



Bogotá D.C.

Señores:

PROPIETARIO APTO 201, INT 2, BLOQUE E (o quien haga sus veces)
AGRUPACION RINCON DE BOLONIA - PH
CARRERA 10 A ESTE # 76 - 25 SUR, BLOQUE E – INT 2 – APTO 201
BOGOTÁ, D.C.

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**
Tipo de acto administrativo: **Resolucion 2422 del 26 de Noviembre de 2021**
Expediente No. **1-2019-30492-3**

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 **Resolucion 2422 del 26 de Noviembre de 2021** proferido por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

Se informa que al realizarse el envío de la citación a la dirección de notificación sin tener comparecencia o entrega efectiva se acude a esta notificación subsidiaria. La notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

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

Al notificado se envía en archivo adjunto una (1) copia gratuita del citado acto administrativo.

Cordialmente,

MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Johanna Lizeth Laiton Castro – Contratista SIVCV
Revisó: Juan Camilo Corredor Pardo- Profesional Universitario Grado Doce SIVCV
Aprobó: Diana Marcela Quintero Casas – Profesional Especializado SIVCV
Anexo: 16 Folios

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

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

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

CONSIDERANDO

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, en virtud de su competencia y de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo del artículo 1° del Decreto Distrital 572 de 2015, asumió el conocimiento de la queja trasladada por la Caja de Vivienda Popular, la cual fue presentada por la señora **LUZ ELENIS MOSQUERA PEREA**, en su condición de propietaria del apartamento 201, Interior 2, Bloque E, del proyecto de vivienda **AGRUPACION RINCON DE BOLONIA-PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la localidad de Usme de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las áreas privadas del citado inmueble, en contra de la sociedad enajenadora **CG CONSTRUCTORA S.A.S.**, identificada con NIT 800.051.984-2, representada legalmente por el señor **CESAR GÓMEZ ESTRADA** (o quien haga sus veces); actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2019-30492 del 14 de agosto de 2019, Queja No 1-2019-30492-3 (folios 1 a 3).

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 **CG CONSTRUCTORA S.A.S.**, identificada con NIT 800.051.984-2, representada legalmente por el señor **CESAR GÓMEZ ESTRADA** (o quien haga sus veces), es la responsable del proyecto de vivienda en cuestión y le fue otorgado el registro de enajenación No. 2011021 (folio 6).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2019-53220 del 28 de septiembre de 2019 (folio 7), se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora **CG CONSTRUCTORA S.A.S.**, para que en el término de diez (10) días hábiles se pronunciara sobre los hechos e indicara de manera puntual si daría solución a los mismos. Del citado traslado, se le informó a la quejosa mediante comunicación No. 2-2019-53217 de esa misma fecha (folio 7).

Que de conformidad con los antecedentes expuestos y en atención a lo previsto en el artículo 5° del Decreto 572 de 2015, esta Subdirección estimó necesaria la realización de una vista de carácter técnico al inmueble con el fin de verificar los hechos objeto de la queja; por tal razón, mediante oficios con radicado No. 2-2019-59357 (folios 9 a 11) y 2-2019-59377 (folio 12) del 29 de octubre de 2019,

RESOLUCIÓN No. 2422 DEL 26 DE NOVIEMBRE DE 2021

Pág. 2 de 32

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

de 2019, se les informó a los interesados que el día 8 de noviembre de 2019 a las 12:40 PM, el área técnica de esta Subdirección procedería a realizar visita de verificación de hechos.

Que la visita anteriormente mencionada se llevó a cabo en el día 8 de noviembre de 2019, con asistencia de la señora LUZ ELENIS MOSQUERA, en calidad de Propietaria del Apartamento 201, Interior 2, Bloque E, del proyecto de vivienda AGRUPACION RINCON DE BOLONIA - PROPIEDAD HORIZONTAL, y por parte de la sociedad enajenadora el señor JEISSON JAIMES, delegado residente *"post construcción"*, tal y como se evidenció en el acta de visita técnica visible a folio 13.

Que, como consecuencia de la visita técnica realizada el día 8 de noviembre de 2019 (folio 13), se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 19-1287 del 20 de noviembre de 2019 (folios 14 a 16), en el cual se concluyó:

"(...)"

Las (sic) fechas de entrega del inmueble en octubre de 2016 según lo manifiesta la propietaria.

HALLAZGOS

Se procede a la verificación de los hechos denunciados de la siguiente manera:

1. Humedades que presenta el apartamento:

Se muestra en paredes de habitaciones, sala comedor humedad por capilaridad en los muros de la fachada, por falta de impermeabilización al exterior, evidenciándose rastro de humedad en la pega del ladrillo y eflorescencia verde, lo que indica un bajo contenido de material cementante y a su vez mayor porosidad en el mortero de pega de la mampostería, el cual hace parte del sistema estructural del edificio. Toda vez que la edificación se desarrolló mediante mampostería estructural.

En estas condiciones se establece que las filtraciones al interior del inmueble son deficiencias constructivas graves, que afectan la habitabilidad del inmueble y no se da cumplimiento al Código de la Construcción de Bogotá:

PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE

Sección B.5.1 GENERAL

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

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.

Sección B.1.5 TRATAMIENTO DE ZONAS EXTERIORES

ARTÍCULO B.1.5.1. Zonas duras. Cuando las edificaciones provean zonas duras exteriores de uso público, éstas deberán cumplir con las siguientes disposiciones:

PARÁGRAFO B.1.5.1.1. Piso. El material del piso deberá proporcionar una superficie regular y estable en todas las condiciones.

PARÁGRAFO B.1.5.1.2. Deberá estar adecuadamente nivelado y contar con los dispositivos de conducción evacuación de aguas lluvias necesarios para evitar la formación de charcos.

PARÁGRAFO B.5.4.8.6. Juntas. Toda junta debe rellenarse y sellarse con materiales compatibles entre ellos mismos y la membrana impermeable. A las juntas de separación (dilatación) de la losa soporte en ciertos casos hay necesidad de colocarle fuera de lo anterior un flanche metálico para su protección, deben ejecutarse con planchas metálicas o similares que sustenten el material de relleno.

En cuanto el bajo contenido de material cementante en el mortero de pega de la mampostería, se genera este fenómeno durante el proceso de preparación de la mezcla o dosificación y para el caso en particular, tiene incidencia en contribuir con las humedades evidenciadas. Debido a que las propiedades minerales del material se constituyeron con porosidad y permeabilidad mayores a las requeridas para un mortero de pega, que permiten el paso de la humedad presente en exterior, hacia el interior de las viviendas mediante un fenómeno de capilaridad.

Por lo anterior, se establece el hecho como una deficiencia constructiva grave, que afecta la habitabilidad del inmueble y no da cumplimiento a la NSR-10:

D.3.4 — MORTERO DE PEGA

D.3.4.1 — REQUISITOS GENERALES — Los morteros de pega utilizados en construcciones de mampostería deben cumplir la norma NTC 3329 (ASTM C270) y con lo especificado en la Tabla D.3.4-1. El mortero premezclado para pega de unidades de mampostería debe cumplir con la norma NTC 3356 (ASTM C1142). Los morteros de pega deben tener buena

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

plasticidad, consistencia y ser capaces de retener el agua mínima para la hidratación del cemento y, además, garantizar su adherencia con las unidades de mampostería para desarrollar su acción cementante.

D.3.4.2 — DOSIFICACIÓN DEL MORTERO DE PEGA — La dosificación de los componentes de los morteros de pega debe basarse en ensayos previos de laboratorio o en experiencia de campo en obras similares y se clasifican como H, M, S o N de acuerdo con la dosificación mínima de sus componentes y con la resistencia a la compresión, según la tabla D.3.4-1. La denominación de morteros tipo H, M, S o N es exclusiva para morteros de pega de mampostería y no deberá emplearse para designar otros tipos de morteros. La resistencia a la compresión se mide a los 28 días sobre probetas tomadas en cubos de 50 mm de lado, o en cilindros de 75 mm de diámetro por 150 mm de altura. Los diferentes tipos de mortero deben cumplir con las condiciones mínimas de flujo inicial y retención de agua establecidos en la tabla D.3.4-1. Para cada uno de los tipos de mortero, en la tabla D.3.4-1 se indican dos alternativas de dosificación, una utilizando cemento portland y cal hidratada, y la otra utilizando cemento portland y cemento para mampostería. Puede emplearse cualquiera de las dos alternativas de dosificación, pero no se permiten dosificaciones que empleen simultáneamente cal hidratada y cemento de mampostería.

2. Grietas:

Se indica en la queja que las paredes de la habitación presentan grietas que genera temor al núcleo familiar de la propietaria.

Se evidencia en la habitación principal unas fisuras verticales como se evidencia en la imagen No 4 y fisuras de forma horizontal como se evidencia en las imágenes 5 y 6.

Sobre este hecho y teniendo en cuenta que la sociedad enajenadora no ha realizado la intervención para subsanar de manera definitiva la afectación presentada, Se establece deficiencia constructiva que afecta el uso de los bienes privados y se califica como afectación grave.

No se da cumplimiento a la siguiente normatividad:

Código de la Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003):

TÍTULO II

PARA LA SEGURIDAD

CAPÍTULO 8º. EN LAS CONSTRUCCIONES

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

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

TÍTULO IX

PARA LA LIBERTAD DE INDUSTRIA Y COMERCIO Y LA PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES

CAPÍTULO 3°. LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO

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

I.2.3 — ALCANCE DE LA SUPERVISIÓN TÉCNICA

I.2.3.1 — El alcance de la supervisión técnica debe, como mínimo, cubrir los siguientes aspectos:

NSR-10 – Capítulo I.2 – Alcance de la supervisión técnica

I-6

(a) Aprobación de un programa de control de calidad de la construcción de la estructura de la edificación, o de los elementos no estructurales, cuando su grado de desempeño así lo requiera. Este programa de control de calidad debe ser propuesto por el constructor.

(b) Aprobación del laboratorio, o laboratorios, que realicen los ensayos de control de calidad.

(c) Realizar los controles exigidos por el Reglamento para los materiales estructurales empleados, y los indicados en I.2.4.

(d) Aprobación de los procedimientos constructivos propuestos por el constructor.

(e) Exigir a los diseñadores el complemento o corrección de los planos, cuando estos estén incompletos, indefinidos, o tengan omisiones o errores.

(f) Solicitar al ingeniero geotecnista las recomendaciones complementarias al estudio geotécnico cuando se encuentren situaciones no previstas en él.

(g) Mantener actualizado un registro escrito de todas las labores realizadas, de acuerdo con lo establecido en I.2.2.1.

(h) Velar en todo momento por la obtención de la mejor calidad de la obra.

(i) Prevenir por escrito al constructor sobre posibles deficiencias en la mano de obra, equipos, procedimientos constructivos y materiales inadecuados y vigilar porque se tomen los correctivos necesarios.

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

(j) Recomendar la suspensión de labores de construcción de la estructura cuando el constructor no cumpla o se niegue a cumplir con los planos, especificaciones y controles exigidos, informando, por escrito, a la autoridad competente para ejercer control urbano y posterior de obra.

(k) Rechazar las partes de la estructura que no cumplan con los planos y especificaciones.

(l) Ordenar los estudios necesarios para evaluar la seguridad de la parte o partes afectadas y ordenar las medidas correctivas correspondientes, supervisando los trabajos de reparación.

(m) En caso de no ser posible la reparación, recomendar la demolición de la estructura a la autoridad competente para ejercer control urbano y posterior de obra.

(n) Expedir la constancia de que habla el literal (h) de I.2.2.1".

Que posteriormente, frente a un estudio realizado por el área técnica de esta Subdirección a los inmuebles con afectaciones encontradas de manera generalizada en el proyecto de vivienda, se emitió el Concepto Técnico No. 19-1405 del 9 de diciembre de 2019, el cual refiere:

"CONCEPTO TÉCNICO No. 19-1405

9 de diciembre de 2019

(...)

SÍNTESIS DE LA QUEJA

Se emite concepto dando alcance a los informes de visitas realizadas el día 8 de noviembre de 2019 a varios apartamentos de la Urbanización Rincón de Bolonia. Este concepto aplica únicamente a aquellos inmuebles en los que se constató la existencia de humedades por filtración de aguas lluvias por la cubierta o por las fachadas. Es decir, exclusivamente a los apartamentos que se adelantó visita de verificación de hechos el citado día.

Los conceptos técnicos emitidos en el presente informe son producto de la experticia y conocimiento del profesional, no contemplan la realización de pruebas destructivas, ensayos de laboratorio o similares y se basan en la observación de las características externas encontradas, acogiéndose a lo establecido en el Decreto 572 del 22 de diciembre del 2015.

CONCEPTO

Las afectaciones de orden generalizado que se encontraron en las visitas realizadas a las unidades privadas del proyecto de vivienda Urbanización Rincon de Bolonia Etapa II Manzana 3A y 3B. Sobre estas que se encontraron de manera generalizada en los apartamentos, en algunos casos una de estas y en otros de forma combinada. Cada afectación se genera como consecuencia de la falencia del proceso constructivo, que se analiza así:

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

1. Filtraciones en apartamentos de último piso

El hecho trata de filtraciones desde la cubierta, es decir este solo afecta a las unidades del último piso. Dicha afectación tiene como origen al incorrecto sellado entre el caballete y las tejas en la cuchilla de cubierta o los traslajos deficientes en las tejas lo que permite el paso del agua hacia el interior de las viviendas.

2. Filtraciones por fachada

Este fenómeno se presenta por capilaridad transversal de los muros de fachada y culatas por falta de impermeabilizante al exterior de los muros. Que se evidencia el rastro por medio de la pega del ladrillo. Aunado a que se tiene bajo contenido cementante en el mortero de pega de la fachada. Lo que redundo en mayor porosidad del este material.

3. Filtraciones en apartamento de Primer Piso

Este fenómeno se presenta por capilaridad ascendente y absorción de agua del nivel freático en distintos espacios.

4. Humedades por condensación (indiferente del nivel de ubicación)

Este hecho se asocia al diseño arquitectónico y construcción del proyecto habitacional que se crea por las condiciones propias de la implantación de este, ambientales, técnicas y climáticas. Es de recordar que el proyecto que nos ocupa se asienta en zona de ladera y periferia que genera unos elevados deltas térmicos que, hacia las zonas cálidas, que se ubican en el interior del inmueble se genera humedad por condensación sobre las paredes del apartamento.

Una vez realizados los breves recuentos de cada afectaciones se puede concluir que las mismas tienen origen en el proceso constructivo. Para el caso de las filtraciones por cubierta (apartamentos de últimos pisos) por cuanto las fallas se asocian a un defectuoso proceso de instalación de la cubierta. Para el caso de las filtraciones por fachada por la falta de impermeabilización en las fachadas y al bajo contenido de material cementante en el mortero de pega. Igualmente, por la falta de control de las aguas infiltradas y subterráneas que afecta los apartamentos de primer nivel, que – dicho sea de paso – en algunos casos por encontrarse construido en zona de ladera en algunos casos queda bajo cota de terreno. Y las humedades por condensación que como se explica en cada caso deviene desde la concepción arquitectónica de las edificaciones y su implantación urbanística.

Es por ello que se convierte en fenómenos recurrentes que se dan desde el proceso constructivo y que no puede atribuirse a intervenciones de los propietarios tales como labores de mantenimiento, por cuanto como se explicó su origen acaece desde el proceso constructivo por lo que se presentan en la unidad habitacional desde la entrega del inmueble.

RESOLUCIÓN No. 2422 DEL 26 DE NOVIEMBRE DE 2021

Pág. 8 de 32

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

La (sic) patologías se originan en las zonas comunes que vienen siendo tratados en los expedientes de zonas comunes 1-2019-36393-1 para la manzana 3B y 1-2019-24014 de la manzana 3A. Sin embargo, estas se manifiestan al interior de los inmuebles."

Que de otra parte, en consideración a que el Ministerio de Salud y Protección Social mediante la Resolución No. 385 del 12 de marzo del 2020, declaró la emergencia sanitaria por causa del coronavirus COVID-19, en todo el territorio nacional hasta el 30 de mayo de 2020, término que fue prorrogado por medio de la Resolución No. 844 del 26 de mayo de 2020, hasta el 31 de agosto del presente año, y en razón a las medidas adoptadas por el Gobierno Nacional mediante los Decretos No. 417 del 17 de marzo, 491 del 28 de marzo y 637 del 6 de mayo de 2020, por los cuales se declaró el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio nacional, aunado a las decisiones proferidas en los Decretos No. 457 del 22 de marzo, 531 del 8 de abril, 593 del 24 de abril, 636 del 6 de mayo, 689 del 22 de mayo, 749 del 28 de mayo, 878 del 25 de junio, 990 del 12 de julio y 1076 del 28 de julio, también expedidos en el año 2020, con las cuales se ordenó y prorrogó, respectivamente, la medida de aislamiento obligatorio, la Secretaría Distrital del Hábitat profirió los siguientes actos administrativos:

- 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"*.
- 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"*.
- 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"*.
- 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 los 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.
- 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

RESOLUCIÓN No. 2422 DEL 26 DE NOVIEMBRE DE 2021

Pág. 9 de 32

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

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

Que posteriormente, mediante el Decreto Distrital No. 193 de 26 de agosto de 2020 expedido por la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., *"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 dieron por culminadas las medidas especiales de restricción de la circulación en la localidad de Chapinero, a partir del 27 de agosto de 2020.

Que por tal razón, los términos procesales de las investigaciones y demás actuaciones administrativas adelantadas bajo las normas que reglamentan el procedimiento sancionatorio especial para el cumplimiento de las funciones de Inspección, Vigilancia y Control de las actividades de enajenación, autoconstrucción, arrendamiento e intermediación de vivienda a cargo de la Secretaría Distrital del Hábitat, fueron suspendidos desde el 16 de marzo hasta el 27 de agosto de 2020, inclusive; por lo tanto, la suspensión de los términos de los procesos administrativos sancionatorios que adelanta la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, fue levantada a partir del día veintiocho (28) de agosto de 2020.

Que por medio del Auto No. 612 del 13 de noviembre de 2020 (folios 18 a 24), se dispuso la apertura de la presente investigación administrativa en contra de la sociedad enajenadora CG CONSTRUCTORA S.A.S., identificada con NIT 800.051.984-2, representada legalmente por el señor CESAR GÓMEZ ESTRADA (o quien haga sus veces), de conformidad con lo consignado en el Informe de Verificación de Hechos No. 19-1287 del 20 de noviembre de 2019 (folios 14 a 17), producto de la visita técnica realizada el día 8 de noviembre de 2019 (folio 13), al proyecto de vivienda AGRUPACION RINCON DE BOLONIA - PROPIEDAD HORIZONTAL.

Que mediante correo electrónico con *"identificador del certificado: E36183422-S"* del servicio de envíos de Colombia 4-72, se notificó del auto de apertura de investigación No. 612 de 13 de noviembre de 2020, a la sociedad enajenadora, el día 7 de diciembre de 2020 (folios 29 a 30).

Que así mismo se le comunicó del auto de apertura de investigación No. 612 del 13 noviembre de 2020 a la quejosa a través de radicado No. 2-2020-41322 del 19 de noviembre de 2020 (folios 31 a 32), documento devuelto por encontrarse cerrado tal y como lo indica guía de servicios postales nacionales 4-72 No. YG263734873CO (folio 32).

Que en razón a lo anteriormente mencionado, y en aras de garantizar el debido proceso se hizo necesario publicar en cartelera y pagina web de la entidad la comunicación con radicado No. 2-2020-41322 del 19 de noviembre de 2020, el día 9 de diciembre de 2020 desde las 07:00 hasta las 16:30 (folios 33 a 34) 

RESOLUCIÓN No. 2422 DEL 26 DE NOVIEMBRE DE 2021

Pág. 10 de 32

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

Que en respuesta al Auto de Apertura de investigación Administrativa No. 612 del 13 de noviembre de 2020, la sociedad enajenadora CG CONSTRUCTORA S.A.S., por medio del radicado No. 1-2020-38326 del 30 de diciembre de 2020 (folios 35 a 36), presentó sus respectivos descargos, documento en el que se pronunció frente a cada hallazgo objeto de la presente investigación administrativa, en el que así mismo solicitó audiencia de mediación de que trata el artículo 8 del Decreto 572 de 2015, y anexó material probatorio documental en CD, adjunto a folio 36.

Que a través de radicados No. 2-2021-02786 (folio 37) y 2-2021-02785 (folio 38) del 22 de enero de 2021, se les informó a la quejosa LUZ ELENIS MOSQUERA PEREA y a la sociedad enajenadora CG CONSTRUCTORA S.A.S., sobre la programación de la diligencia de audiencia de mediación, para el día 28 de enero de 2021, a las 03:30 P.M., por medio de la aplicación Microsoft TEAMS, designada por este despacho en razón a la pandemia generada por el COVID 19.

Que el día 28 de febrero de 2021, siendo las 3:30 P.M., se celebró audiencia de mediación de que trata el artículo 8 del Decreto 572 de 2015, de forma virtual; por la parte investigada se contó con la presencia del representante legal DIEGO SIGHINOLFI CARDONA, mientras que por la parte querellante no se hizo presente la propietaria del apartamento 201, Interior 2, Bloque E., pese a habersele comunicado en forma oportuna dicha diligencia. Razón por la cual se levantó acta de inasistencia No. 2021-SDHT-1-2019-30492-3.

Que mediante el auto No. 71 del 22 de febrero de 2021 (folios 40 a 42), se corrió traslado a la sociedad enajenadora para alegar de conclusión, actuación comunicada a la quejosa a través de radicado No. 2-2021-08714 del 25 de febrero de 2021 (folio 47).

Que, por su parte, mediante Resolución No. 690 del 20 de mayo de 2021 (folios 48 a 50) este despacho procedió a Revocar el Auto No. 71 del 22 de febrero de 2021 *"por el cual se impulsa oficiosamente una investigación administrativa y se corre traslado para alegar de conclusión"*, para en que en su lugar se resolviera la solicitud probatoria y se continuara con el trámite previsto en el Decreto 572 de 2015. Acto administrativo que fue notificado al enajenador a través de correo electrónico, según *"identificador del certificado E51356005-S"* el día 15 de julio de 2021 (folios 51 a 52), y a la quejosa LUZ ELENIS MOSQUERA PEREA con oficio No. 2-2021-25987 del 24 de mayo de 2021 (folio 53).

Que a través de auto No. 1374 de 27 de agosto de 2021 (folios 63 a 68), se resolvió solicitud de pruebas interpuesta por parte de la sociedad enajenadora, mediante el escrito No. 1-2020-38326 del 30 de diciembre de 2020 (folios 35-36, 54-58), actuación comunicada a la propietaria del apartamento 201, Interior 2, Bloque E (folio 76 y 90) y a la sociedad enajenadora mediante comunicación electrónica *"certificado E55496611-S"* de la empresa de mensajería correo 4-72 (folio 77)

Que mediante Auto No. 1512 del 5 de octubre de 2021 (folios 91 a 98), se impulsó oficiosamente la investigación administrativa y corrió traslado a la sociedad enajenadora para que presentara los

RESOLUCIÓN No. 2422 DEL 26 DE NOVIEMBRE DE 2021

Pág. 11 de 32

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

alegatos de conclusión, conforme lo dispuesto en el parágrafo 2° del Artículo 12° del Decreto 572 de 2015.

Que mediante correo electrónico con *"identificador del certificado E58785169-S"*, (folio 99), se comunicó a la sociedad enajenadora del auto No. 1512 del 5 de octubre de 2021, el día 20 de octubre de 2021; y a la propietaria del apartamento 201, Interior 2, Bloque E, del proyecto de vivienda AGRUPACION RINCON DE BOLONIA-PROPIEDAD HORIZONTAL le fue puesto en conocimiento el citado acto administrativo mediante documento con radicado No. 2-2021-55165 del 7 de octubre presente año (folio 100), escrito que fue devuelto según lo informó la empresa de mensajería correspondiente (folio 101), situación que hizo necesario publicar en cartelera y página web de la entidad el 19 de noviembre de 2021 desde las 7:00 am hasta las 4:30 (folios 102 a 103).

Que con radicado No. 1-2021-45069 del 02 de noviembre de 2021 (folios 103 a 114), la sociedad enajenadora CG CONSTRUCTORA S.A.S., presentó Alegatos de Conclusión a través de su representante legal DIEGO SIGHINOLFI CARDONA, solicitando que: *"(...) amablemente, en función a lo expuesto, y demostrado; y con fundamento en las pruebas solicitadas y allegadas, como además teniendo en cuenta el acta de recibo a satisfacción de las obras efectuadas en el apartamento, se exonere de responsabilidad a esta Sociedad respecto de los cargos formulados, y en consecuencia se ordene el archivo de las diligencias adelantadas en esta investigación administrativa (...)"*

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

ANÁLISIS DEL DESPACHO

1. Competencia.

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

Dentro de las competencias asignadas a la autoridad encargada de la inspección, vigilancia y control de la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, se encuentra la consagrada en el numeral 7° del artículo 2 del Decreto 78 de 1987. En virtud de la citada norma y demás funciones asignadas al Distrito Capital, en particular a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, se encuentra la de controlar la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, la cual se desarrolla mediante la facultad de tomar los 

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

correctivos necesarios para contrarrestar las situaciones de incumplimiento de las normas que rigen dicha actividad, a través de la imposición de órdenes y requerimientos, competencias que se encuentran también consagradas en la Ley 66 de 1968 y Decreto 2610 de 1979, que establecen la posibilidad de imponer multas sucesivas a las personas que no cumplan con las órdenes o requerimientos que se expidan.

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

En atención a lo expuesto resulta claro que esta Subdirección es competente para adelantar la presente investigación contra la sociedad enajenadora CG CONSTRUCTORA S.A.S., identificada con NIT 800.051.984-2, representada legalmente por el señor CESAR GÓMEZ ESTRADA (o quien haga sus veces); quien es la responsable del proyecto de vivienda AGRUPACION RINCON DE BOLONIA-PROPIEDAD HORIZONTAL.

2. Desarrollo de la actuación

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

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

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

que en numerosas oportunidades ha señalado la Corte no corresponden al Estado de derecho."

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

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

Con fundamento en lo anterior, este Despacho ha actuado conforme a la ley, dentro de la órbita de sus funciones y en congruencia con el principio de legalidad, pues la actuación administrativa se adelantó de conformidad con el procedimiento correspondiente.

3. Análisis probatorio

La señora **LUZ ELENIS MOSQUERA PEREA**, en su condición de Propietaria del Apartamento 201, Interior 2, Bloque E del proyecto de vivienda AGRUPACION RINCON DE BOLONIA-PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la localidad de Usme, de esta ciudad, pone en conocimiento de este Despacho las presuntas irregularidades existentes en la unidad privada del citado edificio, en contra de la sociedad enajenadora CG CONSTRUCTORA S.A.S.

En ese orden, esta Subdirección por medio de Auto No. 612 del 13 de noviembre de 2020, dio apertura a la investigación administrativa en contra de la sociedad enajenadora al encontrar que los hechos **"1. Humedades que presenta el apartamento"** y **"2. Grietas"** constituyen deficiencias constructivas de carácter grave que afectan la habitabilidad del inmueble, de conformidad con el Informe de Verificación de Hechos No. 19-1287 del 20 de noviembre de 2019 (folios 14 a 16), y el concepto técnico No. 19-1405 del 9 de diciembre de 2019 (folio 17), teniendo en cuenta la presunta vulneración a las normas descritas en el mencionado acto administrativo.

Que en respuesta al Auto de Apertura de investigación Administrativa No. 612 del 13 de noviembre de 2020, la sociedad enajenadora CG CONSTRUCTORA S.A.S., a través de su representante legal **DIEGO SIGHINOLFI CARDONA**, por medio del radicado No. 1-2020-38326 del 30 de diciembre de 2020 (folios 35 a 36, 54 a 58), se pronunció acerca de los hallazgos objeto de la apertura de la investigación, solicitando entre otras cosas que: *" (...) por lo anteriormente expuesto, explicado y demostrado y con fundamento en las pruebas solicitadas y allegadas ruego a ese Despacho exonerar*

RESOLUCIÓN No. 2422 DEL 26 DE NOVIEMBRE DE 2021

Pág. 14 de 32

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

de responsabilidad a esta sociedad respecto de los cargos formulados, y en consecuencia se ordene el archivo de las diligencias adelantadas en esta investigación administrativa", así mismo solicitó audiencia de mediación de que trata el artículo 8 del Decreto 572 de 2015, aportó y requirió pruebas, allegó material probatorio documental, el cual será valorado en esta etapa procesal.

La investigada presentó su desconcierto manifestando: *"(...) OBJECIONES AL INFORME DE VERIFICACIÓN DE HECHOS No. 19-1287 del 20 de noviembre de 2019, "A. EN CUANTO A LA CALIFICACIÓN DE LA AFECTACION", "B. PROTECCION CONTRA LA INTEMPERIE", "C. CUMPLIMIENTO DE NORMAS URBANISTICAS", "OBJECIONES AL CONCEPTO TÉCNICO No. 19-1405 del 09 de diciembre de 2019", "III. EJECUCION DE OBRAS TENDIENTES A RE-IMPERMEABILIZAR LAS FACHADAS DE LOS INMUEBLES"*

Respecto de la inconformidad manifestada por la sociedad enajenadora, dentro de su escrito No. 1-2020-38326 del 30 de diciembre de 2020, una vez se revisó el material probatorio el cual reposa en el expediente no se evidenció documento alguno que soporte o controvierta lo manifestado por la enajenadora con relación a *"OBJECIONES AL INFORME DE VERIFICACIÓN DE HECHOS No. 19-1287 DEL 20 DE NOVIEMBRE DE 2019"* y *"OBJECIONES AL CONCEPTO TÉCNICO No. 19-1405 del 09 de diciembre de 2019"*, pues las afirmaciones son meras aseveraciones emitidas por parte de la misma, sin que se hubiesen aportado elementos probatorios capaces de controvertir los conceptos y manifestaciones contenidas en los citados informes.

Así mismo con relación a los postulados *"A. EN CUANTO A LA CALIFICACIÓN DE LA AFECTACION", "B. PROTECCION CONTRA LA INTEMPERIE"*, este despacho reitera que el informe de verificación de hechos es expedido por personas idóneas con alto grado de experiencia y capacidad a la hora de emitir este tipo de conceptos, toda vez que esto se hace con base a lo observado en el transcurso de la visita de carácter técnico que se hizo en su momento a la unidad privada de vivienda, por consiguiente, al encontrar que los hechos *"1. Humedades que presenta el apartamento"* y *"2. Grietas"*, constituyen deficiencias constructivas graves que afectan la habitabilidad y uso de los bienes privados, se procedió a abrir la investigación administrativa teniendo en cuenta la clara infracción a la norma en lo que concierne al Código de la Construcción de Bogotá y al Código de la Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003), situación que acaece la vulneración de la normatividad concerniente en el régimen de construcción y enajenación de vivienda, y que por tanto atenta contra el derecho constitucional a acceder a una vivienda en condiciones dignas para los perjudicados.

En el mismo sentido, conviene precisar que la calificación de los hallazgos evidenciados corresponde a los parámetros que al respecto se encuentran definidos en el artículo 2° del Decreto 572 de 2015, norma que especifica que las afectaciones graves en bienes privados o de dominio particular corresponden a *"acabados, humedades, falta de suministro de*

RESOLUCIÓN No. 2422 DEL 26 DE NOVIEMBRE DE 2021

Pág. 15 de 32

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

servicios públicos esenciales definitivos y cualquier otro hecho que afecte la habitabilidad, uso y funcionamiento de los inmuebles (...)", como en efecto acontece para los hechos irregulares evidenciados en la presente actuación.

Frente al descargo **"C. CUMPLIMIENTO DE NORMAS URBANISTICAS"**, este despacho le precisa a la investigada que la norma urbanística es un Dictamen sobre las normas urbanísticas y demás vigentes aplicables a un predio que va a ser construido o intervenido, y que el Decreto Distrital 572 de 2015, tiene por objeto dictar las normas para el cumplimiento de las funciones de inspección, vigilancia y control de las actividades de enajenación, autoconstrucción, arrendamiento e intermediación de vivienda o quien haga sus veces, según lo dispuesto en la Ley 66 de 1968, los decretos-leyes 2610 de 1979 y 78 de 1987, la Ley 820 de 2003, Decreto 2391 de 1989, Resolución 44 de 1990, el Acuerdo 79 de 2003, el Decreto Distrital 121 de 2008, 578 de 2011 y demás normas concordantes.

Así mismo esta Subdirección debe dar cumplimiento a la normatividad por lo que le corresponde adelantar de oficio o a petición de parte las investigaciones administrativas por infracción a las normas que regulan el régimen de construcción y enajenación, autoconstrucción, arrendamiento e intermediación de vivienda, facultades normativas que permiten conocer e investigar las deficiencias constructivas o desmejoramiento de especificaciones que deriven en la infracción de las normas que regulan el régimen de enajenación y construcción de vivienda urbana.

Por lo anterior, se vislumbra que en el apartamento 201, Bloque E, Interior 2 del proyecto de vivienda AGRUPACION RINCON DE BOLONIA-PROPIEDAD HORIZONTAL persisten algunas deficiencias constructivas de carácter grave relacionadas al hallazgo **"2. Grietas"**, situación que acaece la vulneración de la normatividad concerniente en el régimen de construcción y enajenación de vivienda, acorde se especificará en adelante.

Con relación al postulado **"III. EJECUCION DE OBRAS TENDIENTES A RE-IMPERMEABILIZAR LAS FACHADAS DE LOS INMUEBLES"** una vez se revisó el material probatorio aportado por la investigada se evidenció que frente al hallazgo **"1. Humedades que presenta el apartamento"** hubo corrección por parte de la sociedad enajenadora, esto de acuerdo a las documentales allegadas a este despacho por la misma en su escrito de alegatos de conclusión con radicado No. 1-2021-45069 del 02 de noviembre de 2021, a los cuales adjuntó documento concerniente **"RESPUESTA A SOLICITUD DE ATENCION POR GARANTIA (DETALLES Y REPARACIÓN)"**, la cual se encuentra suscrita por los intervinientes el 16 de abril de 2021, y firmada a satisfacción por la quejosa. Así mismo, se tiene en cuenta los arreglos realizados en las fachadas del apartamento y demás

RESOLUCIÓN No. 2422 DEL 26 DE NOVIEMBRE DE 2021

Pág. 16 de 32

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

labores de re impermeabilización ejecutadas en la edificación, argumento que conlleva a la comprobación de la subsanación del hecho *"1. Humedades que presenta el apartamento"*.

Empero, no se evidenció que haya sucedido lo mismo con el hecho *"2. Grietas"*, plasmado en el informe de verificación de hechos 19-1287 del 20 de noviembre de 2019, sobre el que se evidencia que en la habitación principal hay unas fisuras verticales fisuras de forma horizontal en la unidad de vivienda, situación que permite inferir a esta Subdirección que la sociedad no ha tenido el suficiente grado de diligencia y compromiso para llegar a la subsanación total del hecho.

De lo anterior se concluye que la deficiencia constructiva que afecta el uso de los bienes privados, calificada como afectación grave, relacionada al hallazgo mencionado aún persiste.

Así las cosas, se ratifica este Despacho en la persistencia de la deficiencia constructiva de carácter grave que afecta el uso de los bienes privados, frente al hallazgo *"2. Grietas"*, razón por la cual se procede a continuar con el análisis y valoración a que haya lugar, para determinar la responsabilidad a cargo del enajenador por tal afectación.

En conclusión, este Despacho continuará la actuación administrativa iniciada en contra de la sociedad enajenadora CG CONSTRUCTORA S.A.S., por la deficiencia constructiva de carácter grave que afecta el uso de los bienes privados de la unidad de vivienda en cuestión, frente al hallazgo *"2. Grietas"*.

4. Análisis de descargos

Descargos frente el auto de apertura de investigación

En respuesta al Auto de Apertura de investigación Administrativa No. 612 del 13 de noviembre de 2020, la sociedad enajenadora CG CONSTRUCTORA S.A.S., identificada con NIT 800.051.984-2, a través de su representante legal DIEGO SIGHINOLFI CARDONA, por medio del radicado No. 1-2020-38326 del 30 de diciembre de 2020 (folios 35 a 36), se pronunció respecto de los hallazgos objeto conjetura, solicitó audiencia de mediación de que trata el artículo 8 del Decreto 572 de 2015, aporó y solicitó la práctica de pruebas. Así mismo, este despacho analizará dentro de este punto los argumentos propuestos en el escrito de radicado No. 1-2021-45069 del 02 de febrero de 2021 (folios 104 a 115), por medio del cual se allegaron los alegatos de conclusión, referentes a la *"II. C. CADUCIDAD DE LA ACCION SANCIONATORIA"*, teniendo en cuenta que se encuentra dentro de los dos oficios presentados.

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

"II. C. CADUCIDAD DE LA ACCION SANCIONATORIA"

Al respecto, en primer término corresponde hacer saber que el artículo 14° del Decreto 572 de 2015, establece que las afectaciones graves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas cuando 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 (1) siguiente a la fecha de las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.

Así las cosas, a efectos de valorar la oportunidad con que cuenta esta autoridad administrativa para imponer sanciones, se debe tener en cuenta que ésta última tuvo su asidero en virtud de los hallazgos calificados como deficiencias constructivas graves, para lo cual se tenía el término de tres (3) años contados desde la fecha de entrega del apartamento 201, Bloque E, Interior 2, del proyecto de vivienda AGRUPACION RINCON DE BOLONIA-PROPIEDAD HORIZONTAL, teniendo en cuenta que el mismo se entregó el día 24 de noviembre de 2016, tal y como se evidenció en acta de entrega del inmueble visible a (folio 109 respaldo). En vista de lo anterior, es claro que el propietario afectado contaba con la posibilidad de poner los hechos en conocimiento de esta autoridad hasta el día 24 de noviembre de 2019, es decir, dentro de los tres años siguientes a la entrega del inmueble, situación fáctica que permite concluir que el término para acudir ante la autoridad competente en aras de alegar la irregularidad se encontraba vigente.

Entre tanto, para los hallazgos correspondientes a las deficiencias constructivas calificadas como graves, el citado artículo 14 del Decreto 572 de 2015, establece lo siguiente:

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

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

En bienes comunes: hundimiento de superficies de circulación, cerramientos, cuartos de basura, acabados, humedades, canales y bajantes, equipos especiales, falta de suministro de servicios públicos esenciales definitivos, sistema de detección y

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

extinción de incendios o cualquier otro hecho que no garantice las condiciones en materia de seguridad humana o que afecte la utilización y disposición de las zonas comunes."

Meritorio resulta en este aspecto tener claridad y conocimiento que frente a los hallazgos "1. Humedades que presenta el apartamento" y "2. Grietas", calificados en el informe de verificación de hechos No. 19-1287 del 20 de noviembre de 2019, como deficiencias constructivas de carácter grave, que afectan el uso y habitabilidad del inmueble, la oportunidad que tiene este Despacho para imponer sanciones y órdenes también permanece vigente, en razón a que no transcurrieron más de tres (3) años entre la entrega de la unidad privada de vivienda y la fecha en que los hechos irregulares fueron conocidos por parte de esta autoridad administrativa.

Por otra parte, situación diferente ocurre con la caducidad de la facultad sancionatoria que establece el artículo 52 del CPACA, norma que señala:

"Artículo 52. Caducidad de la facultad sancionatoria. Salvo lo dispuesto en leyes especiales, la facultad que tienen las autoridades para imponer sanciones caducas a los tres (3) años de ocurrido el hecho, la conducta u omisión que pudiere ocasionarlas, término dentro del cual el acto administrativo que impone la sanción debe haber sido expedido y notificado. Dicho acto sancionatorio es diferente de los actos que resuelven los recursos, los cuales deberán ser decididos, so pena de pérdida de competencia, en un término de un (1) año contado a partir de su debida y oportuna interposición. Si los recursos no se deciden en el término fijado en esta disposición, se entenderán fallados a favor del recurrente, sin perjuicio de la responsabilidad patrimonial y disciplinaria que tal abstención genere para el funcionario encargado de resolver.

Cuando se trate de un hecho o conducta continuada, este término se contará desde el día siguiente a aquel en que cesó la infracción y/o la ejecución.

La sanción decretada por acto administrativo prescribirá al cabo de cinco (5) años contados a partir de la fecha de la ejecutoria".

De ese modo, la norma comentada señala que la facultad de sancionar caduca en el término de tres (3) años, los cuales deben contarse a partir del momento de la ocurrencia de los hechos tipificados como infracción administrativa. Si se trata de un hecho o conducta continuada el conteo debe realizarse a partir del día siguiente al de cesación de la infracción o ejecución.

RESOLUCIÓN No. 2422 DEL 26 DE NOVIEMBRE DE 2021

Pág. 19 de 32

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

La ley es clara en señalar que dentro del plazo previsto no solo debe tomarse la decisión, sino que además ésta debe ser notificada a los interesados.

Igualmente, la Corte Constitucional, es clara en señalar el término de caducidad de la facultad sancionatoria así:

“El precepto del cual hace parte el texto acusado y con el que termina este capítulo, regula: i) el término de tres años para la caducidad de la facultad sancionatoria, contados desde la ocurrencia de la conducta u omisión que pudiere ocasionar la infracción y ii) precisa que en ese plazo el acto administrativo que impone la sanción debe estar notificado. En consecuencia, la caducidad de la facultad sancionadora sólo se enerva cuando el acto administrativo que define el proceso administrativo se ha notificado en debida forma.

Igualmente aclara que: i) el acto sancionatorio es diferente de los actos que resuelven los recursos, los cuales deberán ser decididos en un término de un (1) año contado a partir de su debida y oportuna interposición, so pena de pérdida de competencia, ii) en consecuencia, el recurso se debe entender resuelto a favor del recurrente y iii) la responsabilidad patrimonial y disciplinaria del funcionario que omitió resolver en tiempo”.¹

Para estos efectos, se tiene que la queja impetrada se interpuso el 14 de agosto de 2019, término que fenece hasta el 13 de agosto de 2023, el cual además se debe postergar en razón a la suspensión de los términos de las actuaciones administrativas, según se indicó en los antecedentes del presente acto, descripción en la que se especificó que tal suspensión aconteció desde el 16 de marzo hasta el 27 de agosto de 2020.

Visto lo anterior, es necesario puntualizar que este Despacho tuvo conocimiento de la queja instaurada por la señora LUZ ELENIS MOSQUERA PEREA en su calidad de Propietaria del Apartamento 201, Bloque E, Interior 2, del proyecto de vivienda AGRUPACION RINCON DE BOLONIA-PROPIEDAD HORIZONTAL, el día 14 de agosto de 2019, en la que se surtieron las etapas procesales estipuladas en el Decreto 572 de 2015, dentro del término previsto por la ley. Por tal motivo, no es llamado a prosperar el descargo expuesto por el enajenador. ~~XX~~

¹ Corte Constitucional. Sentencia C-875-11: Magistrado ponente JORGE IGNACIO PRETELT CHALJUB.

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

Alegatos de conclusión

A través de radicado No. 1-2021-45069 del 02 de noviembre de 2021 (folios 103 a 114), la sociedad enajenadora CG CONSTRUCTORA S.A.S., describió el traslado del Auto No. 1512 del 5 de octubre de 2021 (folios 95 a 98), haciendo alusión a los hallazgos que dieron inicio a la actuación administrativa, así mismo manifestó sus inconformidades así: *"EN RELACION A LOS CARGOS IMPUTADOS Y LAS PRUEBAS RECAUDADAS EN EL PROCESO. "1. HUMEDADES QUE PRESENTA EL APARTAMENTO 2. GRIETAS". A. OBJECIONES AL INFORME TECNICO. B. PROTECCION CONTRA LA INTEMPERIE. C. CADUCIDAD DE LA SANCION SANCIONATORIA. D. EJECUCION DE OBRAS TENDIENTES A RE-IMPERMEABILIZAR LAS FACHADAS DE LOS INMUEBLES"*.

Respecto de este punto este despacho le informa a la sociedad enajenadora, que el análisis particular de cada uno de estos fue tratado en el acápite *"3 Análisis Probatorio"*. En ese orden, corresponde precisar que los elementos probatorios allegados por la enajenadora en transcurso de la investigación no constituyen elementos idóneos para comprobar la subsanación definitiva de la totalidad irregularidades evidenciadas, toda vez que las documentales aportadas no permiten por sí solas generar certeza respecto a la corrección de del hecho *"2. Grietas"*.

En todo caso, precisa esta Subdirección que para los argumentos propuestos con el objetivo de desvirtuar la existencia del hecho *"1. Humedades que presenta el apartamento"*, este Despacho no estima necesario ahondar en tales manifestaciones, pues los elementos probatorios aportados en transcurso de la investigación, en definitiva, demostraron la subsanación de tal hallazgo.

5. Fundamento Normativo de la decisión

Este Despacho decidirá la procedibilidad de imponer sanción a la sociedad CG CONSTRUCTORA S.A.S., teniendo en cuenta las pruebas y los argumentos relacionados a lo largo del proceso, como quiera que el material probatorio que obra en el expediente permite deducir sin lugar duda, que es la responsable de la enajenación del proyecto de vivienda AGRUPACION RINCON DE BOLONIA - PROPIEDAD HORIZONTAL.

Lo anterior, en consideración a que en el caso en concreto corresponde a esta Subdirección asumir el conocimiento de los hallazgos evidenciados en el Informe de Verificación de Hechos expedido por el Área Técnica de esta Secretaría. De igual forma, esta Entidad es la encargada de dar trámite a las quejas que se presenten con ocasión de la actividad de

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

enajenación de vivienda y de las deficiencias constructivas y/o desmejoramiento de especificaciones técnicas que se constituyan en ejercicio de esta actividad.

De conformidad con el Informe de Verificación de Hechos No. 19-1287 del 20 de noviembre de 2019 y demás pruebas que fueron aportadas en transcurso de la investigación, este Despacho pudo establecer que el hecho: "2. *Grietas*", constituye una deficiencia constructiva grave, que afecta el uso los bienes privados del apartamento 201, Interior 2, Bloque E del proyecto de vivienda AGRUPACION RINCON DE BOLONIA-PROPIEDAD HORIZONTAL, que no da cumplimiento a la normatividad que regula la actividad de construcción y enajenación de vivienda.

Adicional al hecho por el cual se le puede endilgar responsabilidad a la sociedad enajenadora, tipificado dentro de la presente investigación como deficiencia constructiva calificadas como grave "2. *Grietas*", esta Subdirección realizará un análisis de las normas vulneradas, con el fin de establecer si es procedente imponer una sanción administrativa a la investigada, en ejercicio de las competencias asignadas a esta Entidad, por el incumplimiento de las normas que son objeto de las funciones de vigilancia y control, ejercidas sobre las personas naturales o jurídicas que desarrollen la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

En ese orden, esta Subdirección observa que con el hallazgo "2. *Grietas*", se incurrió en una vulneración de lo dispuesto en el Acuerdo 79 de 2003 (Código de la Policía de Bogotá) Artículos 23, numeral 12, y 114.; NSR - 10, I.2.3., I.2.3.1., Capítulo I.2., I-6., (a), (b), (c), (d), (e), (f), (g), (h), (i), (j), (k), (l), (m), (n); ello en concordancia con lo dispuesto en el artículo 2 del Decreto 572 de 2015 y las demás normas citadas en el informe de verificación de hechos No. 19-1287 del 20 de noviembre de 2019, las cuales establecen:

◦ **Acuerdo 79 de 2003 (Código de la Policía de Bogotá D.C.)**

Código de la Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003):

TÍTULO II

PARA LA SEGURIDAD

CAPÍTULO 8º. EN LAS CONSTRUCCIONES

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

TÍTULO IX

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

PARA LA LIBERTAD DE INDUSTRIA Y COMERCIO Y LA PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES

CAPITULO 3°. LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO

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

◦ **NSR-10**

I.2.3 — ALCANCE DE LA SUPERVISIÓN TÉCNICA

I.2.3.1 — El alcance de la supervisión técnica debe, como mínimo, cubrir los siguientes aspectos:

NSR-10 – Capítulo I.2 – Alcance de la supervisión técnica

I-6

(a) Aprobación de un programa de control de calidad de la construcción de la estructura de la edificación, o de los elementos no estructurales, cuando su grado de desempeño así lo requiera. Este programa de control de calidad debe ser propuesto por el constructor.

(b) Aprobación del laboratorio, o laboratorios, que realicen los ensayos de control de calidad.

(c) Realizar los controles exigidos por el Reglamento para los materiales estructurales empleados, y los indicados en I.2.4.

(d) Aprobación de los procedimientos constructivos propuestos por el constructor.

(e) Exigir a los diseñadores el complemento o corrección de los planos, cuando estos estén incompletos, indefinidos, o tengan omisiones o errores.

(f) Solicitar al ingeniero geotecnista las recomendaciones complementarias al estudio geotécnico cuando se encuentren situaciones no previstas en él.

(g) Mantener actualizado un registro escrito de todas las labores realizadas, de acuerdo con lo establecido en I.2.2.1.

RESOLUCIÓN No. 2422 DEL 26 DE NOVIEMBRE DE 2021

Pág. 23 de 32

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

- (h) Velar en todo momento por la obtención de la mejor calidad de la obra.*
- (i) Prevenir por escrito al constructor sobre posibles deficiencias en la mano de obra, equipos, procedimientos constructivos y materiales inadecuados y vigilar porque se tomen los correctivos necesarios.*
- (j) Recomendar la suspensión de labores de construcción de la estructura cuando el constructor no cumpla o se niegue a cumplir con los planos, especificaciones y controles exigidos, informando, por escrito, a la autoridad competente para ejercer control urbano y posterior de obra.*
- (k) Rechazar las partes de la estructura que no cumplan con los planos y especificaciones.*
- (l) Ordenar los estudios necesarios para evaluar la seguridad de la parte o partes afectadas y ordenar las medidas correctivas correspondientes, supervisando los trabajos de reparación.*
- (m) En caso de no ser posible la reparación, recomendar la demolición de la estructura a la autoridad competente para ejercer control urbano y posterior de obra.*
- (n) Expedir la constancia de que habla el literal (h) de I.2.2.1".*

◦ **Decreto Distrital 572 de 2015**

"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.

(...)

Desmejoramiento de especificaciones: Es la modificación total o parcial de las especificaciones del proyecto por parte del enajenador o constructor, que representa una

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

desmejora de sus cualidades respecto a las ofrecidas legalmente, las contenidas en los planos, estudios de suelos y modelos de contratos.

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

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

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

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

La conducta asumida por la sociedad enajenadora respecto del hecho **"2 Grietas"**, calificado como deficiencia constructiva de carácter grave que afecta el uso de los bienes privados evidenciado en las áreas privadas del apartamento 201, Interior 2, Bloque E, del proyecto de vivienda AGRUPACION RINCON DE BOLONIA-PROPIEDAD HORIZONTAL, quebranta las normas enunciadas, razón por la cual serán objeto de sanción que se determinará de acuerdo con la gravedad e importancia que éstas representen.

6. Graduación de la sanción.

El parámetro fundamental para la graduación de las multas es el carácter leve, grave o gravísimo que se le asigna a las afectaciones dentro del trámite de la actuación, conforme a las definiciones del artículo 2º del Decreto Distrital 572 de 2015. Estas tres categorías

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

modulan la infracción al derecho a la vivienda digna como máximo bien jurídico tutelado dentro de las actuaciones por deficiencias constructivas y/o desmejoramientos de especificaciones técnicas que adelanta esta Subdirección.

Dicha categorización apunta a diferenciar si se vulneran las condiciones de habitabilidad o de uso de la vivienda o sus condiciones estructurales, por tanto, constituyen el marco para la aplicación de los principios de razonabilidad y proporcionalidad en la motivación de la multa.

Es por ello que esta Subdirección gradúa las multas que impone, cuando hay lugar a ello, atendiendo los criterios establecidos en el artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, que se logren establecer en la actuación administrativa, que para el caso en concreto son:

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

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

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

Al respecto la Corte Constitucional en sentencia T-530 de 2011, señaló las siete condiciones que configuran el derecho a la vivienda adecuada, esto es: a) seguridad jurídica de la tenencia; b) disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura; c) gastos soportables; d) habitabilidad; e) asequibilidad; f) lugar y g) adecuación cultural; condiciones que fueron pasadas por alto por parte de la sociedad enajenadora, pues es claro que el hecho consistente en **"2. Grietas"**, constituye deficiencias constructivas de tipo grave, que afecta el uso de los bienes privados según lo plasmado en el Informe de Verificación de Hechos No. 19-1287 del 20 de noviembre de 2019, situación que atenta directamente contra el derecho constitucional a acceder a una vivienda en condiciones dignas para los perjudicados.

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

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

Dentro de la actuación administrativa y conforme a las pruebas que reposan en el expediente, se constató que el enajenador contravino las normas que regulan el régimen de enajenación y/o construcción de vivienda, pues la sociedad enajenadora CG CONSTRUCTORA S.A.S., identificada con NIT 800.051.984-2, representada legalmente por el señor CESAR GÓMEZ ESTRADA (o quien haga sus veces), en razón a que no logró acreditar la reparación de la totalidad de las afectaciones evidenciadas en la unidad privada de vivienda en cuestión.

En tal sentido, mal haría este despacho en exonerar de responsabilidad a la sociedad enajenadora, teniendo en cuenta que aún persiste la deficiencia constructiva calificado como grave, descrita en el Informe de Verificación de Hechos No. 19-1287 del 20 de noviembre de 2019, frente al hallazgo *"2. Grietas"*.

En razón a lo dicho anteriormente, este Despacho valorará al momento de imponer una sanción, el grado de prudencia y diligencia con la que actuó el enajenador al enfrentarse a las deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones evidenciadas en las áreas privadas de la unidad vivienda, de conformidad con el artículo 50 del CPACA.

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

7. Tasación e indexación de la multa a imponer

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

RESOLUCIÓN No. 2422 DEL 26 DE NOVIEMBRE DE 2021

Pág. 27 de 32

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

$$VP = (VH) \$500.000 \frac{(IPC-F) 110,04}{(IPC-I) 0,69} = \$ 79.739.130$$

(IPC-I) 0,69

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

RESOLUCIÓN No. 2422 DEL 26 DE NOVIEMBRE DE 2021

Pág. 29 de 32

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

Por lo tanto, de acuerdo con la fórmula enunciada anteriormente, el valor correspondiente a los DIEZ MIL PESOS (\$10.000.00) M/CTE, indexados a la fecha corresponden a UN MILLON QUINIENTOS NOVENA Y CUATRO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS (\$1.594.783) M/CTE, y los QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000.00) M/CTE, corresponden a SETENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL CIENTO TREINTA PESOS (\$79.739.130) M/CTE, lo anterior nos ilustra respecto de los límites de la sanción, más no respecto de la multa a imponer.

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

Por lo anterior, siendo que el enajenador no se acogió a la normatividad que infringió y ante la ausencia de prueba en el expediente que confirme que la totalidad de las deficiencias constructivas de carácter graves halladas en las áreas privadas del apartamento 201, interior 2, Bloque E, del proyecto de vivienda AGRUPACION RINCON DE BOLONIA-PROPIEDAD HORIZONTAL, hubiesen sido subsanadas de forma definitiva por parte de la responsable, atendiendo los criterios de razonabilidad previstos en el artículo 50 de la Ley 1437 de 2011, en atención a las intervenciones realizadas por la sociedad enajenadora, esta Subdirección impondrá sanción equivalente a multa por valor de VEINTICINCO MIL PESOS (\$25.000.00) M/CTE, que indexados corresponden a TRES MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS (\$3.986.957) M/CTE, a la sociedad enajenadora CG CONSTRUCTORA S.A.S., identificada con NIT 800.051.984-2, representada legalmente por el señor CESAR GÓMEZ ESTRADA (o quien haga sus veces) 

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

$$VP = (VH) \$25.000 \frac{(IPC-F) 110,04}{(IPC-I) 0,69} = \$ 3.986.957$$

8. Órdenes y Requerimientos

Se dispondrá a requerir a la sociedad enajenadora CG CONSTRUCTORA S.A.S., identificada con NIT 800.051.984-2, representada legalmente por el señor CESAR GÓMEZ ESTRADA (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 solucionar en forma definitiva el hallazgo "2. Grietas", que se ha venido presentando en las áreas privadas del apartamento 201, Interior 2, Bloque E, del proyecto de vivienda AGRUPACION RINCON DE BOLONIA-PROPIEDAD HORIZONTAL, ya que dicha afectación constituye una deficiencia constructiva de carácter grave, conforme se evidencia en el Informe de Verificación de Hechos No. 19-1287 del 20 de noviembre de 2019; lo anterior en el evento de que dicho hecho no haya sido intervenido al momento de la expedición de la presente Resolución.

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

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Imponer a la sociedad enajenadora CG CONSTRUCTORA S.A.S., identificada con NIT 800.051.984-2, representada legalmente por el señor CESAR GÓMEZ ESTRADA (o quien haga sus veces), multa por valor de VEINTICINCO MIL PESOS (\$25. 000.00) M/CTE, que indexados corresponden a la suma de TRES MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS (\$3.986.957) M/CTE, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

RESOLUCIÓN No. 2422 DEL 26 DE NOVIEMBRE DE 2021

Pág. 31 de 32

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

ARTÍCULO SEGUNDO: Requerir a la sociedad enajenadora **CG CONSTRUCTORA S.A.S.**, identificada con NIT 800.051.984-2, representada legalmente por el señor CESAR GÓMEZ ESTRADA (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 solucionar en forma definitiva el hallazgo **"2 Grietas"**, que afecta las áreas privadas del apartamento 201, Interior 2, Bloque E del proyecto de vivienda AGRUPACION -PROPIEDAD HORIZONTAL, ya que constituye deficiencia constructiva de carácter grave, conforme se evidencia en el Informe de Verificación de Hechos No. 19-1287 del 20 de noviembre de 2019; lo anterior en el evento de que dicho hecho no haya sido intervenido al momento de la expedición de la presente Resolución.

ARTÍCULO TERCERO: Ordenar a la sociedad enajenadora **CG CONSTRUCTORA S.A.S.**, identificada con NIT 800.051.984-2, representada legalmente por el señor CESAR GÓMEZ ESTRADA (o quien haga sus veces), para que dentro de los diez (10) días (hábiles) siguientes al cumplimiento del término otorgado en el artículo anterior, acredite ante este Despacho la realización de las labores de corrección sobre los citados hechos.

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

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

ARTÍCULO SEXTO: La presente Resolución presta mérito ejecutivo 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 9º de la ley 68 de 1923. De no efectuarse el pago de la multa impuesta dentro del término señalado, éste se hará efectivo por jurisdicción

RESOLUCIÓN No. 2422 DEL 26 DE NOVIEMBRE DE 2021

Pág. 32 de 32

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

coactiva, a través de la Subdirección de Cobro no Tributario de la Secretaría Distrital de Hacienda, con las consecuencias jurídicas y financieras que de ello se derivan.

ARTÍCULO SÉPTIMO: Notificar el contenido de la presente Resolución a la sociedad enajenadora CG CONSTRUCTORA S.A.S., identificada con NIT 800.051.984-2, representada legalmente por el señor CESAR GÓMEZ ESTRADA (o quien haga sus veces).

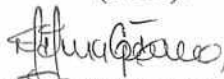
ARTÍCULO OCTAVO: Notificar el contenido de la presente Resolución a la Propietaria (o quien haga sus veces) del apartamento 201, Interior 2, Bloque E, del proyecto de vivienda AGRUPACION RINCON DE BOLONIA - PROPIEDAD HORIZONTAL.

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

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Bogotá, a los veintiséis (26) días del mes de noviembre de dos mil veintiuno (2021).

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

MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda