

Bogotá D.C.

Señor (a)  
**ASOCIACION DE VIVIENDA LA INDEPENDENCIA- EN LIQUIDACION**  
Representante Legal (o quien haga sus veces)  
CARRERA 1 ESTE N 72 A -34 SUR  
Bogotá D.C.

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**  
Tipo de acto administrativo: **Resolución No 2889 DEL 17 de noviembre de 2022**  
Expediente: No 1-2020-16428-11

Respetado (a) Señor (a):

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra del Acto Administrativo **Resolución No 2889 DEL 17 de noviembre de 2022** proferida por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

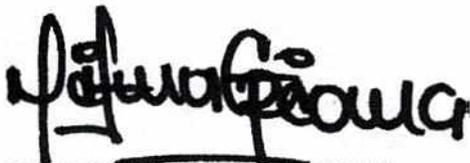
Se informa que al realizarse el envío de la citación a la dirección de notificación sin tener comparecencia o entrega efectiva se acude a esta notificación subsidiaria. La notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

Contra la presente resolución procede el recurso de reposición ante este Despacho y el de apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría 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.

De conformidad con el artículo 81 del CPACA podrá desistir de los recursos que proceden contra el acto aquí notificado en cualquier tiempo, manifestación expresa que podrá ser remitida al correo [ventanilladecorrespondencia@habitatbogota.gov.co](mailto:ventanilladecorrespondencia@habitatbogota.gov.co).

La presente resolución rige a partir de la fecha de expedición.

Cordialmente,



**MILENA GUEVARA TRIANA**  
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Ana Maria Peñaranda Chavez – 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 presentada por la señor **LUIS HUMBERTO CAICEDO**, en calidad de administrador del **CONJUNTO RESIDENCIAL VENTANAS DE USMINIA P.H. – PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la Carrera 14 I # 136 A – 75 SUR de esta ciudad, con ocasión a las presuntas irregularidades existentes en las áreas privadas del apartamento 302 Torre 12 del proyecto de vivienda, en contra de la entidad enajenadora **ASOCIACION DE VIVIENDA LA INDEPENDENCIA – EN LIQUIDACION**, identificada con NIT. 900.405.323-8, representada legalmente por la señora **MARIA CONCEPCION MORA VACA** (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2020-16428 del 30 de julio de 2020, Queja No. 1-2020-16428-11 (folios 1-5).

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 entidad enajenadora **ASOCIACION DE VIVIENDA LA INDEPENDENCIA - EN LIQUIDACION**, identificada con NIT. 900.405.323-8, representada legalmente por la señora **MARIA CONCEPCION MORA VACA** (o quien haga sus veces), es la responsable del proyecto de vivienda en cuestión y le fue otorgado el registro de enajenación No. 2011001 (cancelado).

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, *de*

## RESOLUCIÓN No. 2889 DEL 17 DE NOVIEMBRE DE 2022

Pág. 2 de 24

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

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

*"Artículo 2°. 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 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*

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

*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 con radicado No. 2-2020-21024 del 25 de agosto de 2020 (folio 7), este Despacho remitió respuesta al señor LUIS HUMBERTO CAICEDO, respecto de la queja que dio origen a la actuación administrativa que se adelanta.

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4º del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2020-24266 del 9 de septiembre de 2020 (folio 8-9), se corrió traslado de la queja a la entidad enajenadora ASOCIACION DE VIVIENDA LA INDEPENDENCIA - EN LIQUIDACION, 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 al quejoso mediante comunicación No. 2-2020-24271 de esa misma fecha (folios 10-11).

Que de conformidad con los antecedentes expuestos y en atención a lo previsto en el artículo 5º 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, diligencia que fue programada para el día 19 de abril de 2021, lo cual se le informó a la enajenadora mediante radicado No. 2-2021-13639 del 25 de marzo de 2022 (folio 12).

Que la visita anteriormente mencionada, conto con la asistencia de la señora MARIA GRISELDA BERMUDEZ, en calidad de delegada por la Propietaria del Apartamento 302 Torre 12 del proyecto de vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL VENTANAS DE USMINIA P.H.-PROPIEDAD HORIZONTAL, y por parte de la entidad enajenadora asistió la señora MARIA CRISTINA DIAZ, como autorizada, tal y como se evidenció en el acta de visita técnica (folio 13).

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

Que, como consecuencia de la visita técnica realizada el día 5 de abril de 2021, se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 21-606 del 11 de noviembre de 2021 (folios 14 a 16), en el cual se concluyó:

**"FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE:** octubre de 2016

(...)

### **HALLAZGOS**

*Se procedió a realizar visita técnica, donde la señora María Griselda Bermúdez manifiesta que los hechos consignados en la queja no han sido subsanados, por lo tanto, se verifican los hallazgos con el respectivo registro fotográfico.*

#### **1. HUMEDADES EN SALA-COMEDOR Y HABITACIONES**

*Se evidencia en el apartamento ubicado en el tercer piso, rastros de humedades por condensación en las áreas de sala-comedor y habitaciones, que se manifiestan con la presencia de moho, hongos y esporas; se debe considerar que estas condiciones pueden afectar la salud de las personas que allí residen y pueden deteriorar los muebles y enseres. El fenómeno de humedad por condensación se presenta por el diseño arquitectónico y constructivo, por las condiciones ambientales y bioclimáticas, debido a la cercanía del proyecto con el Río Tunjuelo en zona de ladera, por lo que se presentan corrientes fuertes de viento frío que chocan constantemente con las fachadas de las torres residenciales, mientras que dentro de las viviendas se produce un ambiente más cálido. Esto ocasiona un fenómeno térmico de humedad relativa del ambiente dentro del inmueble, produciendo condensación de la humedad y al mismo tiempo hongos y esporas que se acumulan en superficies de muros, marco ventanas y techos.*

*Adicionalmente se presentan rastros de humedades por filtraciones a través de pequeñas fisuras en los muros de fachada construidos en concreto industrial de 10 cm de espesor y también en la unión contra la placa de entrepiso superior.*

#### **"PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE**

##### **Sección B.5.1 GENERAL**

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

**RESOLUCIÓN No. 2889 DEL 17 DE NOVIEMBRE DE 2022**

Pág. 5 de 24

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

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

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

*ARTÍCULO B.5.3.3. Impermeabilización superficial.*

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

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

*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**".*

Que por medio del Auto No. 3562 del 15 de diciembre de 2021 (folios 17 al 21), se dispuso la apertura de la investigación administrativa en contra de la entidad enajenadora ASOCIACION DE VIVIENDA LA INDEPENDENCIA - EN LIQUIDACION, identificada con NIT. 900.405.323-8, representada legalmente por la señora MARIA CONCEPCION MORA VACA (o quien haga sus veces), de conformidad con lo consignado en el Informe de Verificación de Hechos No. 21-606 del 11 de noviembre de 2021, producto de la visita técnica realizada al apartamento 302 torre 12 del proyecto de vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL VENTANAS DE USMINIA P.H-PROPIEDAD HORIZONTAL.

Que en ese orden, para la notificación personal del Auto No. 3562 del 15 de diciembre de 2021, se envió citación a la señora MARIA CONCEPCION MORA VACA, representante legal de la entidad enajenadora mediante radicado No. 2-2021-73160 del 17 de diciembre de 2021 (folio 27) la cual certifica entregada la empresa de Servicios Postales Nacionales S.A. 4/72 el día 21 de diciembre del mismo año, según la guía No. YG280958258CO (folio 28), *Ma*

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

quien vencido el término indicado no compareció; por esta razón, de conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, se procedió a la notificación por Aviso, el cual fue enviado mediante oficio con radicado No. 2-2022-15872 del 15 de marzo de 2022, documento que registra firma de recibo con fecha 16 de marzo del mismo año, acto mediante el que se corrió el respectivo traslado, conforme a lo dispuesto en el artículo 7° del Decreto 572 de 2015 (folio 29).

Que, a la quejosa propietaria de la unidad de vivienda, le fue comunicado el Auto No. 3562 del 15 de diciembre de 2021, mediante radicado No. 2-2021-73159 del 17 de diciembre de 2021 (folio 22).

Que mediante Auto No. 1915 del 06 de mayo de 2022, este Despacho aclaró el Auto No. 3562 del 15 de diciembre d 2021, en el sentido de corregir un error formal de digitación relacionado a la descripción de la unidad de vivienda objeto de la actuación adelantada; Acto Administrativo que se comunicó a la quejosa y a la sociedad enajenadora por medio de los radicados No. 2-2022-33456 y 2-202233455 del 06 de junio de 2022, respectivamente (folios 31-34).

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 entidad enajenadora ASOCIACION DE VIVIENDA LA INDEPENDENCIA - EN LIQUIDACION, hubiese presentado descargos frente al auto de apertura de investigación No. 3562 del 15 de diciembre de 2021, ni ejercido su derecho de defensa en los términos del artículo 7° del Decreto 572 de 2015, a pesar de haber sido notificada en debida forma del mencionado acto administrativo. No obstante, mediante radicado No. 1-2022-13517 del 29 de marzo de 2022 la investigada presentó *"recurso de reposición y apelación"* en contra del referido acto administrativo (folio 30), recurso que fue declarado improcedente por medio de la Resolución No. 589 del 24 de mayo de 2022 (folios 35-37).

Que, mediante radicados No. 2-2022-33457 del 06 de junio de 2022 (folio 39) y 2-2022-46512 del 8 de agosto de 2022, el cual registra firma de recibo con fecha 18 de agosto del mismo año (folios 41-43), se envió citación para notificación personal de la Resolución 589 del 24 de mayo de 2022, a la señora MARIA CONCEPCION MORA VACA en calidad de representante legal de la entidad enajenadora, quien vencido el término indicado no compareció; por esta razón, de conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, se procedió a la notificación por Aviso, el cual fue enviado mediante oficio con radicado No. 2-2022-54796 del 06 de septiembre de 2022, documento que registra firma de recibo con fecha 07 de

**RESOLUCIÓN No. 2889 DEL 17 DE NOVIEMBRE DE 2022**

Pág. 7 de 24

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

septiembre del mismo año (folio 45). Por su parte, a la propietaria del apartamento 302 torre 12 del proyecto de vivienda, se le comunicó la citada Resolución mediante radicado No. 2-2022-33458 del 06 de junio de 2022, la cual recibió el 07 de junio del año en curso (folio 38).

Que, para continuar con el trámite administrativo correspondiente, mediante Auto No. 2630 del 13 de septiembre de 2022 (folios 46-49), 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 2º del Artículo 12º del Decreto 572 de 2015.

Que mediante radicados No. 2-2022-59431 y 2-2022-59429 del 28 de septiembre de 2022, se comunicó el auto No. 2630 del 13 de septiembre de 2022 a la representante legal de la entidad enajenadora ASOCIACION DE VIVIENDA LA INDEPENDENCIA - EN LIQUIDACION, y a la quejosa, respectivamente, documentos entregados el día 29 del mismo mes y año (folios 50-51).

Que mediante correo electrónico al que le correspondió el radicado No. 1-2022-45716 del 4 de noviembre de 2022, la entidad enajenadora presentó escrito de respuesta al Auto No. 2630 del 13 de septiembre de 2022, manifestaciones que serán analizadas en la parte considerativa de la presente Resolución.

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 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. *VA*

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

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 7º 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 entidad enajenadora ASOCIACION DE VIVIENDA LA INDEPENDENCIA - EN LIQUIDACION, identificada con NIT. 900.405.323-8, representada legalmente por la señora MARIA CONCEPCION MORA VACA (o quien haga sus veces), quien es la responsable del proyecto de vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL VENTANAS DE USMINIA P.H-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*

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

*ende, la posibilidad de controvertirla antes de su imposición vulnera el derecho fundamental al debido proceso, pues puede convertirse en un acto arbitrario, contrario al Estado de derecho. También ha manifestado esta Corporación, que lo que la norma constitucional pretende es que la aplicación de una sanción sea el resultado de un proceso, por breve que éste sea, aún en el caso de que la norma concreta no lo prevea." (Subrayas y negrillas fuera de texto)*

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

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

Esta situación efectivamente se evidencia en el caso que se analiza, por cuanto la actuación administrativa dio cumplimiento a los Decretos Distritales y demás normas sobre la materia, así como al procedimiento que los mismos establecen, en cuanto a legitimación, notificaciones, pruebas, 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 Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, por medio de Auto No. 3562 del 15 de diciembre de 2022, dispuso la apertura de la investigación administrativa en contra de la entidad enajenadora al encontrar que el hecho **"1. HUMEDADES EN SALA-COMEDOR Y HABITACIONES"**, constituye una deficiencia constructiva que afecta la habitabilidad del inmueble, de conformidad con el Informe de Verificación de Hechos No. 21-606 del 11 

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

de noviembre de 2021 (folios 14-16), 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 sociedad enajenadora hubiese aportado elementos probatorios con el propósito de demostrar la subsanación de tal hallazgo, que requieran ser analizados por parte de esta autoridad administrativa.

En conclusión, este Despacho continuará la actuación administrativa iniciada en contra de la entidad enajenadora ASOCIACION DE VIVIENDA LA INDEPENDENCIA-EN LIQUIDACION, por la deficiencia constructiva de carácter grave existente en las áreas privadas del apartamento 302 Torre 12 del proyecto de vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL VENTANAS DE USMINIA P.H-PROPIEDAD HORIZONTAL. ✓

#### **4. Análisis de descargos**

##### **Descargos frente el 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, 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.

##### **Alegatos de conclusión**

En su escrito de respuesta al Auto No. 2630 del 13 de septiembre de 2022, al cual le correspondió el radicado No. 1-2022-45716 del 04 de noviembre de 2022, la entidad enajenadora manifestó:

*"(...)*

*Como lo hemos manifestado en respuestas anteriores estas humedades se deben a la alta condensación que hay en el sector y la cercanía del páramo de Sumapaz, el rio Tunjuelo y la constante formar de llover; sumado a todos estos factores también tenemos el descuido físico de la construcción pues en 7 años no se ha hecho mantenimiento de pintura e impermeabilización y mantenimiento de placas y se*

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

*suma la falta de pertenencia de los mismos residentes y copropietarios que no dan ventilación a sus aptos, no hay manera de hacerles entender que dentro de los aptos se genera varias clases de vapor como son el sudor de sus habitantes, el vapor de la ropa al secar, el vapor del agua caliente al bañarse, el vapor que se produce cuando se cocina, el vapor cuando se hace aseo y se trapea.*

*Debido a esto también le comunicamos que el seguimiento de la construcción del conjunto lo aprobó e hizo el respectivo seguimiento técnico, social, jurídico, financiero las dos entidades distritales como son caja de vivienda popular y secretaria de hábitat a través de los funcionarios designados y calificados para esta labor.*

*(...)"*

Al respecto, el Despacho observa que, en las citadas manifestaciones, la entidad enajenadora reconoce la existencia de las humedades que aquejan a las unidades privadas y en específico al apartamento 302 torre 12 del proyecto de vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL VENTANAS DE USMINIA P.H. – PROPIEDAD HORIZONTAL, las cuales fueron evidenciadas en la visita realizada al inmueble en cuestión, el día 05 de abril de 2021 y que dio lugar al Informe de Verificación de Hechos No. 21-606 del 11 de noviembre de 2021, el cual determinó que estas constituyen deficiencias constructivas que afectan la habitabilidad del inmueble y las calificó de carácter GRAVE.

Refiere la enajenadora que, *"estas humedades se deben a la alta condensación que hay en el sector"*, manifestación frente a la cual esta Autoridad Administrativa se permite aclarar que, el fenómeno de condensación no constituye un eximente de responsabilidad para los enajenadores, toda vez que, su aparición se debe prever desde el momento en que se planean y diseñan las edificaciones, siendo deber de los responsables del proyecto de vivienda tomar las medidas necesarias e implementar técnicas que logren objetivos de control de la humedad, con el fin de garantizar a los adquirientes su derecho a la vivienda digna, es por esto que, no pueden atribuirse las humedades existentes en el apartamento 302 torre 12 a la falta de mantenimiento, pues resulta evidente una omisión en el proceso de diseño y constructivo, al no haber considerado la posibilidad de aparición de este fenómeno.

Complementa sus argumentos la entidad enajenadora, aduciendo que, *"(...) el seguimiento de la construcción del conjunto lo aprobó e hizo el respectivo seguimiento técnico, social, jurídico, financiero las dos entidades distritales como son caja de vivienda popular y secretaria de hábitat (...)"*; en lo concerniente, resulta imperante aclarar que la asistencia *de*

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

que brindan las mencionadas Entidades Distritales para la ejecución de los programas de vivienda por autogestión, participación comunitaria o autoconstrucción, en cuyo caso se requiera transferir a sus afiliados la propiedad de los lotes o de las unidades de vivienda construidas, no consiste en realizar una interventoría al proyecto y por consiguiente no implican la aprobación de los métodos, materiales y/o demás elementos involucrados en el proceso constructivo, cuyo deber preventivo y de cuidado atañe únicamente al responsable del proyecto de vivienda; por ende, el propósito del acompañamiento realizado por la Secretaría Distrital del Hábitat para el desarrollo de los referidos planes y programas, corresponde a un trámite distinto al concerniente al ejercicio de las funciones de Inspección Vigilancia y Control que cumple esta Subdirección.

Para el caso que nos ocupa, la ASOCIACION DE VIVIENDA LA INDEPENDENCIA – EN LIQUIDACION, identificada con NIT. 900.405.323-8, funge como responsable del apartamento 302 torre 12 ubicado en el proyecto de vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL VENTANAS DE USMINIA P.H. – PROPIEDAD HORIZONTAL, al haber desarrollado las actividades descritas en la Ley 66 de 1968 y en el Decreto Nacional 2391 del 1989, y es claro que el mencionado inmueble adolece de **"HUMEDADES EN SALA-COMEDOR Y HABITACIONES"**, las cuales son consideradas como deficiencias constructivas que afectan la habitabilidad del inmueble, calificadas como afectaciones GRAVES, atribuibles a la entidad enajenadora.

##### **5. Fundamento Normativo de la decisión**

Este Despacho decidirá la procedibilidad de imponer sanción a la entidad enajenadora ASOCIACION DE VIVIENDA LA INDEPENDENCIA-EN LIQUIDACION 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 CONJUNTO RESIDENCIAL VENTANAS DE USMINIA P.H.-PROPIEDAD HORIZONTAL.

Lo anterior, en consideración a que en el caso en concreto corresponde a esta Subdirección asumir el conocimiento del hallazgo evidenciado 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 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. 21-606 del 11 de noviembre de 2021 y demás pruebas que fueron aportadas en transcurso de la investigación, este

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

Despacho pudo establecer que el hecho: “***1. HUMEDADES EN SALA-COMEDOR Y HABITACIONES***”, constituye una deficiencia constructiva grave, que afecta la habitabilidad de la unidad de vivienda privada, 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 calificada como grave, 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 “***1. HUMEDADES EN SALA-COMEDOR Y HABITACIONES***”, se incurrió en una vulneración de lo dispuesto en el 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.; ACUERDO 79 DE 2003 (Código de la Policía de Bogotá D.C.), Artículo 23, numeral 12, y Artículo 114; ello en concordancia con lo dispuesto en el artículo 2° del Decreto 572 de 2015 y demás normas citadas en el informe de verificación de hechos No. 21-606 del 11 de noviembre de 2021, las cuales establecen:

- Acuerdo 20 de 1995 (Código de la Construcción de Bogotá D.C.)

#### ***“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. *SK*

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

*ARTÍCULO B.5.3.3. Impermeabilización superficial. La impermeabilización superficial debe hacerse cuando sea imposible impermeabilizar el hormigón, cuando después de realizada ésta haya quedado defectuosa, o cuando sea el tipo de impermeabilización más adecuado. Debe utilizarse impermeabilización superficial también en obras de mampostería o albañilería que así lo requieran. La impermeabilización superficial debe hacerse cumpliendo los requisitos siguientes: (...)*

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

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

*"TITULO II PARA LA SEGURIDAD  
CAPITULO 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;*

*TITULO IX  
PARA LA LIBERTAD DE INDUSTRIA Y COMERCIO Y LA PROTECCIÓN DE LOS  
CONSUMIDORES CAPITULO 3º.*

*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."*

- **Decreto Distrital 572 de 2015**

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

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

*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 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 del hecho denunciado 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. 

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

La conducta asumida por la entidad enajenadora respecto del hecho **“I. HUMEDADES EN SALA-COMEDOR Y HABITACIONES”**, calificado como deficiencia constructiva de carácter grave, evidenciado en las áreas privadas del apartamento 302 Torre 12 del proyecto de vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL VENTANAS DE USMINIA P.H-PROPIEDAD HORIZONTAL, 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 por lo 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 Parte 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 Parte 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).

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

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 entidad enajenadora, pues es claro que el hecho consistente en **“I. HUMEDADES EN SALA-COMEDOR Y HABITACIONES”**, constituye deficiencia constructiva de tipo grave, según lo plasmado en el Informe de Verificación de Hechos No. 21-606 del 11 de noviembre de 2021, 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 el enajenador contravino las normas que regulan el régimen de enajenación y/o construcción de vivienda, pues la entidad enajenadora ASOCIACION DE VIVIENDA LA INDEPENDENCIA - EN LIQUIDACION, identificada con NIT. 900.405.323-8, representada legalmente por la señora MARIA CONCEPCION MORA VACA (o quien haga sus veces), no logró acreditar la reparación 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 entidad enajenadora, teniendo en cuenta que aún persiste la deficiencia constructiva calificada como grave descrita en el Informe de Verificación de Hechos No. 21-606 del 11 de noviembre de 2021, frente al hallazgo **“I. HUMEDADES EN SALA-COMEDOR Y HABITACIONES”**.

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 entidad enajenadora al enfrentarse a la deficiencia constructiva evidenciada 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, los hechos relacionados a lo largo de la investigación persisten. Situación que le permite a este Despacho concluir que la entidad enajenadora no ha tenido el grado de prudencia y diligencia suficiente para sanear las infracciones normativas en las que incurrió.

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

### **7. Tasación e indexación de la multa a imponer**

El inciso segundo, numeral 9° del artículo 2° 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 9° del artículo 2° del Decreto Ley 078 de 1987.

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

Ahora bien, respecto 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.

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

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

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

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

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

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

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

$$VP = (VH) \$500.000 \frac{(IPC-F) 122,63}{(IPC-I) 0,69} = \$ 88.862.319$$

**RESOLUCIÓN No. 2889 DEL 17 DE NOVIEMBRE DE 2022**

Pág. 20 de 24

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

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 MILLÓN SETECIENTOS SETENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS (\$1.777.246) M/CTE, y los QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000.00) M/CTE, corresponden a OCHENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS DIECINUEVE PESOS (\$88.862.319) 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 deficiencia constructiva de carácter grave, hallada en las áreas privadas del apartamento 302 de la torre 12 del proyecto de vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL VENTANAS DE USMINIA P.H-PROPIEDAD HORIZONTAL, hubiese sido subsanada de forma definitiva por parte de la responsable, atendiendo los criterios de razonabilidad previstos en el artículo 50 de la Ley 1437 de 2011,

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

esta Subdirección impondrá sanción equivalente a multa por valor de **VEINTICINCO MIL PESOS (\$25.000.00) M/CTE**, que indexados corresponden a la suma de **CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL CIENTO DIECISEIS PESOS (\$4.443.116) M/CTE**, a la entidad enajenadora ASOCIACION DE VIVIENDA LA INDEPENDENCIA - EN LIQUIDACION, identificada con NIT. 900.405.323-8, representada legalmente por la señora MARIA CONCEPCION MORA VACA (o quien haga sus veces).

$$VP = (VH) \$25.000 \frac{(IPC-F) 122,63}{(IPC-I) 0,69} = \$ 4.443.116$$

### 8. Órdenes y Requerimientos

Se dispondrá a requerir a la entidad enajenadora ASOCIACION DE VIVIENDA LA INDEPENDENCIA - EN LIQUIDACION, identificada con NIT. 900.405.323-8, representada legalmente por la señora MARIA CONCEPCION MORA VACA (o quien haga sus veces), 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 el hallazgo "**I. HUMEDADES EN SALA-COMEDOR Y HABITACIONES**", que se presenta en las áreas privadas del apartamento 302 de la torre 12 del proyecto de vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL VENTANAS DE USMINIA P.H - PROPIEDAD HORIZONTAL, ya que constituye una deficiencia constructiva de carácter grave, conforme se evidencia en el Informe de Verificación de Hechos No. 21-606 del 11 de noviembre de 2021; 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 9° del artículo 2° 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. *Ca*

**RESOLUCIÓN No. 2889 DEL 17 DE NOVIEMBRE DE 2022**

Pág. 22 de 24

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

En mérito de lo expuesto este Despacho,

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Imponer a la entidad enajenadora **ASOCIACION DE VIVIENDA LA INDEPENDENCIA - EN LIQUIDACION**, identificada con NIT. 900.405.323-8, representada legalmente por la señora MARIA CONCEPCION MORA VACA (o quien haga sus veces), multa por valor de **VEINTICINCO MIL PESOS (\$25.000.00) M/CTE**, que indexados corresponden a la suma de **CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL CIENTO DIECISEIS PESOS (\$4.443.116) M/CTE**, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Requerir a la entidad enajenadora **ASOCIACION DE VIVIENDA LA INDEPENDENCIA - EN LIQUIDACION**, identificada con NIT. 900.405.323-8, representada legalmente por la señora MARIA CONCEPCION MORA VACA (o quien haga sus veces), 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 el hallazgo **"I. HUMEDADES EN SALA-COMEDOR Y HABITACIONES"**, que afecta las áreas privadas del apartamento 302 de la torre 12 del proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL VENTANAS DE USMINIA P.H-PROPIEDAD HORIZONTAL**, ya que constituye una deficiencia constructiva de carácter grave, conforme lo especificado en el Informe de Verificación de Hechos No. 21-606 del 11 de noviembre de 2021; 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 entidad enajenadora **ASOCIACION DE VIVIENDA LA INDEPENDENCIA - EN LIQUIDACION**, identificada con NIT. 900.405.323-8, representada legalmente por la señora MARIA CONCEPCION MORA VACA (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 el citado hecho.

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

**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 a partir de la ejecutoria de la presente resolución, trámite para lo cual se requiere solicitar *"Formato de Conceptos Varios"* al correo electrónico [cobropersuasivo@habitatbogota.gov.co](mailto:cobropersuasivo@habitatbogota.gov.co), documento con el que 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 radicar en nuestra área de correspondencia ubicada en la Carrera 13 52-25 Piso 1 o en el correo electrónico [ventanilladecorrespondencia@habitatbogota.gov.co](mailto:ventanilladecorrespondencia@habitatbogota.gov.co), una fotocopia del recibo de pago, acompañada de un oficio remitario.

**ARTÍCULO SEXTO:** La presente Resolución presta mérito ejecutivo y causa intereses moratorios del 12% anual, desde su ejecutoria y hasta el momento en que se realice el pago, según lo establece el Decreto 289 de 2021 artículo 27 inc. 8. 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 entidad enajenadora ASOCIACION DE VIVIENDA LA INDEPENDENCIA - EN LIQUIDACION, identificada con NIT. 900.405.323-8, representada legalmente por la señora MARIA CONCEPCION MORA VACA (o quien haga sus veces).

**ARTÍCULO OCTAVO:** Notificar el contenido de la presente Resolución al Propietario (a) (o quien haga sus veces) del apartamento 302 de la torre 12 del proyecto de vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL VENTANAS DE USMINIA P.H - PROPIEDAD HORIZONTAL de esta ciudad.

**ARTÍCULO NOVENO:** Contra la presente resolución procede el recurso de reposición ante este Despacho y el de apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, los cuales se podrán interponer en

**RESOLUCIÓN No. 2889 DEL 17 DE NOVIEMBRE DE 2022**

Pág. 24 de 24

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

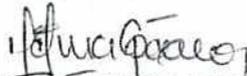
la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación según el caso, de

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 diecisiete (17) días del mes de noviembre de dos mil veintidós (2022).

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

**MILENA GUEVARA TRIANA**

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

*Proyectó: Mariana Garcia Abril - Contratista-SICV.  
Revisó: Diego Fernando Hidalgo- Contratista- SICV*