

Bogotá D.C.

Señor(a)
KELLER NATHALI CORREDOR CASTILLO
CL 1 A 27 A 10
Bogotá D.C

SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
AL RESPONSABLE DEL MÓDULO
2-2022-66365
Fecha: 2022-11-01 11:52:28
Anexos: 12
Folios: 1
Asunto: AVISO DE NOTIFICACION RESOLUCION
1854 DE 02/08/2022 EXPEDIENTE 1-
Destino: KELLER NATHALI CORREDOR
Tipo: OFICIO SALIDA
Origen: SUBSECCION



Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**
Tipo de acto administrativo: **RESOLUCIÓN 1854 DEL 02 DE AGOSTO DE 2022**
Expediente No. **1-2020-37083-1**

Respetado (a) Señor (a):

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra del Acto Administrativo **RESOLUCIÓN 1854 DEL 02 DE AGOSTO DE 2022** 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 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 en archivo adjunto una (1) copia gratuita del citado acto administrativo.

Cordialmente,

MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: *Angie Paola Alvis Granada – Contratista SIVCV*
Revisó: *Juan Camilo Corredor Pardo- Profesional Especializado SIVCV*
Aprobó: *Diana Marcela Quintero Casas – Profesional Especializado SIVCV*
Anexo: 12 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 572 de 2015, asumió el conocimiento de la queja trasladada por la Superintendencia de Sociedades, la cual fue presentada por las señoras **MARIA CRISTINA SUAREZ SALGADO** y **LIGIA STELLA GOMEZ**, en calidad de copropietarias del **EDIFICIO LOS ANGELES**, ubicado en la Calle 1 A # 27 A-10 de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las zonas comunes del proyecto de vivienda, en contra de la señora **KELLER NATHALI CORREDOR CASTILLO**, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.911.237, en su condición de enajenadora; actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2020-37083 del 21 de diciembre de 2020, Queja 1-2020-31083-1 (folios 1 a 2).

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 señora **KELLER NATHALI CORREDOR CASTILLO**, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.911.237, en su condición de enajenadora, es la responsable del proyecto de vivienda **EDIFICIO LOS ANGELES** y cuenta con registro de enajenación 2017150 (folio 47).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación radicado No. 2-2021-04409 del 02 de febrero de 2021 (folio 5), se corrió traslado de la queja a la señora **KELLER NATHALI CORREDOR CASTILLO**, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.911.237, en su condición de enajenador, para que en el término de diez (10) días hábiles, se manifestara sobre los hechos e indicara de manera puntual si daría solución a los mismos; a su vez, dicho traslado fue comunicado mediante radicado No. 2-2021-04408 del 02 de febrero de 2021 (folio 4) a las propietarias del apartamento 401 y 402 del proyecto de vivienda **EDIFICIO LOS ANGELES**, en calidad de quejasas. *AG*

RESOLUCIÓN No. 1854 DEL 2 DE AGOSTO DE 2022

Pág. 2 de 24

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

Que mediante radicados No. 1-2021-14404 del 31 de marzo de 2021 (folio 6) y 1-2021-17774 del 27 de abril de 2021 (folios 8 a 9), la señora **MARIA CRISTINA SUÁREZ SALGADO**, solicitó información respecto al oficio *"NR 2-2021-04408"* (folios 6 a 7).

Que a través de oficios No. 2-2021-25310 del 20 de mayo de 2021 (folio 10) y 2-2021-25981 del 24 de mayo de 2021 (folio 11) esta Subdirección dio respuesta a las peticiones instauradas por la señora **MARIA CRISTINA SUÁREZ SALGADO**.

Que, conforme a lo establecido en el artículo 5° del Decreto 572 de 2015, se hizo necesario la práctica de una visita técnica al inmueble objeto de queja, diligencia programada para el día 26 de julio de 2021, a las 9:30 am, sobre la que se comunicó mediante radicados No. 2-2021-34552 (folio 12), 2-2021-34553 (folio 13) y 2-2021-34554 del 01 de julio de 2021, al administrador y/o representante legal del **EDIFICIO LOS ANGELES**, a las quejas y a la señora **KELLER NATHALI CORREDOR CASTILLO** en su condición de enajenadora, respectivamente.

Que llegado el día y la hora de la visita técnica programada asistió por parte del quejoso la señora **MARIA CRISTINA SUAREZ SALGADO**, en calidad de quejosa y apoderada de la administración del proyecto de vivienda **EDIFICIO LOS ANGELES**, mientras que la enajenadora NO asistió, tampoco delegó persona alguna, pese a que se le comunicó de forma oportuna de dicha diligencia, tal y como se plasmó en acta de visita técnica visible a folio 16 del expediente.

Que de dicha visita técnica se emitió el Informe de Verificación de Hechos No. 22-028 del 17 de enero de 2022 (folios 17 a 19), en el cual se concluyó:

" (...)

"HALLAZGOS

Se realizó visita de verificación de hechos a las zonas comunes del edificio, encontrando en sitio los siguientes hallazgos:

1. "Faltan los medidores de gas natural".

En la visita técnica se pudo constatar que a la fecha no han sido instalados los medidores de gas natural, por lo que genera incumplimientos a lo establecido en la Ley 66 de 1968. A este respecto la ley establece la obligatoriedad de legalizar los servicios públicos:

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

“Ley 66 de 1968: Artículo 10. La obligación de ejecutar las obras de urbanismos y de dotar a los inmuebles que se enajenen o prometan enajenar de los servicios públicos exigidos por las autoridades distritales o municipales en los planes o programas a que se refiere la presente Ley, no podrá descargarse en los adquirientes o transmitirse a terceros, salvo cuando se trate de contratos celebrados con otra persona dedicada a la misma actividad y ambos se hallen inscritos ante la Superintendente Bancario, en los términos del artículo 3 de esta Ley o cuando se trate de enajenar el terreno en bruto como un todo y no como parte de un plan de urbanización.”

“Ley 675 de 2001: ART. 80. Cobro de los servicios públicos domiciliarios. Los urbanizadores y constructores de unidades inmobiliarias cerradas deberán instalar medidores de consumo de los servicios públicos domiciliarios para cada inmueble.”


“Decreto 190 de 2004 (Plan de Ordenamiento Territorial) Artículo 229. Requerimientos técnicos para instalaciones internas y acometidas (artículo 170 del Decreto 469 de 2003). Los urbanizadores y constructores de obras nuevas para usos residencial, comercial y/o industrial están obligados a:

Cancelar los derechos de conexión de cada uno de los predios que conforman el proyecto. Construir el sistema integral de gas natural, que incluye la instalación interna, las rejillas de ventilación, los ductos de evacuación y la instalación hidráulica para el agua caliente, de acuerdo con la normatividad vigente al momento de la ejecución de obra.

Construir las obras civiles necesarias para el tendido de las redes (excavación, tape y compactación).

*En estas condiciones se configura una deficiencia constructiva que se califica como una **Afectación grave.***

2. “Filtraciones a través de la cubierta-terraza”

En la visita se constató que existen humedades y rastros de humedades por filtraciones de agua lluvia a través de la terraza del edificio, la cual presenta desprendimientos del material de impermeabilización en varios sectores afectando a los apartamentos de último piso. Lo anterior, incumple lo establecido en el Código de la Construcción (Acuerdo 20 de 1995) 

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

*“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.5.3.3. Impermeabilización superficial.

La impermeabilización superficial debe hacerse cuando sea imposible impermeabilizar el hormigón, cuando después de realizada esta 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.”

Sección B.5.4 IMPERMEABILIZACIÓN DE CUBIERTAS

ARTÍCULO B.5.4.1. General. Los siguientes son los requisitos generales que deben tenerse en cuenta para todo trabajo de impermeabilización de cubiertas. (...)

ARTÍCULO B.5.4.8. Tratamiento de elementos singulares. En este artículo se especifican los requisitos que deben cumplir los terminados de elementos singulares.

PARÁGRAFO B.5.4.8.1. Encuentro de pendiente. En estas zonas debe reforzarse la membrana aumentando la composición de esta, con el número de capas necesario

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

para conseguir un peso mínimo adicional de 1/3 del asignado a la membrana tipo. Los traslados deben hacerse en forma tal que se facilite la evacuación de agua. (...)

PARÁGRAFO B.5.4.8.5. Desagües. Las canalizaciones de los desagües deben tratarse como los encuentros de pendiente. En las uniones con las bajantes, las dos primeras capas de la membrana deben penetrar en el orificio del desagüe antes de fijar definitivamente el embudo, acometiendo el resto de la membrana a esta pieza, una vez recibida.

*Con base en la observación y características del hecho, se establece deficiencia constructiva que afecta la habitabilidad del inmueble y se califica como una **Afectación grave***

3. “Fallas en la motobomba”

En la visita técnica se pudo constatar que en los apartamentos del piso 4° la presión de acueducto es deficiente esto por el no funcionamiento de la motobomba, la cual fue retirada por el enajenador y a la fecha no ha sido ni reparada ni instalada, por lo que se incumple con lo establecido en el acuerdo 20 de 1995 en el CAPÍTULO D.3

“INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS

Sección D.3.1 GENERAL

ARTÍCULO D.3.1.1. Propósito y alcance.


El propósito de este capítulo es fijar las normas mínimas de saneamiento, seguridad y calidad de las instalaciones hidráulicas y sanitarias en edificaciones que se construyan, modifiquen o remodelen en el área del Distrito Especial de Bogotá.

Sección D.3.2 SUMINISTRO DE AGUA

ARTÍCULO D.3.2.1. General. *Cada aparato sanitario debe proveerse de un suministro de agua potable, distribuido de acuerdo con las normas exigidas en este capítulo, en tal forma que se mantenga limpio y en condición sanitaria, eliminando cualquier posibilidad de conexión cruzada.*

ARTÍCULO D.3.2.2. Prohibiciones. *Deben observarse las siguientes restricciones en la instalación de sistemas de suministro de agua.*

ARTÍCULO D.3.2.3. Materiales y elementos.

Pueden diseñarse y construirse instalaciones de conducción de agua potable en PVC, hierro galvanizado (HG), o cobre (Cu). La utilización de otro tipo de materiales está sujeta a la aprobación de la EAAB y de la Secretaría de Salud. Para conjuntos o agrupaciones residenciales y/o industriales y/o comerciales donde se 

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

utilicen tuberías de asbesto cemento (AC), estas deben protegerse exteriormente con pinturas bituminosas. Todos los elementos, tuberías y accesorios deben fabricarse de acuerdo con las normas ICONTEC, vigentes en el momento de ejecución de la obra”.

*En estas condiciones y características del hecho, se configura una deficiencia constructiva que se califica como una **Afectación grave.**”*

Que por medio de Auto No. 716 del 24 de febrero de 2022 (folios 21 a 24), se dispuso la apertura de la investigación administrativa en contra de la señora **KELLER NATHALI CORREDOR CASTILLO**, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.911.237, en su condición de enajenadora, de conformidad con lo consignado en el Informe de Verificación de Hechos No. 22-028 del 17 de enero de 2022 (folios 17 a 19), elaborado producto de la visita técnica realizada el 26 de julio de 2021 (folio 16).

Que a través de radicado No. 2-2022-13182 del 07 de marzo de 2022 (folio 29), se citó a la señora **KELLER NATHALI CORREDOR CASTILLO**, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.911.237, en su condición de enajenadora, para que se notificara personalmente del auto de apertura No. 716 del 24 de febrero de 2022.

Que a su vez, el mencionado acto le fue comunicado al Administrador y/o Representante legal del proyecto de vivienda **EDIFICIO LOS ANGELES**, a través de radicado No. 2-2022-13184 del 07 de marzo de 2022, documento devuelto por parte de la respectiva empresa de mensajería por falta de número de apartamento tal y como se evidencia a folio 25 del expediente.

Que teniendo en cuenta que las comunicaciones con radicados No. 2-2022-13182 (folio 29) y 2-2022-13184 del 07 de marzo de 2022 (folio 25) no lograron ser entregadas a los destinatarios, se hizo necesario publicarlas en la cartelera y página web de la entidad, citaciones fijadas el 29 de marzo de 2022 (folios 27 a 289) y desde el mismo día 29 hasta el 4 de abril de 2022 (folios 31 a 33), respectivamente.

Que posterior a ello, ante la no comparecencia de la investigada a la diligencia de notificación personal a la que había sido citada, de conformidad con lo establecido en el artículo 69 del del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, este despacho procedió a notificar por aviso el auto No. 716 del 24 de febrero de 2022 a la señora **KELLER NATHALI CORREDOR CASTILLO**, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.911.237, en su condición de enajenadora; trámite que se adelantó mediante documento con radicado No. 2-2022-22145 del 12 de abril de 2022 (folios

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

34 a 36), documento devuelto por parte de la empresa de mensajería a pesar de haber sido remitido a la dirección de notificación judicial que visible en el certificado de matrícula mercantil, situación que conllevó a hacer la respectiva publicación en cartelera y página web de la entidad, aviso fijado desde el 21 hasta el 27 de abril de 2022, en cuyo caso la notificación se consideró surtida el día 28 del mismo mes y año.

Que revisado el acervo documental obrante dentro del expediente y los diferentes sistemas de información con que cuenta la entidad, no se evidenció que la señora **KELLER NATHALI CORREDOR CASTILLO**, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.911.237, en su condición de enajenadora, hubiese presentado descargos frente al auto de apertura de investigación No. 716 del 24 de febrero de 2022, ni ejercido su derecho de defensa dentro de los términos del artículo 7° del Decreto 572 de 2015, a pesar de haber sido notificada en debida forma del mencionado acto administrativo.

Que, para continuar con el trámite administrativo correspondiente, mediante Auto No. 2244 del 26 de mayo de 2022 (folios 40 a 42), se impulsó oficiosamente la investigación administrativa y corrió traslado a la investigada para que presentara los alegatos de conclusión, conforme lo dispuesto en el parágrafo 2° del Artículo 12° del Decreto 572 de 2015.

Que con radicados No. 2-2022-33476 (folio 43) y 2-2022-33473 (folio 44) del 06 de junio de 2022 se comunicó a la Administradora y/o Representante legal del **EDIFICIO LOS ANGELES** y a la señora **KELLER NATHALI CORREDOR CASTILLO**, en su condición de enajenadora; el contenido del Auto No. 2244 del 26 de mayo de 2022.

Que teniendo cuenta que los radicados No. 2-2022-33476 y 2-2022-33473 fueron devueltos por encontrar que el edificio no tiene portería y por no tener número de apartamento el documento dirigido a la enajenadora, se publicaron en la cartelera y página web de la entidad el día 01 de julio de 2022 desde las 7 am hasta las 4:30 pm. (folios 45 a 46).

Que revisados los sistemas de información con que cuenta esta entidad, así como los documentos que reposan en el expediente, no se evidencia que la señora **KELLER NATHALI CORREDOR CASTILLO**, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.911.237, en su condición de enajenadora, hubiese presentado los alegatos de conclusión, pese a haber sido comunicada debida forma del Auto No. 2244 del 26 de mayo de 2022.

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 *ff*

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

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 del artículo 12 del Decreto Ley 1421 de 1993, la Ley 66 de 1968, el Decreto Ley 2610 de 1979 Decreto Ley 078 de 1987, el Decreto Nacional 405 de 1994, los Acuerdos Distritales 16 de 1997 y 735 de 2019, y los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015.

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

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

En atención a lo expuesto resulta claro que esta Subdirección es competente para adelantar la investigación contra la señora **KELLER NATHALI CORREDOR CASTILLO**, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.911.237, en su condición de enajenadora; quien es la responsable del proyecto de vivienda EDIFICIO LOS ANGELES de esta ciudad.

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


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 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, 

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

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

Las señoras **MARIA CRISTINA SUAREZ SALGADO** y **LIGIA STELLA GOMEZ**, en calidad de copropietarias del **EDIFICIO LOS ANGELES** de esta ciudad, pusieron en conocimiento de este Despacho las presuntas irregularidades existentes en las zonas comunes del mencionado proyecto de vivienda, queja presentada en contra de la señora **KELLER NATHALI CORREDOR CASTILLO**, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.911.237, en su condición de enajenadora.

En ese orden, esta Subdirección por medio de Auto No. 716 del 24 de febrero de 2022, dio apertura a la investigación administrativa en contra de la la señora **KELLER NATHALI CORREDOR CASTILLO**, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.911.237, en su condición de enajenadora; al encontrar que los hechos **“1. Faltan los medidores del gas natural”**, **“2. Filtraciones a través de la cubierta-terraza”**, y **“3. Fallas en la motobomba”** constituyen deficiencias constructivas calificadas como afectaciones GRAVES, que afectan la habitabilidad, uso y funcionamiento de los bienes comunes, de conformidad con el Informe de Verificación de Hechos No. 22-028 del 17 de enero de 2022 (folios 17 a 19), teniendo en cuenta la presunta vulneración a las normas descritas en el mencionado acto administrativo.

De ese modo, corresponde hacer saber que una vez revisado el expediente en mención y los diferentes sistemas digitales de información con los que cuenta este despacho, no se evidenció que la investigada hubiese ejercido su derecho de defensa con relación a los hallazgos objeto de investigación, de manera que no se observan elementos probatorios aportados por la investigada con el propósito de demostrar la subsanación de tales hechos o su ausencia de responsabilidad respecto a la ocurrencia de los mismos, que requieran ser analizados por parte de esta autoridad administrativa.

En conclusión, este Despacho continuará la actuación administrativa iniciada en contra de la la señora **KELLER NATHALI CORREDOR CASTILLO**, en su condición de enajenadora, por las deficiencias constructivas de carácter GRAVE existentes en las zonas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO LOS ANGELES**.

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

4. Análisis de descargos

4.1. Frente al auto de apertura de investigación

Conforme se expuso en los antecedentes del presente acto, una vez revisado el expediente en mención y los diferentes sistemas digitales de información con los que cuenta este despacho, no se evidenció que la investigada hubiese ejercido su derecho de defensa y contradicción dentro de los términos dispuestos en el artículo 7° del Decreto 572 de 2015, pese a que el auto de apertura de investigación le fue notificado acorde a los parámetros establecidos en los artículos 67 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

4.2. Alegatos de conclusión

Del mismo modo, revisado el expediente en mención y los distintos medios de búsqueda con los que cuenta esta entidad, no se evidenció la presentación de los alegatos de conclusión, pese a habersele comunicado de forma oportuna a la enajenadora el contenido del Auto No. 2244 del 26 de mayo de 2022, conforme se especificó en los antecedentes de esta Resolución.

5. Fundamento Normativo de la decisión

Este Despacho decidirá la procedibilidad de imponer sanción a la señora **KELLER NATHALI CORREDOR CASTILLO**, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.911.237, en su condición de enajenador, teniendo en cuenta las pruebas y los argumentos relacionados a lo largo del proceso, como quiera que el material probatorio que obra en el expediente permite deducir sin lugar a duda, que es la responsable de la enajenación del proyecto de vivienda EDIFICIO LOS ANGELES.

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 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 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. 22-028 del 17 de enero de 2022 y demás pruebas que fueron aportadas en transcurso de la investigación, este Despacho pudo establecer que los hechos **“1. Faltan los medidores del gas natural”, “2. Filtraciones”**

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

a través de la cubierta-terraza”, y “*3. Fallas en la motobomba*”, constituyen deficiencias constructivas de carácter GRAVE, que afectan la utilización de los bienes comunes, y que no da cumplimiento a la normatividad que regula la actividad de construcción y enajenación de vivienda.

Adicional a los hechos por los cuales se le puede endilgar responsabilidad a la enajenadora, tipificados dentro de la presente investigación como deficiencias constructivas calificadas como afectaciones GRAVES, esta Subdirección realizará un análisis de las normas vulneradas, con el fin de establecer si es procedente imponer una sanción administrativa a la investigada, en ejercicio de las competencias asignadas a esta Entidad, por el incumplimiento de las normas que son objeto de las funciones de vigilancia y control, ejercidas sobre las personas naturales o jurídicas que desarrollen la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

En ese orden, esta Subdirección observa que con los hallazgos “*1. Faltan los medidores del gas natural*”, “*2. Filtraciones a través de la cubierta-terraza*”, y “*3. Fallas en la motobomba*”, se incurrió en una vulneración de lo dispuesto en Ley 66 del 1968, Artículo 10; Ley 675 de 2001, Artículo 80; Decreto 190 de 2004, artículo 229; Acuerdo 20 de 1995; Sección B.5.1., Artículos B.5.1.1., B.5.1.2., B.5.1.3., B.5.3.3., Parágrafo B.5.3.3.1., Sección B.5.4., Artículos B.5.4.1., B.5.4.8., Parágrafos B.5.4.8.1., B.5.4.8.5., Capítulo D.3., Sección D.3.1., Artículos D.3.1.1., Sección D.3.2., Artículos D.3.2.1., D.3.2.2., D.3.2.3; Acuerdo 79 de 2003 (Código de la Policía de Bogotá), Artículo 23, numeral 12, y Artículo 114; ello en concordancia con lo dispuesto en el artículo 2º del Decreto 572 de 2015 y demás normas citadas en el informe de verificación de hechos No. 22-028 del 17 de enero de 2022 relacionadas a los hallazgos en mención, las cuales establecen:

- **Ley 66 de 1968:**

Artículo 10. La obligación de ejecutar las obras de urbanismos y de dotar a los inmuebles que se enajenen o prometan enajenar de los servicios públicos exigidos por las autoridades distritales o municipales en los planes o programas a que se refiere la presente Ley, no podrá descargarse en los adquirientes o transmitirse a terceros, salvo cuando se trate de contratos celebrados con otra persona dedicada a la misma actividad y ambos se hallen inscritos ante la Superintendente Bancario, en los términos del artículo 3 de esta Ley o cuando se trate de enajenar el terreno en bruto como un todo y no como parte de un plan de urbanización.

RESOLUCIÓN No. 1854 DEL 2 DE AGOSTO DE 2022

Pág. 13 de 24

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

- **Ley 675 de 2001:**

Artículo. 80. - Cobro de los servicios públicos domiciliarios. Los urbanizadores y constructores de unidades inmobiliarias cerradas deberán instalar medidores de consumo de los servicios públicos domiciliarios para cada inmueble.

- **Decreto 190 de 2004 (Plan de Ordenamiento Territorial)**

Artículo 229. Requerimientos técnicos para instalaciones internas y acometidas (artículo 170 del Decreto 469 de 2003).


Los urbanizadores y constructores de obras nuevas para usos residencial, comercial y/o industrial están obligados a:

- a. Cancelar los derechos de conexión de cada uno de los predios que conforman el proyecto.*
- b. Construir el sistema integral de gas natural, que incluye la instalación interna, las rejillas de ventilación, los ductos de evacuación y la instalación hidráulica para el agua caliente, de acuerdo con la normatividad vigente al momento de la ejecución de obra.*
- c. Construir las obras civiles necesarias para el tendido de las redes (excavación, tape y compactación).*

- **Acuerdo 20 de 1995**

*“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 

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

apariciencia y características físicas del elemento, como las condiciones mínimas de higiene, salubridad y comodidad internas.

ARTÍCULO B.5.3.3. Impermeabilización superficial.

La impermeabilización superficial debe hacerse cuando sea imposible impermeabilizar el hormigón, cuando después de realizada esta 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.”

Sección B.5.4 IMPERMEABILIZACIÓN DE CUBIERTAS

ARTÍCULO B.5.4.1. General. Los siguientes son los requisitos generales que deben tenerse en cuenta para todo trabajo de impermeabilización de cubiertas. (...)

ARTÍCULO B.5.4.8. Tratamiento de elementos singulares. En este artículo se especifican los requisitos que deben cumplir los terminados de elementos singulares.

PARÁGRAFO B.5.4.8.1. Encuentro de pendiente. En estas zonas debe reforzarse la membrana aumentando la composición de esta, con el número de capas necesario para conseguir un peso mínimo adicional de 1/3 del asignado a la membrana tipo. Los traslados deben hacerse en forma tal que se facilite la evacuación de agua. (...)

PARÁGRAFO B.5.4.8.5. Desagües. Las canalizaciones de los desagües deben tratarse como los encuentros de pendientes. En las uniones con las bajantes, las dos primeras capas de la membrana deben penetrar en el orificio del desagüe antes de fijar definitivamente el embudo, acometiendo el resto de la membrana a esta pieza, una vez recibida.

CAPÍTULO D.3

“INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS

Sección D.3.1 GENERAL

ARTÍCULO D.3.1.1. Propósito y alcance.

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

El propósito de este capítulo es fijar las normas mínimas de saneamiento, seguridad y calidad de las instalaciones hidráulicas y sanitarias en edificaciones que se construyan, modifiquen o remodelen en el área del Distrito Especial de Bogotá.

Sección D.3.2 SUMINISTRO DE AGUA

ARTÍCULO D.3.2.1. General. Cada aparato sanitario debe proveerse de un suministro de agua potable, distribuido de acuerdo con las normas exigidas en este capítulo, en tal forma que se mantenga limpio y en condición sanitaria, eliminando cualquier posibilidad de conexión cruzada.

ARTÍCULO D.3.2.2. Prohibiciones. Deben observarse las siguientes restricciones en la instalación de sistemas de suministro de agua.

ARTÍCULO D.3.2.3. Materiales y elementos.

Pueden diseñarse y construirse instalaciones de conducción de agua potable en PVC, hierro galvanizado (HG), o cobre (Cu). La utilización de otro tipo de materiales está sujeta a la aprobación de la EAAB y de la Secretaría de Salud. Para conjuntos o agrupaciones residenciales y/o industriales y/o comerciales donde se utilicen tuberías de asbesto cemento (AC), estas deben protegerse exteriormente con pinturas bituminosas. Todos los elementos, tuberías y accesorios deben fabricarse de acuerdo con las normas ICONTEC, vigentes en el momento de ejecución de la obra".

- **Acuerdo 79 de 2003 (Código de la Policía de Bogotá)**

"TITULO II PARA LA SEGURIDAD

CAPITULO 8°. EN LAS CONSTRUCCIONES

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

TITULO IX

PARA LA LIBERTAD DE INDUSTRIA Y COMERCIO Y LA PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES CAPITULO 3°.

LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO (1130) ARTÍCULO 114.- Enajenación y construcción de vivienda. Toda persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda debe cumplir con lo dispuesto en las normas

Continuación de la Resolución: *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden” especiales sobre la materia y garantizar la seguridad y calidad de las construcciones.”*

- **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.

(...)

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 (subrayado fuera de texto).

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 del hecho denunciado por la quejosa en su totalidad, este Despacho estima que

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

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 el enajenador respecto de los hechos “1. Faltan los medidores del gas natural”, “2. Filtraciones a través de la cubierta-terraza”, y “3. Fallas en la motobomba”, calificados como deficiencias constructivas de carácter GRAVE, evidenciados en las zonas comunes del proyecto de vivienda EDIFICIO LOS ANGELES, quebranta las normas enunciadas, razón por la cual será objeto de sanción que se determinará de acuerdo con la gravedad e importancia que éstas representen.

6. Graduación de la sanción.

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

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

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

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

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

Así mismo el artículo 11, numeral 1, del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, señala: *“Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso”*

RESOLUCIÓN No. 1854 DEL 2 DE AGOSTO DE 2022

Pág. 18 de 24

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

alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. 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 del enajenador, pues es claro que los hechos consistentes en **"1. Faltan los medidores del gas natural"**, **"2. Filtraciones a través de la cubierta-terraza"**, y **"3. Fallas en la motobomba"**, constituyen deficiencias constructivas de tipo GRAVE, según lo plasmado en el Informe de Verificación de Hechos No. 22-028 del 17 de enero de 2022, situación que atenta directamente contra el derecho constitucional a acceder a una vivienda en condiciones dignas para los perjudicados.

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

Dentro de la actuación administrativa y conforme a las pruebas que reposan en el expediente, se constató que la enajenadora contravino las normas que regulan el régimen de enajenación y/o construcción de vivienda, pues la señora **KELLER NATHALI CORREDOR CASTILLO**, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.911.237, en su condición de enajenadora, no logró acreditar la reparación de las afectaciones evidenciadas en las zonas comunes del proyecto de vivienda en cuestión.

En tal sentido, mal haría este despacho en exonerar de responsabilidad a la enajenadora, teniendo en cuenta que aún persisten las deficiencias constructivas calificadas como GRAVES descritas en el Informe de Verificación de Hechos No. 22-028 del 17 de enero de 2022, relacionadas a los hallazgos **"1. Faltan los medidores del gas natural"**, **"2. Filtraciones a través de la cubierta-terraza"**, y **"3. Fallas en la motobomba"**.

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 la enajenadora al enfrentarse a las deficiencias constructivas y/o desmejoramiento de especificaciones evidenciadas en las zonas comunes del proyecto de 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, los hechos relacionados a lo largo de la

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


investigación persisten. Situación que le permite a este Despacho concluir que el enajenador 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.

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 

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

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:

“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.**” (Negritas y subrayas fuera de texto).*

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

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

$$\text{VP} = (\text{VH}) \$500.000 \frac{(\text{IPC-F}) 119, 31}{(\text{IPC-I}) 0,69} = \$ 86.456.522$$

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

Por lo tanto, de acuerdo con la fórmula enunciada anteriormente, el valor correspondiente a los DIEZ MIL PESOS (\$10.000.00) M/CTE, indexados a la fecha corresponden a UN MILLON SETECIENTOS VEINTINUEVE MIL CIENTO TREINTA PESOS (\$1.729.130) M/CTE, y los QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000.00) M/CTE, corresponden a OCHENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS VEINTIDOS PESOS (\$86.456.522) 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 *etc*

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

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 pruebas en el expediente que confirmen que las deficiencias constructivas de carácter GRAVE, halladas en las zonas comunes del proyecto de vivienda EDIFICIO LOS ANGELES, 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, esta Subdirección impondrá sanción equivalente a multa por valor de **SETENTA MIL PESOS (\$70.000.00) M/CTE**, que indexados corresponden a la suma de **DOCE MILLONES CIENTO TRES MIL NOVECIENTOS TRECE PESOS (\$12.103.913) M/CTE**, a la señora **KELLER NATHALI CORREDOR CASTILLO**, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.911.237, en su condición de enajenadora.

$$VP= (VH) \$70.000 \frac{IPC-F) 119,31}{(IPC-I) 0,69} = \$ 12.103.913$$

8. Órdenes y Requerimientos

Se dispondrá a requerir a la señora **KELLER NATHALI CORREDOR CASTILLO**, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.911.237, en su condición de enajenadora, para que dentro del término de **SEIS (6) MESES** (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá solucionar en forma definitiva los hallazgos “**1. Faltan los medidores del gas natural**”, “**2. Filtraciones a través de la cubierta-terraza**”, y “**3. Fallas en la motobomba**”, que se presentan en las zonas comunes del proyecto de vivienda EDIFICIO LOS ANGELES, ya que constituyen deficiencias constructivas de carácter GRAVE, conforme lo especificado en el Informe de Verificación de Hechos No. 22-028 del 17 de enero de 2022; lo anterior en el evento de que dichos hechos no hayan sido intervenidos al momento de la expedición de la presente Resolución.

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

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

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 señora **KELLER NATHALI CORREDOR CASTILLO**, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.911.237, en su condición de enajenadora, multa por valor **SETENTA MIL PESOS (\$70.000.00) M/CTE**, que indexados corresponden a la suma de **DOCE MILLONES CIENTO TRES MIL NOVECIENTOS TRECE PESOS (\$12.103.913) M/CTE**, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO: Requerir a la señora **KELLER NATHALI CORREDOR CASTILLO**, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.911.237, en su condición de enajenadora, para que dentro del término de **SEIS (6) MESES** (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá solucionar en forma definitiva los hallazgos “**1. Faltan los medidores del gas natural**”, “**2. Filtraciones a través de la cubierta-terraza**”, y “**3. Fallas en la motobomba**”, que afectan las zonas comunes del proyecto de vivienda EDIFICIO LOS ANGELES, ya que constituyen deficiencias constructivas de carácter GRAVE, conforme lo especificado en el Informe de Verificación de Hechos No. 22-028 del 17 de enero de 2022; 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 señora **KELLER NATHALI CORREDOR CASTILLO**, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.911.237, en su condición de enajenadora, 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 el citado hecho.

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.

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

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 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 señora **KELLER NATHALI CORREDOR CASTILLO**, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.911.237, en su condición de enajenadora.

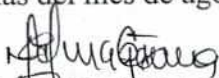
ARTÍCULO OCTAVO: Notificar el contenido de la presente Resolución al Administrador (a) y/o Representante Legal (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda **EDIFICIO LOS ANGELES** de esta ciudad.

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

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Bogotá, a los dos (2) días del mes de agosto de dos mil veintidós (2022).



MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda