITECTOS E INGENIEROS Y AREA 51 PROYECTOS ESPECIALES SAS PERO PODRA UTILIZAR LA RAZON SOCIAL DE GRUPO ENOBRA SAS O ENOBRA ARQUITECTOS E INGENIEROS SAS O AREA 51 PROYECTOS ESPECIALES SAS**, identificada con Nit. 830.135.330-7, representada legalmente por el señor **JHOHANNSON GUZMAN BUITRAGO** (o quien haga sus veces).

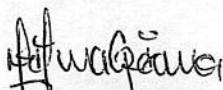
**ARTÍCULO OCTAVO:** Notificar el contenido de la presente Resolución al Propietario (o quien haga sus veces) del apartamento 905, del proyecto **EDIFICIO VIA 7 - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de esta ciudad.

**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 su expedición.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

Dada en Bogotá D.C., a los nueve (9) días del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021).



**MILENA GUEVARA TRIANA**

**Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda**

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