

Bogotá D.C.

Señores:  
**DAVID MAURICIO LEON FORERO**  
Apoderado del señor **JUAN PABLO VILLA NACARRO**  
Calle 70A No. 17 38/40  
BOGOTÁ, D.C.

Fecha: 2023-06-07 16:24:31  
Anexo: 14  
Folios: 1  
Asunto: AVISO RESOLUCIÓN 282 DE 17 DE ABRIL DE 2023  
EXPEDIENTE 1-2020-  
Destino: DAVID MAURICIO LEON FORERO  
Tipo: OFICIO SALIDA  
Origen: SUBSECCION

2-2023-43732



Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**  
Tipo de acto administrativo: **Resolución 282 del 17 de abril de 2023**  
Expediente No. 1-2020-00553-1

Respetado (a) Señor (a):

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra del Acto Administrativo **Resolución 282 del 17 de abril de 2023** proferido por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

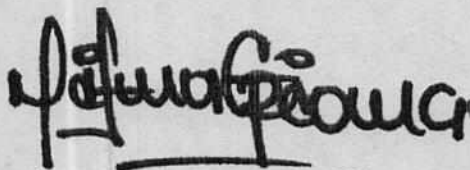
Se informa que al realizarse el envío de la citación a la dirección de notificación sin tener comparecencia o entrega efectiva se acude a esta notificación subsidiaria. La notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

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

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

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

Cordialmente,



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

Elaboró: Karen Eliana González Vargas – Contratista Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda. *Kg*  
Revisó: Diego López – Contratista Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda. *FL*  
Aprobó: Diana Marcela Quintero Casas – Profesional Especializado Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.  
Anexo: 14 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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

*"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, 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 **DAVID MAURICIO LEÓN FORERO**, en calidad de apoderado de **JUAN PABLO VILLANAVARRO**, propietario del apartamento 703 del **EDIFICIO VALSESIA 129 - PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la Carrera 7 D Bis # 129 - 40 de esta ciudad, relacionada con las presuntas irregularidades existentes en las zonas comunes del mencionado proyecto de vivienda, en contra de la sociedad enajenadora **REM CONSTRUCCIONES S.A.**, identificada con NIT. 830.146.768-6, representada legalmente por **BERNANDO DE JESUS HERRERA ANDRADE** (o quien haga sus veces); actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2020-00553 del 13 de enero de 2020, Queja No. 1-2020-00553-1 (folios 2-13).

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 **REM CONSTRUCCIONES S.A.**, identificada con NIT. 830.146.768-6, representada legalmente por **BERNANDO DE JESUS HERRERA ANDRADE** (o quien haga sus veces); es el responsable de dicho proyecto de vivienda y le fue otorgado el registro de enajenación 2006071 (folio 61).

Que de otra parte, una vez surgió la situación de emergencia producto de la pandemia por Covid 19, y en razón a las medidas decretadas por el Gobierno Nacional mediante Decretos 417 del 17 de marzo, 491 del 28 de marzo, 637 del 6 de mayo de 2020 (Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio Nacional y Decretos 457 del 22 de marzo de 2020, 531 del 8 de abril de 2020, 593 del 24 de abril de 2020, 636 del 6 de mayo de 2020, 689 del 22 de mayo de 2020, 749 del 28 de mayo de 2020, 878 del 25 de junio de 2020, 990 del 12 de julio de 2020 y 1076 del 28 de julio de 2020, con los que ordenó y prorrogó respectivamente la medida de aislamiento obligatorio) y al Estado de Emergencia Sanitaria declarado por el Ministerio de Salud y Protección Social en todo el territorio Nacional mediante Resolución 385 del 12 de marzo del 2020 hasta el 30 de mayo del cursante anual, término que fue prorrogado en Resolución 844 del 26 de mayo de 2020 hasta el 31 de agosto de 2020, la Secretaría Distrital de Hábitat expidió los siguientes actos administrativos:

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

1. Resolución No. 080 del 16 de marzo de 2020 *"Por la cual se adopta como medida transitoria por motivos de salubridad pública la suspensión de términos para los procesos sancionatorios adelantados en la secretaria de hábitat"*
2. Resolución No. 084 de 20 de marzo de 2020 *"Por el cual se aclara el alcance de la suspensión de términos en los procedimientos a cargo de la Secretaria Distrital del Hábitat contemplados en la Resoluciones 077 y 080 de 16 de marzo de 2020"*
3. Resolución No. 099 del 31 de marzo de 2020 *"Por la cual se proroga la suspensión de los términos de las actuaciones y procesos administrativos, sancionatorios y disciplinarios de que tratan las Resoluciones 077, 080 y 081 de 2020"*
4. Resolución 231 del 27 de julio de 2020 *"por la cual se levanta la suspensión de los términos de las actuaciones administrativas, disciplinarias, sancionatorias que se adelantan en la Secretaría Distrital de Hábitat, ordenada por las Resoluciones 077, 080, 081 y 099 de 2020, y se dictan otras disposiciones"*, la cual dispuso en su artículo segundo levantar la suspensión de términos procedimentales de las actuaciones administrativas y sancionatorias sobre los asuntos de Inspección Vigilancia y Control, a partir de las 0:00 horas del 18 de agosto de 2020.
5. Resolución No. 251 del 16 de agosto de 2020 *"Por la cual se modifica el artículo 2 de la Resolución 231 del 27 de julio de 2020 "Por la cual se levanta la suspensión de los términos de las actuaciones administrativas, disciplinarias y sancionatorias que se adelantan en la Secretaría Distrital del Hábitat, ordenada por las Resoluciones 077, 080, 081 y 099 de 2020 y se dictan otras disposiciones"*, en los siguientes términos:

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

*"Artículo 2º. Levantar la suspensión de los términos procedimentales de las actuaciones administrativas y sancionatorias sobre los asuntos de Inspección, Vigilancia y Control, a partir de las 00:00 del 31 de agosto de 2020 o a partir del día siguiente a la fecha que culminen las medidas especiales de restricción de la circulación para la localidad de Chapinero." (Subraya fuera de texto).*

Que finalmente, la Alcaldía Mayor de Bogotá mediante Decreto 193 del 26 de agosto de 2020, "Por medio del cual se adoptan medidas transitorias de policia para garantizar el orden público en el Distrito Capital y mitigar el impacto social y económico causado por la pandemia de Coronavirus SARS-Cov-2 (COVID-19) en el periodo transitorio de nueva realidad", se establecen las normas de la Nueva Realidad en Bogotá y culminó las medidas especiales de restricción de la circulación en todas las localidades de Bogotá, entre las que está Chapinero, a partir del 27 de agosto de 2020.

Que conforme a lo anteriormente expuesto, los términos de las investigaciones administrativas de inspección, vigilancia y control respecto de las actividades de construcción de inmuebles que son objeto de enajenación por parte de personas naturales o jurídicas, y de aquellas que realizan actividades de anuncio, enajenación, captación de dineros y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, dentro del territorio del Distrito Capital, se suspendieron desde el 16 de marzo de 2020 hasta el 27 de agosto de 2020 inclusive; por lo tanto, se levanta la suspensión de términos en los procesos administrativos sancionatorios que adelanta la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda a partir del día veintiocho (28) de agosto de 2020.

*“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*

Que mediante memorando No. 3-2021-02940 del 18 de junio de 2021 (folio 1), se entregó el radicado No. 1-2020-05553 del 13 de enero de 2020, al equipo técnico de esta Subdirección, siguiendo la instrucción ordenada en el artículo cuarto de la Resolución No. 1120 del 4 de diciembre de 2020 *“por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra el auto No. 4308 del 8 de octubre de 2019”*.

Que esta Subdirección en cumplimiento del artículo 4º del Decreto Distrital 572 del 2015, mediante radicado No. 2-2021-36981 del 14 de julio de 2021 (folios 15 a 27), se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora **REM CONSTRUCCIONES S.A.**, para que se manifestara respecto de cada uno de los hechos de la queja e indicara si daría solución a los mismos, señalándole un término de diez (10) días hábiles. A su vez, se comunicó sobre dicho traslado a **DAVID MAURICIO LEON FORERO**, en su condición de quejoso, mediante radicados No. 2-2021-37040 (folios 28 a 40), y al Administrador del proyecto de vivienda a través del radicado No. 2-2021-37041 del 15 de julio de 2021 (folios 41 a 53).

Verificados los Sistemas de Información de la Entidad se determinó que la Sociedad Enajenadora no recorrió traslado de la queja.

Que, en atención a lo previsto en el artículo 5º del Decreto Distrital 572 de 2015, esta Subdirección estimó necesaria la realización de una vista de carácter técnico para verificar los hechos objeto de la queja, razón por la que, mediante radicados No. 2-2021-46767 (folio 54), 2-2021-47669 (folio 55) y 2-2021-47670 del 03 de septiembre de 2021 (folio 56), se les comunicó a los interesados que se procedería a realizar una visita técnica el día 15 de septiembre del 2021 a las 8:30 A.M.

Que llegado el día y la hora de la visita técnica programada asistió **JUAN DAVID CUERVO RODRIGUEZ**, en calidad de Apoderado del proyecto de vivienda, y por parte de la sociedad enajenadora asistió el señor **NICOLAS EDUARDO LOPEZ GUERRERO**, en calidad de Representante Legal para asuntos judiciales, como se evidenció en el acta de visita técnica visible a folio 57 del expediente.

Que, como consecuencia de la visita técnica realizada, se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 21-616 del 12 de noviembre del 2021 (Folios 58-60), en el cual se concluyó:

*“(…)*

#### **HALLAZGOS**

- 1. La sociedad enajenadora REM, es responsable ante la afectación/o defecto en el proceso constructivo presentada en la fachada del apto 703 (Fachada Principal que da al a Carrera 7D Bis), por incumplimiento en los literales a,b,c,y de la sección A 9.5 DEL Capítulo A.9 de la N CR 10, los artículos 12 y 114 de Acuerdo 079 de 2003...**

*Frente a este hecho y de manera preliminar, se estima conveniente hacer referencia al concepto técnico 15976 del 12 de julio de 2021 del IDIGER, en donde a más de hacer referencia a otros conceptos ya emitidos y relacionados con la afectación de fachada Oriental (DI-11832, DI-12303, DI-*

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

12579, DI-12937), indica que "...se relacionan daños correspondientes a desprendimientos parciales de los marcos decorativos de Superboard que sobresalen de la fachada Oriental. Los daños identificados se encuentran relacionados con deficiencias constructivas en los sistemas de anclaje de los mismos".

No obstante para el caso de la fachada Occidental indica en la "DESCRIPCION DEL INFORME" que: "...Desprendimientos parciales de los marcos de superboard en las ventanas de fachada de los apartamentos 702 y fisuras en las mismas estructuras de los paramentos 502,602 y costado Occidental..." lo anterior con un riesgo asociado de posibles nuevos desprendimientos:

Así mismo recomienda que:

*"A los constructores del edificio Valsesia 129, realizar una revisión del sistema de anclaje de los marcos de fachada en toda la edificación y adelantar las acciones que garanticen su estabilidad en caso de ser necesario."*

*"A la Subsecretaria de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, desde su respectiva competencia desarrollar las acciones a que halla a lugar. Dado los daños que se presentan el Edificio Valsesia 129, lo anterior con el propósito de que el constructor soluciones los daños que presenta el mismo..."*

En la visita que se realiza con el acompañamiento del enajenador y con el apoderado de la Administración, se procede a realizar una inspección visual de la totalidad de la Fachada Occidental (principal) que sobre la Carrera 7D Bis da el acceso al edificio. Para tal fin se subdivide esta fachada Occidental en tres secciones (Norte, Central y Sur) con su número de marcos, describiendo por cada una de las secciones y niveles de pisos (1,2,3,4,5,6,7), el estado observado del marco, obteniéndose como resultado la siguiente información:

SECCION	COSTADO	NIVEL O PISO	DESCRIPCION
A	NORTE	1	
		2	Fisura+Dilatación
		3	Fisura+Dilatación
		4	Fisura+Dilatación+Embombamiento parte superior
		5	Fisura+Dilatación
		6	Fisura+Dilatación+ desprendimiento
		7	Fisura+Dilatación+Embombamiento
TOTAL 12 MARCOS			
SECCION	COSTADO	NIVEL O PISO	DESCRIPCION
B	CENTRO	1	
		2	Dilatación +Rastro Humedad
		3	Fisura+Dilatación
		4	Fisuras+Dilataciones
		5	Fisuras+Dilataciones+Humedad
		6	Fisuras+Humedades+Desprendimientos parciales
		7	Marco Norte desprendido totalmente Marco Sur desprendido 50%, otros con fisuras, dilatación y embombamiento.
TOTAL 18 MARCOS			
SECCION	COSTADO	NIVEL O PISO	DESCRIPCION
C	SUR	1	
		2	Fisura+Dilatación+Embombamiento
		3	Dilataciones
		4	Fisura+Dilatación (Marco Grande)
		5	Fisura+Dilatación (Marco Grande)
		6	Fisura+Dilatación
		7	Dilataciones+Humedad+Embombamiento
TOTAL 12 MARCOS			

De lo descri  
marcos de la  
embobamier  
del edificio  
desprendim

alidad de los  
tos parciales,  
parte posterior  
board de los

Teniendo en cuenta lo anteriormente enunciado, se tiene que conforme a lo establecido en la Ley 400 de 1997 Normas de Construcciones Sismo Resistentes, en el Título A se manifiesta:  
**A.9.5 – ACABADOS Y ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS**

*“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*

**A.9.5.1 — GENERAL** — *Los acabados y elementos arquitectónicos enumerados en la tabla A.9.5-1 y sus anclajes a la estructura deben diseñarse y detallarse de acuerdo con los requisitos de esta sección. Los cálculos y diseños de los elementos arquitectónicos y acabados deben incluirse como parte de las memorias de diseño de acabados.*

**A.9.5.2 — ELEMENTOS QUE REQUIEREN ESPECIAL CUIDADO EN SU DISEÑO** — *El comportamiento sísmico de algunos elementos no estructurales representan un peligro especialmente grave para la vida y en otros casos pueden NSR-10 — Capítulo A.9 — Elementos no estructurales A-92 llevar a la falla de elementos estructurales críticos, como pueden ser las columnas. Dentro de estos elementos se encuentran, entre otros, los siguientes:*

*(d) Enchapes de fachada* — *el desprendimiento y caída de los enchapes de fachada representa un peligro grave para los transeúntes. Los enchapes deben ser considerados para su diseño como un sistema que involucra todos sus componentes (soporte, morteros de relleno o revoque, adhesivos y enchape). Especial consideración deberá prestarse en el diseño de los movimientos del sistema de fachada por efectos de temperatura, cambios de humedad, integridad por meteorización, o deformación del soporte.*

*(g) Paneles prefabricados de fachada* — *cuando se utilicen paneles prefabricados de fachada, deben dejarse holguras suficientes que permitan la deformación de la estructura sin afectar el panel. Además, el panel debe estar adecuadamente adherido al sistema estructural de resistencia sísmica, para evitar su desprendimiento*

*Por tanto, para los hechos del presente informe al tratarse de una deficiencia constructiva que, por sus condiciones de anclaje y su desprendimiento, pone en riesgo la vida, por lo que se califica como una **AFECCIÓN GRAVÍSIMA**. (...)*”

Por medio del Auto No. 3593 del 17 de diciembre de 2021 (folios 67-72) se dispuso la apertura de la presente investigación administrativa, en contra la sociedad enajenadora **REM CONSTRUCCIONES S.A.**, identificada con NIT. **830.146.768-6**, representada legalmente por **BERNANDO DE JESUS HERRERA ANDRADE** (o quien haga sus veces), de conformidad con lo consignado en el Informe de Verificación de Hechos No. 21-616 del 12 de noviembre de 2021 (folios 58-60), producto de la visita técnica realizada el día 15 de septiembre de 2021 (folio 57) a las zonas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO VALSESIA 129 - PROPIEDAD HORIZONTAL**.

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 68 de la Ley 1437 de 2011, por la cual se expidió el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, esta Subdirección citó a notificación personal a la investigada por medio del radicado No. 2-2021-74317 del 23 de diciembre del 2021, dicha comunicación fue recibida el día 24 de diciembre del 2021 de acuerdo a la Empresa de Correspondencia.

Que pasados los cinco (5) días la sociedad enajenadora, no se acercó a notificarse de manera personal, por lo que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, por la cual se expidió el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, esta Subdirección mediante oficio con radicado No. 2-2022-15831 del 16 de marzo del 2022 (folio 75) adelantó la notificación subsidiaria por aviso. Dicha comunicación fue recibida el día 17 del marzo del 2022 de acuerdo a la Empresa de Correspondencia.

*“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*

Por su parte, al administrador y/o Representante Legal del proyecto de vivienda **EDIFICIO VALSESIA 129 - PROPIEDAD HORIZONTAL** le fue comunicado el Auto No. 3593 del 17 de diciembre de 2021, mediante documento con radicado No. 2-2022-15932 del 16 de marzo de 2022, el cual fue recibido por la destinataria el día 17 de ese mismo mes y año (folio 76).

A su vez, al apoderado del quejoso le fue comunicado el Auto de Apertura de Investigación, mediante documento publicado en lugar visible de la oficina de notificaciones de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, y en la página web de la Secretaría Distrital del Hábitat, el día 16 de marzo de 2022; ello en razón, a que la comunicación remitida a la dirección suministrada lo logró ser objeto de entrega efectiva, conforme lo certificó la empresa de servicios postales 4-72 (folios 77-79).

Que en respuesta al Auto de Apertura de investigación No. 3593 del 17 de diciembre de 2021, la sociedad enajenadora presentó escrito de descargos mediante radicado No. 1-2022-15449 del 7 de abril del 2022, en dicho escrito manifestó la existencia presunción de buena fe; ocurrencia de un caso fortuito; ausencia de labores de mantenimiento; indebida calificación de la conducta; ineptitud probatoria. Finalmente, solicitó la celebración de la audiencia de mediación. En su escrito no aportó medios de prueba.

Revisados los sistemas de información con que cuenta la entidad y el contenido del escrito de descargos, se observa que la sociedad **REM CONSTRUCCIONES S.A.**, solicitó la realización de la audiencia de mediación de que trata el artículo 8° del Decreto 572 de 2015, diligencia que se llevó a cabo el día 21 de julio de 2022, con la participación de **NICOLAS EDUARDO LOPEZ GUERRERO**, en calidad de Representante Legal para asuntos judiciales y administrativos del Enajenador. Por su parte, el administrador y/o representante legal del proyecto de vivienda no se hizo presente, a pesar de haber recibido de manera oportuna la citación remitida a través de radicado No. 2-2022-41489 del 15 de julio de 2022 (folios 85-86). Lo anterior se consignó en Acta de Audiencia No. 2022-SDH-1-2020-00553-1 que reposa en el expediente (folio 87).

En consideración a las manifestaciones realizadas en el escrito de descargos, este Despacho profirió la Valoración Técnica No. 23-003 del 03 de febrero de 2023 (folio 88), en la cual se determinó:

*“(…)*

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

#### **VALORACIÓN TÉCNICA**

*Bajo radicado 1-2022-15449, el enajenador presenta argumentos para que sean tenidos en cuenta dentro de la actuación administrativa del expediente No. 1-2020-00553 del 13 de enero 2020.*

*Según lo anterior, en los escritos mencionados, el enajenador presenta argumentos así:*

*“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*

**Con respecto al hecho: 1. “La sociedad enajenadora REM, es responsable ante la afectación/defecto en el proceso constructivo presentada en la fachada del apto 703 (Fachada Principal que da al a Carrera 7D Bis), por incumplimiento en los literales a,b,c,y de la sección A 9.5 DEL Capítulo A.9 de la NSR 10, los artículos 12 y 114 de Acuerdo 079 de 2003...”.**

*“Con apoyo en esa primera aclaración no puede pretender la SECRETARÍA DEL HABITAT que la constructora o enajenadora quede indefinidamente en el tiempo obligada a hacer reparaciones a elementos decorativos, como lo son esos marcos de superboard y el método de instalación de los mismos. Esta representación se apoya en la definición prevista en el artículo 2 del Decreto 572 de 2015 sobre labores de mantenimiento, para indicar que lo que se debe ejecutar en el Proyecto EDIFICIO VALSESIA 129, puntualmente en lo que incumbe a esta investigación, son las actividades que garantizan la debida conservación de las condiciones de uso, seguridad, salubridad y habitabilidad del inmueble. De ahí que sea la administración de la copropiedad quien deba adelantar ciertos correctivos relacionados con el paso ordinario del tiempo.*

*No es dable a ninguna entidad pretender desprender responsabilidad por hechos como los investigados a una constructora que entregó la administración de un proyecto inmobiliario hace más de siete (7) años, si se tiene en cuenta el momento de ingreso de los primeros adquirentes a habitar unidades inmobiliarias privadas. Por cuenta de ello, el análisis se debe volcar sobre las obligaciones a cargo de la administración de la copropiedad, cuya fuente normativa es la ley 675 de 2001 y el Decreto 572 de 2015.*

*Se sostiene con el mecanismo de defensa que no hay lugar a calificar como gravísima una circunstancia que se puede solucionar con labores de mantenimiento a cargo de la administración de la copropiedad. A partir de ello, no puede tenerse como afectación gravísima el estado de unos marcos decorativos de una unidad privada (apartamento 703), cuando la sola intervención en calidad de mantenimiento a cargo de la administración provisional tendría la aptitud de solucionar lo que fue encontrado como hallazgo por quien adelantó la visita en representación de la investigadora.”*

*Teniendo en cuenta lo anteriormente mencionado por el enajenador es importante mencionar que en el Decreto 572 de 2015 se manifiesta lo siguiente respecto a las afectaciones gravísimas como fue calificado este hecho en el informe de verificación de hechos No. 21-616 del 12 de noviembre de 2021:*

*“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.”*

*Considerando lo anterior, el hecho mencionado en el informe de Verificación de Hechos No. 21-616 se encuentra dentro de los términos mencionados por el decreto, ya que una afectación gravísima se define como, las cuales que afectan las condiciones estructurales o que amenacen ruina en todo o parte de los bienes privados o de uso particular o de los bienes comunes o que ponga en peligro la*



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

*vida de las personas.* *Ya que por parte del enajenador no se ha realizado una intervención o que esté soportando bajo un argumento técnico el cual objete la calificación otorgada y la normativa a la cual da incumplimiento, lo mencionado en el Informe de Verificación de Hechos No. 21-616 del 12 de noviembre de 2021, **SE MANTIENE.**"*

Que mediante Auto No. 148 del 9 de febrero del 2023 (folios 94-98), se impulsó oficiosamente la investigación administrativa y corrió traslado a la sociedad enajenadora para que presentara los alegatos de conclusión, conforme lo dispuesto en el parágrafo 2 del Artículo 12 del Decreto 572 de 2015.

Que el Auto 148 del 9 de febrero del 2023, se comunicó electrónicamente a la sociedad enajenadora mediante radicado 2-2023-9846 del 10 de febrero del 2023, el cual fue recibido el día 10 de febrero del 2023 de acuerdo a la Empresa de Correspondencia.

Por su parte el Auto 148 del 9 de febrero del 2023, se comunicó al Administrador del proyecto de vivienda mediante radicado No. 2-2023-9848 del 10 de febrero del 2023 (folio 102) dicha comunicación fue recibida el día 16 de febrero del 2023, conforme al informe de la empresa de correspondencia.

Verificados los Sistemas de Información de la Entidad se determinó que la Sociedad Enajenadora no recorrió traslado del Auto 148 del 9 de febrero del 2023.

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, esta Subdirección procederá a decidir de fondo la presente actuación administrativa, previo el siguiente:

### **ANÁLISIS DEL DESPACHO**

#### **1. Competencia.**

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

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

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

se encuentran también consagradas en la Ley 66 de 1968 y Decreto 2610 de 1979, que establecen la posibilidad de imponer multas sucesivas a las personas que no cumplan con las órdenes o requerimientos que se expidan.

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

En atención a lo expuesto resulta claro que esta Subdirección es competente para adelantar la presente investigación contra la sociedad enajenadora REM CONSTRUCCIONES S.A., identificada con NIT. 830.146.768-6, representada legalmente por BERNANDO DE JESUS HERRERA ANDRADE (o quien haga sus veces), quien es la responsable del proyecto de vivienda VALSESIA 129 - PROPIEDAD HORIZONTAL.

## 2. Desarrollo de la actuación

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

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

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

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

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

De conformidad con los antecedentes expuestos, este Despacho analizará las pruebas obrantes en el expediente respecto a los hechos investigados y determinará si persisten las deficiencias o si por el contrario se han superado o son inexistentes:

Esta Subdirección precisa que dio inicio a la presente investigación, debido a que en el Informe de Verificación de Hechos No. 21-616 del 12 de noviembre de 2021, se determinó que el hecho "*1. La sociedad enajenadora REM, es responsable ante la afectación/o defecto en el proceso constructivo presentada en la fachada del apto 703 (Fachada Principal que da al a Carrera 7D Bis), por incumplimiento en los literales a,b,c,y de la sección A 9.5 DEL Capítulo A.9 de la N CR 10, los artículos 12 y 114 de Acuerdo 079 de 2003...*", constituye deficiencia constructiva gravísima. Lo anterior, en virtud del incumplimiento a la normatividad que regula la actividad de enajenación de vivienda, en los términos del artículo 2 del Decreto 572 de 2015.

En primer lugar, es menester señalar que la Sociedad Enajenadora no ha presentado un solo medio de prueba a lo largo de la investigación administrativa. Tampoco, ha adelantado labores de intervención sobre el hecho investigado. En virtud de lo anterior, los mecanismos de defensa son meros dichos, los cuales se controvertirán a continuación:

En primer lugar, señala la investigada que obró de buena fe, al respecto este Despacho le indica que en ningún momento se ha desconocido dicha circunstancia, No obstante, en el proceso constructivo pueden suceder deficiencias constructivas y/o desmejoramientos de especificaciones atribuibles al enajenador, sin que este haya obrado de mala fe. Adicionalmente, en su escrito habla de haber obrado con debida diligencia y contar con estudios de diseño estructural, pero no los aportó al expediente a fin de acreditar su dicho.

Luego, el investigado indica que acaeció una situación de caso fortuito o fuerza mayor, señala que el Informe de Verificación de Hechos consignó dicha circunstancia:

*"Como se consignó en el Informe de Verificación de Hechos, la circunstancia que condujo a la visita fue un fuerte sismo registrado a inicios del 2019. Ello deviene indicativo de la necesidad de analizar*

*“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*

*la irresistibilidad de un fenómeno de la naturaleza como aquel, que se encuentra ciertamente al margen o por fuera del resorte de actividad y responsabilidad de la enajenadora”.*

La anterior manifestación no es correcta, el documento del informe en ningún momento acreditó la ocurrencia de un sismo o se debió a ello. Adicionalmente, en virtud del artículo 167 del Código General del Proceso el que alega un hecho está en el deber de probarlo, para el caso en concreto no se aporta ninguna prueba tendiente a acreditar la ocurrencia del sismo y los elementos de imprevisión e irresistibilidad, que den lugar a la configuración de una fuerza mayor o caso fortuito como factores eximentes de responsabilidad, igualmente no se logra evidenciar en el dossier investigativo que como consecuencia de un sismo se evidenciaran los hechos materia de investigación o que estos fueran consecuencia de citado movimiento telúrico.

Con posterioridad, la investigada atribuye la responsabilidad a la copropiedad al señalar como una labor de mantenimiento a la afectación, a su vez indicó que había una indebida calificación bajo el mismo argumento.

En referencia a este punto, la sociedad enajenadora no aportó medios de prueba tendientes a acreditar la ausencia de labores de mantenimiento por parte de la copropiedad, en tal sentido se le reitera que el código general del proceso establece la carga que le asiste a quien pretende probar un hecho:

*“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. La parte se considerará en mejor posición para probar en virtud de su cercanía con el material probatorio, por tener en su poder el objeto de prueba, por circunstancias técnicas especiales, por haber intervenido directamente en los hechos que dieron lugar al litigio, o por estado de indefensión o de incapacidad en la cual se encuentre la contraparte, entre otras circunstancias similares.*

*Cuando el juez adopte esta decisión, que será susceptible de recurso, otorgará a la parte correspondiente el término necesario para aportar o solicitar la respectiva prueba, la cual se someterá a las reglas de contradicción previstas en este código.*

*Los hechos notorios y las afirmaciones o negaciones indefinidas no requieren prueba.”.*

En aras de establecer con claridad esto, se debe circunscribir a lo que expresa el artículo 2 de l Decreto Distrital 572 de 2015, en este se pueden determinar los elementos importantes que se deben tener completamente claros a la hora de establecer a que se refieren las Labores de Mantenimiento, a saber:

*“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:*

*(...)*

*“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*

*Labores de mantenimiento: Son las actividades necesarias para garantizar la debida conservación de las condiciones de uso, seguridad, salubridad y habitabilidad del inmueble conforme a las recomendaciones impartidas por el enajenador o las contempladas en los manuales entregados, siempre y cuando las mismas no impliquen la realización de obras adicionales que inicialmente debieron ser implementadas por parte del constructor o enajenador. El propietario o la copropiedad, según se trate de zona privada o común, son los responsables del correcto mantenimiento del inmueble o la edificación y de sus equipos”*

En primer lugar, como se indica en la definición, las labores de mantenimiento son las “*actividades necesarias para garantizar la debida conservación de las condiciones de uso, seguridad, salubridad y habitabilidad del inmueble*”. En tal sentido, este concepto se remite a las acciones que debe acometer el propietario o la copropiedad, según sea el caso, para garantizar que las condiciones de conservación antes indicadas se mantengan, de forma tal que los elementos que componen la edificación o unidad privada cumplan con su vida útil, e incluso con la ejecución de dichas labores de mantenimiento se pueda prolongar la misma. Lo anterior, en condiciones de seguridad, salubridad y habitabilidad.

En el párrafo anterior se incluye la noción de vida útil, esta se puede analizar desde distintas ópticas. Sin embargo, aquí nos centraremos en el concepto que se ciñe a las edificaciones. Según la International Organization for Standardization – ISO por sus siglas en inglés – en la ISO 15686-1: 2011, revisada en el 2020 que la mantiene vigente, define la vida útil de un edificio como:

*“(…) el periodo de tiempo después de la instalación o construcción durante el cual un edificio o sus partes cumplen o exceden los requisitos mínimos de rendimiento para lo cual fueron diseñados”.*

Si bien el ISO 15686-1 no se vincula mediante una norma de aplicación nacional, nos da cabida para indicar que este concepto se relaciona directamente con las labores que se deben atender en miras a que la edificación “*mantenga las condiciones o requisitos para lo cual fueron diseñados*”. De allí que se puede indicar que las labores de mantenimiento son las que debe realizar el propietario para garantizar que se mantengan las condiciones propicias para que el inmueble y los elementos que la componen puedan cumplir con dicha vida útil. Es por ello, que se deben atender las “*recomendaciones impartidas por el enajenador o las contempladas en los manuales entregados.(…)*”.

De lo anterior, se infiere que las recomendaciones o las condiciones impartidas por el enajenador mediante manuales o documentos, deben ser para que las condiciones de los elementos que componen la edificación se ajusten a su correcto uso y conservación.

En la práctica se encuentra que los enajenadores y/o constructores transfieren los manuales de uso de los elementos que se emplearon en la construcción del proyecto, como manual de mantenimiento, en otros casos, adquieren de los manuales de los proveedores, sus recomendaciones y las transcriben para que las acciones tomadas en aras de realizar los mantenimientos se ajusten a que el elemento, material o materia prima se mantenga en las condiciones óptimas de uso.

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

Para concluir este punto de análisis, hay que dejar claro que el mantenimiento se debe entender como el conjunto de acciones a realizar por parte del propietario o su responsable, en concordancia con las recomendaciones iniciales entregadas por el constructor, para que la edificación y los elementos que la componen, puedan cumplir con la vida útil en las condiciones de uso, seguridad, salubridad y habitabilidad en las que fueron concebidas y/o diseñadas. Es importante señalar que, la obligación legal de acometer dichas labores de mantenimiento, está dada por la Ley de Propiedad Horizontal y el Código de Construcción de Bogotá D.C.

En segundo lugar, de conformidad con la definición entregada en el Decreto Distrital 572 de 2015, es imperativo comprender a que se refiere cuando se indica: *"siempre y cuando las mismas no impliquen la realización de obras adicionales que inicialmente debieron ser implementadas por parte del constructor o enajenador."*

De lo anterior debe entenderse, que las labores de mantenimiento no deben incluir la realización de actividades extra a las que se debieron realizar en el proceso constructivo. Es decir, las acciones de construcción de la edificación, sus componentes y elementos se deben someter al cumplimiento total de las normas del régimen vigentes al momento de la radicación de la licencia de construcción; en otras palabras, se debe garantizar que el proceso constructivo se desarrolló con la observancia total de la normativa aplicable para el régimen de construcción de edificaciones y del cumplimiento inequívoco de las responsabilidades otorgadas en el acto administrativo que permite realizar las actividades de construcción y enajenación de edificaciones.

En consecuencia, es importante aclarar sobre el correcto desarrollo del proceso constructivo el cual garantiza que en la etapa de operación y mantenimiento, posterior a la construcción, no se deban realizar labores o acciones más allá de las que se implementaron por parte del constructor o enajenador, y que, se consignan en el manual de mantenimiento.

Finalmente, para afirmar que el proceso constructivo se llevó acabo de conformidad con la normatividad aplicable, se debe determinar que fue adelantado de forma tal que, los compradores no van a requerir acometer labores o intervenciones extras o adicionales; por cuanto, en el proceso constructivo se ejecutaron de tal forma que cumplen a cabalidad con los aspectos normativos.

Es decir que, para atribuir un aspecto como labor de mantenimiento, se debe establecer de forma diáfana que, como consecuencia del proceso constructivo se cumplieron el total de los parámetros, reglamentos, códigos que se somete a cumplir por parte de aquella persona natural o jurídica que desarrolle construcciones de inmuebles destinados a vivienda, bajo los regímenes citados.

Para señalar que, las afectaciones endilgadas como deficiencia constructiva en los informes y conceptos previos, correspondieron única y exclusivamente a fallas en las labores de mantenimiento por parte de los propietarios, la Sociedad investigada debió establecer inequívocamente que el proceso constructivo se realizó en cumplimiento estricto de la normativa. No obstante, la sociedad enajenadora en su ejercicio de contradicción no objetó el Informe de Verificación de hechos, ni probó técnicamente de manera irrefutable, que en efecto el proceso constructivo se haya efectuado en las condiciones establecidas en las normas de enajenación y constructivas señaladas a lo largo de la actuación administrativa.

*“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*

En virtud de lo expuesto, es claro para el Despacho que existen pruebas técnicas que acreditan la existencia de deficiencias constructivas y/o desmejoramientos de especificaciones y no se logró acreditar la ausencia de labores de mantenimiento por parte de la copropiedad.

Adicionalmente, se le reitera que el objeto de esta investigación ha sido la presunta existencia de deficiencias constructivas en las zonas comunes del proyecto de vivienda. La fachada es un elemento típico de las zonas comunes y no del área privada de una unidad residencial

Igualmente, y como se ha señalado a lo largo de esta investigación Los conceptos técnicos emitidos en los Informes son producto de la experticia y conocimiento del profesional, no contemplan la realización de pruebas destructivas, ensayos de laboratorio o similares y se basan en la observación de las características externas encontradas, acogiéndose a lo establecido en el Decreto 572 del 22 de diciembre de 2015 y una vez se ha determinado la existencia de deficiencias constructivas y/o desmejoramientos de especificaciones corresponde al investigado enervar dicha circunstancia a través de los medios de prueba que considere pertinentes, conducentes y útiles.

Por ultimo y de conformidad a los dichos esgrimidos por la sociedad este operador jurídico se permite recordar lo estipulado en el artículo 14 del Decreto Distrital 572 de 2015 así:

En lo que respecta a la pérdida de oportunidad, el artículo 14 del Decreto 572 de 2015 establece el fenómeno de la siguiente manera:

*“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.*

*Parágrafo 1°. Si una vez cerrada la actuación administrativa reaparecen los hechos intervenidos por el constructor o enajenador dentro de los términos previstos para las reparaciones de*

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

*conformidad con el presente artículo se dará inicio a una nueva actuación administrativa, con fundamento a este nuevo evento" subrayado por fuera de texto.*

*Por lo tanto y en atención a la norma descrita en relación a los hechos estudiados, se encuentra dentro de la oportunidad para imponer sanciones y ordenes.*

## 1. CONCLUSIÓN

De lo expuesto es dable concluir que para el momento de expedición del presente acto administrativo no se logró demostrar la inexistencia y/o superación de la totalidad los hechos investigados, analizadas las pruebas en conjunto se demostró que el Despacho conserva competencia temporal para sancionar, que se comprobó la existencia de afectaciones gravísimas y que dichas afectaciones no se debieron a la ausencia de labores de mantenimiento. Por lo anterior, se impondrá sanción administrativa frente a los hallazgos investigados, teniendo en cuenta la conducta asumida por la sociedad enajenadora.

Esta Entidad tiene como objetivo garantizar que los enajenadores y arrendadores de vivienda cumplan con la normatividad exigida por la Constitución y las leyes que regulan su actividad. Lo anterior, a fin de garantizar el derecho fundamental a una vivienda digna, de tal manera que dicho derecho no esta sujeto a la libre disposición de las personas, dado que su vulneración o inobservancia podría acarrear consecuencias desfavorables en contra de la seguridad e integridad de quienes habitan un inmueble. Así ha sido reconocido por la Corte Constitucional colombiana en sentencias T - 420 de 2018, T-341 de 2016, T-698 de 2015, T-760 de 2015, T-526 de 2012, T-109 de 2011 y T-199 de 2010

*"En efecto, la jurisprudencia de esta Corte ha establecido que el derecho fundamental a la vivienda digna conlleva la obligación correlativa, a cargo del Estado, de garantizar que las personas residan en viviendas que se ubiquen en lugares en donde la seguridad e integridad de sus habitantes no estén amenazadas<sup>1</sup>".*

*"Alcance del derecho a la vivienda digna:*

*6.1. De acuerdo con el artículo 51 de la Carta Política, todas las personas tienen derecho a vivienda digna, para lo cual el Estado fijará las condiciones necesarias con el fin de hacerlo efectivo y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación de largo plazo y formas asociativas de ejecución de programas en la materia. Igualmente, según dispone el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, en adelante PIDESC, y otros instrumentos internacionales, toda persona tiene derecho "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" (art. 11, núm. 1º)*

<sup>1</sup> Corte Constitucional de Colombia, Sentencia T - 420 de 2018, M.P, Lizarazo Ocampo, Antonio José



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

*Para el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de Naciones Unidas, tener vivienda digna significa "disponer de un lugar donde poderse aislar si se desea, espacio adecuado, seguridad adecuada, iluminación y ventilación adecuadas, una infraestructura básica adecuada y una situación adecuada en relación con el trabajo y los servicios básicos, todo ello a un costo razonable". Se trata de un derecho que debe ser reconocido progresivamente, tal como lo ha señalado el Comité cuando afirma que "la plena efectividad de todos los derechos económicos, sociales y culturales en general no podrá lograrse en un breve periodo de tiempo".*

*(...) De igual manera, ha establecido que este derecho no debe contener una interpretación restrictiva, la cual lo limite simplemente a contar con un "techo por encima de la cabeza", sino que este debe implicar el "derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte". En ese sentido, señala que lo anterior se justifica, en primer lugar, dada la relación de este derecho con otros derechos humanos como la vida digna; y, por otro lado, en lo dispuesto en el artículo 11 del Pacto, el cual establece que no se debe entender como vivienda en sentido estricto, sino como vivienda adecuada, lo que significa que el lugar que se considere como tal, debe contar con una seguridad y una infraestructura básica entre otros muchos elementos, todos ellos acompañados del calificativo "adecuados".*

*A la luz de lo antes mencionado, el concepto de adecuación cobra gran importancia en relación con el derecho a la vivienda, pues sirve como parámetro para determinar los factores que se deben tener en cuenta al momento de considerar una vivienda como adecuada o no, conforme con lo señalado por el Pacto. Así, los aspectos que se deben identificar para que se configure el derecho a una vivienda digna y adecuada son, a saber: 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.*

*(...) la Corte, también ha sido clara en establecer que la materialización del derecho fundamental a la vivienda digna no implica únicamente la posibilidad de adquirir un inmueble para su habitación, sino, a su vez, que dicho acceso sea real y estable en el sentido de que el bien otorgado permita su goce efectivo y se constituya en un lugar adecuado para que "una persona y su familia puedan desarrollarse en condiciones de dignidad".*

*(...) Por ende, es claro que a la luz de los instrumentos internacionales, de los cuales Colombia hace parte, y de la jurisprudencia constitucional, el derecho fundamental a la vivienda digna cuenta con una interpretación amplia, que incluye el concepto de vivienda adecuada; lo que significa que no se concreta con la entrega de un inmueble, sino que este debe ser adecuado para la habitación de quien tiene el derecho, permitiendo su goce real y efectivo para que en él se pueda vivir de manera digna.*

En virtud de las consideraciones hechas este Despacho continuará la actuación administrativa iniciada en contra de la sociedad enajenadora REM CONSTRUCCIONES S.A., identificada con NIT. 830.146.768-6, representada legalmente por BERNANDO DE JESUS HERRERA ANDRADE (o quien haga sus veces) por la deficiencia constructiva gravísima existente en las zonas comunes del proyecto de vivienda EDIFICIO VALSESIA 129 - PROPIEDAD HORIZONTAL, consistente en "I. La sociedad enajenadora REM, es responsable ante la afectación/o defecto en el proceso constructivo presentada en la fachada del apto 703 (Fachada Principal que da al a Carrera 7D Bis), po incumplimiento en los literales a,b,c,y de la sección A 9.5 DEL Capítulo A.9

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

de la NCR 10, los artículos 12 y 114 de Acuerdo 079 de 2003...", de conformidad con las pruebas obrantes en el expediente, las cuales fueron valoradas en el presente acápite.

#### 4. Análisis de descargos

Por medio del Auto No. 3593 del 17 de diciembre de 2021 (folios 67-72) se dispuso la apertura de la presente investigación administrativa, en contra la sociedad enajenadora **REM CONSTRUCCIONES S.A.**, identificada con NIT. 830.146.768-6, representada legalmente por **BERNANDO DE JESUS HERRERA ANDRADE** (o quien haga sus veces), de conformidad con lo consignado en el Informe de Verificación de Hechos No. 21-616 del 12 de noviembre de 2021 (folios 58-60), producto de la visita técnica realizada el día 15 de septiembre de 2021 (folio 57) a las zonas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO VALSESIA 129 - PROPIEDAD HORIZONTAL**.

Que en respuesta al Auto de Apertura de investigación No. 3593 del 17 de diciembre de 2021, la sociedad enajenadora presentó escrito de descargos mediante radicado No. 1-2022-15449 del 7 de abril del 2022, en dicho escrito manifestó la existencia presunción de buena fe; ocurrencia de un caso fortuito; ausencia de labores de mantenimiento; indebida calificación de la conducta; ineptitud probatoria. Finalmente, solicitó la celebración de la audiencia de mediación. En su escrito no aportó medios de prueba.

Que mediante Auto No. 148 del 9 de febrero del 2023 (folios 94-98), se impulsó oficiosamente la investigación administrativa y corrió traslado a la sociedad enajenadora para que presentara los alegatos de conclusión, conforme lo dispuesto en el parágrafo 2 del Artículo 12 del Decreto 572 de 2015.

Verificados los Sistemas de Información de la Entidad se determinó que la Sociedad Enajenadora no recorrió traslado del Auto 148 del 9 de febrero del 2023.

Ahora bien, teniendo en cuenta que en el acápite "*análisis probatorio*" este Despacho ya se pronunció acerca de los argumentos y pruebas allegadas por la sociedad enajenadora en sus descargos, este Despacho no volverá a hacer un análisis al respecto.

#### 5. Fundamento Normativo de la decisión

Este Despacho decidirá la procedibilidad de imponer sanción a la sociedad enajenadora **REM CONSTRUCCIONES S.A.**, identificada con NIT. 830.146.768-6, representada legalmente por **BERNANDO DE JESUS HERRERA ANDRADE** (o quien haga sus veces), 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 **EDIFICIO VALSESIA 129 - PROPIEDAD HORIZONTAL**. Lo anterior, en consideración a que en el caso en concreto corresponde a esta Subdirección asumir el conocimiento de los hallazgos evidenciados en el Informe de Verificación de Hechos expedido por el Área Técnica de esta Secretaría (numeral 6° del artículo 2° del Decreto No. 572 de 2015).

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

078 de 1987). 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 desmejoramiento de especificaciones técnicas que se constituyan en ejercicio de esta actividad.

De conformidad con el Informe de Verificación de Hechos No. 21-616 del 12 de noviembre de 2021, este Despacho pudo establecer que el hecho: "*1. La sociedad enajenadora REM, es responsable ante la afectación/o defecto en el proceso constructivo presentada en la fachada del apto 703 (Fachada Principal que da al a Carrera 7D Bis), po incumplimiento en los literales a,b,c,y de la sección A 9.5 DEL Capítulo A.9 de la N CR 10, los artículos 12 y 114 de Acuerdo 079 de 2003...*", constituye deficiencia constructiva gravísima, que afecta el uso de las zonas comunes del proyecto de vivienda EDIFICIO VALSESIA 129 - PROPIEDAD HORIZONTAL y que no da cumplimiento a la normatividad que regula la actividad de construcción y enajenación de vivienda. Adicional a los hechos por los cuales se le puede endilgar responsabilidad a la 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 con el hallazgo "*1. La sociedad enajenadora REM, es responsable ante la afectación/o defecto en el proceso constructivo presentada en la fachada del apto 703 (Fachada Principal que da al a Carrera 7D Bis), po incumplimiento en los literales a,b,c,y de la sección A 9.5 DEL Capítulo A.9 de la N CR 10, los artículos 12 y 114 de Acuerdo 079 de 2003...*", se incurrió en una vulneración de lo dispuesto en: Ley 400 de 1997-NSR 10: A.9.5, A.9.5.1, A.9.5.2, Decreto 572 de 2015 artículo 2; Acuerdo 079 de 2003 en sus artículos 23 y 114; y las demás normas citadas en el informe de Verificación de Hechos No. 21-616 del 12 de noviembre de 2021.

- Ley 400 de 1997- NSR-10

**A.9.5 – ACABADOS Y ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS**

**A.9.5.1 — GENERAL** — Los acabados y elementos arquitectónicos enumerados en la tabla A.9.5-1 y sus anclajes a la estructura deben diseñarse y detallarse de acuerdo con los requisitos de esta sección. Los cálculos y diseños de los elementos arquitectónicos y acabados deben incluirse como parte de las memorias de diseño de acabados.

**A.9.5.2 — ELEMENTOS QUE REQUIEREN ESPECIAL CUIDADO EN SU DISEÑO** — El comportamiento sísmico de algunos elementos no estructurales representan un peligro especialmente grave para la vida y en otros casos pueden NSR-10 — Capítulo A.9 — Elementos no estructurales A-92 llevar a la falla de elementos estructurales críticos, como pueden ser las columnas. Dentro de estos elementos se encuentran, entre otros, los siguientes:

(d) **Enchapes de fachada** — el desprendimiento y caída de los enchapes de fachada representa un peligro grave para los transeúntes. Los enchapes deben ser considerados para su diseño como un sistema que involucra todos sus componentes (soporte, morteros de relleno o revoque, adhesivos y enchape). Especial consideración deberá prestarse en el

*“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*

*diseño de los movimientos del sistema de fachada por efectos de temperatura, cambios de humedad, integridad por meteorización, o deformación del soporte.*

*(g) Paneles prefabricados de fachada — cuando se utilicen paneles prefabricados de fachada, deben dejarse holguras suficientes que permitan la deformación de la estructura sin afectar el panel. Además, el panel debe estar adecuadamente adherido al sistema estructural de resistencia sísmica, para evitar su desprendimiento*

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

*“ARTÍCULO 23.- Comportamientos que favorecen la seguridad en las construcciones. Quienes adelanten obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación o reparación, demolición de edificaciones o de urbanización, parcelación para construcción de inmuebles o de terrenos en las áreas rurales o urbanas, además de observar todas las normas sobre construcción de obras y urbanismo, deberán obtener los conceptos previos y las licencias a que haya lugar y tienen además la obligación de adoptar las precauciones para que los peatones o los vecinos de la construcción no corran peligro.*

*Se deben observar los siguientes comportamientos que favorecen la seguridad 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;*

*(...) “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.*

*(...)*

*“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 el quejoso en su totalidad, este Despacho estima que resulta procedente para el caso que se analiza imponer sanción administrativa a la investigada, en aplicación a lo estipulado en el Decreto Distrital 572 de 2015 y demás normas concordantes, por el incumplimiento e infracción a las normas antes transcritas.

La conducta asumida por la sociedad enajenadora respecto del hecho **“1. La sociedad enajenadora REM, es responsable ante la afectación/o defecto en el proceso constructivo presentada en la fachada del apto 703 (Fachada Principal que da al a Carrera 7D Bis), po incumplimiento en los literales a,b,c,y de la sección A 9.5 DEL Capítulo A.9 de la N CR 10, los artículos 12 y 114 de Acuerdo 079 de 2003...”**, calificado como deficiencia constructiva de carácter gravísima, evidenciada en las zonas comunes del proyecto de vivienda EDIFICIO VALSESIA 129 - PROPIEDAD HORIZONTAL, quebranta las normas enunciadas, razón por la cual serán objeto de sanción que se determinará de acuerdo con la gravedad e importancia que éstas representen.

#### **6. Graduación de la sanción.**

El parámetro fundamental para la graduación de las multas es el carácter leve, grave o gravísimo que se le asigna a las afectaciones dentro del trámite de la actuación, conforme a las definiciones del artículo 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 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

*“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*

Contencioso Administrativo, que se logren establecer en la actuación administrativa, que para el caso en concreto son:

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

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

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

Al respecto la Corte Constitucional en sentencia T-530 de 2011, señaló las siete condiciones que configuran el derecho a la vivienda adecuada, esto es: a) seguridad jurídica de la tenencia; b) disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura; c) gastos soportables; d) habitabilidad; e) asequibilidad; f) lugar y g) adecuación cultural; condiciones que fueron pasadas por alto por parte de la sociedad enajenadora, pues es claro que el hecho: “1. La sociedad enajenadora REM, es responsable ante la afectación/o defecto en el proceso constructivo presentada en la fachada del apto 703 (Fachada Principal que da al a Carrera 7D Bis), po incumplimiento en los literales a,b,c,y de la sección A 9.5 DEL Capítulo A.9 de la N CR 10, los artículos 12 y 114 de Acuerdo 079 de 2003...” constituye deficiencia constructiva de carácter gravísima, según lo plasmado en el Informe de Verificación de Hechos No. 21-616 del 12 de noviembre de 2021, situación que atenta directamente contra el derecho constitucional a acceder a una vivienda en condiciones dignas para los perjudicados.

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

Dentro de la actuación administrativa y conforme a las pruebas que reposan en el expediente, se constató que el enajenador contravino las normas que regulan el régimen de enajenación y/o construcción de vivienda, pues la sociedad enajenadora REM CONSTRUCCIONES S.A., identificada con NIT. 830.146.768-6, representada legalmente por BERNANDO DE JESUS HERRERA ANDRADE (o quien haga sus veces), no realizó las labores tendientes a superar definitivamente los hechos investigados y reparar todos los daños que se han venido presentando en las zonas comunes del proyecto de vivienda EDIFICIO VALSESIA 129 - PROPIEDAD HORIZONTAL y que fueron calificadas como deficiencias constructivas gravísimas.

En tal sentido, mal haría este despacho en exonerar de responsabilidad a la sociedad enajenadora aún persistiendo las deficiencias constructivas por las cuales se dio apertura a la presente investigación y por ende el quebrantamiento a las normas señaladas en el Informe de Verificación de Hechos No. 21-616 del 12 de noviembre de 2021.

*“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*

21-616 del 12 de noviembre de 2021 y en el Auto de Apertura No. 3593 del 17 de diciembre del 2021.

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 zonas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO VALSESIA 129 - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de conformidad con el artículo 50 del CPACA en coordinación con las acciones encaminadas a subsanar los hechos objeto de la presente investigación.

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

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

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

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

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

Adicionalmente, en este caso concreto la multa se indexa teniendo en cuenta los incrementos del índice de precios al consumidor certificados por el DANE, desde el 26 de octubre de 1979, momento en que se fijaron los valores de las multas por el Decreto Ley 2610 de 1979, hasta la fecha en que se impone la sanción sin que ello signifique el pago de un mayor valor al establecido en la ley, sino que

*“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*

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, 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:

(IPC-F) 130,4

VP= (VH) \$500.000 ----- = \$ 94.492.754



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

(IPC-I) 0,69

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

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

Por lo anterior y siendo que el enajenador no se acogió a la normatividad que infringió y no hay prueba en el expediente que confirme que las deficiencias constructivas de carácter gravísimo halladas en las zonas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO VALSESIA 129 - PROPIEDAD HORIZONTAL**, hayan sido subsanadas de forma definitiva por parte de la responsable, y atendiendo los criterios de razonabilidad previstos en el artículo 50 del CPACA, en atención a las intervenciones realizadas por la enajenadora, esta Subdirección impondrá sanción equivalente a multa por valor de CIEN MIL PESOS (\$100.000) M/CTE, que corresponden DIECIOCHO MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS (\$ 18.898.551) M/CTE, a la sociedad enajenadora **REM CONSTRUCCIONES S.A.**, identificada con NIT. 830.146.768-6, representada legalmente por **BERNANDO DE JESUS HERRERA ANDRADE** (o quien haga sus veces).

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

(IPC-F) 130,4

VP= (VH) \$100.000 ----- = \$ 18.898.551

(IPC-I) 0,69

## 8. Órdenes y Requerimientos

Se dispondrá a requerir a la sociedad enajenadora REM CONSTRUCCIONES S.A., identificada con NIT. 830.146.768-6, representada legalmente por BERNANDO DE JESUS HERRERA ANDRADE (o quien haga sus veces), para que dentro del término de OCHO meses (8) meses (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá solucionar en forma definitiva el hecho "1. La sociedad enajenadora REM, es responsable ante la afectación/o defecto en el proceso constructivo presentada en la fachada del apto 703 (Fachada Principal que da al a Carrera 7D Bis), po incumplimiento en los literales a,b,c,y de la sección A 9.5 DEL Capítulo A.9 de la N CR 10, los artículos 12 y 114 de Acuerdo 079 de 2003...", que se ha venido presentando en las zonas comunes del proyecto de vivienda EDIFICIO VALSESIA 129 - PROPIEDAD HORIZONTAL, ya que dichas afectación constituye deficiencia constructiva gravísima, conforme se evidencia en el Informe de Verificación de Hechos No. 21-616 del 12 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.

La intervención del hecho deberá realizarse sobre la totalidad de la fachada principal a fin de evitar desprendimientos de la misma que pongan en riesgo la vida de las personas, acreditando un comportamiento adecuado por parte del elemento no estructural.

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

En mérito de lo expuesto este Despacho,

### RESUELVE:

**ARTÍCULO PRIMERO:** Imponer a la sociedad enajenadora REM CONSTRUCCIONES S.A., identificada con NIT. 830.146.768-6, representada legalmente por BERNANDO DE JESUS HERRERA ANDRADE (o quien haga sus veces), multa por valor de CIEN MIL PESOS (\$100.000) M/CTE, que corresponden DIECIOCHO MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL

*“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*

QUINIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS (\$ 18.898.551) M/CTE, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Requerir a la sociedad enajenadora **REM CONSTRUCCIONES S.A.**, identificada con NIT. 830.146.768-6, representada legalmente por **BERNANDO DE JESUS HERRERA ANDRADE** (o quien haga sus veces), para que dentro del término de OCHO meses (8) meses (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá solucionar en forma definitiva el hecho “1. La sociedad enajenadora REM, es responsable ante la afectación/o defecto en el proceso constructivo presentada en la fachada del apto 703 (Fachada Principal que da al a Carrera 7D Bis), por incumplimiento en los literales a,b,c,y de la sección A 9.5 DEL Capítulo A.9 de la N CR 10, los artículos 12 y 114 de Acuerdo 079 de 2003...”, que se ha venido presentando en las zonas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO VALSESIA 129 - PROPIEDAD HORIZONTAL**, ya que dichas afectación constituye deficiencia constructiva gravísima, conforme se evidencia en el Informe de Verificación de Hechos No. 21-616 del 12 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 **REM CONSTRUCCIONES S.A.**, identificada con NIT. 830.146.768-6, representada legalmente por **BERNANDO DE JESUS HERRERA ANDRADE** (o quien haga sus veces), para que dentro de los diez (10) días (hábiles) siguientes al cumplimiento del término otorgado en el artículo anterior, acredite ante este Despacho la realización de las labores de corrección sobre los citados hechos.

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

**ARTÍCULO QUINTO:** El pago de la multa impuesta deberá ser cancelada a partir de la ejecutoria de la presente resolución, trámite para lo cual se requiere solicitar “Formato de Conceptos Varios” al correo electrónico [cobropersuasivo@habitatbogota.gov.co](mailto:cobropersuasivo@habitatbogota.gov.co), documento con el que podrá realizar el pago en efectivo o cheque de Gerencia nombre de la Dirección Distrital de Tesorería, en cualquier sucursal del Banco de Occidente. Una vez efectuado el pago deberá radicar en nuestra área de correspondencia ubicada en la Carrera 13 52-25 Piso 1 o en el correo electrónico [ventanilladecorrespondencia@habitatbogota.gov.co](mailto:ventanilladecorrespondencia@habitatbogota.gov.co), una fotocopia del recibo de pago, acompañada de un oficio remitario.

**ARTÍCULO SEXTO:** La presente Resolución presta mérito ejecutivo y causa intereses moratorios del 12% anual, desde su ejecutoria y hasta el momento en que se realice el pago, según lo establece el Decreto 289 de 2021 artículo 27 inc. 8. De no efectuarse el pago de la multa impuesta dentro del término señalado, éste se hará efectivo por jurisdicción coactiva a través de la Subdirección de Cobre

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

no Tributario de la Secretaría Distrital de Hacienda, con las consecuencias jurídicas y financieras que de ello se derivan.

**ARTÍCULO SÉPTIMO:** Notificar el contenido de la presente Resolución a la sociedad enajenadora **REM CONSTRUCCIONES S.A.**, identificada con NIT. 830.146.768-6, representada legalmente por **BERNANDO DE JESUS HERRERA ANDRADE** (o quien haga sus veces).

**ARTÍCULO OCTAVO:** Notificar el contenido de la presente Resolución al Administrador/a (o quien haga sus veces) del del proyecto de vivienda **EDIFICIO VALSESIA 129 - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de esta ciudad, y/o al doctor **DAVID MAURICIO LEON FORERO** en calidad de apoderado.

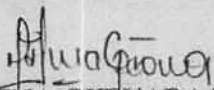
**ARTÍCULO NOVENO:** Notificar el contenido de la presente Resolución a **DAVID MAURICIO LEÓN FORERO**, en calidad de apoderado del señor **JUAN PABLO VILLA NAVARRO**, propietario del apartamento 703 del **EDIFICIO VALSESIA 129 - PROPIEDAD HORIZONTAL**

**ARTÍCULO DÉCIMO:** 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 ONCEAVO:** La presente Resolución rige a partir de la fecha de expedición.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

Dada en Bogotá, a los diecisiete (17) días del mes de abril de dos mil veintitrés (2023).

  
**MILENA GUEVARA TRIANA**

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: David Augusto García A - Contratista SICV.  
Revisó: Luisa Fernanda Gómez N- Contratista SICV.