



Bogotá D.C.

Señor: (a)  
Representante legal (o quien haga sus veces)  
BELGRANO CONSTRUCCIONES SAS – EN LIQUIDACION  
Carrera 47 A No. 96 – 41 - Oficina 608  
Bogotá D.C

Referencia: Aviso de Notificación  
Tipo de acto administrativo: RESOLUCION No. 471 DEL 25 DE MAYO DE 2023  
Expediente No. 1-2021-47475-2

Respetado (a) Señor (a):

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra del Acto Administrativo RESOLUCION No. 471 DEL 25 DE MAYO 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.

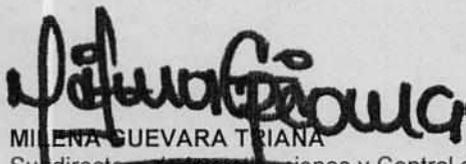
Contra la presente resolución procede el recurso de reposición ante este Despacho y el de apelación ante la Subsecretaría de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría de Hábitat, los cuales se podrán interponer en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días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

El presente acto administrativo rige a partir de la fecha de su expedición.

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.

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: Eifer Guillermo Barrera Silva – Abogado - Contratista SIVCV   
Revisó: Diego Felipe López Rodríguez - Abogado - Contratista SIVCV   
Aprobó: Diana Marcela Quintero Casas – Profesional Especializado SIVCV  
Anexo: (13) Folios

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

**LA SUBDIRECTORA DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE  
LA SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE  
VIVIENDA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT**

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015, los Acuerdos Distritales 079 de 2003, 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 el señor **MARIO ANDRES ROJAS BERNAL**, en calidad de copropietario del **EDIFICIO BELGRANO APARTAMENTOS - PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la CALLE 170 # 56 – 45 de esta ciudad, relacionada con las presuntas irregularidades existentes en las zonas comunes del mencionado proyecto de vivienda, en contra de la sociedad enajenadora **BELGRANO CONSTRUCCIONES S.A.S. EN LIQUIDACIÓN**, identificada con NIT. 900.844.747-1, representada legalmente por el señor **RICARDO MAURICIO CARO RODRIGUEZ**, en calidad de Liquidador (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2021-47475 del 17 de noviembre de 2021, Queja No. 1-2021-47475-2 (folio 1-3).

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 **BELGRANO CONSTRUCCIONES S.A.S. EN LIQUIDACIÓN**, identificada con NIT. 900.844.747-1, representada legalmente por el señor **RICARDO MAURICIO CARO RODRIGUEZ** en su condición de Liquidador (o quien haga sus veces), es la responsable de dicho proyecto de vivienda y le fue otorgado el registro de enajenación 2016197 el cual se encuentra cancelado (folio 4).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2022-236 del 7 de enero de 2021 (folio 6), se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora **BELGRANO CONSTRUCCIONES S.A.S. EN LIQUIDACIÓN**, para que en el término de diez (10) días hábiles se manifestara sobre los hechos e indicara de manera puntual si daría solución a los mismos; dicho traslado fue comunicado al señor Administrador del **EDIFICIO BELGRANO APARTAMENTOS -**

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

**PROPIEDAD HORIZONTAL**, objeto de queja, mediante Radicado No. 2-2022-235 del 7 de enero de 2021 (folio 5).

Que, conforme a lo establecido en el artículo 5 del Decreto 572 de 2015 mediante radicados No 2-2022-11840, 2-2022-11841 y 2-2022-11842 del 3 de marzo de 2022 (folio 8-10), esta Subdirección informó al quejoso, al Administrador del proyecto de vivienda y a la sociedad enajenadora, sobre la práctica de una visita de carácter técnico al inmueble, con el objeto de verificar los hechos denunciados, diligencia fijada para el 15 de marzo de 2022 a las 9:30 horas.

Que llegado el día y la hora de la visita técnica programada asistió el señor **JAIRO ANTONIO BORDA URIBE** en su condición de Administrador del proyecto de vivienda **EDIFICIO BELGRANO APARTAMENTOS - PROPIEDAD HORIZONTAL**, y por parte de la sociedad enajenadora la señora **SUSAN LILIANA RODRIGUEZ MURCIA** en calidad de autorizada, cómo se puede corroborar en Acta de visita técnica que reposa en el expediente (folio 11).

Que con base en lo anterior, se emitió el informe de verificación de hechos No. 22-208 del 18 de abril de 2022 (folios 15-16), en el cual se concluyó:

“(…)

#### **HALLAZGOS**

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

1. **“Luego de más de un año de entregado el último apartamento, no se ha hecho entrega de todas las zonas comunes”**

*El administrador informa que luego de más de un año de entregados el 100% de los apartamentos, a la fecha no se ha hecho entrega de la totalidad de las zonas comunes. Lo anterior incumple con la Ley 675 de 2001 en su artículo 24 que establece:*

*“Entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial. Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes. Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el edificio o conjunto, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros,*

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

*se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios”.*

*Con base en la observación y características del hecho, esta omisión se califica como una deficiencia constructiva calificada como **Afectación grave**.*

2. *“Humedades y filtraciones en parqueaderos 1 y 2 del sótano 1 y parqueadero 50 del sótano 2”*

*Con base en la observación y características del hecho, se pudo constatar que esta afectación en el área de los parqueaderos N° 1 y N° 2 del sótano 1, se dio por filtraciones a través de la placa de cubierta que hace parte de las áreas comunes exteriores de primer piso del conjunto correspondiente al área del parque infantil; de igual forma se presentan rastros de humedades por filtraciones a través de la placa de entrepiso de sótanos 1 y 2, humedades provenientes de la placa del parque infantil. Dichas filtraciones han sido atendidas por el enajenador con reparaciones puntuales, humedades que se volvieron a presentar. En el momento de la visita se pudo observar que se están realizando obras de reparación e impermeabilización en el piso del parque infantil que a su vez hace parte de la cubierta de los parqueaderos del sótano.*

*Lo anterior, incumple lo dispuesto en el Código de la Construcción, el cual establece:*

*“PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE; Sección B.5.1 GENERAL*

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

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

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

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

*higiene, salubridad y comodidad internas.*

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

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

*Sección B.1.5 TRATAMIENTO DE ZONAS EXTERIORES*

*ARTÍCULO B.1.5.1. Zonas duras. Cuando las edificaciones provean zonas duras exteriores de uso público, éstas deberán cumplir con las siguientes disposiciones:*

*PARÁGRAFO B.1.5.1.1. Piso. El material del piso deberá proporcionar una superficie regular y estable en todas las condiciones.*

*PARÁGRAFO B.1.5.1.2. Deberá estar adecuadamente nivelado y contar con los dispositivos de conducción evacuación de aguas lluvias necesarios para evitar la formación de charcos.*

*Con base en la observación y características del hecho, se establece deficiencia constructiva que afecta el uso de los bienes comunes y se califica como una **Afectación grave (...)**”.*

Que por medio del Auto No. 2508 del 03 de agosto de 2022 (folios 17-20), se dispuso la apertura de la investigación administrativa en contra de la sociedad enajenadora **BELGRANO CONSTRUCCIONES S.A.S. EN LIQUIDACIÓN**, identificada con NIT. **900.844.747-1**, representada legalmente por el señor **RICARDO MAURICIO CARO RODRIGUEZ**, en calidad de Liquidador (o quien haga sus veces), de conformidad con lo consignado en el Informe de Verificación de Hechos No. 22-208 del 18 de abril de 2022, producto de la visita técnica realizada el 15 de marzo de 2022 al proyecto de vivienda **EDIFICIO BELGRANO APARTAMENTOS - PROPIEDAD HORIZONTAL**. En ese orden, el referido auto se notificó personalmente a la sociedad enajenadora el día 25 de agosto de 2022, conforme el acta obrante en el expediente (folio 27); a su vez, se envió al quejoso comunicación del Auto No. 2508 del 3 de agosto de 2022, mediante oficio No. 2-2022-50793 del 19 de agosto de 2022, el cual fue recibido el día 23 del mismo mes y año, según registra sello de recibido (folio 25).

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

Que en respuesta al Auto de Apertura de investigación No. 2508 del 03 de agosto de 2022, la sociedad enajenadora presentó escrito de descargos mediante radicado No. 1-2022-38607 del 13 de septiembre de 2022, pronunciándose respecto de cada uno de los hechos; como medios de prueba aportó los siguientes elementos: Actas de entrega de zonas comunes las cuales incluyen registro fotográfico (folios 37-64), Formato *“ACTIVIDADES REALIZADAS A SATISFACCION”* (folio 65), certificación y *“FICHA TÉCNICA”* expedidos por la sociedad BUILDING PANTER (folio 65 reverso y 66); documentos que serán analizados en el desarrollo de la presente actuación.

Que, para continuar con el trámite administrativo correspondiente, mediante Auto No. 658 del 23 de marzo de 2023 (folios 70-71), 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 mediante radicados No. 2-2023-31970, 2-2023-31971 y 2-2023-31968 del 14 de abril de 2023, se comunicó el auto No. 658 del 23 de marzo de 2023 al representante legal de la sociedad enajenadora **BELGRANO CONSTRUCCIONES S.A.S. EN LIQUIDACIÓN**, a la administración del proyecto de vivienda en cuestión, y al quejoso, respectivamente, documentos entregados el día 18 del mismo mes y año (folios 72-74).

Que mediante correo electrónico al que le correspondió el radicado No. 1-2023-20635 del 05 de mayo de 2023, la sociedad enajenadora presentó alegatos de conclusión, pronunciándose frente a los hechos objeto de investigación y solicitando el cierre definitivo de la misma.

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

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

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

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

En atención a lo expuesto resulta claro que esta Subdirección es competente para adelantar la investigación contra la sociedad enajenadora **BELGRANO CONSTRUCCIONES S.A.S. EN LIQUIDACIÓN**, identificada con NIT. 900.844.747-1, representada legalmente por el señor **RICARDO MAURICIO CARO RODRIGUEZ**, en condición de Liquidador (o quien haga sus veces), quien es la responsable del proyecto de vivienda **EDIFICIO BELGRANO APARTAMENTOS - 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:

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

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

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

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

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

### 3. Análisis probatorio

La Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, por medio de Auto No. 2508 del 03 de agosto de 2022, dispuso la apertura de la investigación administrativa en contra de la entidad enajenadora al encontrar que los hechos "1. Luego de más de un año de entregado el ultimo apartamento, no se ha hecho entrega de todas las zonas comunes", y "2. Humedades y filtraciones en parqueaderos 1 y 2 del sótano 1 y parqueadero 50 del sótano 2", constituyen deficiencias constructivas GRAVES, de conformidad con el Informe de Verificación de Hechos No. 22-208 del 18 de abril de 2022 (folios 15-16), teniendo en cuenta la presunta vulneración a las normas descritas en el mencionado acto administrativo.

De ese modo, corresponde hacer saber que una vez revisado el expediente en mención y los diferentes sistemas digitales de información con los que cuenta este Despacho, se evidenció que la sociedad enajenadora relaciona en su escrito de descargos No. 1-2022-38607 del 13 de septiembre de 2022 los siguientes documentos:

Actas de entrega de zonas comunes las cuales incluyen registro fotográfico (folios 37-64):

Revisadas las documentales referidas, el Despacho encuentra que estas registran la entrega de algunos bienes comunes esenciales y no esenciales, sin que pueda establecerse claramente que se haya efectuado la entrega **total** de las zonas comunes; datan del periodo comprendido entre el 20 de diciembre de 2019 y el 24 de septiembre de 2021; cabe agregar que las fotografías aportadas no constituyen un medio probatorio que permita determinar el estado real de las zonas y demás bienes comunes de la edificación.

"ACTIVIDADES REALIZADAS A SATISFACCION" (folio 65)

El documento aportado, da cuenta de una solicitud de arreglos relacionados con "FILTRACIONES A TRAVES DE PLACA EN CUBIERTA DE PARQUE SOTANO 1", y filtraciones y humedades correspondientes al inmueble "2101"; señala como fechas de recibido a satisfacción los días 24 de junio, y 14 al 17 de mayo de 2022, respectivamente; el formato registra firmas sin que sea posible identificar a quien suscribe el respectivo documento.

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

Certificación y ficha técnica expedidos por BUILDING PARTNER (folio 65 adverso y 66)

Instrumentos que acreditan la contratación realizada por la sociedad enajenadora con la firma BUILDING PARTNER, cuyo objeto consiste en la ejecución de la impermeabilización de las cubiertas, terrazas y placa sobre sótanos del proyecto de vivienda en cuestión, y la información técnica correspondiente; no registra fecha de expedición.

Empero, no se observan elementos probatorios aportados por la investigada que cumplan con el propósito de demostrar la total subsanación de los hallazgos materia de investigación administrativa.

En conclusión, este Despacho continuará la actuación administrativa iniciada en contra de la sociedad enajenadora **BELGRANO CONSTRUCCIONES S.A.S. EN LIQUIDACIÓN**, identificada con NIT. 900.844.747-1, representada legalmente por el señor **RICARDO MAURICIO CARO RODRIGUEZ**, en calidad de Liquidador (o quien haga sus veces), por las deficiencias constructivas de carácter grave existentes en las zonas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO BELGRANO APARTAMENTOS - PROPIEDAD HORIZONTAL**.

#### 4. Análisis de descargos

##### 4.1. Descargos frente el auto de apertura de investigación

Conforme se expuso en los antecedentes del presente acto, una vez revisado el expediente en mención y los diferentes sistemas digitales de información con los que cuenta este despacho, se evidenció que la investigada presentó descargos al auto de apertura de la investigación, mediante radicado No. 1-2022-38607 del 13 de septiembre de 2022, documento en el que presenta los siguientes argumentos:

4.1.1. Con relación al hallazgo "*Luego de más de un año de entregado el ultimo apartamento, no se ha hecho entrega de todas las zonas comunes*", la investigada aduce:

"(...)

*En el informe de verificación de hechos, se califica como una deficiencia constructiva grave la "omisión" de la entrega de la zonas comunes no esenciales, pero, queremos en esta comunicación indicar que, como lo demuestra el grafico anterior y como se evidencia en los anexos, las entregas de las zonas comunes se iniciaron una vez comenzó la entrega de los*

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

*primeros apartamentos, pero por reincidencias técnicas no ha sido posible que el personal de la administración del edificio Belgrano PH, las reciban a satisfacción, pero hemos venido ejecutando cada reparo indicado por la Copropiedad.”* (resaltado fuera de texto)

En ese orden, procede el Despacho a revisar el contenido del Informe de Verificación de Hechos No. 22-208 del 18 de abril de 2022, encontrando que este no se refiere específicamente a la falta de entrega de las zonas comunes **no** esenciales, como tampoco especifica si la omisión en que incurre la investigada corresponde a las zonas comunes esenciales, al respecto cita: *“El administrador informa que luego de mas de un año de entregados el 100% de los apartamentos, a la fecha no se ha hecho entrega de la totalidad de las zonas comunes.”*, expresión que involucra tanto a las zonas comunes esenciales como a las no esenciales, desvirtuando lo mencionado por el enajenador.

De otra parte, las manifestaciones propias de la investigada conducen a corroborar que, para la fecha de presentación de los descargos al auto de apertura de investigación No. 2508 del 3 de agosto de 2022, esto es el 13 de septiembre de 2022, aun no se materializaba en su totalidad, ni de manera satisfactoria, la entrega de las zonas comunes del proyecto de vivienda en cuestión, por cuanto esto afirmó el enajenador: *“por reincidencias técnicas no ha sido posible que el personal de la administración del edificio Belgrano PH, las reciban a satisfacción, (...)”*; por lo que el Despacho concluye que, para ese momento el hallazgo persistía.

4.1.2. Con relación al hecho *“2. Humedades y filtraciones en parqueaderos 1 y 2 del sótano 1 y parqueadero 50 del sótano 2”*, la sociedad enajenadora describe una serie de actividades realizadas en la placa que cubre el sótano 1, corrección de fisuras y filtraciones en los parqueaderos 1 y 2 los cuales corresponden al mismo sótano 1, agregando que, en consecuencia de lo anterior, el propietario del inmueble 2101, accionante de la queja que dio origen al trámite administrativo que se resuelve, *“firma a satisfacción el formato de actividades que se realizaron con el fin de reparar las filtraciones”* (anexo)

En lo que respecta, esta Subdirección manifiesta que, evidentemente y como se observa en el análisis probatorio de esta actuación, el formato de actividades aportado por la sociedad enajenadora (folio 65), da cuenta del recibo a satisfacción de los arreglos relacionados con *“FILTRACIONES A TRAVES DE PLACA EN CUBIERTA DE PARQUE SOTANO 1”* con los cuales se entienden subsanadas las afectaciones del parqueadero # 1 que corresponde a la unidad de vivienda 2101 de propiedad del quejoso, quien lo suscribe, según manifiesta la investigada; sin embargo, no puede perderse de vista que, el citado hecho incluye también humedades y filtraciones evidenciadas en el parqueadero #2 del mismo sótano, afectaciones a las que no se refiere el documento aportado.

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

Continúa su argumentación la investigada, afirmando que *“Los parqueaderos 2 y 50 a la fecha, también se encuentran en perfecto estado (...), como se evidencia en las imágenes anexas. Se adjunta formato de entrega con recibido a satisfacción de mantenimiento de filtraciones en sótanos 1,2 y 3.”*. Revisado el material probatorio anexo al escrito de descargos, no se evidencian documentos que demuestren la corrección de las afectaciones relacionadas con los parqueaderos 2 y 50, el Despacho reitera que los registros fotográficos no resultan suficientes para determinar el estado real de los bienes comunes; sumado a esto, las actas de entrega relacionadas con los sótanos 1,2 y 3 (folios 55,56 y reversos) no hacen referencia a reparaciones por humedades y filtraciones, siendo estas las afectaciones que conciernen a la investigación, razón por la cual, el Despacho infiere que las afectaciones acusadas persisten.

El enajenador concluye la presentación de sus descargos manifestando: *“(…) no hemos entrado en omisión ya que de manera constante se han ejecutado diversas estrategias como lo expusimos anteriormente y seguimos comprometidos en entregar el 100% de zonas comunes del Edificio Belgrano PH.”*, expresión que deja en claro que para el momento de la presentación del escrito de descargos, no habían sido entregadas en un 100%, o en su totalidad las zonas comunes del proyecto de vivienda debido a las diferentes afectaciones (fisuras, filtraciones, humedades, fallas técnicas, etc.) que se han venido presentado, circunstancia que indefectiblemente deja al enajenador incurso en una omisión con la que se vulneran las normas que regulan la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

En conclusión, encuentra esta Subdirección que, en el trasegar de la presente actuación, la sociedad enajenadora no aportó material probatorio que permita concluir que los hechos objeto de investigación hubiesen sido subsanados, corolario a esto, el Despacho determina que los hechos persisten.

#### **4.2. De los argumentos expuestos en el escrito de Alegatos de Conclusión.**

Del mismo modo, revisado el expediente en mención y los distintos medios de búsqueda con los que cuenta esta entidad, se evidenció la presentación de los alegatos de conclusión mediante radicado No. 1-2023-20635 del 05 de mayo de 2023, escrito en el que argumenta:

*4.2.1. con ocasión al Hallazgo: “1. Luego de más de un año de entregado el último apartamento, no se ha hecho entrega de todas las zonas comunes”, el enajenador argumenta:*

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

*“En el auto se cita el artículo 24 de la Ley 675 de 2001, el cual versa sobre la entrega de las zonas comunes esenciales y no esenciales, haciendo un análisis interpretativo de la norma y del gráfico aportado en el que se discriminan las zonas comunes entregadas podemos observar que las fechas son coherentes con el espíritu de la ley, en el entendido en el que la mayoría de las zonas comunes fueron entregadas en un tiempo prudencial a la finalización de la construcción y como constructora siempre hemos dispuesto un canal de atención para posventas de las zonas comunes con la intención de solucionar cada requerimiento de acuerdo a lo indicado en la ley 1480 de 2011”*

Con relación al gráfico en el que se relaciona cada una de las actas aportadas, se observa que la entrega de algunas zonas esenciales y no esenciales se ha venido efectuando periódicamente, desde diciembre de 2019 hasta noviembre de 2021, sin que para el día 13 de septiembre de 2022, fecha de presentación de descargos al Auto de Apertura No. 2508, según afirmaciones propias del enajenador **“por reincidencias técnicas no ha sido posible que el personal de la administración del edificio Belgrano PH, las reciban a satisfacción”**, se hubiera realizado la entrega total de las zonas comunes; Aunado a esto, revisado el material probatorio que obra en el expediente, a la fecha de expedición de la presente Resolución, no se encuentran documentos que evidencien la entrega de los documentos de garantía, de la totalidad de los bienes comunes ni los planos eléctricos, hidrosanitarios y de redes de servicios públicos, los cuales hacen parte integral de la entrega de los bienes comunes, en lo atinente, la Ley 675 de 2001 en su artículo 24 contempla:

*“(…). La entrega deberá incluir los documentos y garantías de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios.”*

De conformidad con lo esgrimido, podrían resultar relativamente veraces las manifestaciones del enajenador cuando expresa que **“(…) la mayoría de las zonas comunes fueron entregadas en un tiempo prudencial a la finalización de la construcción (…)”**, nótese bien que, se habla de la mayoría y no de la totalidad de las zonas comunes, por lo cual, el mismo reconoce que no todas las zonas comunes esenciales y no esenciales han sido entregadas a la administración del proyecto de vivienda y no puede perderse de vista que la investigada ha derrochado un amplio espacio de tiempo en el ejercicio de entrega de estos bienes, debido a las fallas que estos han presentado (problemas técnicos, fisuras, filtraciones, humedades, etc.), situación que en algunos casos, pese a las medidas tomadas por la investigada no lograron ser corregidas en forma definitiva creando la necesidad de realizar nuevas intervenciones, circunstancias que han impedido a los propietarios y residentes del **EDIFICIO BELGRANO APARTAMENTOS-PROPIEDAD HORIZONTAL** hacer

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

pleno uso de los bienes comunes y han generado incomodidades para su habitabilidad (daños en vehículo, aparición de oxido, manchas de humedad, etc.), incluso, el problema ha constituido un inconveniente para vender o rentar los inmuebles, según acusa el quejoso, comprobándose así la existencia de una deficiencia constructiva de carácter GRAVE, tipificada en el acápite de definiciones Artículo 2° del Decreto 572 de 2015, de la siguiente manera:

*"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, el actuar del enajenador no se ajusta a las normas que regulan la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, antes bien, se constituye en transgresor de estas.

Con lo esgrimido, se desvirtúa lo afirmado por la sociedad enajenadora al expresar: *"Hemos demostrado que nuestro actuar se ajusta a las normas constructivas y comerciales vigentes y que luego de la entrega de las zonas comunes hemos mantenido un seguimiento oportuno por lo que la calificación de "afectación grave" no se comprueba. (...)."*

4.2.2 En lo que respecta al hecho: *"2. Humedades y filtraciones en parqueaderos 1 y 2 del sótano 1 y parqueadero 50 del sótano 2"*

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

Los argumentos presentados con relación a este hecho se limitan a reiterar lo indicado en el escrito de descargos, manifestaciones que ya fueron analizadas por esta Autoridad Administrativa, desembocando en concluir que los hechos persisten; en consecuencia, el Despacho se ratifica en el resultado de su análisis.

De esta manera, se entienden analizados los argumentos propuestos por la sociedad enajenadora y de conformidad con el sustento del Despacho, no son de recibo de este.

### 5. Fundamento Normativo de la decisión

Este Despacho decidirá la procedibilidad de imponer sanción a la sociedad enajenadora **BELGRANO CONSTRUCCIONES S.A.S. EN LIQUIDACIÓN**, identificada con NIT. 900.844.747-1, representada legalmente por el señor **RICARDO MAURICIO CARO RODRIGUEZ** en calidad de Liquidador (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 BELGRANO APARTAMENTOS - 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, De igual forma, esta Entidad es la encargada de dar trámite a las quejas que se presenten con ocasión de la actividad de enajenación de vivienda y de las deficiencias constructivas y/o desmejoramiento de especificaciones técnicas que se constituyan en ejercicio de esta actividad.

De conformidad con el Informe de Verificación de Hechos No. 22-208 del 18 de abril de 2022 y demás pruebas que fueron aportadas en transcurso de la investigación, este Despacho pudo establecer que los hechos: "1. Luego de más de un año de entregado el último apartamento, no se ha hecho entrega de todas las zonas comunes", y "2. Humedades y filtraciones en parqueaderos 1 y 2 del sótano 1 y parqueadero 50 del sótano 2", constituyen deficiencias constructivas graves, 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, 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

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

normas que son objeto de las funciones de vigilancia y control, ejercidas sobre las personas naturales o jurídicas que desarrollen la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

En ese orden, esta Subdirección observa que con los hallazgos "1. Luego de más de un año de entregado el último apartamento, no se ha hecho entrega de todas las zonas comunes", y "2. Humedades y filtraciones en parqueaderos 1 y 2 del sótano 1 y parqueadero 50 del sótano 2", se incurrió en una vulneración de lo dispuesto en: **LEY 675 DE 2001**: Artículo 24; **ACUERDO 20 DE 1995** (Código de la Construcción de Bogotá D.C.), SECCION B.5.1., ARTICULO B.5.1.1., ARTICULO B.5.1.2., ARTICULO B.5.1.5.3; ARTICULO B.5.3.3., PARAGRAFO B.5.3.3.1., SECCION B.1.5., ARTICULO B.1.5.1., PARAGRAFO B.1.5.1.1., PARAGRAFO B.1.5.1.2.; **ACUERDO 79 DE 2003** (Código de la Policía de Bogotá D.C.), Artículo 23, numeral 12, y Artículo 114; ello en concordancia con lo dispuesto en el artículo 2° del Decreto 572 de 2015 y demás normas citadas en el informe de verificación de hechos No. 22-208 del 18 de abril de 2022 relacionadas a los mencionados hallazgos, las cuales establecen:

- **LEY 675 DE 2001**

*"Artículo 24: Entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial. Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes. Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el edificio o conjunto, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios".*

- **ACUERDO 20 DE 1995**

*"CAPITULO B.5 PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE  
Sección B.5.1 GENERAL  
ARTÍCULO B.5.1.1*

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

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

**ARTÍCULO B.5.1.2**

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

**ARTÍCULO B.5.1.3**

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

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

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

**Sección B.1.5 TRATAMIENTO DE ZONAS EXTERIORES**

**ARTÍCULO B.1.5.1. Zonas duras.** *Cuando las edificaciones provean zonas duras exteriores de uso público, éstas deberán cumplir con las siguientes disposiciones:*

**PARÁGRAFO B.1.5.1.1. Piso.** *El material del piso deberá proporcionar una superficie regular y estable en todas las condiciones.*

**PARÁGRAFO B.1.5.1.2.** *Deberá estar adecuadamente nivelado y contar con los dispositivos de conducción evacuación de aguas lluvias necesarios para evitar la formación de charcos.”*

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

**“TITULO II PARA LA SEGURIDAD  
CAPITULO 8º. EN LAS CONSTRUCCIONES**

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

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

**TITULO IX**

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

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

• **DECRETO DISTRITAL 572 DE 2015**

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

*(...)*

*Deficiencia constructiva: Es una afectación y/o defecto en el proceso constructivo presentada en los bienes privados, en los bienes comunes o en los bienes de uso exclusivo, por incumplimiento de las normas o reglamentos a los que debe estar sometida la persona natural o jurídica que desarrolle las actividades de construcción o enajenación de inmuebles destinados a vivienda.*

*(...)*

*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*

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

*materia de seguridad humana o que afecte la utilización y disposición de las zonas comunes.”* (resaltado propio).

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 de los hechos *“1. Luego de más de un año de entregado el último apartamento, no se ha hecho entrega de todas las zonas comunes”*, y *“2. Humedades y filtraciones en parqueaderos 1 y 2 del sótano 1 y parqueadero 50 del sótano 2”*, calificados como deficiencias constructivas de carácter grave, evidenciados en las zonas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO BELGRANO APARTAMENTOS - PROPIEDAD HORIZONTAL**, quebranta las normas enunciadas, razón por la cual será objeto de sanción que se determinará de acuerdo con la gravedad e importancia que éstas representen.

#### **6. Graduación de la sanción.**

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

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

**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 entidad enajenadora, pues es claro que los hechos consistentes en "1. Luego de más de un año de entregado el último apartamento, no se ha hecho entrega de todas las zonas comunes", y "2. Humedades y filtraciones en parqueaderos 1 y 2 del sótano 1 y parqueadero 50 del sótano 2", constituyen deficiencias constructivas de tipo grave, según lo plasmado en el Informe de Verificación de Hechos No. 22-208 del 18 de abril de 2022, situación que atenta directamente contra el derecho constitucional a acceder a una vivienda en condiciones dignas para los perjudicados.

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

Dentro de la actuación administrativa y conforme a las pruebas que reposan en el expediente, se constató que el enajenador contravino las normas que regulan el régimen de enajenación y/o construcción de vivienda, pues la sociedad enajenadora **BELGRANO CONSTRUCCIONES S.A.S. EN LIQUIDACIÓN**, identificada con NIT. 900.844.747-1, representada legalmente por el señor **RICARDO MAURICIO CARO RODRIGUEZ** en calidad de Liquidador (o quien haga sus veces), no logró acreditar la subsanación de las afectaciones evidenciadas en las zonas comunes del proyecto de vivienda en cuestión.

En tal sentido, mal haría este despacho en exonerar de responsabilidad a la entidad enajenadora, teniendo en cuenta que aún persisten las deficiencias constructivas calificadas ↴

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

como graves, descritas en el Informe de Verificación de Hechos No. 22-208 del 18 de abril de 2022, frente a los hechos "1. Luego de más de un año de entregado el último apartamento, no se ha hecho entrega de todas las zonas comunes", y "2. Humedades y filtraciones en parqueaderos 1 y 2 del sótano 1 y parqueadero 50 del sótano 2".

En razón a lo dicho anteriormente, este Despacho valorará al momento de imponer una sanción, el grado de prudencia y diligencia con la que actuó la entidad enajenadora al enfrentarse a la deficiencia constructiva evidenciada en las áreas privadas de la unidad vivienda, de conformidad con el artículo 50 del CPACA.

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

#### **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

RESOLUCIÓN No. 471 DEL 25 DE MAYO DE 2023

Pág. 21 de 26

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

en proteger de manera efectiva el derecho constitucional a la vivienda digna. No aplicar la actualización de las multas implica que, por ser tan irrisorias, el ente de control vería disminuida su facultad coercitiva para conminar a los administrados a cumplir con sus obligaciones y a persuadirlos de evitar la comisión de conductas que infringen la normatividad bajo su control.

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

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

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

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

*Sin embargo, la sala reitera, quo este no es el caso en el que se procede a realizar la corrección monetaria de sumas impagadas. En este evento, lo que se está haciendo es simplemente traer a valor presente las sumas de dinero que, por el paso del tiempo,*

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

han perdido poder de adquisición o de compra. Nada más que eso. Está lejos de constituirse en una sanción económica a favor de quien se reconozca.

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

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

$$VP = (VH) \$500.000 \frac{(IPC-F) 131,77}{(IPC-I) 0,69} = \$ 95.485.507$$

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

Por lo tanto, de acuerdo con la fórmula enunciada anteriormente, el valor correspondiente a los DIEZ MIL PESOS (\$10.000.00) M/CTE, indexados a la fecha corresponden a UN MILLON NOVECIENTOS NUEVE MIL SETECIENTOS DIEZ PESOS (\$1.909.710) M/CTE, y los QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000.00) M/CTE, corresponden a NOVENTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS SIETE PESOS (\$ 95.485.507) 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 afectan el inmueble que nos ocupa, así como la incidencia y afectación que representan en el mismo, procederá esta

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

Subdirección a imponer sanción administrativa a la sociedad enajenadora, aclarando que la sanción de tipo administrativo - multa - tiene como fin imponer al infractor de una norma, la obligación de pagar una suma de dinero, tasada en aplicación de criterios de razonabilidad y proporcionalidad, así como, los criterios señalados en el artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y aquellos orientadores de las actuaciones administrativas. En ese orden, se valoran los puntos no atendidos, su calificación (leve, grave o gravísima, la importancia de la afectación - Intensidad, extensión, persistencia, reversibilidad, recuperabilidad), así como el beneficio que reporta para el investigado el incumplimiento de la norma y la afectación que soporta el quejoso, capacidad socioeconómica del infractor, con el fin de que la multa tenga una función disuasiva, aclarando que la misma no corresponde al pago de daños y/o perjuicios cuya competencia corresponde a la justicia ordinaria, ni tampoco abarca competencias que pueda tener la Alcaldía Local respecto del control urbanístico.

Por lo anterior, siendo que el enajenador no se acogió a la normatividad que infringió y ante la ausencia de prueba en el expediente que confirme que las deficiencias constructivas de carácter grave, halladas en las zonas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO BELGRANO APARTAMENTOS - PROPIEDAD HORIZONTAL**, hubiesen sido subsanadas de forma definitiva por parte de la responsable, atendiendo los criterios de razonabilidad previstos en el artículo 50 de la Ley 1437 de 2011, esta Subdirección impondrá sanción equivalente a multa por valor de **CUARENTA Y DOS MIL PESOS (\$42.000.00) M/CTE**, que indexados corresponden a la suma de **OCHO MILLONES VEINTE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS (\$8.020.783) M/CTE**, a la sociedad enajenadora **BELGRANO CONSTRUCCIONES S.A.S. EN LIQUIDACIÓN**, identificada con NIT. 900.844.747-1, representada legalmente por el señor **RICARDO MAURICIO CARO RODRIGUEZ**, en calidad de Liquidador (o quien haga sus veces).

(IPC-F) 131,77

$$VP = (VH) \$42.000 \frac{(IPC-F) 131,77}{(IPC-I) 0,69} = \$ 8.020.783$$

## 8. Órdenes y Requerimientos

Se dispondrá a requerir a la sociedad enajenadora **BELGRANO CONSTRUCCIONES S.A.S. EN LIQUIDACIÓN**, identificada con NIT. 900.844.747-1, representada legalmente por el señor **RICARDO MAURICIO CARO RODRIGUEZ**, en calidad de Liquidador (o quien haga sus veces), para que dentro del término de **SEIS (6) MESES (calendario)**

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

siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá solucionar en forma definitiva los hallazgos "1. Luego de más de un año de entregado el último apartamento, no se ha hecho entrega de todas las zonas comunes", y "2. Humedades y filtraciones en parqueaderos 1 y 2 del sótano 1 y parqueadero 50 del sótano 2", que se presentan en las zonas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO BELGRANO APARTAMENTOS - PROPIEDAD HORIZONTAL**, ya que constituyen deficiencias constructivas de carácter grave, conforme se evidencia en el Informe de Verificación de Hechos No. 22-208 del 18 de abril de 2022; lo anterior en el evento de que dichos hechos no hayan sido intervenidos al momento de la expedición de la presente Resolución.

De no atender el urbanizador el anterior requerimiento, el Despacho procederá a imponer multas sucesivas, que oscilarán entre 10.000 a 500.000 pesos, que serán indexados en el tiempo en que se verifique el incumplimiento, por cada seis (6) meses (calendario) de retardo al vencimiento de la fecha establecida para el efecto, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 9º del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987. En caso de que la parte quejosa no 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 **BELGRANO CONSTRUCCIONES S.A.S. EN LIQUIDACIÓN**, identificada con NIT. 900.844.747-1, representada legalmente por el señor **RICARDO MAURICIO CARO RODRIGUEZ** en calidad de Liquidador (o quien haga sus veces), multa por valor de **CUARENTA Y DOS MIL PESOS (\$42.000.00) M/CTE**, que indexados corresponden a la suma de **OCHO MILLONES VEINTE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS (\$8.020.783) M/CTE**, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Requerir a la sociedad enajenadora **BELGRANO CONSTRUCCIONES S.A.S. EN LIQUIDACIÓN**, identificada con NIT. 900.844.747-1, representada legalmente por el señor **RICARDO MAURICIO CARO RODRIGUEZ** en calidad de Liquidador (o quien haga sus veces), para que dentro del término de **SEIS (6) MESES** (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá solucionar en forma definitiva los hallazgos "1. Luego de más de un año de entregado el último apartamento, no se ha hecho entrega de todas las zonas comunes", y "2. Humedades y filtraciones en parqueaderos 1 y 2 del

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

sótano 1 y parqueadero 50 del sótano 2”, que afectan las zonas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO BELGRANO APARTAMENTOS - PROPIEDAD HORIZONTAL**, ya que constituyen deficiencias constructivas de carácter grave, conforme lo especificado en el Informe de Verificación de Hechos No. 22-208 del 18 de abril de 2022; lo anterior en el evento de que dichos hechos no hayan sido intervenidos al momento de la expedición de la presente Resolución.

**ARTÍCULO TERCERO:** Ordenar a la sociedad enajenadora **BELGRANO CONSTRUCCIONES S.A.S. EN LIQUIDACIÓN**, identificada con NIT. 900.844.747-1, representada legalmente por el señor **RICARDO MAURICIO CARO RODRIGUEZ** en calidad de Liquidador (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 Cobro no Tributario de la Secretaría Distrital de Hacienda, con las consecuencias jurídicas y financieras que de ello se derivan. *λ*

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

**ARTÍCULO SÉPTIMO:** Notificar el contenido de la presente Resolución a la sociedad enajenadora **BELGRANO CONSTRUCCIONES S.A.S. EN LIQUIDACIÓN**, identificada con NIT. 900.844.747-1, representada legalmente por el señor **RICARDO MAURICIO CARO RODRIGUEZ** en calidad de Liquidador (o quien haga sus veces).

**ARTÍCULO OCTAVO:** Notificar el contenido de la presente Resolución al administrador y/o representante legal (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda **EDIFICIO BELGRANO APARTAMENTOS - PROPIEDAD HORIZONTAL** de esta ciudad.

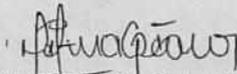
**ARTÍCULO NOVENO:** Comunicar el contenido de la presente Resolución al señor **MARIO ANDRES ROJAS BERNAL**, en calidad de quejoso.

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

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

Dada en Bogotá, a los veinticinco (25) días del mes de mayo de dos mil veintitrés (2023).



**MILENA GUEVARA TRIANA**

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda