



Señor (a)  
**ANROCA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN**  
Representante legal o quien haga sus veces  
Autopista Norte Kilómetro 19 Centro Empresarial TYFA Oficina 204  
Bogotá D.C.

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**  
Tipo de acto administrativo: **RESOLUCIÓN 252 DEL 13 DE ABRIL DE 2023**  
Expediente No. **1-2021-03374-1**

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 **RESOLUCIÓN 252 DEL 13 DE ABRIL DE 2023** 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.

Se informa que 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.

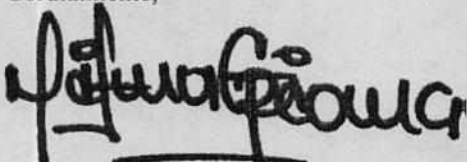
La presente resolución rige a partir de la fecha de expedición.

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

Finalmente, esta Secretaría informa a la ciudadanía que todos los trámites que se realizan en la entidad son completamente gratuitos y se accede a ellos sin acudir a intermediarios.

Cordialmente,



**MILENA GUEVARA TRIANA**

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Diego Fernando Carrillo Acuña – Contratista SIVCV  
Revisó: María Alejandra Villota Martínez – Contratista SIVCV  
Aprobó: Diana Marcela Quintero Casas – Profesional Especializado SIVCV  
Anexo: 15 folios

Calle 52 No. 13-64  
Conmutador: 358 16 00  
[www.habitatbogota.gov.co](http://www.habitatbogota.gov.co)  
[@HabitatComunica](https://www.facebook.com/SecretariaHabitat)  
Código Postal: 110231



RESOLUCIÓN No. 252 DEL 13 DE ABRIL DE 2023 Pág. 1 de 29

*"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 establecido en el parágrafo del artículo 1° del Decreto 572 de 2015, asumió el conocimiento de la queja presentada por el señor MIGUEL ANGEL REYES OVALLE, en calidad de apoderado especial de la señora JANETH PATRICIA MUÑOZ ERASO en condición de propietaria del apartamento 304 del EDIFICIO ABITAT 51 – PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la Transversal 3 C # 51 A – 08 de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las áreas privadas del apartamento 304 del proyecto de vivienda en mención, en contra de la sociedad enajenadora ANROCA SAS EN LIQUIDACION, identificada con NIT. 900.272.797-2, liquidador INNOVA CREATIVE LAW SAS identificado con NIT.900.770.5030 (hoy INNOVACIONES LEGALES S.A.S representada legalmente por el señor LUIS ARNULFO MORENO PRIETO); actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2021-03374 del 01 de febrero de 2021, Queja No. 1-2021-03374 (folio 01).

Que una vez revisado el Sistema de Información Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda (SIDIVIC) con el que cuenta la entidad, se constató que la sociedad enajenadora ANROCA SAS EN LIQUIDACION, identificada con NIT. 900.272.797-2, representada legalmente por el liquidador INNOVA CREATIVE LAW SAS, identificado con NIT 900.770.5030 (hoy INNOVACIONES LEGALES S.A.S representada legalmente por el señor LUIS ARNULFO MORENO PRIETO) es el responsable del proyecto de vivienda y les fue otorgado el registro de enajenación 2016159.

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2021-09227 de 01 de marzo de 2021 (folio 05), se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora ANROCA SAS EN LIQUIDACION, identificada con NIT. 900.272.797-2, representada legalmente por el liquidador INNOVA CREATIVE LAW SAS identificado con NIT.900.770.5030 (hoy INNOVACIONES

**RESOLUCIÓN No. 252 DEL 13 DE ABRIL DE 2023** Pág. 2 de 29

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

**LEGALES S.A.S** representada legalmente por el señor **LUIS ARNULFO MORENO PRIETO**) para que en el término de diez (10) días hábiles se manifestaran sobre los hechos e indicaran de manera puntual si darían solución a los mismos; dicho traslado fue comunicado al apoderado de la propietaria de la unidad de vivienda en cuestión del **EDIFICIO ABITAT 51 – PROPIEDAD HORIZONTAL**, objeto de queja, mediante radicado No. 2-2021-09194 de fecha 01 de marzo de 2021 (folio 04).

Que mediante radicado No. 1-2021-20449 de fecha 13 de mayo de 2021, el apoderado de la propietaria solicitó se dé trámite con el fin de que obtengan solución a la problemática referida. (folios 06 a 09), al cual la entidad dio respuesta mediante radicado 2-2021-32700 de 22 de junio de 2021 (folio 8).

Que conforme a lo establecido en el artículo 5 del Decreto 572 de 2015, mediante radicados No. 2-2021-37681 y 2-2021-37682 del 19 de julio de 2021, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, comunicó al propietario de la unidad de vivienda y a los enajenadores sobre la práctica de la visita de carácter técnico al inmueble con el objeto de verificar los hechos denunciados, para el 02 de agosto de 2021 a las 09:09 a.m. (folios 10 a 12).

Que llegado el día y la hora de la visita técnica programada asistió la señora **JANETH PATRICIA MUÑOZ ERASO** en calidad de propietaria del apartamento 304 del proyecto de vivienda **EDIFICIO ABITAT 51 – PROPIEDAD HORIZONTAL** y, por parte de la sociedad enajenadora, no asistió delegado y/o autorizado para tal fin, tal como se puede corroborar en Acta de visita técnica del 02 de agosto de 2021. (folio 13).

Que mediante radicado No. 1-2021-32065 de fecha 04 de septiembre de 2021 la señora **JANETH PATRICIA MUÑOZ ERASO** en calidad de quejosa amplía la queja de la siguiente manera:

*"(...)"*

*"1. Mover el mesón y la campana extractora de la cocina aproximadamente 30 cms para que me pueda permitir el ingreso del nevecón y su instalación, porque tal como esta no se lo puede hacer. Adicional, en la misma proporción, se debe aumentar el muro que soporta el mesón.*

*2. Instalar el cubiertero de la cocina ya que se entregó sin este accesorio, tal como lo tienen los demás apartamentos del edificio.*



**RESOLUCIÓN No. 252 DEL 13 DE ABRIL DE 2023** Pág. 3 de 29

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

3. *Garantizar que la campana extractora quede alineada con la estufa y que la misma, este ubicada en un espacio que presente riego, siguiendo las normas técnica para ello.*
4. *Reparar algunas grietas que parece ser son por asentamiento.*

(...)" (Folios 14 a 19).

Mediante radicado 2-2021-45532 de 24 de septiembre de 2021, la entidad le comunicó a la quejosa en relación con la petición referida que se corrió traslado de la ampliación de su queja a la sociedad enajenadora para que manifieste su disposición de dar solución a los temas denunciados y que en caso de no ser atendido este requerimiento se programará visita de verificación. (folio 20)

Que mediante radicados Nos. 2-2021-48917, 2-2021-48918 y 2-2021-48919 de fecha 08 de 2021, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, le comunicó por segunda ocasión al propietario de la unidad de vivienda, apoderado de la propietaria y a la sociedad enajenadora sobre la práctica de la visita de carácter técnico al inmueble con el objeto de verificar los hechos denunciados, para el 22 de septiembre de 2021 a las 14:15 horas (folios 21 a 23).

Que llegado el día y la hora de la visita técnica programada asistió la señora **JANETH PATRICIA MUÑOZ ERASO** en calidad de propietaria del apartamento 304 del proyecto de vivienda **EDIFICIO ABITAT 51 – PROPIEDAD HORIZONTAL** y, por parte de la sociedad enajenadora, no asistió delegado y/o autorizado para tal fin, tal como se puede corroborar en Acta de visita técnica del 22 de septiembre de 2021 (folio 24).

Que, con base en la visita técnica realizada, se emitió el Informe de Verificación de Hechos No. 21-612 del 11 de noviembre de 2021 (folios 25-29), en el cual se concluyó:

**"FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE: agosto 2020**

### **HALLAZGOS**

*En la visita fue informado que algunos de los hechos ya fueron subsanados por la constructora, razón por la cual en este informe solo se hará alusión a los hechos que aún se presentan.*

#### **1. Fallas en la iluminación del baño 1**

**RESOLUCIÓN No. 252 DEL 13 DE ABRIL DE 2023** Pág. 4 de 29

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

*En la visita se pudo verificar que efectivamente uno de los puntos de iluminación pertenecientes al baño 1 o auxiliar no enciende, según comenta la propietaria el bombillo ha sido cambiado en diferentes oportunidades; sin embargo, este punto sigue sin tener paso de luz y el hecho se presenta desde el momento en el cual fue entregado el apartamento. Frente a esto el Código de la Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003):*

*Título II - Para la Seguridad*

*Capítulo 8°. En las Construcciones*

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

*Título IX. Para La Libertad de Industria y Comercio y la Protección de los Consumidores*

*Capítulo 3°. La Competencia Comercial y la Protección al Consumidor y al Usuario*

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

*Al incumplir con lo anterior, se configura como deficiencia constructiva, que por no afectar las condiciones de uso y funcionamiento de las áreas comunes se clasifica como*  
**AFECTACION LEVE**

**2. Ausencia de cubiertas en los ventanales**

*Sobre este hecho la propietaria hace alusión a la ausencia de los machones sobre puestos en fachada del edificio. Los mismos solo hacen parte del diseño de la fachada en uno de sus costados*

*Ella alude a que los mismos le ayudaran a prevenir el ingreso de agua por la ventanearía cuando llueva. Sin embargo, una vez realizada la verificación con los planos radicados para la enajenación de los inmuebles se comprobó que los mismos no hacen parte del diseño de la fachada del edificio. Y actualmente no existen filtraciones por fachada o similar.*

*Al no incumplir con lo estipulado en los planos* **NO SE PUEDE ESTABLECER DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA O DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIÓN TÉCNICA** *al respecto de este hecho.*

**3. Acometidas de servicios públicos temporales**

RESOLUCIÓN No. 252 DEL 13 DE ABRIL DE 2023 Pág. 5 de 29

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

*En el momento de la visita aún no se había realizado la conexión a la acometida final del servicio de electricidad del edificio. A este respecto la ley establece la obligatoriedad de legalizar los servicios públicos:*

*Ley 66 de 1968:*

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

*Ley 675 de 2001:*

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

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

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

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

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

*En estas condiciones se configura una deficiencia constructiva que se califica como*  
**AFECCIÓN GRAVE**

*4. Mover le mesón de la cocina y la campana extractora para permitir el ingreso del*  
*nevecon*

*5. Garantizar que la campana extractora quede alineada con la estufa*



**RESOLUCIÓN No. 252 DEL 13 DE ABRIL DE 2023** Pág. 6 de 29

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

*Frente a los hechos anteriormente nombrados es importante aclarar que efectivamente el área de circulación dentro de la cocina imposibilita el ingreso y/o apertura del nevero en vista que el mismo solo mide 77 cm, de la misma manera se confirmó que la campana extractora no se encuentra alineada con la estufa.*

*Así mismo la propietaria señala que la estufa se encuentra muy a borde del mesón, imposibilitando maniobrar en la cocina con comodidad.*

*Si bien es cierto que no existe una norma que acobije las dimensiones y distancias exactas para estos espacios una vez se verificó con los planos radicados para la enajenación se comprobó que lo construido no corresponde con lo radicado. Frente a este hecho la Ley 400 de 1997 en los siguientes artículos ordena:*

*ARTICULO 7°. - Sujeción de la construcción a los planos. - Los planos arquitectónicos y estructurales que se presenten para la obtención de la licencia de construcción deben ser iguales a los utilizados en la construcción de la obra. Por lo menos una copia de estos debe permanecer en el archivo del Departamento Administrativo o dependencia Distrital o Municipal a cargo de la expedición de la licencia de construcción.*

*Al incumplir con lo anterior, se configura como deficiencia constructiva, que por afectar las condiciones de uso y funcionamiento de las áreas comunes se clasifica como*  
**AFECCIÓN GRAVE**

**6. Instalación del cubiertero ya que nunca se entregó este accesorio**

*La propietaria informa que, en el espacio señalado, todos los apartamentos incluyen un cubiertero y que le mismo se le fue ofrecido en la sala de ventas; empero, el mismo nunca fue instalado a pesar de hacer reiteradas veces la solicitud a la constructora y por consiguiente el mueble le ha quedado incompleto. Frente a esto el Código de la Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003):*

**Título II - Para la Seguridad**

**Capítulo 8°. En las Construcciones**

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

**RESOLUCIÓN No. 252 DEL 13 DE ABRIL DE 2023** Pág. 7 de 29

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

*Título IX. Para La Libertad de Industria y Comercio y la Protección de los Consumidores**Capítulo 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.

Al incumplir con lo anterior, se configura como desmejoramiento de las especificaciones técnicas, que por afectar las condiciones de uso y funcionamiento de las áreas comunes se clasifica como **AFECTACION LEVE**

**7. Reparar grietas por asentamiento**

Se pudo observar en la visita la aparición de fisuras especialmente en el área designada para ubicar el nevecon. Frente a esto la NSR 10 habla sobre los efectos de los asentamientos.

**H. 4.1.9 - EFECTOS DE LOS ASENTAMIENTOS**

H.4.1.9.1 - Clasificación - Se deben calcular los distintos tipos de asentamientos que se especifican a continuación:

(a) Asentamiento total - Definido como el de mayor valor entre todos los producidos en la cimentación.

(b) Asentamiento diferencial - Definido como la diferencia entre los valores de asentamiento correspondientes a dos partes diferentes de la estructura.

(c) Giro - Definida como la rotación de la edificación, sobre el plano horizontal, producida por asentamientos diferenciales de la misma.

H.4.1.9.2 - Límites de asentamientos totales - Los asentamientos totales a 20 años calculados se deben limitar a los siguientes valores:

(a) Para construcciones aisladas 30 cm, siempre y cuando no se afecten la funcionalidad de conducciones de servicios y accesos a la construcción.

(b) Para construcciones entre medianeros 15 cm, siempre y cuando no se afecten las construcciones e instalaciones vecinas.

H.4.1.9.3 - Límites de asentamientos diferenciales - Los asentamientos diferenciales calculados se deben limitar a los valores fijados en la tabla H.4-1, expresados en función de  $l$ , distancia entre apoyos o columnas de acuerdo con el tipo de construcción.

A pesar de que dichos efectos de asentamiento hacen parte de la consolidación de la edificación las mismas jamás han sido corregidas. Por lo tanto, la afectación anterior se



**RESOLUCIÓN No. 252 DEL 13 DE ABRIL DE 2023** Pág. 8 de 29

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

*configura como deficiencia constructiva; que, por afectar las condiciones de uso y habitabilidad del área privada se clasifican como AFECCIÓN LEVE*

**8. Imposibilidad de acceder al depósito**

*Dentro de la queja la propietaria se señala la imposibilidad de acceder al depósito al no contar con una línea de acceso (diferente al área del parqueadero), siendo esto un inconveniente cuando el mismo se encuentre ocupado. Para poder constatar la información se realizó la revisión de los planos radicados para la enajenación en la secretaria; encontrando que existió una modificación el uso y diseño final de este espacio; puesto que en donde se encuentra localizado este depósito se encontraba desinado para el cuarto de reciclaje, contando este con una ruta de acceso que no interfería con el uso del parqueadero. Frente a este hecho la Ley 400 de 1997 en los siguientes artículos ordena:*

*ARTICULO 7°. - Sujeción de la construcción a los planos. - Los planos arquitectónicos y estructurales que se presenten para la obtención de la licencia de construcción deben ser iguales a los utilizados en la construcción de la obra. Por lo menos una copia de estos debe permanecer en el archivo del Departamento Administrativo o dependencia Distrital o Municipal a cargo de la expedición de la licencia de construcción.*

*Al incumplir con lo anterior, se configura como deficiencia constructiva, que por afectar las condiciones de uso y funcionamiento de las áreas comunes se clasifica como AFECCIÓN GRAVE.”*

*Acorde lo expuesto, una vez analizado el hecho “2. Ausencia de cubiertas en los ventanales” se encuentra que el mismo no fue calificado como deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones, según lo señalado en el informe de verificación de hechos No. 21-612 del 11 de noviembre de 2021, por lo que este no será objeto de investigación.*

*No obstante, el informe de verificación de hechos No. 21-612 del 11 de noviembre de 2021, describe que los hechos identificados como “1. Fallas en la iluminación del baño”, “3. Acometidas de servicios públicos temporales”, “4. Mover le el mesón de la cocina y la campana extractora para permitir el ingreso del nevecon”, “5. Garantizar que la campana extractora quede alineada con la estufa”, “6. Instalación del cubiertero ya que nunca se entregó este accesorio”, “7. Reparar grietas por asentamiento” y “8. Imposibilidad de acceder al depósito”, constituye una deficiencia constructiva que afecta las condiciones estructurales del inmueble, catalogándose como deficiencias **LEVES** y **GRAVES**, en atención a lo establecido en el Artículo 2° del Decreto 572 de 2015.*

RESOLUCIÓN No. 252 DEL 13 DE ABRIL DE 2023 Pág. 9 de 29

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

Por su parte, una vez analizada la información suministrada, se identifica que las áreas privadas de la unidad de vivienda fueron entregadas en el mes de agosto de 2020, tal y como se plasmó en acta de visita técnica visible a folio 25, y que la fecha en la cual este despacho conoció de la queja correspondió al día 01 de febrero de 2021. Al respecto, el artículo 14° del Decreto 572 de 2015 establece lo siguiente:

*"Artículo 14°. 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.*

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

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

En este orden de ideas, los hechos: *"1. Fallas en la iluminación del baño", "3. Acometidas de servicios públicos temporales", "4. Mover le el mesón de la cocina y la campana extractora para permitir el ingreso del nevecon", "5. Garantizar que la campana extractora quede alineada con la estufa", "6. Instalación del cubiertero ya que nunca se entregó este accesorio", "7. Reparar grietas por asentamiento" y "8. Imposibilidad de acceder al depósito"*, calificados como deficiencias constructivas con afectaciones graves y leves, se encuentra dentro del término de oportunidad para imponer sanciones y órdenes, ya que no transcurrieron más de tres (3) años desde la entrega para las afectaciones graves y tratándose de las afectaciones leves, no ha transcurrido un (1) año desde el momento de la

**RESOLUCIÓN No. 252 DEL 13 DE ABRIL DE 2023** Pág. 10 de 29

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

entrega del área privada del proyecto de vivienda (agosto de 2020) y la fecha en la cual se puso en conocimiento de este Despacho la respectiva queja – 01 de febrero de 2021.

*Así las cosas, los hechos "1. Fallas en la iluminación del baño", "3. Acometidas de servicios públicos temporales", "4. Mover le el mesón de la cocina y la campana extractora para permitir el ingreso del nevecon", "5. Garantizar que la campana extractora quede alineada con la estufa", "6. Instalación del cubiertero ya que nunca se entregó este accesorio", "7. Reparar grietas por asentamiento" y "8. Imposibilidad de acceder al depósito", constituye una presunta vulneración a lo dispuesto en las siguientes normas: ACUERDO 79 DE 2003, TÍTULO II, CAPÍTULO 8, ARTÍCULO 12, TÍTULO IX, CAPÍTULO 3 y ARTÍCULO 114; LEY 66 DE 1968, ARTÍCULO 10; LEY 675 DE 2001, ARTÍCULO 80, DECRETO 190 DE 2004, ARTÍCULO 229; NSR 10, H.4.1.9., H.4.1.9.1., H.4.1.9.2., H.4.1.9.3.; LEY 400 DE 1997, ARTÍCULO 7; 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. 21-612 del 11 de noviembre de 2021 relacionadas a los hallazgos en mención, por cuanto es una obligación de la persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, dar 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.*

El 01 de junio de 2022, por medio del Auto No. 2316 (folios 30-36) se dispuso la apertura de la presente investigación administrativa en contra de la sociedad enajenadora **ANROCA SAS EN LIQUIDACION**, identificada con **NIT. 900.272.797-2**, representada legalmente por el liquidador **INNOVA CREATIVE LAW SAS** identificado con **NIT.900.770.5030** (hoy **INNOVACIONES LEGALES S.A.S** representada legalmente por el señor **LUIS ARNULFO MORENO PRIETO**), de conformidad con lo consignado en el Informe de Verificación de Hechos No. 21-612 del 11 de noviembre de 2021, producto de la visita técnica realizada el día 22 de septiembre de 2021, al apartamento 304 del proyecto de vivienda **EDIFICIO ABITAT 51 – PROPIEDAD HORIZONTAL**.

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 37 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011), se envió comunicación del Auto de apertura de investigación No. 2316 del 01 de junio de 2022, al propietario (o quien hiciera sus veces) del apartamento 304 del **EDIFICIO ABITAT 51 – PROPIEDAD HORIZONTAL**, mediante oficio radicado No. 2-2020-35441 del 14 de junio de 2022 (folio 37). A su vez, mediante radicado No. 2-2020-35440 del 14 de junio de 2022, se envió comunicación del mencionado auto al apoderado del propietario de la unidad de vivienda, en cuyo caso no fue objeto de entrega efectiva bajo la causal *"No Reside"*, el



**RESOLUCIÓN No. 252 DEL 13 DE ABRIL DE 2023** Pág. 11 de 29

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

cual en definitiva fue objeto de publicación en la oficina de notificaciones de esta Subdirección y en la página web de la entidad, actuación que se surtió el día 12 de julio de 2022.

Que, por otra parte, el 14 de junio de 2022, se remitió citación para la notificación del Auto de apertura de investigación No. 2316 del 01 de junio de 2022 a la sociedad enajenadora **ANROCA SAS EN LIQUIDACION**, identificada con NIT. 900.272.797-2, representada legalmente por el liquidador **INNOVA CREATIVE LAW SAS** identificado con NIT.900.770.5030 (hoy **INNOVACIONES LEGALES S.A.S** representada legalmente por el señor **LUIS ARNULFO MORENO PRIETO**) (folio 41), documento que no fue objeto de entrega efectiva bajo la causal *"No Reside"*, el cual en definitiva fue objeto de publicación en la oficina de notificaciones de esta Subdirección y en la página web de la entidad, una vez se agotó el procedimiento contemplado en los artículos 67 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo - Ley 1437 de 2011, se remite aviso de notificación con radicado No. 2-2022-43344 del 25 de julio de 2022, el cual tampoco fue objeto de entrega por lo que en consecuencia se procedió a su publicación, en cuyo caso la notificación se consideró surtida el 16 de agosto de 2022 (folio 46-50)

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 7° del Decreto Distrital 572 de 2015, se corrió traslado al enajenador para que dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación del Auto de apertura de investigación presentara descargos, solicitara o aportara las pruebas que pretendiera hacer valer y rindiera las explicaciones que considerara necesarias en ejercicio de su derecho de defensa protegido por el artículo 29 de la Constitución Política. (folio 42-44)

Una vez, revisados los sistemas de información con que cuenta esta entidad y los documentos que hacen parte del expediente No. 1-2021-03374-1, se observa que la sociedad enajenadora **ANROCA SAS EN LIQUIDACION**, identificada con NIT. 900.272.797-2 representada legalmente por el liquidador **INNOVA CREATIVE LAW SAS** identificado con NIT.900.770.5030 (hoy **INNOVACIONES LEGALES S.A.S** representada legalmente por el señor **LUIS ARNULFO MORENO PRIETO**), no ejerció su derecho de defensa protegido constitucionalmente, al no presentar los respectivos descargos en los términos señalados en el artículo 7° del Decreto Distrital 572 de 2015.

Así mismo se evidencia que la sociedad enajenadora, no ejerció su derecho de defensa protegido constitucionalmente, al no presentar los respectivos descargos en los términos señalados en el artículo 7° del Decreto Distrital 572 de 2015, por lo que en consecuencia tampoco solicitó la realización de audiencia de mediación, ni práctica de pruebas.

**RESOLUCIÓN No. 252 DEL 13 DE ABRIL DE 2023** Pág. 12 de 29

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. 2730 del 19 de octubre de 2022 (folios 54-56), se impulsó oficiosamente la investigación administrativa y corrió traslado a la investigada para que presentara los alegatos de conclusión, conforme lo dispuesto en el parágrafo 2° del Artículo 12° del Decreto 572 de 2015.

Que el acto administrativo Auto No. 2730 del 19 de octubre de 2022, fue enviado para comunicación a la sociedad mediante radicado No.2-2022-65007 del 26 de octubre de 2022 (folio 57), no obstante, se evidencia en la guía No.RA396077965CO (folio 58) que esta no fue entregada señalándose que se habrían trasladado; razón por la cual se procede a la publicación en la página web de la entidad el día 21 de marzo de 2023 (folio 59 respaldo).

No obstante, una vez verificadas las bases de datos e informativas de la entidad no se evidencio respuesta alguna por parte de la sociedad.

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 enajenación de inmuebles destinados a vivienda, la cual se desarrolla mediante la facultad de tomar los correctivos necesarios para contrarrestar

RESOLUCIÓN No. 252 DEL 13 DE ABRIL DE 2023 Pág. 13 de 29

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

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 de la sociedad enajenadora **ANROCA SAS EN LIQUIDACION**, identificada con NIT. 900.272.797-2 representada legalmente por el liquidador **INNOVA CREATIVE LAW SAS** identificado con NIT.900.770.5030 (hoy **INNOVACIONES LEGALES S.A.S** representada legalmente por el señor **LUIS ARNULFO MORENO PRIETO**), quien es la responsable del proyecto de vivienda **EDIFICIO ABITAT 51 – PROPIEDAD HORIZONTAL**.

## 2. Desarrollo de la actuación

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

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



**RESOLUCIÓN No. 252 DEL 13 DE ABRIL DE 2023** Pág. 14 de 29

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

*"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**

El señor MIGUEL ANGEL REYES OVALLE, en calidad de apoderado especial de la señora JANETH PATRICIA MUÑOZ ERASO en condición de propietaria del apartamento 304 del EDIFICIO ABITAT 51 – PROPIEDAD HORIZONTAL, pone en conocimiento de este Despacho las presuntas irregularidades existentes en las áreas privadas del APT 304, en contra de la sociedad ANROCA SAS EN LIQUIDACION, identificada con NIT. 900.272.797-2 representada legalmente por el liquidador INNOVA CREATIVE LAW SAS identificado con NIT.900.770.5030 (hoy INNOVACIONES LEGALES S.A.S representada legalmente por el señor LUIS ARNULFO MORENO PRIETO).

En ese orden, esta Subdirección por medio del Auto No. 2316 del 1 de junio de 2022, dio apertura a la presente investigación administrativa en contra de la sociedad enajenadora al

**RESOLUCIÓN No. 252 DEL 13 DE ABRIL DE 2023** Pág. 15 de 29

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

encontrar que los hechos *"1. Fallas en la iluminación del baño", "3. Acometidas de servicios públicos temporales", "4. Mover le el mesón de la cocina y la campana extractora para permitir el ingreso del nevecon", "5. Garantizar que la campana extractora quede alineada con la estufa", "6. Instalación del cubiertero ya que nunca se entregó este accesorio", "7. Reparar grietas por asentamiento" y "8. Imposibilidad de acceder al depósito"* constituyen deficiencias constructivas y desmejoramientos de especificaciones de afectación GRAVES y LEVES que afectan las condiciones de uso y habitabilidad de las áreas privadas del apartamento 304 del proyecto de vivienda en cuestión, de conformidad con el Informe de Verificación de Hechos No. 21-612 (folios 25-29), teniendo en cuenta la presunta vulneración a las normas descritas en el mencionado acto administrativo.

Cabe señalar que si bien esta Subdirección realizó en debida forma la notificación a la sociedad tanto del Auto de apertura de investigación: radicado No.2-2022-35439 del 14 de junio de 2022 (folio 41) la cual no fue recibida por lo que se procedió a la publicación en la página web de la entidad el 8 de agosto de 2022 hasta el 12 de agosto de 2022 (folios 40-50).

Como el Auto de traslado para alegatos: comunicación mediante radicado No.2-2022-65007 del 26 de octubre de 2022 devuelto por haberse trasladado el investigado, según guía No.RA396077965CO (folios 57-58), razón por la cual se procedió a publicar en la página web de la entidad el día 21 de marzo de 2023 (folio 59).

#### **4. Análisis de descargos**

##### **Descargos frente el auto de apertura de investigación**

Que frente al auto de apertura la sociedad enajenadora ANROCA SAS EN LIQUIDACION, identificada con NIT. 900.272.797-2 representada legalmente por el liquidador INNOVA CREATIVE LAW SAS identificado con NIT.900.770.5030 (hoy INNOVACIONES LEGALES S.A.S representada legalmente por el señor LUIS ARNULFO MORENO PRIETO), a pesar de haber sido notificada en debida forma, no presentó descargos frente al Auto expuesto.

##### **Alegatos de conclusión**

Que frente al auto por el cual se impulsa oficiosamente una investigación administrativa y se corre traslado para alegar de conclusión, la sociedad enajenadora ANROCA SAS EN LIQUIDACION, identificada con NIT. 900.272.797-2 representada legalmente por el liquidador INNOVA CREATIVE LAW SAS identificado con NIT.900.770.5030 (hoy

**RESOLUCIÓN No. 252 DEL 13 DE ABRIL DE 2023** Pág. 16 de 29

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

INNOVACIONES LEGALES S.A.S representada legalmente por el señor LUIS ARNULFO MORENO PRIETO), a pesar de haber sido comunicada en debida forma, no presentó alegatos de conclusión frente al Auto expuesto.

**5. Fundamento Normativo de la decisión**

Este Despacho decidirá la procedibilidad de imponer sanción a la sociedad enajenadora **ANROCA SAS EN LIQUIDACION**, identificada con NIT. 900.272.797-2 representada legalmente por el liquidador **INNOVA CREATIVE LAW SAS** identificado con NIT.900.770.5030 (hoy **INNOVACIONES LEGALES S.A.S** representada legalmente por el señor **LUIS ARNULFO MORENO PRIETO**), teniendo en cuenta las pruebas y los argumentos relacionados a lo largo del proceso, como quiera que el material probatorio que obra en el expediente permite deducir sin lugar duda, que es la responsable de la enajenación del proyecto de vivienda apartamento 304 del EDIFICIO ABITAT 51 – 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 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. 21-612 del 11 de noviembre de 2021 y demás pruebas que fueron verificadas en el transcurso de la investigación, este Despacho pudo establecer que los hechos: *"1. Fallas en la iluminación del baño", "3. Acometidas de servicios públicos temporales", "4. Mover le el mesón de la cocina y la campana extractora para permitir el ingreso del nevecon", "5. Garantizar que la campana extractora quede alineada con la estufa", "6. Instalación del cubiertero ya que nunca se entregó este accesorio", "7. Reparar grietas por asentamiento" y "8. Imposibilidad de acceder al depósito"* constituyen deficiencias constructivas y desmejoramientos de especificaciones de afectación GRAVES y LEVES que afectan las condiciones de uso y habitabilidad de las áreas privadas del apartamento 304 del proyecto de vivienda en cuestión, que no dan 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 y leves, esta Subdirección realizará un análisis de las normas



RESOLUCIÓN No. 252 DEL 13 DE ABRIL DE 2023 Pág. 17 de 29

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

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 hechos: *"1. Fallas en la iluminación del baño", "3. Acometidas de servicios públicos temporales", "4. Mover le el mesón de la cocina y la campana extractora para permitir el ingreso del nevecon", "5. Garantizar que la campana extractora quede alineada con la estufa", "6. Instalación del cubiertero ya que nunca se entregó este accesorio", "7. Reparar grietas por asentamiento" y "8. Imposibilidad de acceder al depósito", se incurrió en una vulneración de lo dispuesto en el ACUERDO 79 DE 2003, TÍTULO II, CAPÍTULO 8, ARTÍCULO 12, TÍTULO IX, CAPÍTULO 3 y ARTÍCULO 114; LEY 66 DE 1968, ARTÍCULO 10; LEY 675 DE 2001, ARTÍCULO 80, DECRETO 190 DE 2004, ARTÍCULO 229; NSR 10, H.4.1.9., H.4.1.9.1., H.4.1.9.2., H.4.1.9.3.; LEY 400 DE 1997, ARTÍCULO 7; 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. 21-612 del 11 de noviembre de 2021 las cuales establecen:*

- *(Acuerdo 79 de 2003):*

*Título II - Para la Seguridad*

*Capítulo 8°. En las Construcciones*

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

*Título IX. Para La Libertad de Industria y Comercio y la Protección de los Consumidores*

*Capítulo 3°. La Competencia Comercial y la Protección al Consumidor y al Usuario (1130) Artículo 114.- Enajenación y construcción de vivienda. Toda persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda debe cumplir con lo dispuesto en las normas especiales sobre la materia y garantizar la seguridad y calidad de las construcciones.*

- *Ley 66 de 1968:*

*Artículo 10. La obligación de ejecutar las obras de urbanismos y de dotar a los inmuebles que se enajenen o prometan enajenar de los servicios públicos exigidos*

**RESOLUCIÓN No. 252 DEL 13 DE ABRIL DE 2023** Pág. 18 de 29

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

*por las autoridades distritales o municipales en los planes o programas a que se refiere la presente Ley, no podrá descargarse en los adquirientes o transmitirse a terceros, salvo cuando se trate de contratos celebrados con otra persona dedicada a la misma actividad y ambos se hallen inscritos ante la Superintendente Bancario, en los términos del artículo 3 de esta Ley o cuando se trate de enajenar el terreno en bruto como un todo y no como parte de un plan de urbanización.*

- **Ley 675 de 2001:**

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

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

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

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

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

- **Ley 400 de 1997 en los siguientes artículos ordena:**

*ARTICULO 7º. - Sujeción de la construcción a los planos. - Los planos arquitectónicos y estructurales que se presenten para la obtención de la licencia de construcción deben ser iguales a los utilizados en la construcción de la obra. Por lo menos una copia de estos debe permanecer en el archivo del Departamento Administrativo o dependencia Distrital o Municipal a cargo de la expedición de la licencia de construcción.*

- **NSR 10 habla sobre los efectos de los asentamientos.**

#### **H. 4.1.9 - EFECTOS DE LOS ASENTAMIENTOS**

**RESOLUCIÓN No. 252 DEL 13 DE ABRIL DE 2023** Pág. 19 de 29

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

*H.4.1.9.1 - Clasificación - Se deben calcular los distintos tipos de asentamientos que se especifican a continuación:*

*(a) Asentamiento total - Definido como el de mayor valor entre todos los producidos en la cimentación.*

*(b) Asentamiento diferencial - Definido como la diferencia entre los valores de asentamiento correspondientes a dos partes diferentes de la estructura.*

*(c) Giro - Definida como la rotación de la edificación, sobre el plano horizontal, producida por asentamientos diferenciales de la misma.*

*H.4.1.9.2 - Límites de asentamientos totales - Los asentamientos totales a 20 años calculados se deben limitar a los siguientes valores:*

*(a) Para construcciones aisladas 30 cm, siempre y cuando no se afecten la funcionalidad de conducciones de servicios y accesos a la construcción.*

*(b) Para construcciones entre medianeros 15 cm, siempre y cuando no se afecten las construcciones e instalaciones vecinas.*

*H.4.1.9.3 - Límites de asentamientos diferenciales - Los asentamientos diferenciales calculados se deben limitar a los valores fijados en la tabla H.4-1, expresados en función de ll, distancia entre apoyos o columnas de acuerdo con el tipo de construcción.*

- **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.*



**RESOLUCIÓN No. 252 DEL 13 DE ABRIL DE 2023** Pág. 20 de 29

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

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

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

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

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

La conducta asumida por la sociedad enajenadora respecto de los hallazgos *"1. Fallas en la iluminación del baño", "3. Acometidas de servicios públicos temporales", "4. Mover le el mesón de la cocina y la campana extractora para permitir el ingreso del nevecon", "5. Garantizar que la campana extractora quede alineada con la estufa", "6. Instalación del cubiertero ya que nunca se entregó este accesorio", "7. Reparar grietas por asentamiento" y "8. Imposibilidad de acceder al depósito"*, calificados como deficiencias constructivas de carácter grave y leve, evidenciados en las áreas privadas del apartamento 304 del proyecto de vivienda **EDIFICIO ABITAT 51 – 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.**

## RESOLUCIÓN No. 252 DEL 13 DE ABRIL DE 2023 Pág. 21 de 29

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

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

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

Es por 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 hallazgos *"1. Fallas en la iluminación del baño", "3. Acometidas de servicios públicos temporales", "4. Mover le el mesón de la cocina y la campana extractora para permitir el ingreso del nevecon", "5. Garantizar que la campana*

## RESOLUCIÓN No. 252 DEL 13 DE ABRIL DE 2023 Pág. 22 de 29

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

*extractora quede alineada con la estufa", "6. Instalación del cubiertero ya que nunca se entregó este accesorio", "7. Reparar grietas por asentamiento" y "8. Imposibilidad de acceder al depósito"* constituyen deficiencias constructivas de tipo grave y leve, según lo plasmado en el Informe de Verificación de Hechos No. 21-612, 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 las sociedades enajenadoras **ANROCA SAS EN LIQUIDACION**, identificada con NIT. 900.272.797-2 representada legalmente por el liquidador **INNOVA CREATIVE LAW SAS** identificado con NIT.900.770.5030 (hoy **INNOVACIONES LEGALES S.A.S** representada legalmente por el señor **LUIS ARNULFO MORENO PRIETO**), no logró acreditar la reparación de las afectaciones evidenciadas en las áreas privadas del apartamento 304 del proyecto en mención.

En tal sentido, mal haría este despacho en exonerar de responsabilidad a la sociedad enajenadora, teniendo en cuenta que aún persisten los hallazgos calificados como graves y leves descritos en el Informe de Verificación de Hechos No. 21-612 del 11 de noviembre de 2021, frente a los hallazgos *"1. Fallas en la iluminación del baño", "3. Acometidas de servicios públicos temporales", "4. Mover le el mesón de la cocina y la campana extractora para permitir el ingreso del nevecon", "5. Garantizar que la campana extractora quede alineada con la estufa", "6. Instalación del cubiertero ya que nunca se entregó este accesorio", "7. Reparar grietas por asentamiento" y "8. Imposibilidad de acceder al depósito"*.

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 sociedad enajenadora al enfrentarse a las deficiencias constructivas evidenciadas en las áreas privadas del apartamento 304 del proyecto de vivienda **EDIFICIO ABITAT 51 – PROPIEDAD HORIZONTAL**, 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. Fallas en la iluminación del baño", "3. Acometidas de servicios públicos temporales", "4. Mover le el mesón de la cocina y la campana extractora para permitir el ingreso del nevecon", "5. Garantizar que la campana extractora quede alineada con la estufa", "6. Instalación del cubiertero ya*



**RESOLUCIÓN No. 252 DEL 13 DE ABRIL DE 2023** Pág. 23 de 29

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

*que nunca se entregó este accesorio", "7. Reparar grietas por asentamiento" y "8. Imposibilidad de acceder al depósito" persisten.*

**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

## RESOLUCIÓN No. 252 DEL 13 DE ABRIL DE 2023 Pág. 24 de 29

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

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

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

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

**RESOLUCIÓN No. 252 DEL 13 DE ABRIL DE 2023**    Pág. 25 de 29

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

(IPC-F) 130,04

$$VP = (VH) \$500.000 \text{ -----} = \$ 94.492.754$$

(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 OCHOCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS (\$ 1.889.855) M/CTE, y los QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000.00) M/CTE, corresponden a NOVENTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS (\$ 94.492.754) 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



RESOLUCIÓN No. 252 DEL 13 DE ABRIL DE 2023 Pág. 26 de 29

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

corresponde a la justicia ordinaria, ni tampoco abarca competencias que pueda tener la Alcaldía Local respecto del control urbanístico.

Por lo anterior, siendo que la sociedad enajenadora 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 y leves, halladas en las áreas privadas del apartamento 304 del proyecto de vivienda **EDIFICIO ABITAT 51 – PROPIEDAD HORIZONTAL**, 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 SESENTA MIL PESOS (\$60.000.00) M/CTE, que indexados corresponden a la suma de ONCE MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL CIENTO TREINTA PESOS (\$ 11.339.130) M/CTE, a la sociedad enajenadora **ANROCA SAS EN LIQUIDACION**, identificada con NIT. 900.272.797-2 representada legalmente por el liquidador **INNOVA CREATIVE LAW SAS** identificado con NIT.900.770.5030 (hoy **INNOVACIONES LEGALES S.A.S** representada legalmente por el señor **LUIS ARNULFO MORENO PRIETO**).

$$VP = (VH) \$60.000 \frac{(IPC-F) 130,4}{(IPC-I) 0,69} = \$ 11.339.130 \text{ M/CTE}$$

## 8. Órdenes y Requerimientos

Se dispondrá a requerir a la sociedad enajenadora **ANROCA SAS EN LIQUIDACION**, identificada con NIT. 900.272.797-2 representada legalmente por el liquidador **INNOVA CREATIVE LAW SAS** identificado con NIT.900.770.5030 (hoy **INNOVACIONES LEGALES S.A.S** representada legalmente por el señor **LUIS ARNULFO MORENO PRIETO**), para que dentro del término de OCHO (8) 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. Fallas en la iluminación del baño", "3. Acometidas de servicios públicos temporales", "4. Mover le el mesón de la cocina y la campana extractora para permitir el ingreso del nevecon", "5. Garantizar que la campana extractora quede alineada con la estufa", "6. Instalación del cubiertero ya que nunca se entregó este accesorio", "7. Reparar grietas por asentamiento" y "8. Imposibilidad de acceder al depósito"* que se presenta en las áreas privadas del apartamento 304 del proyecto **EDIFICIO ABITAT 51 – PROPIEDAD HORIZONTAL**, ya que constituyen deficiencias constructivas de carácter graves y leves, conforme se evidencia en el Informe de Verificación de Hechos No. 21-612 del 11 de noviembre de 2021; lo anterior

## RESOLUCIÓN No. 252 DEL 13 DE ABRIL DE 2023 Pág. 27 de 29

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

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 sociedad enajenadora **ANROCA SAS EN LIQUIDACION**, identificada con NIT. 900.272.797-2 representada legalmente por el liquidador **INNOVA CREATIVE LAW SAS** identificado con NIT.900.770.5030 (hoy **INNOVACIONES LEGALES S.A.S** representada legalmente por el señor **LUIS ARNULFO MORENO PRIETO**), multa por valor de SESENTA MIL PESOS (\$60.000.00) M/CTE, que indexados corresponden a la suma de ONCE MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL CIENTO TREINTA PESOS (\$ 11.339.130) M/CTE, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Requerir a la sociedad enajenadora **ANROCA SAS EN LIQUIDACION**, identificada con NIT. 900.272.797-2 representada legalmente por el liquidador **INNOVA CREATIVE LAW SAS** identificado con NIT.900.770.5030 (hoy **INNOVACIONES LEGALES S.A.S** representada legalmente por el señor **LUIS ARNULFO MORENO PRIETO**), para que dentro del término de OCHO (8) 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. Fallas en la iluminación del baño", "3. Acometidas de servicios públicos temporales", "4. Mover le el mesón de la cocina y la campana extractora para permitir el ingreso del nevecon", "5. Garantizar que la campana extractora quede alineada con la estufa", "6. Instalación del cubiertero ya que nunca se entregó este accesorio", "7. Reparar grietas por asentamiento" y "8. Imposibilidad de acceder al depósito" que se presenta en las áreas privadas del apartamento 304 del proyecto **EDIFICIO ABITAT 51 – PROPIEDAD HORIZONTAL**, ya que constituyen deficiencias constructivas de carácter graves y leves,

**RESOLUCIÓN No. 252 DEL 13 DE ABRIL DE 2023** Pág. 28 de 29

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

conforme se evidencia en el Informe de Verificación de Hechos No. 21-612 del 11 de noviembre de 2021; lo anterior en el evento de que dichos hechos no hayan sido intervenidos al momento de la expedición de la presente Resolución.

**ARTÍCULO TERCERO:** Ordenar a la sociedad enajenadora **ANROCA SAS EN LIQUIDACION**, identificada con NIT. 900.272.797-2 representada legalmente por el liquidador **INNOVA CREATIVE LAW SAS** identificado con NIT.900.770.5030 (hoy **INNOVACIONES LEGALES S.A.S** representada legalmente por el señor **LUIS ARNULFO MORENO PRIETO**); 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 dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la presente resolución, trámite para lo cual se requiere solicitar el *"Formato Para el Recaudo de Conceptos Varios"* al correo electrónico [cobropersuasivo@habitatbogota.gov.co](mailto:cobropersuasivo@habitatbogota.gov.co), documento con el cual podrá realizar el pago en efectivo o cheque de Gerencia nombre de la Dirección Distrital de Tesorería, en cualquier sucursal del Banco de Occidente. Una vez efectuado el pago deberá allegar copia del recibo correspondiente.

**ARTÍCULO SEXTO:** La presente Resolución presta mérito ejecutivo y causa intereses moratorios del doce por ciento (12 %) anual, desde su ejecutoria y hasta el momento en que se realice el pago, según lo establece el artículo 9º de la ley 68 de 1923. De no efectuarse el pago de la multa impuesta dentro del término señalado, éste se hará efectivo por jurisdicción coactiva, a través de la Subdirección de Cobro no Tributario de la Secretaría Distrital de Hacienda, con las consecuencias jurídicas y financieras que de ello se derivan.

**ARTÍCULO SÉPTIMO:** Notificar el contenido de la presente Resolución a la sociedad y/o agente liquidador: sociedad enajenadora **ANROCA SAS EN LIQUIDACION**, identificada con NIT. 900.272.797-2 representada legalmente por el liquidador **INNOVA CREATIVE**



**RESOLUCIÓN No. 252 DEL 13 DE ABRIL DE 2023** Pág. 29 de 29

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

**LAW SAS** identificado con **NIT.900.770.5030** (hoy **INNOVACIONES LEGALES S.A.S** representada legalmente por el señor **LUIS ARNULFO MORENO PRIETO**).

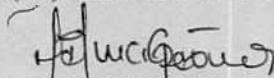
**ARTÍCULO OCTAVO:** Notificar el contenido de la presente Resolución al propietario/a del apartamento 304 del proyecto de vivienda **EDIFICIO ABITAT 51 – PROPIEDAD HORIZONTAL** y a su apoderado en esta ciudad.

**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 trece (13) día del mes de abril de dos mil veintitrés (2023).

**MILENA GUEVARA TRIANA**

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Jessica Paola León – Contratista SICV.  
Revisó: Luisa Fernanda Gómez- Contratista SICV.

