



Bogotá D.C.

Señor(a)
Propietario (A) Apartamento 301 (o quien haga sus veces)
PROYECTO DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR ESTER
CARRERA 69 M #66-34 APARTAMENTO 301
BOGOTÁ, D.C.

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**
Tipo de acto administrativo: **RESOLUCION 2913 DEL 22 DE NOVIEMBRE DE 2022**
Expediente No. **1-2020-26210-1**

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 **RESOLUCION 2913 DEL 22 DE NOVIEMBRE 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 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.

Cordialmente,

MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Grace Stephany Franco Rueda – Contratista-SICV
Revisó: Diego Felipe Lopez – Contratista-SICV
Aprobó: Diana Marcela Quintero Casas- Profesional Especializado- SICV
Anexo: (12) Folios

RESOLUCIÓN No. 2913 DEL 22 DE NOVIEMBRE DE 2022 Pág. 1 de 23

“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 señora **ISBELIA GOMEZ ANTOLINEZ**, en calidad de copropietaria del proyecto de vivienda MULTIFAMILIAR ESTER, ubicado en la CARRERA 69 M # 66-34 de esta ciudad, relacionada con las presuntas irregularidades existentes en las áreas privadas del apartamento 301, en contra del señor **LUIS HERNAN PERAZA CASTAÑEDA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.309.806, en su condición de enajenador; actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2020-26210 del 06 de octubre de 2020, Queja No. 1-2020-26210-1 (folios 1 a 9).

Que una vez revisado el Sistema de Información Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda (SIDIVIC) con el que cuenta la entidad, se constató que el señor **LUIS HERNAN PERAZA CASTAÑEDA**, identificado con Cédula de ciudadanía No. 79.309.806. es el responsable de dicho proyecto de vivienda y le fue otorgado el registro de enajenación 2015112 (Cancelado) (folio 11).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2020-40840 del 17 de noviembre de 2020 (folio 24), se corrió traslado de la queja al señor **LUIS HERNAN PERAZA CASTAÑEDA**, identificado con Cédula de ciudadanía No. 79.309.806, 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, sobre dicho traslado le fue comunicado al señor **HECTOR RINCON** y **DEMÁS COPROPIETARIOS**, mediante radicado No. 2-2020-40838 de esa misma fecha (folio 23).

Que a través de radicado No. 1-2020-35597 del 10 de diciembre de 2020 (folios 12 a 22), el señor **LUIS HERNAN PERAZA CASTAÑEDA** recorrió el traslado de la queja a través de su apoderado especial **JULIAN DEREK BELLO SALAS**, documento en el que se pronunció frente a los hechos denunciados e indicó entre otros que: *“(…) DE LA CONTESTACIÓN TERCERO: Es de suma informar a su despacho que actualmente cursa ante la SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO una ACCION DE PROTECCION AL CONSUMIDOR el día 29 de*

RESOLUCIÓN No. 2913 DEL 22 DE NOVIEMBRE DE 2022 Pág. 2 de 23

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

septiembre de 2020, bajo el radicado No. 20-359984 interpuesta por la señora ISBELIA GÓMEZ ANTOLINEZ en donde se demanda a mi prohijado por los mismos hechos que se relacionan en el escrito de queja en discusión (...), así mismo solicita (...) PRIMERO: Dar por terminado el trámite con radicación No. 1-2020-26210 del 10 de octubre de 2020 y con NR-2-2020-40840, y, en consecuencia, no dar apertura de investigación alguna en contra de mi prohijado. SEGUNDO: -Condenar en costas judiciales y en perjuicios a la señora ISBELIA GÓMEZ ANTOLINEZ (...)”.

Que mediante radicado No. 1-2020-36000 del 14 de diciembre de 2020 (folios 25 a 31), el apoderado especial del señor LUIS HERNAN PERAZA CASTAÑEDA, allegó a este despacho oficio mediante el cual se pronunció sobre los hechos denunciados, en los mismos términos descritos en la respuesta a la queja previamente presentada.

Que de conformidad a lo establecido en el artículo 5º del Decreto 572 de 2015, mediante radicados No. 2-2021-60837 (folio 36) y 2-2021-60838 (folio 37) del 03 de noviembre de 2021, se comunicó a los interesados sobre la realización de visita técnica al bien inmueble objeto de queja para el día 25 de noviembre de 2021, a las 11:00 am.

Que llegado el día y la hora de la visita técnica programada, asistió el señor JHONATAN ZARATE, en calidad de Propietario del apartamento 301 del proyecto de vivienda MULTIFAMILIAR ESTER, y por parte del enajenador no asistió persona alguna, pese a habersele comunicado de forma oportuna sobre tal diligencia.

Que, con base en lo anterior, se emitió el Informe de Verificación de Hechos No. 22-119 del 14 de marzo de 2022 (folios 39 a 40), en el cual se concluyó:

“(...)HALLAZGOS

1. Fisuras en muros de diferentes espacios del apartamento

En la queja se registra la aparición de fisuras en los diferentes espacios del apartamento entre los que se cuentan la zona de ropas, cocina, alcoba principal, alcobas y salón, también aparecen fisuras en los muros de los baños los cuales han causado fracturas de los enchapes.

Según lo registrado por el quejoso las fisuras nunca han sido reparadas por el enajenador, al momento de la vista se evidencio que las grietas y fisuras persisten, debido a la persistencia de estas y a que el enajenador no las atendió y las mismas ya están afectando los enchapes de los baños, por estas razones se considera como una deficiencia constructiva grave. Estas afectaciones incumplen lo establecido en el Acuerdo 20 de 1995 en lo referente al CAPÍTULO B.10, ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS Y ACABADOS. Sección B.10.3 ACABADOS En esta sección se especifican los requisitos generales para los diferentes tipos de acabados y pañetes. ARTÍCULO B.10.3.2. Enchapes PARÁGRAFO B.10.3.2.2. Enchapes con elementos

RESOLUCIÓN No. 2913 DEL 22 DE NOVIEMBRE DE 2022 Pág. 3 de 23

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

porcelanizados. Las baldosas o paños de un material cerámico con recubrimiento porcelanizado, deben cumplir los requisitos mínimos que se especifican en este párrafo. B.10.3.2.2.1. En los planos o en las especificaciones particulares, debe indicarse la clase de material, su color, el mortero de afinado y el tipo de aplicación. B.10.3.2.2.2. Si se especifica un enchape con material de primera calidad, no deben aceptarse piezas defectuosas, rotas, vencidas, agrietadas, o desportilladas; cuando se especifique material de segunda calidad sólo deben aceptarse desperfectos en tonalidad, alabeo y grado de cocción. B.10.3.2.2.3. En los planos o especificaciones particulares, debe indicarse si se utilizan o no accesorios de remate, tales como boceles, rinconeras y molduras.

2. Enchape cerámico de pisos huecos y sueltos

En la visita se pudo constatar que algunas de las baldosas instaladas en el piso del salón y de la cocina presentan sonido hueco lo cual evidencia que este fue mal instalado, por esta razón se considera como una deficiencia constructiva leve, incumpliendo lo establecido en el Acuerdo 20 de 1995 en lo referente al CAPÍTULO B.10, ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS Y ACABADOS. Sección B.10.3 ACABADOS En esta sección se especifican los requisitos generales para los diferentes tipos de acabados y pañetes. ARTÍCULO B.10.3.2. Enchapes PARÁGRAFO B.10.3.2.2. Enchapes con elementos porcelanizados. Las baldosas o paños de un material cerámico con recubrimiento porcelanizado, deben cumplir los requisitos mínimos que se especifican en este párrafo. B.10.3.2.2.1. En los planos o en las especificaciones particulares, debe indicarse la clase de material, su color, el mortero de afinado y el tipo de aplicación. B.10.3.2.2.2. Si se especifica un enchape con material de primera calidad, no deben aceptarse piezas defectuosas, rotas, vencidas, agrietadas, o desportilladas; cuando se especifique material de segunda calidad sólo deben aceptarse desperfectos en tonalidad, alabeo y grado de cocción. B.10.3.2.2.3. En los planos o especificaciones particulares, debe indicarse si se utilizan o no accesorios de remate, tales como boceles, rinconeras y molduras.

3. Apozamientos de agua en las duchas por falta de pendiente.

Se pudo constatar durante la vista que se presentan apozamientos de agua en los pisos de la ducha, siendo la más evidente la del baño de la alcoba principal, estos apozamientos se presentan ya que los pendienteados del piso no cuentan con la inclinación adecuada, debido a esto se generan los apozamientos causando afectaciones a los propietarios del apartamento.

Estas afectaciones se consideran como una deficiencia constructiva grave por las afectaciones que esta causa a los propietarios.

Estas afectaciones incumplen lo establecido en el Acuerdo 20 de 1995 en lo referente al CAPÍTULO B.10, ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS Y ACABADOS. Sección B.10.3 ACABADOS En esta sección se especifican los requisitos generales para los diferentes tipos de acabados y pañetes. ARTÍCULO B.10.3.2. Enchapes PARÁGRAFO B.10.3.2.2. Enchapes con elementos porcelanizados. Las baldosas o paños de un material cerámico con recubrimiento

RESOLUCIÓN No. 2913 DEL 22 DE NOVIEMBRE DE 2022 Pág. 4 de 23

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

porcelanizado, deben cumplir los requisitos mínimos que se especifican en este párrafo. B.10.3.2.2.1. En los planos o en las especificaciones particulares, debe indicarse la clase de material, su color, el mortero de afinado y el tipo de aplicación. B.10.3.2.2.2. Si se especifica un enchape con material de primera calidad, no deben aceptarse piezas defectuosas, rotas, vencidas, agrietadas, o desportilladas; cuando se especifique material de segunda calidad sólo deben aceptarse desperfectos en tonalidad, alabeo y grado de cocción. B.10.3.2.2.3. En los planos o especificaciones particulares, debe indicarse si se utilizan o no accesorios de remate, tales como boceles, rinconeras y molduras.

4. Fisuras en los muros y placas de los parqueaderos

Este hecho no se puede calificar en este expediente ya que no hace parte de una afectación en la vivienda por lo cual este hecho se tendrá en cuenta en el expediente de zonas comunes...”

Dicho esto, se tiene que frente al hecho No. “**4. Fisuras en los muros y placas de los parqueaderos**”, no se le otorgó calificación alguna dentro del presente informe de verificación de hechos, toda vez que se trata de un hallazgo de zonas comunes, razón por la cual será tratado dentro del expediente que corresponda.

Ahora conforme, el informe de verificación de hechos No. 22-119 del 14 de marzo de 2022, describe que los hallazgos identificados como “**1. Fisuras en muros de diferentes espacios del apartamento**”, “**2. Enchape cerámico de pisos huecos y sueltos**”, “**3. Apozamientos de agua en las duchas por falta de pendiente**”, constituyen deficiencias constructivas calificadas como afectaciones GRAVES y LEVE, respectivamente, con ocasión al presunto incumplimiento de la normativa establecida para tal fin, en atención a lo establecido en el Artículo 2º del Decreto 572 de 2015.

De otro lado, para valorar la procedencia de la actuación en comentario, para el caso concreto se deben identificar los momentos descritos en el artículo 14º del Decreto 572 de 2015, relativos a la oportunidad para imponer sanciones; norma que cita lo siguiente:

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

Las afectaciones leves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas cuando se hubieren presentado dentro del año siguiente a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro del año siguiente a las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.

RESOLUCIÓN No. 2913 DEL 22 DE NOVIEMBRE DE 2022 Pág. 5 de 23

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

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

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

Acorde lo anterior, una vez analizada la información suministrada, se identificó que la entrega de la unidad privada de vivienda se dio en el mes de junio de 2018, tal y como se plasmó en acta de visita técnica visible a folio 38 del expediente, y que la fecha en la cual este despacho conoció de la queja correspondió al día 06 de octubre de 2020, encontrándose así dentro del término de oportunidad que tiene esta autoridad para conocer e imponer sanción por las deficiencias constructivas de carácter graves evidenciadas, toda vez que no transcurrieron más de tres (3) años entre la ocurrencia de los hechos y el momento en que este Despacho tuvo conocimiento de los hechos irregulares denunciados.

No obstante, situación distinta ocurre respecto del hecho “2. Enchape cerámico de pisos huecos y sueltos”, calificado como deficiencia constructiva con afectación leve, toda vez que transcurrió más de un (1) año entre la fecha de entrega de las áreas privadas de la unidad de vivienda y el momento en que este Despacho tuvo conocimiento de dicha irregularidad; razón por la cual, la oportunidad con que cuenta esta autoridad administrativa para imponer sanciones y órdenes respecto del hallazgo en mención ya no se encuentra vigente para el caso concreto. Lo anterior, con la anotación de que en el expediente relacionado a la actuación que se adelanta, no se observan elementos probatorios que permitan concluir que la ocurrencia del hecho denunciado hubiese acontecido dentro del término dispuesto en el artículo 14° del Decreto 572 de 2015.

Así las cosas, los hechos “1. Fisuras en muros de diferentes espacios del apartamento”, “3. Apozamientos de agua en las duchas por falta de pendiente”, constituyen una presunta vulneración a lo dispuesto en las siguientes normas: Acuerdo 20 de 1995, Capítulo B.10., Sección B.10.3., Artículo B.10.3.2., Parágrafos., B.10.3.2.2., B.10.3.2.2.1., B.10.3.2.2.2., B.10.3.2.2.3; Acuerdo 79 de 2003, 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 descritas en el Informe de Verificación de Hechos No. 22-119 del 14 de marzo de 2022, relacionadas a los mencionados hallazgos, por cuanto es una obligación de la persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, dar

RESOLUCIÓN No. 2913 DEL 22 DE NOVIEMBRE DE 2022 Pág. 6 de 23

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

cumplimiento a todas las normas que rigen dichas labores, en particular, las referentes a las especificaciones de las obras y el cumplimiento de las obligaciones pactadas con los adquirentes de vivienda.

Que por medio del Auto No. 1869 del 3 de mayo de 2022 (folios 41-45), se dispuso la apertura de la investigación administrativa dentro del expediente con radicado No. 1-2020-26210-1 en contra de la persona natural LUIS HERNAN PERAZA CASTAÑEDA, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.309.806, en calidad de enajenador, por presuntas irregularidades presentes en las áreas privadas del apartamento 301 del proyecto de vivienda MULTIFAMILIAR ESTER de esta ciudad, de conformidad con lo consignado en el Informe de Verificación de Hechos No.22-119 del 14 de marzo de 2022 (folios 39-40) producto de la visita técnica realizada al mencionado inmueble, el día 25 de noviembre de 2021 (acta folio 38).

Que mediante radicado No.2-2022-27380 del 9 de mayo de 2022 (folio 48) este Despacho procedió a citar a notificación personal del auto No. 1869 del 3 de mayo de 2022 al señor LUIS HERNAN PERAZA CASTAÑEDA en calidad de enajenador, citación que fue recibida como se evidencia en la guía No.YG286628665CO (folio 49), por otro lado fue citado el apoderado del enajenador el señor JULIAN DEREK SALAS mediante radicado No.2-2022-27390 del 9 de mayo de 2022 (folio 50), la cual fue recibida como se evidencia en la guía YG286628688CO (folio 51) y al correo electrónico mailto:dereckconsultorias@gmail.com, el cual fue recibido el 26 de mayo de 2022; cabe señalar que a pesar de que el apoderado especial radicó el 10 de junio de 2022 renuncia al poder entregado por el enajenador, el acto administrativo le quedó notificado mediante correo electrónico el 26 de mayo de 2022, momento en el cual continuaba con el poder otorgado, estando en la obligación de informar al señor LUIS HERNAN PERAZA CASTAÑEDA la situación del proceso.

Así mismo fue comunicada al propietario del apartamento 301 mediante radicado No.2-2022-27394 del 9 de mayo de 2022 (folio 46) recibida como se evidencia en la guía de entrega de la empresa de mensajería 4-72 286628691CO (folio 47).

Que mediante No.1-2022-25903 (folio 55), el señor JULIAN DEREK BELLO SALAS, radica renuncia del poder así:

"(...) JULIAN DEREK BELLO SALAS, civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma y actuando en calidad de apoderado judicial del investigado; por medio del presente escrito manifiesto que RENUNCIO AL PODER que me confirió el Señor LUIS HERNAN PERAZA CASTAÑEDA dentro del proceso en referencia. Lo anterior, por decisión de mutuo acuerdo con el investigado. De la misma manera, me permito certificar que el señor LUIS HERNAN PERAZA CASTAÑEDA se encuentra PAZ Y SALVO por todo concepto con mi persona. Dicho sea de paso, informar que al suscrito se le ha notificado de actuaciones como "apoderado" en los siguientes procesos: Expediente No. 1-2020-26210-1 y Expediente No. 1-

RESOLUCIÓN No. 2913 DEL 22 DE NOVIEMBRE DE 2022 Pág. 7 de 23

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

2020-26210-2, en donde también el Señor LUIS HERNAN PERAZA CASTAÑEDA, actúa en calidad de investigado, y en donde el suscrito carece de derecho de postulación alguno para actuar en los mismos, por lo tanto, solicito de manera muy respetuosa se proceda a emitir las aclaraciones en dichos expedientes...”

No obstante, como se señaló anteriormente, la notificación del auto No.1869 del 3 de mayo de 2022, quedó surtida el 26 de mayo de 2022 momento en el cual el apoderado señor JULIAN DEREK BELLO continuaba con el poder otorgado por el enajenador.

Que una vez superado el tiempo descrito en el Decreto 572 de 2015, con el cual cuenta la sociedad para dar respuesta al auto de apertura de investigación:

Artículo 7°. Traslado de la Apertura de la Investigación y de los cargos. Una vez proferida la apertura de la investigación, el funcionario de conocimiento correrá traslado de la misma y de los cargos al investigado junto con la queja y el informe técnico de la visita de verificación, quien podrá dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación del auto de apertura y de formulación de cargos, presentar descargos, solicitar audiencia de mediación para llegar a un acuerdo con el quejoso, solicitar o aportar las pruebas que pretenda hacer valer, rendir las explicaciones que considere necesarias en ejercicio de su derecho de defensa y objetar el informe técnico.

Y verificadas las bases de datos e informativas de la entidad (Sistema de Gestión Documental SIGA y el Sistema de Información Distrital de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda SIDIVIC), NO se evidenció manifestación por parte del enajenador al acto administrativo, no solicito se llevara a cabo audiencia de mediación de conformidad con el artículo 8° del Decreto 572 de 2015 ni tampoco apporto material probatorio al expediente.

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

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

No obstante, según las particularidades del caso, el juez podrá, de oficio o a petición de parte, distribuir, la carga al decretar las pruebas, durante su práctica o en cualquier momento del proceso antes de fallar, exigiendo probar determinado hecho a la parte que se encuentre en una situación más favorable para aportar las evidencias o esclarecer los hechos controvertidos. (...)”

RESOLUCIÓN No. 2913 DEL 22 DE NOVIEMBRE DE 2022 Pág. 8 de 23

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

Que, para continuar con el trámite administrativo correspondiente, mediante Auto No. 2579 del 24 de agosto de 2022 (folios 62-64), se impulsó oficiosamente la investigación administrativa y corrió traslado a la investigada para que presentara los alegatos de conclusión, conforme lo dispuesto en el párrafo 2° del Artículo 12° del Decreto 572 de 2015.

Que el acto administrativo Auto No. 2579 del 24 de agosto de 2022, fue comunicado al enajenador persona natural LUIS HERNAN PERAZA CASTAÑEDA mediante radicado No.2-2020-52153 y 2-2022-52154 del 26 de agosto de 2022 (folio 65-67) no obstante, las comunicaciones no fueron recibidas señalándose que es un almacén de lujos de carros y el señor es desconocido, a pesar de haber sido enviada a la dirección registrada, se procedió a publicar en la página web y cartelera de la entidad (folios 68-69), quedando así debidamente notificado.

Así mismo fue comunicado al propietario del apartamento 301 mediante radicado No.2-2022-52152 del 26 de agosto de 2022 (folio 70).

Que revisada la información que reposa en el expediente, así como los documentos que hacen parte de los sistemas digitales de información con que cuenta esta entidad, NO se evidenció respuesta alguna por parte del enajenador al auto de alegatos No.2579 del 24 de agosto de 2022 debidamente comunicado.

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.

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

RESOLUCIÓN No. 2913 DEL 22 DE NOVIEMBRE DE 2022 Pág. 9 de 23

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

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 estos, 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 en contra del señor **LUIS HERNAN PERAZA CASTAÑEDA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.309.806, en su condición de enajenador, quien es el responsable del proyecto de vivienda **MULTIFAMILIAR ESTER**.

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 

RESOLUCIÓN No. 2913 DEL 22 DE NOVIEMBRE DE 2022 Pág. 10 de 23

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

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 señora ISBELIA GOMEZ ANTOLINEZ, en calidad de copropietaria del proyecto de vivienda MULTIFAMILIAR ESTER, pone en conocimiento de este Despacho las presuntas irregularidades existentes en las áreas privadas del apartamento 301 del citado proyecto, en contra del señor **LUIS HERNAN PERAZA CASTAÑEDA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.309.806, en su condición de enajenador.

En ese orden, esta Subdirección por medio de Auto No. 1869 del 3 de mayo de 2022, dio apertura a la presente investigación administrativa en contra del enajenador al encontrar que los hechos "1. Fisuras en muros de diferentes espacios del apartamento", "3. Apozamientos de agua en las duchas por falta de pendiente", constituyen deficiencias constructivas calificadas como afectaciones graves que afectan las condiciones de uso y habitabilidad de las áreas privadas del apartamento 301 del proyecto MULTIFAMILIAR ESTER de conformidad con el Informe de Verificación de Hechos No. 22-119 (folios 39-40), teniendo en cuenta la presunta vulneración a las normas descritas en el mencionado acto administrativo.

Que frente al auto de apertura No. 1869 del 3 de mayo de 2022 y auto de alegatos 2579 del 24 de agosto de 2022 el enajenador no se pronunció a pesar de haber sido notificado y comunicado en debida forma.

RESOLUCIÓN No. 2913 DEL 22 DE NOVIEMBRE DE 2022 Pág. 11 de 23

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

Cabe señalar que el apoderado del enajenador abogado JULIAN DERECK BELLO dio respuesta al traslado de la queja inicial mediante radicados Nos. 1-2020-35597 del 10 de diciembre de 2020 (folios 12-19) y 1-2020-36000 del 14 de diciembre de 2020 (folios 25-31) señalando:

"(...) PRIMERO: Referente a la alusión: "(...) solicitamos sea investigado por qué el señor Luis Hernán Peraza no ha hecho los arreglos al edificio que nos vendió a 6 copropietarios (...) " me permito señalar que la señora ISBELLA GÓMEZ ANTOLINEZ interpone la queja en discusión, no solo a nombre propio, sino también a nombre de los copropietarios del edificio Ester P.H. Lo anterior, incumpliendo los preceptos contemplados en el numeral segundo (2), artículo tercero (3) del DECRETO DISTRITAL 572 DE 2015. Dado que no se relaciona el nombre y apellidos de los "supuestos" copropietarios que "solicitan" la apertura de investigación de mi prohijado. De la misma manera es importante señalar que mi prohijado siempre ha mantenido una relación cordial y amable con los promitentes compradores y actuales propietarios del Edificio Ester P.H.

SEGUNDO: Referente a la alusión: "(...) hemos solicitado en varias oportunidades y no nos quiere dar solución estas peticiones se han hecho verdad y por escrito de las cuales no hemos tenido respuesta (...) " y a los anexos con fecha de 14 de noviembre de 2018, 14 de junio de 2019 y 11 de mayo de 2020 me permito señalar: (i) El documento con fecha del 14 de noviembre de 2018 no relaciona las firmas de los "supuestos" peticionarios, y (ii) Los documentos con fecha del 14 de noviembre de 2018, 14 de junio de 2019 y 11 de mayo de 2020 nunca fueron presentados y/o radicados a mi defendido, incumpliendo los preceptos señalados en el artículo 15 de la Ley 1755, donde señala; "(...) A la petición escrita se podrá acompañar una copia que, recibida por el funcionario respectivo con anotación de la fecha y hora de su presentación, y del número y clase de los documentos anexos, tendrá el mismo valor legal del original y se devolverá al interesado a través de cualquier medio idóneo para la comunicación o transferencia de datos y en caso de que la petición sea enviada a través de cualquier medio idóneo para la comunicación o transferencia de datos, esta tendrá como datos de fecha y hora de radicación, así como el número y clase de documentos recibidos, los registrados en el medio por el cual se han recibido los documentos (...) ". De la misma manera es importante señalar que dichos escritos no soportan el conste del recibido del mismo, y mucho menos no aporta la quejosa; prueba del soporte del envío del mismo a mi prohijado.

TERCERO: Es de suma informar a su despacho que actualmente cursa ante la SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO una ACCIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR el día 29 de septiembre de 2020, bajo el radicado No. 20-359984 interpuesta por la señora ISBELLA GÓMEZ ANTOLINEZ en donde se demanda a mí prohijado por los mismos hechos que se relacionan en el escrito de queja en discusión. Por tal razón, el darle curso a una investigación por parte de la SUBDIRECCIÓN DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA estaría en

RESOLUCIÓN No. 2913 DEL 22 DE NOVIEMBRE DE 2022 Pág. 12 de 23

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

contravía de lo dispuesto en el artículo 29 de la Constitución Política de Colombia el cual señala: "(...) no ser juzgado dos veces por el mismo hecho (...)" así las cosas, el darle el trámite a la investigación de la queja en referencia, conllevaría a la vulneración de tal derecho en contra de mi prohijado, quien se encuentra a espera de la continuidad procesal de la ACCIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR bajo el juzgamiento de la SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO...

PRUEBAS

1. Documentales:

- 1.1 Copia de radicación No.20-359984-0 ante la Superintendencia de Industria y comercio*
- 1.2 Copia Auto No.106840 de la Superintendencia de Industria y Comercio, mediante el cual se admite la demanda de mínima cuantía interpuesta por la señora ISABELLA GOMEZ ANTOLINEZ en contra de mi prohijado... "*

Dicho material fue anexado al expediente y valorado bajo el principio de la sana crítica, entendido como el sistema de valoración de la prueba encontrando que frente:

- 1.1 DEMANDA DE PROTECCION AL CONSUMIDOR RADICACIÓN No.20-359984-0 ante la Superintendencia de Industria y comercio*

Este Despacho señala que el proceso que se lleva en la Superintendencia de Industria y Comercio tiene como objetivo proteger y asegurar los Derechos del Consumidor y el proceso de libre competencia económica y la libre concurrencia; objetivo diferente al que apremia a esta entidad para el cumplimiento de las funciones de inspección, vigilancia y control de las actividades de enajenación, autoconstrucción, arrendamiento e intermediación de vivienda a cargo del Distrito Capital a través de la Secretaría Distrital del Hábitat, o quien haga sus veces, según lo dispuesto en la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987, la Ley 820 de 2003, Decreto 2391 de 1989, Resolución 044 de 1990, el Acuerdo 079 de 2003, el Decreto Distrital 121 de 2008, 578 de 2011 y demás normas concordantes.

Cabe señalar que la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, adelantará de oficio o a petición de parte las investigaciones administrativas por infracción a las normas que regulan el régimen de construcción y enajenación, autoconstrucción, arrendamiento e intermediación de vivienda, objetivo de la presente investigación.

Esta subdirección tendrá como única misión, velar por el cumplimiento de la norma de construcción que rige en nuestra ciudad, y la cual, en caso de no haber sido cumplida a cabalidad, deberá ser sancionada y exigida por este Despacho.

RESOLUCIÓN No. 2913 DEL 22 DE NOVIEMBRE DE 2022 Pág. 13 de 23

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

Por lo anterior la prueba aportada por el apoderado de la sociedad no será tenida en cuenta para el archivo o cierre de la investigación, esta Subdirección se encuentra en la obligación de adelantar la investigación referenciada por los motivos ya descritos.

4. Análisis de descargos

Descargos frente el auto de apertura de investigación

Que frente al auto de apertura de investigación el señor **LUIS HERNAN PERAZA CASTAÑEDA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.309.806, en su condición de enajenador, no se pronunció frente a este a pesar de haber sido notificado en debida forma (folios 48-49).

Alegatos de conclusión

De igual forma frente al auto No.2579 del 24 de agosto de 2022, el señor **LUIS HERNAN PERAZA CASTAÑEDA** no se pronunció ni aportó material probatorio alguno a la investigación.

Cabe indicar que el enajenador conoce de la presente investigación desde el 10 de diciembre de 2020, lo que indica que este contó con el tiempo más que suficiente para la corrección de los hechos aperturados y hoy sancionados; no obstante, no se encontró manifestación alguna por parte del investigado, dejando a esta subdirección con únicamente el material probatorio recaudado y expuesto dentro del expediente.

5. Fundamento Normativo de la decisión

Este Despacho decidirá la procedibilidad de imponer sanción al señor **LUIS HERNAN PERAZA CASTAÑEDA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.309.806, 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 duda, que es el responsable de la enajenación del proyecto de vivienda **MULTIFAMILIAR ESTER**.

Lo anterior, en consideración a que en el caso en concreto corresponde a esta Subdirección asumir el conocimiento de los hallazgos evidenciados en el Informe de Verificación de Hechos expedido por el Profesional Técnico de esta Subdirección. 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. 22-119 y demás pruebas que fueron aportadas en transcurso de la investigación, este Despacho pudo establecer que los 

RESOLUCIÓN No. 2913 DEL 22 DE NOVIEMBRE DE 2022 Pág. 14 de 23

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

hechos: **"1. Fisuras en muros de diferentes espacios del apartamento"**, **"3. Apozamientos de agua en las duchas por falta de pendiente"**, constituyen deficiencias constructivas calificadas como afectaciones graves que afectan las condiciones de uso y habitabilidad de la unidad de vivienda apartamento 301, 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 sociedad enajenadora, tipificados dentro de la presente investigación como deficiencias constructivas calificadas como 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 frente a los hallazgos **"1. Fisuras en muros de diferentes espacios del apartamento"**, **"3. Apozamientos de agua en las duchas por falta de pendiente"** se incurrió en una vulneración de lo dispuesto en Acuerdo 20 de 1995, Capítulo B.10., Sección B.10.3., Artículo B.10.3.2., Parágrafos., B.10.3.2.2., B.10.3.2.2.1., B.10.3.2.2.2., B.10.3.2.2.3; Acuerdo 79 de 2003, 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 descritas en el Informe de Verificación de Hechos No. 22-119 del 14 de marzo de 2022, las cuales establecen:

- **Acuerdo 20 de 1995**

CAPÍTULO B.10, ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS Y ACABADOS.

Sección B.10.3 ACABADOS En esta sección se especifican los requisitos generales para los diferentes tipos de acabados y pañetes.

ARTÍCULO B.10.3.2.

Enchapes PARÁGRAFO B.10.3.2.2. Enchapes con elementos porcelanizados. Las baldosas o paños de un material cerámico con recubrimiento porcelanizado, deben cumplir los requisitos mínimos que se especifican en este párrafo.

B.10.3.2.2.1. En los planos o en las especificaciones particulares, debe indicarse la clase de material, su color, el mortero de afinado y el tipo de aplicación.

B.10.3.2.2.2. Si se especifica un enchape con material de primera calidad, no deben aceptarse piezas defectuosas, rotas, vencidas, agrietadas, o desportilladas; cuando se especifique material de segunda calidad sólo deben aceptarse desperfectos en tonalidad, alabeo y grado de cocción.

B.10.3.2.2.3. En los planos o especificaciones particulares, debe indicarse si se utilizan o no accesorios de remate, tales como boceles, rinconeras y molduras.

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

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

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:

(...)

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

RESOLUCIÓN No. 2913 DEL 22 DE NOVIEMBRE DE 2022 Pág. 16 de 23

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

bienes comunes, que no implican daño estructural o amenaza de ruina en el inmueble. Pueden presentarse, entre otros, en los siguientes casos:

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

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

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

La conducta asumida por la sociedad enajenadora respecto de los hallazgos “1. Fisuras en muros de diferentes espacios del apartamento”, “3. Apozamientos de agua en las duchas por falta de pendiente”, calificados como deficiencias constructivas de carácter graves, evidenciados en las áreas privadas del apartamento 301 del proyecto MULTIFAMILIAR ESTER, 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.

RESOLUCIÓN No. 2913 DEL 22 DE NOVIEMBRE DE 2022 Pág. 17 de 23

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

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).

Al respecto la Corte Constitucional en sentencia T-530 de 2011, señaló las siete condiciones que configuran el derecho a la vivienda adecuada, esto es: a) seguridad jurídica de la tenencia; b) disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura; c) gastos soportables; d) habitabilidad; e) asequibilidad; f) lugar y g) adecuación cultural; condiciones que fueron pasadas por alto por parte de la sociedad enajenadora, pues es claro que los hechos consistentes en “1. Fisuras en muros de diferentes espacios del apartamento”, “3. Apozamientos de agua en las duchas por falta de pendiente” constituyen deficiencias constructivas de tipo graves, según lo plasmado en el Informe de Verificación de Hechos No. 22-119 del 14 de marzo 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 el enajenador contravino las normas que regulan el régimen de enajenación y/o construcción de vivienda, pues el señor **LUIS HERNAN PERAZA CASTAÑEDA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.309.806, en su condición de enajenador, no logró acreditar la reparación de las afectaciones evidenciadas en las áreas privadas del apartamento 301 del proyecto en mención.

En tal sentido, mal haría este despacho en exonerar de responsabilidad al enajenador, teniendo en cuenta que aún persisten los hallazgos calificados como graves descritos en el Informe de ~~Hechos~~

RESOLUCIÓN No. 2913 DEL 22 DE NOVIEMBRE DE 2022 Pág. 18 de 23

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

Verificación de Hechos No. 22-119 del 14 de marzo de 2022, frente a los "1. Fisuras en muros de diferentes espacios del apartamento", "3. Apozamientos de agua en las duchas por falta de pendiente".

En razón a lo dicho anteriormente, este Despacho valorará al momento de imponer una sanción, el grado de prudencia y diligencia con la que actuó el enajenador al enfrentarse a las deficiencias constructivas evidenciadas en las áreas privadas del apartamento 201 del proyecto MULTIFAMILIAR ESTER, 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 "1. Fisuras en muros de diferentes espacios del apartamento", "3. Apozamientos de agua en las duchas por falta de pendiente", persisten.

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.

RESOLUCIÓN No. 2913 DEL 22 DE NOVIEMBRE DE 2022 Pág. 19 de 23

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

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

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

“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)

RESOLUCIÓN No. 2913 DEL 22 DE NOVIEMBRE DE 2022 Pág. 20 de 23

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

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

(IPC-F) 122,63

$$VP= (VH) \$500.000 \text{ -----} = \$ 88.862.319$$

(IPC-I) 0,69

Siendo (VP) el valor presente de la sanción, y (VH) al valor de la multa establecida en el Decreto Ley 2610 de 1979. Los índices son los acumulados de los Índices de Precios al Consumidor, siendo entonces el IPCi (índice inicial) el correspondiente al mes de octubre de 1979 (fecha de entrada en vigor 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.

RESOLUCIÓN No. 2913 DEL 22 DE NOVIEMBRE DE 2022 Pág. 21 de 23

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

Por lo anterior, siendo que el enajenador no se acogió en su totalidad a la normatividad que se infringió y ante la ausencia de prueba en el expediente que confirme que las deficiencias constructivas de carácter graves, halladas en las áreas privadas del apartamento 301 del proyecto de vivienda **MULTIFAMILIAR ESTER**, hubiesen sido subsanadas de forma definitiva por parte del responsable, atendiendo los criterios de razonabilidad previstos en el artículo 50 de la Ley 1437 de 2011, esta Subdirección impondrá multa equivalente a CUARENTA MIL PESOS (\$40.000.00) M/CTE, que indexados corresponden a la suma de SIETE MILLONES CIENTO OCHO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS (\$7.108.986) M/CTE, al enajenador señor **LUIS HERNAN PERAZA CASTAÑEDA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.309.806.

$$VP = (VH) \$40.000 \frac{(IPC-F) 122,63}{(IPC-I) 0,69} = \$ 7.108.986$$

8. Órdenes y Requerimientos

Se dispondrá a requerir al enajenador señor **LUIS HERNAN PERAZA CASTAÑEDA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.309.806, para que dentro del término de SEIS (6) MESES (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acojan a la normatividad infringida, para lo cual deberá solucionar en forma definitiva los hallazgos "1. Fisuras en muros de diferentes espacios del apartamento", "3. Apozamientos de agua en las duchas por falta de pendiente" que se presentan en las áreas privadas del apartamento 301 MULTIFAMILIAR ESTER, ya que constituyen deficiencias constructivas de carácter graves, conforme se evidencia en el Informe de Verificación de Hechos No. 22-119 del 14 de marzo 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 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.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Imponer a la persona natural al enajenador señor **LUIS HERNAN PERAZA CASTAÑEDA**

RESOLUCIÓN No. 2913 DEL 22 DE NOVIEMBRE DE 2022 Pág. 22 de 23

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

PERAZA CASTAÑEDA, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.309.806, multa por valor de CUARENTA MIL PESOS (\$40.000.00) M/CTE, que indexados corresponden a la suma de SIETE MILLONES CIENTO OCHO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS (\$7.108.986) M/CTE, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución

ARTÍCULO SEGUNDO: Requerir a la persona natural al enajenador señor **LUIS HERNAN PERAZA CASTAÑEDA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.309.806, para que dentro del término de (6) MESES (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acojan a la normatividad infringida, para lo cual deberá solucionar en forma definitiva los hallazgos “1. Fisuras en muros de diferentes espacios del apartamento”, “3. Apozamientos de agua en las duchas por falta de pendiente” que se presentan en las áreas privadas del apartamento 301 MULTIFAMILIAR ESTER, ya que constituyen deficiencias constructivas de carácter graves, conforme se evidencia en el Informe de Verificación de Hechos No. 22-119 del 14 de marzo 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 persona natural al enajenador señor **LUIS HERNAN PERAZA CASTAÑEDA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.309.806; para que dentro de los diez (10) días (hábiles) siguientes al cumplimiento del término otorgado en el artículo anterior, acrediten ante este Despacho la realización de las labores de corrección sobre los citados hechos.

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

ARTÍCULO QUINTO: El pago de la multa impuesta deberá ser cancelada 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, 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, una fotocopia del recibo de pago, acompañada de un oficio remisorio.

ARTÍCULO SEXTO: La presente Resolución presta mérito ejecutivo y causa intereses

RESOLUCIÓN No. 2913 DEL 22 DE NOVIEMBRE DE 2022 Pág. 23 de 23

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

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 persona natural al enajenador señor **LUIS HERNAN PERAZA CASTAÑEDA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.309.806.

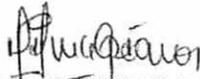
ARTÍCULO OCTAVO: Notificar el contenido de la presente Resolución a la propietaria/o del apartamento 301 MULTIFAMILIAR ESTER en esta ciudad.

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 veintidós (22) días del mes de noviembre de dos mil veintidós (2022).



MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda