



Fecha: 2024-12-20 14:44:05
Anexos: 13
Asunto: AVISO RESOLUCION 3054 DE 2023
EXPEDIENTE 1-2021-
Destino: CREAR DISEÑO Y CONSTRUCCION SAS
Tipo: OFICIO SALIDA
Oficina: SUBSECRETARÍA

SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
AL REPRESENTANTE LEGAL DE
2-2024-8307
QR CODE

Bogotá D.C.

Señor (a)
Representante Legal (o quien haga sus veces)
CREAR DISEÑO Y CONSTRUCCION SAS
Calle 140 # 16 A – 35
Bogotá D.C.

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**
Tipo de acto administrativo: **Resolución No. 3054 del 20 de diciembre de 2023**
Expediente No. **1-2021-49972-1**

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 No. 3054 del 20 de diciembre 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.

La presente resolución rige a partir de su expedición y contra la misma 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 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

Esta Secretaría informa a la ciudadanía que todos los tramites que se realizan en la entidad son completamente gratuitos y se accede a ellos sin acudir a intermediarios.

Cordialmente,

MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Leidy E Guacaneme Núñez – Contratista SIVCV
Aprobó: Diana Marcela Quintero Casas – Profesional Especializado SIVCV
Anexo: 13 Folios



RESOLUCIÓN No. 3054 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2023

Pág. 1 de 26

*“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 por el parágrafo del artículo 1º del Decreto Distrital 572 de 2015, asumió el conocimiento de la queja presentada por la señora **YOHANA MIREYA LOPEZ NIÑO**, actuando en calidad de propietaria de los parqueaderos exteriores 4, 5, 6 y 7 torre 2 del proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL ALFEREZ REAL - PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la Carrera 69 # 21 A – 22 SUR, de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las áreas privadas antes descritas, en contra de la sociedad enajenadora **CREAR DISEÑO Y CONSTRUCCION S.A.S.**, identificada con **NIT. 900.866.084-1**, representada legalmente por el señor **ERNESTO DANIEL RODRÍGUEZ VERA** (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2021-49972 del 3 de diciembre de 2021, Queja No. 1-2021-49972-1 (folios 1-11).

Que una vez revisado el Sistema de Información Distrital de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda SIDIVIC con el que cuenta la entidad, se constató que el responsable del proyecto de vivienda es la Sociedad enajenadora referida, a la que le fue otorgado el registro de enajenación No. 2018048.

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4º del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2021-76168 del 28 de diciembre de 2021 (folio 13), se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora, para que en el término de diez (10) días hábiles se manifestara sobre los hechos e indicara de manera puntual si daría solución a los mismos; a su vez, sobre dicho traslado le fue comunicado a la señora **YOHANA MIREYA LOPEZ NIÑO**, en calidad de quejosa, mediante radicado No. 2-2021-76170 y 2-2021-76172 del 28 de diciembre de 2021.

Que a través de radicado No. 1-2021-44530 del 27 de octubre de 2021 (folios 5-14), la señora **SANDRA PATRICIA QUIJANO URREA**, allegó documentales concernientes a Diagnósticos Técnicos emitidos por el Instituto Distrital de Gestión de Riego y Cambio Climático - IDIGER.

Que mediante radicado No. 2-2021-64793 del 22 de noviembre de 2021 (folio 15), este Despacho dio acuse de recibo al radicado No. 1-2021-44530 del 27 de octubre de 2021 (folios 5-14).

RESOLUCIÓN No. 3054 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2023 Pág. 2 de 26
Continuación de la Resolución *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*

Que conforme a lo establecido en el artículo 5 del Decreto 572 de 2015, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat informó y comunicó por medio de los radicados No. 2-2022-8001 y No. 2-2022-8002 del 17 de febrero de 2022 (folio 27-28), a la querellante y a la sociedad enajenadora la práctica de una visita de carácter técnico al inmueble del asunto con el objeto de verificar los hechos denunciados, para el 4 de marzo de 2022 a las 11:00 A.M., la cual no pudo realizarse por cuanto los convocados no recibieron las respectivas comunicaciones; razón por la que se fijó como nueva fecha y hora para la visita el día **14 de marzo** del corriente a las 9:00 am, de la diligencia programada se comunicó a la sociedad enajenadora mediante radicado No. 2-2022-12871 del 7 de marzo de 2022 el cual certifica recibido la Empresa de Servicios Postales Nacionales S.A. 4/72 el día 12 de marzo de 2022 (folio 30), a la quejosa se le informo por medio del radicado No. 1-2022-12870 de la misma fecha (folio 31).

Que llegado el día y la hora de la visita técnica programada asistió la señora **YOHANA MIREYA LOPEZ NIÑO** en su condición de propietaria de los parqueaderos exteriores 4, 5, 6 y 7 torre 2 del proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL ALFEREZ REAL - PROPIEDAD HORIZONTAL**, mientras que la enajenadora no se hizo presente ni representante para tal fin, conforme se evidencia en el Acta de Visita Técnica que obra en el expediente (folio 32).

Que, con base en lo anterior, se emitió el informe de verificación de hechos No. 22-163 del 24 de marzo de 2022 (folio 154-156), en el cual se concluyó:

“FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE: 27 de febrero 2021 área privada

HALLAZGOS

1. Limitación entre la zona de estacionamientos con la torre de apartamentos

Frente a este hecho en la queja se informa que el quejoso; La señora Jhoana Mireya López, propietaria de los estacionamientos No. 4, 5, 6 y 7. Piso 1 mediante la queja interpuesta ante la Secretaría Distrital del Hábitat Solicita la verificación en base a la cercanía que presenta la zona de estacionamientos con la torre de apartamentos, debido que por la cercanía se están presentando entrada de gases de los autos hacia las unidades de vivienda.

Durante visita Técnica se evidencia que la zona de estacionamientos limita con la torre de apartamentos, no obstante, de acuerdo con la planimetría aprobada en la curaduría No 1 con numero de referencia 1710622 del 28 de diciembre del 2017. El cual proyecta un aislamiento de 0.30ML, separando la zona del estacionamiento con la torre de apartamento. Aislamiento que no se evidencia en la construcción.

Por lo tanto. debido a que se evidencia una modificación arquitectónica en los planos frente a lo construido también en vista a la omisión del aislamiento, este sea un posible factor de la entrada de gases de los autos hacia las unidades de vivienda. Por consiguiente. se califica

RESOLUCIÓN No. 3054 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2023 Pág. 3 de 26
Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

este hecho como deficiencia AFECTACIÓN GRAVE por el incumplimiento de la Ley 400 de 1997 la cual estipula

Ley 400 de 1997

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

ARTICULO 11°.- Métodos alternos de construcción.- Se permite el uso de métodos alternos de construcción y de materiales cubiertos, pero cuya metodología constructiva sea diferente a la prescrita por estos, siempre y cuando el diseñador estructural y el constructor, presenten, en conjunto, un memorial en el cual inequívocamente aceptan las responsabilidades que se derivan de la metodología alterna de construcción.

ARTICULO 15°.- Obligatoriedad.- El Curador o las oficinas o las dependencias Distritales o Municipales a cargo de la expedición de las licencias, deben constatar previamente que la edificación propuesta cumple los requisitos exigidos por la presente Ley y sus reglamentos, mediante la revisión de los planos, memorias y estudios de los diferentes diseños mencionados en el Título III

2. dimensiones del estacionamiento No. 4,5,6 y 7. Piso 1

Frente a este hecho en la queja se informa que el quejoso; La señora Jhoana Mireya López, propietaria de los estacionamientos No. 4,5,6 y 7. Piso 1 mediante la queja interpuesta ante la Secretaría Distrital del Hábitat Solicita la verificación de las dimensiones de los estacionamientos.

Durante visita Técnica se realiza un registro fotográfico de los estacionamientos No. 4. 5 .6 y 7. Piso 1, se procede a corroborar sus medidas, presentando las siguientes dimensiones; (4.50 metros de largo por 2.20 metros de ancho) y con una crujiá cuya dimensión corresponde al ancho de 3.80 metros limitando con el sendero peatonal.

Posteriormente se corrobora sus dimensiones con respecto a la planimetría aprobada en la curaduría No 1 con numero de referencia 1710622 del 28 de diciembre del 2017. En los planos, los estacionamientos No. 4. 5 .6 y 7. Piso 1 presentando las siguientes dimensiones;

RESOLUCIÓN No. 3054 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2023 Pág. 4 de 26
Continuación de la Resolución “*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*”

(4.50 metros de largo por 2.24 metros de ancho). podemos afirmar que los sitios de parqueo No. 4, 5, 6 y 7. Asignado a la señora Jhoana Mireya López ha sufrido modificaciones en cuanto a sus dimensiones, desobedeciendo a la planimetría aprobada por la curaduría urbana No 1 según Licencia de Construcción No. LC- 171-0540.

*debido a que se evidencia una modificación arquitectónica en los planos frente a lo construido se califica este hecho como deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones **AFECCIÓN GRAVE** por el incumplimiento de la Ley 400 de 1997 cuya normativa se encuentra estipulada en el punto anterior de este mismo informe.*

3. Fisuras en la placa de los estacionamientos No. 4,5,6 y 7.

Frente a este hecho en la queja se informa que el quejoso; La señora Jhoana Mireya López, propietaria de los estacionamientos No. 4,5,6 y 7. Piso 1 mediante la queja interpuesta ante la Secretaría Distrital del Hábitat manifiesta la presencia de fisura en la placa de concreto de los de los estacionamientos No. 4,5,6 y 7.

*Durante la visita técnica, la empresa enajenadora está realizando intervención frente a este hecho y no se puede observar que la placa del estacionamiento presente problemas de fisura, y a la fecha no se han vuelto a presentar nuevos hechos, ni han reincidido en los que correspondían a la queja. Por consiguiente, **NO SE ESTABLECE DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA O DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIÓN TÉCNICA.**”*

Que la Querellante amplió los hechos de la queja con radicado No. 1-2022-10360 del 15 de marzo de 2022 (33-134) y agrega constancia de las comunicaciones, correos y chat con la constructora acerca de las reclamaciones que tienen que ver con los hechos que nos ocupa, material documental que se incorpora al expediente y será valorado en el análisis del despacho de la presente resolución.

Que de la ampliación de la queja y en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2022-58658 del 23 de septiembre de 2022 (folio 136), se corrió traslado de la queja la sociedad enajenadora, para que en el término de diez (10) días hábiles se manifestara sobre los hechos e indicara de manera puntual si daría solución a los mismos; a su vez, sobre dicho traslado le fue comunicado a la señora **YOHANA MIREYA LOPEZ NIÑO**, en calidad de querellante, mediante radicado No. 2-2022-58657 del 23 de septiembre de 2022 (folio 135).

Que conforme a lo establecido en el artículo 5 del Decreto 572 de 2015, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat informó y comunicó por medio de los radicados No. 2-2022-66084 y No. 2-2022-66085 del 31 de octubre de 2022 (folio 147-148), a la querellante y a la sociedad enajenadora la práctica de una nueva visita de carácter técnico al inmueble del asunto con el objeto de verificar los hechos denunciados, para el **11 de noviembre de 2022** a las 9:30 A.M., la cual conto con la participación de la señora **YOHANA MIREYA LOPEZ NIÑO** en su condición

RESOLUCIÓN No. 3054 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2023 Pág. 5 de 26
Continuación de la Resolución “*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*”

de propiedad de los parqueaderos exteriores 4, 5, 6 y 7 torre 2 del proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL ALFEREZ REAL - PROPIEDAD HORIZONTAL**, mientras que la enajenadora no se hizo presente ni representante para tal fin, conforme se evidencia en el Acta de Visita Técnica que obra en el expediente (folio 149).

Con base en lo anterior, se emitió el informe de verificación de hechos No. 22-671 del 5 de diciembre de 2022 (folio 150-152), en el cual se concluyó:

“(…)

FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE: 27 de febrero 2020 área privada.

HALLAZGOS

1. Limitación entre la zona de estacionamientos con la torre de apartamentos

Frente a este hecho en la queja se informa que el quejoso; La señora Jhoana Mireya López, propietaria de los estacionamientos No. 4, 5, 6 y 7. Piso 1 mediante la queja interpuesta ante la Secretaría Distrital del Hábitat Solicita la verificación en base a la cercanía que presenta la zona de estacionamientos con la torre de apartamentos, debido que por la cercanía se están presentando entrada de gases de los autos hacia las unidades de vivienda.

Durante visita Técnica se evidencia que la zona de estacionamientos limita con la torre de apartamentos, no obstante, de acuerdo con la planimetría aprobada en la curaduría No 1 con numero de referencia 1710622 del 28 de diciembre del 2017. El cual proyecta un aislamiento de 0.30ML, separando la zona del estacionamiento con la torre de apartamento. Aislamiento que no se evidencia en la construcción.

*Por lo tanto. debido a que se evidencia una modificación arquitectónica en los planos frente a lo construido también en vista a la omisión del aislamiento, este sea un posible factor de la entrada de gases de los autos hacia las unidades de vivienda. Por consiguiente. se califica este hecho como deficiencia **AFECTACIÓN GRAVE** por el incumplimiento de la Ley 400 de 1997 la cual estipula*

Ley 400 de 1997

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

RESOLUCIÓN No. 3054 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2023

Pág. 6 de 26

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

ARTICULO 11°.- Métodos alternos de construcción.- Se permite el uso de métodos alternos de construcción y de materiales cubiertos, pero cuya metodología constructiva sea diferente a la prescrita por estos, siempre y cuando el diseñador estructural y el constructor, presenten, en conjunto, un memorial en el cual inequívocamente aceptan las responsabilidades que se derivan de la metodología alterna de construcción.

ARTICULO 15°.- Obligatoriedad.- El Curador o las oficinas o las dependencias Distritales o Municipales a cargo de la expedición de las licencias, deben constatar previamente que la edificación propuesta cumple los requisitos exigidos por la presente Ley y sus reglamentos, mediante la revisión de los planos, memorias y estudios de los diferentes diseños mencionados en el Título III

2. dimensiones del estacionamiento No. 4,5,6 y 7. Piso 1

Frente a este hecho en la queja se informa que el quejoso; La señora Jhoana Mireya López, propietaria de los estacionamientos No. 4,5,6 y 7. Piso 1 mediante la queja interpuesta ante la Secretaría Distrital del Hábitat Solicita la verificación de las dimensiones de los estacionamientos.

Durante visita Técnica se realiza un registro fotográfico de los estacionamientos No. 4. 5. 6 y 7. Piso 1, se procede a corroborar sus medidas, presentando las siguientes dimensiones; (4.50 metros de largo por 2.20 metros de ancho) y con una crujea cuya dimensión corresponde al ancho de 3.80 metros limitando con el sendero peatonal.

Posteriormente se corrobora sus dimensiones con respecto a la planimetría aprobada en la curaduría No 1 con numero de referencia 1710622 del 28 de diciembre del 2017. En los planos, los estacionamientos No. 4. 5. 6 y 7. Piso 1 presentando las siguientes dimensiones; (4.50 metros de largo por 2.24 metros de ancho). podemos afirmar que los sitios de parqueo No. 4. 5. 6 y 7. Asignado a la señora Jhoana Mireya López ha sufrido modificaciones en cuanto a sus dimensiones, desobedeciendo a la planimetría aprobada por la curaduría urbana No 1 según Licencia de Construcción No. LC- 171-0540.

*Debido a que se evidencia una modificación arquitectónica en los planos frente a lo construido se califica este hecho como deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones **AFECCIÓN GRAVE** por el incumplimiento de la Ley 400 de 1997 cuya normativa se encuentra estipulada en el punto anterior de este mismo informe.*

3. Fisuras en la placa de los estacionamientos No. 4,5,6 y 7.

RESOLUCIÓN No. 3054 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2023 Pág. 7 de 26
Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

Frente a este hecho en la queja se informa que el quejoso; La señora Jhoana Mireya López, propietaria de los estacionamientos No. 4,5,6 y 7. Piso 1 mediante la queja interpuesta ante la Secretaría Distrital del Hábitat manifiesta la presencia de fisura en la placa de concreto de los de los estacionamientos No. 4,5,6 y 7.

*Durante la visita técnica, la empresa enajenadora está realizando intervención frente a este hecho y no se puede observar que la placa del estacionamiento presente problemas de fisura, y a la fecha no se han vuelto a presentar nuevos hechos, ni han reincidido en los que correspondían a la queja. Por consiguiente, **NO SE ESTABLECE DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA O DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIÓN TÉCNICA.**
(...)"*

Que este Despacho en cumplimiento del artículo 6 del citado Decreto Distrital 572 de 2015 y encontrando mérito para ello, ordenó mediante el Auto No. 12 del 12 de enero de 2023 (folios 159-164), abrir investigación administrativa contra la enajenadora, de conformidad con lo consignado en el Informe de Verificación de Hechos No. 22-671 del 5 de diciembre de 2022, producto de la visita técnica realizada el día **11 de noviembre de 2022** a los parqueaderos exteriores 4, 5, 6 y 7 Torre 2 del proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL ALFEREZ REAL - PROPIEDAD HORIZONTAL.**

Que en cumplimiento del artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, esta Subdirección envió oficio de citación a notificación personal a la sociedad enajenadora mediante radicado No. 2-2023-3323 del 20 de enero de 2023, entregado el día 23 de enero de 2023, de conformidad con el certificado de entrega expedido por la empresa de correspondencia (folio 166).

Que pasados los 5 días la sociedad enajenadora no se acercó a surtir el trámite de notificación personal, por lo que fue necesario enviar aviso de notificación mediante radicado No. 2-2023-32328 del 14 de abril de 2023, el cual fue entregado el día 17 de abril de 2023 (folio 168).

Por su parte, el Auto No. 12 del 12 de enero de 2023 (folios 159-164) fue comunicado a la quejosa, a través del radicado 2-2023-3324 del 20 de enero de 2023, entregado el día 20 de enero de 2023 (folio 165).

Que en ejercicio al derecho a la defensa la sociedad enajenadora recorrió el traslado del auto de apertura mediante escrito con radicado No. 1-2023-21914 del 15 de mayo del 2023 (folios 170-173), en el que rindió las explicaciones que consideró necesarias para superar los hechos investigados, manifestando entre otras cosas que las medidas de los estacionamientos iban a ser corregidas, respecto a los límites entre el estacionamiento y el edificio, señaló cumplir con la norma. Adicionalmente, aportó como pruebas documentales 4 fotografías y solicitó la práctica de una visita al sitio

RESOLUCIÓN No. 3054 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2023 Pág. 8 de 26
Continuación de la Resolución *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*

Dichos medios de prueba fueron incorporados al expediente y se valorarán en el análisis del despacho de la presente resolución.

Que la sociedad enajenadora en su escrito con radicado No. 1-2023-21914 del 15 de mayo del 2023 (folio 170-173), no solicitó la realización de audiencia de mediación, razón por la cual no se llevó a cabo la misma.

Que en relación con la solicitud probatoria fue resuelta a través del Auto 1522 del 25 de mayo del 2023 (folio 182-184), en el cual se decidió:

“ARTÍCULO PRIMERO: Decretar la prueba consistente en la práctica de una visita técnica de verificación de hechos a las áreas privadas de los estacionamientos 4, 5, 6, y 7 Torre 2 del proyecto de vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL ALFEREZ REAL - PROPIEDAD HORIZONTAL, de esta ciudad, diligencia que se programa para el día 02 de junio de 2023, a las 11:30 am, la cual será realizada por el delegado (a) de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, Arquitecta MILYTZA GODOY RAMOS, con el objetivo de constatar el estado actual de los hechos materia de investigación: “1. Limitaciones entre la zona de estacionamiento con la torre de apartamentos”, y 2. Dimensiones del estacionamiento No. 4, 5, 6 y 7”, los cuales fueron especificados en el artículo primero de la parte resolutive del Auto de apertura de investigación No. 12 del 12 de enero de 2022, para de esta manera determinar si los hallazgos fueron intervenidos y subsanados.”.

Que producto de la visita técnica se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 23-322 del 21 de julio de 2023 (folio 194-201) el cual concluyó:

“De acuerdo al Auto N.1522 del 25 de mayo de 2023 “Por la cual se resuelve una solicitud de pruebas” se establece;

***ARTÍCULO PRIMERO:** Decretar la prueba consistente en la práctica de una visita técnica de verificación de hechos a las áreas privadas de los estacionamientos 4, 5, 6, y 7 Torre 2 del proyecto de vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL ALFÉREZ REAL - PROPIEDAD HORIZONTAL, de esta ciudad, diligencia que se programa para el día 02 de junio de 2023, a las 11:30 am, la cual será realizada por el delegado (a) de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, Arquitecta MILYTZA GODOY RAMOS, con el objetivo de constatar el estado actual de los hechos materia de investigación: “1. Limitaciones entre la zona de estacionamiento con la torre de apartamentos”, y 2. Dimensiones del estacionamiento No. 4, 5, 6 y 7”, los cuales fueron especificados en el artículo primero de la parte resolutive del Auto de apertura de investigación No. 12 del 12 de enero de 2022, para de esta manera determinar si los hallazgos fueron intervenidos y subsanados.*

RESOLUCIÓN No. 3054 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2023

Pág. 9 de 26

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

Se hace la aclaración que la quejosa envía al señor JORGE D'ACHARDI CHACON, con el poder correspondiente para representarla en la diligencia que se efectuó el día 6 de julio del Auto N.1522 del 25 de mayo de 2023, el cual se anexa al acta de visita técnica.

Al mismo tiempo, se aclara que se realizó visita técnica el día 13 de junio de 2023, en la cual asistió el representante legal de la enajenadora y no asistió la quejosa. No obstante, se reprogramó nuevamente visita para el día 6 de julio, ya que a la señora Johana López esclarece que no le llegó el comunicado de citación de la visita del 13 de junio.

Teniendo en cuenta que el asistente a la diligencia no tenía conocimiento de la fecha de entrega de los parqueaderos, por lo tanto se tendrá en cuenta la fecha que se enuncia en el informe de verificación N. 22-671, el 27 de febrero de 2020.

**I. LIMITACIONES ENTRE LA ZONA DE
ESTACIONAMIENTO CON LA TORRE DE APARAMENTOS,**

Para este hecho el informe de verificación de hechos N.22-671 de fecha 5 de diciembre de 2022 menciona que "... Durante visita Técnica se evidencia que la zona de estacionamientos limita con la torre de apartamentos, no obstante, de acuerdo con la planimetría aprobada en la curaduría No 1 con numero de referencia 1710622 del 28 de diciembre del 2017.El cual proyecta un aislamiento de 0.30ML, separando la zona del estacionamiento con la torre de apartamento. Aislamiento que no se evidencia en la construcción..."

En la diligencia se tomaron las medidas pertinentes en el área de asilamiento entre la fachada de la torre de apartamentos y el topellantas (son los topes que hay en el piso de las celdas de parqueo, estos tienen como función principal delimitar y detener el vehículo antes de un posible impacto) (Imagen N. 1), el cual con la ayuda del apoderado de la quejosa se verificó la medida la cual es de 0,75mt en total.

Luego se toma la medida de 0.30mt (Imágenes N.2 y N.3), mencionada en el hecho inicialmente "...planimetría aprobada en la curaduría No 1 con numero de referencia 1710622 del 28 de diciembre del 2017.El cual proyecta un aislamiento de 0.30ML...", la cual se evidencia la distancia entre el topellantas o limite de parqueo de los automotores, la cual cumple con más del doble de la medida del aislamiento enunciado en la planimetría del proyecto de 0.30mt.

Al respecto en la diligencia el apoderado de la quejosa menciona que "... recomienda dejar TOTALMENTE demarcada todas las áreas de los estacionamientos para mejor claridad del manejo de los espacios (0.30cm, 4,50m largo, 2.24m ancho) ...". (Consignado en el acta de visita)

El enajenador bajo el radicado N. 1-2023-21914 del 15 de mayo de 2023, menciona para este hecho "... los parqueaderos y los restantes, cuatro punto ochenta metros lineales (4.80 ml) corresponden a los cuatro punto cincuenta metros lineales (4.50 ml) del parqueadero y punto

RESOLUCIÓN No. 3054 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2023 Pág. 10 de 26

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

treinta metros lineales (0.30 ml) de aislamiento entre los parqueaderos y la torre 2; resaltando el área de los parqueaderos ...”.

*Así las cosas, este hecho fue **SUBSANADO**.*

2. DIMENSIONES DEL ESTACIONAMIENTO N. 4,5,6 Y 7;

Este hecho consiste en “... se realiza un registro fotográfico de los estacionamientos No. 4. 5 .6 y 7. Piso 1, se procede a corroborar sus medidas, presentando las siguientes dimensiones; (4.50 metros de largo por 2.20 metros de ancho) y se corrobora sus dimensiones con respecto a la planimetría aprobada en la curaduría No 1 con numero de referencia 1710622 del 28 de diciembre del 2017. En los planos, los estacionamientos No. 4. 5 .6 y 7. Piso 1 presentando las siguientes dimensiones; (4.50 metros de largo por 2.24 metros de ancho). podemos afirmar que los sitios de parqueo No. 4. 5 .6 y 7. Asignado a la señora Jhoana Mireya López ha sufrido modificaciones en cuanto a sus dimensiones, desobedeciendo a la planimetría aprobada por la curaduría urbana No 1 según Licencia de Construcción No. LC- 1710540...”, de acuerdo al informe de verificación de hechos N.22-671.

Continuando con la diligencia, se procedió a medir el largo de los estacionamientos los cuales se encuentran demarcados por una línea amarilla y cuya medida es de 4,50mt , como se menciona en el informe de verificación N.22-671 de la visita anterior.

Luego, se midieron los anchos de los parqueaderos de la quejosa, con ayuda del apoderado (Imágenes N.4 a la N.7), medidas las cuales son de 2,20mt cada uno.

El enajenador bajo el radicado N. 1-2023-21914 del 15 de mayo de 2023, menciona para este hecho “... Es parcialmente cierto, pues en la actualidad por error involuntario, se demarcaron los parqueaderos en sus costados, con una medida entre sí, de dos punto veinte metros lineales (2.20 ml), ya en sitio estamos corrigiendo dichas medidas y acatando las medidas de los planos aprobados la dimensión de estos quedará en debida forma, esto es, dos punto veinticuatro metros (2.24 ml)...”.

El enajenador menciona en el recorrido de la visita realizada el 13 de junio de 2023 “... que se encuentra en conversaciones con la administración y aprobación para la modificación de la señalización y/o demarcación de los parqueaderos...” (Consignado en el acta de visita).

*A la fecha de las visitas realizadas no han sido rectificadas las medidas, por lo tanto el hecho **PERSISTE**.”.*

Que mediante Auto No. 2326 del 11 de agosto de 2023 (folio 204-206), se impulsó oficiosamente la investigación administrativa y corrió traslado a la investigada para que presentara los alegatos de conclusión, conforme lo dispuesto en el Artículo 12 del Decreto 572 de 2015, comunicado al querellante y a la sociedad investigada con radicado No. 2-2023-62010 y No. 2-2023-62012 del 24

RESOLUCIÓN No. 3054 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2023 Pág. 11 de 26
Continuación de la Resolución *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*

de junio de 2023 (folio 207-208), los cuales fueron recibidos el 24 y 25 de agosto de 2023, respectivamente, por medio de mensajería motorizado de la Entidad.

Que con radicado No. 1-2023-35922 del 29 de agosto de 2023 (folio 209-211), la señora **YOHANA MIREYA LOPEZ NIÑO**, como propietaria de los parqueaderos exteriores 4, 5, 6 y 7 torre 2 del proyecto de vivienda en cuestión, responde al informe No. 23-322 del 21 de julio de 2023 (folio 194-201) y solicita nueva visita, solicitud que fue negada con radicado de salida No. 2-2023-65805 del 11 de septiembre de 2023 (folio 212).

Que una vez se verificó la base de correspondencia de la Entidad, no se encontró documento alguno con el cual la sociedad enajenadora se pronunciará sobre el traslado para presentar sus alegatos de conclusión, comunicado de manera efectiva al Representante Legal de la enajenadora.

Que teniendo en cuenta que la etapa de intermediación quedó agotada, que el término probatorio es potestativo de la Administración y que las pruebas que existen dentro del proceso son suficientes para su resolución, esta Subdirección procederá a decidir de fondo la presente actuación, 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 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

RESOLUCIÓN No. 3054 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2023

Pág. 12 de 26

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

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, es la responsable del proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL ALFEREZ REAL - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de esta ciudad.

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 controvertir las que se alleguen en contra y, desde luego, la plena observancia de las formas propias de cada proceso según sus características.

RESOLUCIÓN No. 3054 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2023 Pág. 13 de 26
Continuación de la Resolución “*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*”

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

Esta Subdirección precisa que inició la presente investigación, debido a que en las visitas de verificación de hechos practicada por el equipo técnico el **11 de noviembre de 2022** (folio 149) y el **6 de julio de 2023** (folio 196) al **CONJUNTO RESIDENCIAL ALFEREZ REAL - PROPIEDAD HORIZONTAL**, enajenado por la sociedad **CREAR DISEÑO Y CONSTRUCCION S.A.S.**, identificada con **NIT. 900.866.084-1**, se constató la existencia de deficiencias constructivas que afectan las zonas comunes/parqueaderos del proyecto de vivienda en cuestión, calificadas como afectaciones graves, en atención a lo plasmado en los Informes de Verificación de Hechos No. 22-671 del 5 de diciembre de 2022 (folio 150-152) y No. 23-322 del 21 de julio de 2023 (folio 194-201).

Que, no obstante, el informe de verificación de hechos en lo atinente al hallazgo: “**3. Fisuras en la placa de los estacionamientos No. 4,5,6 y 7**”, establece que este no constituye una deficiencia constructiva y/o desmejoramientos de especificaciones, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 572 de 2015, por tanto, no se adelantó investigación administrativa sobre el mismo.

Que mediante Auto No. 12 del 12 de enero de 2023 (folios 159-164), se apertura la investigación administrativa sobre los hechos: “**1. Limitación entre la zona de estacionamientos con la torre de apartamentos**”, y “**2. Dimensiones del estacionamiento No. 4,5,6 y 7**”, que establecieron deficiencias constructivas que afectan las condiciones de habitabilidad de las zonas comunes del **CONJUNTO RESIDENCIAL ALFEREZ REAL - PROPIEDAD HORIZONTAL**, calificadas como afectaciones graves, conforme a lo concluido por el equipo técnico de 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 concordancia a lo establecido en el Artículo 2 del decreto 572 de 2015.

Que, no obstante, con radicado No. 1-2023-21914 del 15 de mayo del 2023 (folios 170-173), la sociedad investigada aportó material fotográfico probatorio y realizó manifestaciones de defensa con el fin de dar por superados los hechos de la investigación, lo cual denominó como “Anexo 1”, los cuales reposan en el expediente y que fueron analizados en una nueva visita técnica realizada por el Entidad el 6 de julio de 2023.

RESOLUCIÓN No. 3054 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2023 Pág. 14 de 26
Continuación de la Resolución *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*

Que de la visita de inspección técnica del 6 de julio de 2023 fue elaborado el Informe No. 23-322 del 21 de julio de 2023 (folio 194-201), con el cual se logró soportar la subsanación definitiva sobre el hecho: **“1. LIMITACIONES ENTRE LA ZONA DE ESTACIONAMIENTO CON LA TORRE DE APARAMENTOS”**, de conformidad con las manifestaciones allí expuestas y de acuerdo con la acreditación del escrito de descargos presentado por la enajenadora, no obstante, el hallazgo que tiene que ver con: **“2. DIMENSIONES DEL ESTACIONAMIENTO N. 4,5,6 Y 7”**, se mantiene según la siguiente conclusión:

“El enajenador menciona en el recorrido de la visita realizada el 13 de junio de 2023 “... que se encuentra en conversaciones con la administración y aprobación para la modificación de la señalización y/o demarcación de los parqueaderos...” (Consignado en el acta de visita).

*A la fecha de las visitas realizadas no han sido rectificadas las medidas, por lo tanto el hecho **PERSISTE.**”*

Con lo anterior y atendiendo a que al momento de la presente resolución no obra prueba que permita definir la subsanación del hallazgo, este despacho no puede desconocer que el hecho se mantiene en su totalidad.

La sociedad enajenadora en su escrito de descargos con radicado No. 1-2023-21914 del 15 de mayo del 2023 (folios 170-173), no solicitó la realización de audiencia de mediación, razón por la cual no se llevó a cabo la misma.

En conclusión, este Despacho es conocedor de las intervenciones realizadas por la sociedad enajenadora en las zonas comunes/parqueaderos referidos del proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL ALFEREZ REAL - PROPIEDAD HORIZONTAL**, pero denótese que las mismas no resultan suficientes para dar por superados la totalidad de los hechos de la investigación administrativa, por cuanto en visita técnica y valoración del documental probatoria aportada por la investigada, vislumbra la persistencia del siguiente hecho en la investigación: **“2. DIMENSIONES DEL ESTACIONAMIENTO N. 4,5,6 Y 7”**, como deficiencia constructiva calificada como afectación grave, situación que es ratificada por el área técnica en Informes de Verificación de Hechos No. 22-671 del 5 de diciembre de 2022 (folio 150-152) y No. 23-322 del 21 de julio de 2023 (folio 194-201).

4. Análisis de descargos.

Mediante escrito con radicado No. 1-2023-21914 del 15 de mayo del 2023 (folios 170-173), la representante legal de la sociedad enajenadora rindió las explicaciones que estimó necesarias para ejercer su derecho de defensa con relación a los argumentos planteados en la parte motiva del Auto de apertura de investigación No. 12 del 12 de enero de 2023 (folios 159-164), en los términos descritos en los antecedentes de este acto administrativo.

En ese orden, procede este Despacho a analizar los descargos de la siguiente forma:

RESOLUCIÓN No. 3054 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2023 Pág. 15 de 26
Continuación de la Resolución “Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”

4.1. Con respecto a los hechos puntuales señalados en el Informe No. 22-671 (folio 150-152) y No. 23-322 (folio 194-201):

“2. **DIMENSIONES DEL ESTACIONAMIENTO N. 4,5,6 Y 7**”: La investigada con su escrito de defensa manifiesta haberse cometido un error en la demarcación de los parqueaderos referidos en sus costados y que en cumplimiento a la norma se realizarían las intervenciones necesarias, sin embargo, desde la fecha de las visitas realizadas por parte de esta Subdirección y al momento de la presente resolución, este despacho no encuentra ningún soporte que logre superar la afectación de manera definitiva.

Una vez analizadas las pruebas aportadas y de las manifestaciones en los escritos de defensa, este Despacho reconoce que la Investigada, mantiene intenciones tendientes a dar por superado el hecho materia de investigación, no obstante, no pudo determinarse una superación definitiva del mismo por lo que es imposible cerrar la investigación administrativa sin que se haya subsanado dicho hallazgo.

En conclusión, este Despacho considera que no obran pruebas en el expediente que acrediten la superación del hallazgo, por el contrario, se determinó la existencia de deficiencia constructiva de carácter grave que se asocia a irregularidades establecidas en el código de construcción, hecho que no fue desvirtuado de manera definitiva a lo largo de la actuación administrativa.

Vale la pena indicar que el artículo 23 de Ley 222 de 1995 versa sobre los deberes que tienen los administradores de las sociedades comerciales, como la investigada, que consiste en “*obrar de buena fe, con lealtad y con la diligencia de un buen hombre de negocios*”, ello realizando “*los esfuerzos conducentes al adecuado desarrollo del objeto social*”, que para el caso que nos ocupa la de comercializar vivienda digna.

En atención a lo anterior, conviene traer a colación apartes del artículo 167 del Código General del Proceso, toda vez que a juicio de esta Subdirección la carga de la prueba del hecho alegado en esta investigación corresponde a la parte que los pretenda hacer valer en la actuación administrativa; en ese orden, señala la norma:

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

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

Pág. 16 de 26

RESOLUCIÓN No. 3054 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2023
Continuación de la Resolución “*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*”

dieron lugar al litigio, o por estado de indefensión o de incapacidad en la cual se encuentre la contraparte, entre otras circunstancias similares.”

Así mismo la Corte Constitucional en Sentencia C-086-16, Magistrado Ponente: JORGE IVÁN PALACIO PALACIO, expresa:

“La carga de la prueba es un elemento característico de los sistemas procesales de tendencia dispositiva. Se conoce como principio “onus probandi”, el cual indica que por regla general corresponde a cada parte acreditar los hechos que invoca, tanto los que sirven de base para la demanda como los que sustentan las excepciones, de tal manera que deben asumir las consecuencias negativas en caso de no hacerlo[1]

De acuerdo con la doctrina, esta carga procesal se refiere a “la obligación de ‘probar’, de presentar la prueba o de suministrarla, cuando no el deber procesal de una parte, de probar la (existencia o) no existencia de un hecho afirmado, de lo contrario el solo incumplimiento de este deber tendría por consecuencia procesal que el juez del proceso debe considerar el hecho como falso o verdadero” [2]. En tal sentido la Corte Suprema de Justicia ha explicado cómo en el sistema procesal se exige, en mayor o menor grado, que cada uno de los contendientes contribuya con el juez al esclarecimiento de la verdad”.

Así que, en atención a la norma establecida en el Código General del Proceso, y la jurisprudencia colombiana, se tiene que la sociedad enajenadora, tenía la obligación procesal de demostrar la inexistencia del hecho dentro de la investigación administrativa, o de evidenciar la corrección total del hallazgo evidenciado en las zonas comunes del proyecto **CONJUNTO RESIDENCIAL ALFEREZ REAL - PROPIEDAD HORIZONTAL** y no lo hizo.

5. Fundamento Normativo de la decisión

Este Despacho decidirá la procedibilidad de imponer sanción a la sociedad enajenadora, teniendo en cuenta las pruebas y los argumentos relacionados a lo largo del proceso, como quiera que el material probatorio que obra en el expediente permite deducir sin lugar a duda, que es la responsable de la enajenación del proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL ALFEREZ REAL - PROPIEDAD HORIZONTAL**, en consideración a que el caso corresponde a la competencia de esta Subdirección (numeral 6° del artículo 2° del Decreto No. 078 de 1987), la cual se encarga de recibir y tramitar 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.

Con base en los Informes de Verificación de Hechos No. 22-671 del 5 de diciembre de 2022 (folio 150-152) y No. 23-322 del 21 de julio de 2023 (folio 194-201), el cual recoge los hallazgos de la visita de carácter técnico realizada al proyecto de vivienda en cuestión, aunado a los hechos por los cuales se le puede endilgar responsabilidad a la sociedad enajenadora, tipificado dentro de la presente investigación como deficiencia constructiva calificada como afectación grave, esta Subdirección

RESOLUCIÓN No. 3054 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2023 Pág. 17 de 26
Continuación de la Resolución “*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*”

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 el hecho referente a: “**2. DIMENSIONES DEL ESTACIONAMIENTO N. 4,5,6 Y 7**”, deficiencia constructiva calificada como afectación grave, constituye una vulneración de lo dispuesto en los ARTÍCULOS 23, NUMERAL 12 y 114 DEL ACUERDO 079 DE 2003; LEY 400 DE 1997: ARTICULO 7, ARTICULO 11, ARTICULO 15 y ARTÍCULO 2 DEL DECRETO DISTRITAL 572 DE 2015, normas que establecen:

- **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.”

- **Ley 400 de 1997**

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

RESOLUCIÓN No. 3054 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2023 Pág. 18 de 26

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

ARTICULO 11°.- Métodos alternos de construcción.- Se permite el uso de métodos alternos de construcción y de materiales cubiertos, pero cuya metodología constructiva sea diferente a la prescrita por estos, siempre y cuando el diseñador estructural y el constructor, presenten, en conjunto, un memorial en el cual inequívocamente aceptan las responsabilidades que se derivan de la metodología alterna de construcción.

ARTICULO 15°.- Obligatoriedad.- El Curador o las oficinas o las dependencias Distritales o Municipales a cargo de la expedición de las licencias, deben constatar previamente que la edificación propuesta cumple los requisitos exigidos por la presente Ley y sus reglamentos, mediante la revisión de los planos, memorias y estudios de los diferentes diseños mencionados en el Título III

- **Decreto Distrital 572 de 2015**

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

(...)

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

Desmejoramiento de especificaciones: Es la modificación total o parcial de las especificaciones del proyecto por parte del enajenador o constructor, que representa una desmejora de sus cualidades respecto a las ofrecidas legalmente, las contenidas en los planos, estudios de suelos y modelos de contratos.

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.

Afectaciones gravísimas: Son las deficiencias constructivas o desmejoramiento de las especificaciones técnicas 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 vida de las personas.

RESOLUCIÓN No. 3054 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2023 Pág. 19 de 26
Continuación de la Resolución “*Por la cual se impone una sanción y se imparte un 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 de la mencionada deficiencia constructiva calificada como afectación grave, evidenciada y producto de las zonas comunes del proyecto de vivienda materia de investigación, hecho referente a “**2. DIMENSIONES DEL ESTACIONAMIENTO N. 4,5,6 Y 7**”, quebranta las normas enunciadas, razón por la cual será objeto de sanción que se determinará de acuerdo con la gravedad e importancia que ésta represente.

6. Graduación de la sanción.

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

RESOLUCIÓN No. 3054 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2023

Pág. 20 de 26

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

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 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 consistente en: “**2. DIMENSIONES DEL ESTACIONAMIENTO N. 4,5,6 Y 7**”, deficiencia constructiva calificada como afectación grave, según lo plasmado en los Informes de Verificación de Hechos No. 22-671 del 5 de diciembre de 2022 (folio 150-152) y No. 23-322 del 21 de julio de 2023 (folio 194-201), situación que atenta directamente contra el derecho constitucional de 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 las pruebas que reposan en el expediente, se constató que el enajenador cometió infracción a las normas que regulan el régimen de enajenación y/o construcción de vivienda, pues si bien es cierto la sociedad adelantó labores con la intención de corregir los hechos materia de investigación, al punto que: “**1. LIMITACIONES ENTRE LA ZONA DE ESTACIONAMIENTO CON LA TORRE DE APARAMENTOS**” fuera intervenido, no son suficientes para superar la totalidad de los hechos, por lo cual este Despacho valorará en

RESOLUCIÓN No. 3054 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2023

Pág. 21 de 26

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

conformidad al artículo 50 del CPACA el grado de prudencia y diligencia parcial con la cual ha actuado el enajenador al enfrentarse a las deficiencias constructivas graves presentes en las zonas comunes del proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL ALFEREZ REAL - PROPIEDAD HORIZONTAL** al momento de imponer una sanción.

No obstante, es claro que a la fecha de la expedición del presente acto administrativo el hecho relacionado a la investigación persiste, situación que le permite a este Despacho concluir que la sociedad enajenadora no ha tenido el grado de prudencia y diligencia suficiente total 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 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

RESOLUCIÓN No. 3054 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2023

Pág. 22 de 26

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

Servicio Civil del Consejo de Estado y acogidos por esta entidad mediante la Directiva No. 001 del 12 de enero de 2010 expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat.

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

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

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

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

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

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

$$VP = VH \times \left\{ \begin{array}{c} IPCf \\ IPCi \end{array} \right\}$$

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

Pág. 23 de 26

RESOLUCIÓN No. 3054 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2023
Continuación de la Resolución *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*

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 NOVECIENTOS SETENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS (\$1.977.536) M/CTE, y los QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000.00) M/CTE, corresponden a NOVENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS DOCE PESOS (\$98.876.812) 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 el hecho atinente a: **“2. DIMENSIONES DEL ESTACIONAMIENTO N. 4,5,6 Y 7”**, que constituye deficiencia constructiva calificada como afectación grave, hallada en las zonas comunes/parqueaderos referidos del proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL ALFEREZ REAL - PROPIEDAD HORIZONTAL**, haya sido subsanado en 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 **CUARENTA Y DOS MIL PESOS (\$42.000.00) M/CTE**, que indexados a la fecha corresponden a **OCHO MILLONES TRECIENTOS CINCO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS (\$8.305.652.00) M/CTE**, a la sociedad enajenadora.

RESOLUCIÓN No. 3054 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2023 Pág. 24 de 26
Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

$$VP = (\text{VH}) \$42.000 \frac{(\text{IPC-F}) 136,45}{(\text{IPC-I}) 0,69} = \$8.305.652$$

8. Órdenes y Requerimientos

Se dispondrá a requerir a la sociedad enajenadora, para que dentro del término de **OCHO (8) meses (calendario)** siguiente a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva el hecho que afecta las zonas comunes / parqueaderos referidos del proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL ALFEREZ REAL - PROPIEDAD HORIZONTAL**, consistente en: "**2. DIMENSIONES DEL ESTACIONAMIENTO N. 4,5,6 Y 7**", ya que constituye deficiencia constructiva calificada como afectación grave, conforme se evidencia en los Informes de Verificación de Hechos No. 22-671 del 5 de diciembre de 2022 (folio 150-152) y No. 23-322 del 21 de julio de 2023 (folio 194-201); lo anterior en el evento de que dicho hecho no haya sido intervenido al momento de la expedición de la presente Resolución.

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

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Imponer a la sociedad **CREAR DISEÑO Y CONSTRUCCION S.A.S.**, identificada con **NIT. 900.866.084-1**, representada legalmente por el señor **ERNESTO DANIEL RODRIGUEZ VERA** (o quien haga sus veces), multa por valor de **CUARENTA Y DOS MIL PESOS (\$42.000.00) M/CTE**, que indexados a la fecha corresponden a **OCHO MILLONES TRECIENTOS CINCO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS (\$8.305.652.00) M/CTE**, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO: Requerir a la sociedad **CREAR DISEÑO Y CONSTRUCCION S.A.S.**, identificada con **NIT. 900.866.084-1**, representada legalmente por el señor **ERNESTO DANIEL RODRIGUEZ VERA** (o quien haga sus veces), para que dentro del término de **OCHO (8) meses (calendario)** siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva el

RESOLUCIÓN No. 3054 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2023

Pág. 25 de 26

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

hecho que afecta las zonas comunes/parqueaderos referidos del proyecto **CONJUNTO RESIDENCIAL ALFEREZ REAL - PROPIEDAD HORIZONTAL**, consistente en: **"2. DIMENSIONES DEL ESTACIONAMIENTO N. 4,5,6 Y 7"**, como deficiencia constructiva calificada como afectación grave, conforme se evidencia en los Informes de Verificación de Hechos No. 22-671 del 5 de diciembre de 2022 (folio 150-152) y No. 23-322 del 21 de julio de 2023 (folio 194-201). Lo anterior, en el evento de que dicho hecho no haya sido subsanado de forma total y definitiva al momento de la expedición de la presente Resolución.

ARTÍCULO TERCERO: Ordenar a la sociedad **CREAR DISEÑO Y CONSTRUCCION S.A.S.**, identificada con **NIT. 900.866.084-1**, representada legalmente por el señor **ERNESTO DANIEL RODRIGUEZ VERA** (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, documento con el que podrá realizar el pago en efectivo o cheque de Gerencia nombre de la Dirección Distrital de Tesorería, en cualquier sucursal del Banco de Occidente. Una vez efectuado el pago deberá radicar en nuestra área de correspondencia ubicada en la Carrera 13 52-25 Piso 1 o en el correo electrónico ventanilladecorrespondencia@habitatbogota.gov.co, una fotocopia del recibo de pago, acompañada de un oficio remisorio.

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

ARTÍCULO SÉPTIMO: Notificar el contenido de la presente Resolución a la sociedad enajenadora **CREAR DISEÑO Y CONSTRUCCION S.A.S.**, identificada con **NIT. 900.866.084-1**, representada legalmente por el señor **ERNESTO DANIEL RODRIGUEZ VERA** (o quien haga sus veces) 

RESOLUCIÓN No. 3054 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2023

Pág. 26 de 26

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

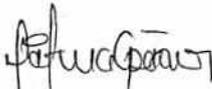
ARTÍCULO OCTAVO: Notificar el contenido de la presente al Propietario/a (o quien haga sus veces) de los parqueaderos exteriores 4, 5, 6 y 7 Torre 2 del proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL ALFEREZ REAL - PROPIEDAD HORIZONTAL** en la ciudad de Bogotá.

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

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Bogotá, a los veinte (20) días del mes de diciembre del dos mil veintitrés (2023).



MILENA GÜEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda