

Bogotá D.C.

Señor(a)

Representante legal (o quien haga sus veces)

ARQUITECTURA DISEÑO Y CONSTRUCCION ARDICO RC S A S EN LIQUIDACION

CARRERA 16 # 79-86 OFICINA 302

Bogotá D.C

Referencia: AVISO DE NOTIFICACIÓN

Tipo de acto administrativo: RESOLUCION No. 2916 DEL 11 DE DICIEMBRE DE 2023

Expediente No: 1-2021-51528

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. 2916 DEL 11 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.

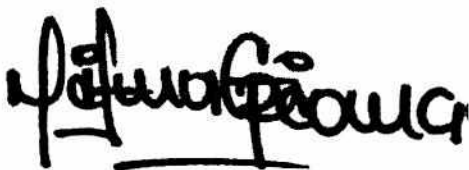
Contra la presente resolución procede el recurso de reposición ante este Despacho y el de apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, los cuales se podrán interponer en la diligencia de notificación personal, o dentro de los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

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

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

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

Cordialmente,



MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Diego Felipe Lopez - Contratista SIVCV OFC

Aprobó: Diana Marcela Quintero Casas - Profesional Especializado Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

Anexo: 10 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, asumió el conocimiento de la queja presentada por la señora **LINA CAMILA MORALES MARTÍNEZ** en calidad de Administradora del proyecto de vivienda **EDIFICIO OROPENDOLO-PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la Carrera 4 # 66 - 52/62 de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las zonas comunes del mencionado proyecto; en contra de la sociedad enajenadora **ARQUITECTURA DISEÑO Y CONSTRUCCION ARDICO RC S.A.S. EN LIQUIDACION** identificada con Nit: **900.359.398-2** Representada legalmente por el liquidador **JUAN FELIPE RODRÍGUEZ GUERRERO** (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2021-51528, Queja 1-2021-51528-1 del 14 de diciembre de 2021 (folio 1).

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 **ARQUITECTURA DISEÑO Y CONSTRUCCION ARDICO RC S.A.S. EN LIQUIDACION** identificada con Nit: **900.359.398-2** Representada legalmente por el liquidador **JUAN FELIPE RODRÍGUEZ GUERRERO** (o quien haga sus veces), es el responsable del proyecto de vivienda y cuenta con registro de enajenación No.2010130, actualmente cancelado.

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4º del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2022-2868 del 28 de enero de 2022 (folio 3), esta Subdirección corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora **ARQUITECTURA DISEÑO Y CONSTRUCCION ARDICO RC S.A.S. EN LIQUIDACION**, 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, dicho traslado al quejoso mediante radicado No. 2-2022-2869 del 28 de enero de 2022 (folio 4).

Que una vez verificadas las bases de datos e informativas de la entidad (*Sistema Integrado de Gestión SIGA y el Sistema de Información Distrital de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda SIDIVIC*), NO se evidenció respuesta alguna frente al traslado de la queja por parte de la sociedad.

Que de conformidad a lo establecido en el artículo 5º del Decreto 572 de 2015, se hizo necesario programar una visita de carácter técnico al inmueble objeto de queja, diligencia que se dispuso para el día 13 de junio de 2022 a las 10:30 AM, y que fue comunicada mediante radicados No. 2-2022-33261 del 3 de junio de 2022 a la sociedad enajenadora (folio 6) y radicado No.2-2022-33258 del 3 de junio de 2022 a la administración del proyecto (folio 5).

**RESOLUCIÓN No 2916 DEL 11 DE DICIEMBRE DE 2023**

Pág. 2 de 19

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

Que, en la fecha y hora señalada, se hizo presente **LINA CAMILA MORALES** en su condición de Administrador/a del proyecto de vivienda **EDIFICIO OROPENDOLO-PROPIEDAD HORIZONTAL**, por parte de la sociedad enajenadora no se contó con asistencia alguna, conforme lo consignado en el Acta de Visita Técnica que reposa en el expediente (folio 7).

Que, con base en la visita técnica realizada, se emitió el Informe de Verificación de Hechos No. 22-488 del 30 de agosto de 2022 (folios 8-9), en el cual se concluyó:

**"HALLAZGOS*****1. ...Tenemos fisura en el parqueadero de nuestro edificio la cual nos preocupa bastante***

*Durante la visita fue visible la aparición de fisuras en toda la placa de entre piso de parqueaderos, las mismas en algunos puntos reflejan un desprendimiento y rastros de humedad. La administración*

*notifica que la constructora realizó intervenciones en algunos puntos de dichas fisuras, las cuales debido al desprendimiento de material se habían convertido en grietas en las cuales se podía ver de lado a lado de la placa; dicha intervención se dio en el mes de marzo y abril del año en curso (2022), la cual consistió en cambiar la sección de la placa por una estructura metálica sobre la fundia de nuevo el tramo de la "torta" de la placa.*

*Por otro lado, también la administración informa que la constructora se comprometió a intervenir las fisuras restantes con pintura epóxica, como solución suficiente frente los hechos presentados.*

*Ahora bien, en algunos puntos de la placa es notorio que las fisuras han empezado a afectar también*

*las vigas de la placa, aumentando con esto el riesgo sobre la seguridad de los habitantes y usuarios de la edificación. Estas fisuras, permiten tensiones indeseadas al interior de la placa por los continuos procesos entre hidratación y secado. Con el tiempo, los agentes químicos y físicos derivados de las fisuras observadas pueden llevar al colapso estructural de la placa como se ve actualmente con los desprendimientos parciales.*

*El hecho, por lo observado, no responde a problemas de asentamiento. La focalización de las fisuras*

*o grietas en la placa, sin afectación de columnas o placa de piso en sótano, señala que el problema deriva de una deficiencia constructiva: sea por falencias en los refuerzos, en la dosificación de materiales, en el manejo de las dilataciones, o en el proceso de fraguado.*

*Se requiere formalmente al enajenador para que subsane la afectación de la placa y aporte certificación de ingeniero estructural que asegure que la construcción mantiene las condiciones estructurales y de sismo-resistencia requeridas por Ley. Este requerimiento no inhibe o altera el cumplimiento del trámite de licencia urbanística para las obras en caso de ser necesario.*

*En vista de lo anterior se entiende que el enajenador se encuentra incumpliendo la norma, La*

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

*presumible afectación de la capacidad portante de la placa permite catalogar el hecho como una deficiencia constructiva, que afecta las condiciones de habitabilidad, se califica como una AFECTACION GRAVÍSIMA.*

*Al respecto se debe dar cumplimiento lo establecido en las Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente NSR-98 en lo que respecta a:*

*TITULO A REQUISITOS GENERALES DE DISEÑO Y CONSTRUCCION SISMO RESISTENTE  
A.1.3- PROCEDIMIENTO DE DISEÑO Y CONSTRUCCION DE EDIFICACIONES, DE ACUERDO CON EL REGLAMENTO*

*A.1.3.4-DISEÑO ESTRUCTURAL- El diseño estructural debe ser realizado por un ingeniero civil facultado para este fin, de acuerdo con la Ley 400 de 1997. La estructura de la edificación debe diseñarse para que tenga resistencia y rigidez adecuada ante las cargas mínimas de diseño prescritas por el Reglamento y debe, además, verificarse que dispone de rigidez adecuada para limitar la deformabilidad ante las cargas de servicio, de tal manera que no se vea afectado el funcionamiento de la edificación. (...)*

*A.1.3.8 CONSTRUCCION - La construcción de la estructura, y los elementos no estructurales, de la edificación se realiza de acuerdo con los requisitos propios del material, para el grado de capacidad de disipación de energía para el cual fue diseñada, y bajo una supervisión técnica, cuando así lo exija la Ley 400 de 1997, realizada de acuerdo con los requisitos del Título I. En la construcción deben cumplirse los requisitos dados por el Reglamento para cada material estructural y seguirse los procedimientos y especificaciones dados por los diseñadores. La dirección de la construcción debe ser realizada por un ingeniero civil o arquitecto, o ingeniero mecánico para el caso de estructuras metálicas o prefabricadas, facultados para este fin, de acuerdo con la Ley 400 de 1997.*

*CAPÍTULO C.5-CALIDAD DEL CONCRETO, MEZCLADO Y COLOCACIÓN*

*C.5.10 Colocación*

*C.5.10.1-El concreto debe depositarse lo más cerca posible de su ubicación final para evitar la segregación debida a su manipulación o desplazamiento.*

*C.5.10.2-La colocación debe efectuarse a una velocidad tal que el concreto conserve su estado plástico en todo momento y fluya fácilmente dentro de los espacios entre el refuerzo.*

*C.5.10.3- No debe colocarse en la estructura concreto que haya endurecido parcialmente, o que se haya contaminado con materiales extraños.*

*C.5.10.4-No debe utilizarse concreto al que después de preparado se le adicione agua, ni que haya sido mezclado después de su fraguado inicial, a menos sea aprobado por el profesional facultado para diseñar.*

*C.5.10.5-Una vez iniciada la colocación del concreto, ésta debe efectuarse en una operación continua hasta que se termine el llenado del panel o sección, definida por sus límites o juntas predeterminadas, excepto en lo permitido o prohibido por C.6.4.*

*C.5.10.6-La superficie superior de las capas colocadas entre encofrados verticales por lo general debe estar a nivel.*

*C.5.10.7-Cuando se requieran juntas de construcción, éstas deben hacerse de acuerdo con C.6.4.*

*C.5.10.8- Todo concreto debe compactarse cuidadosamente por medios adecuados durante la colocación, y debe acomodarse por completo alrededor del refuerzo y de las instalaciones*

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

*embebidas, y en las esquinas del encofrado.*

*C.5.11 Curado*

*C.5.11.1 A menos que el curado se realice de acuerdo con C.5.11.3, el concreto debe mantenerse a una temperatura por encima de 10° C y en condiciones de humedad por lo menos durante los primeros 7 días después de la colocación (excepto para concreto de alta resistencia inicial) ...”*

Que mediante Auto No. 701 del 24 de marzo de 2023 (folios 14-17) se dispuso la apertura de la presente investigación administrativa en contra de la sociedad enajenadora **ARQUITECTURA DISEÑO Y CONSTRUCCION ARDICO RC S.A.S EN LIQUIDACION** identificada con Nit: **900359398-2** representada legalmente por el liquidador **JUAN FELIPE RODRÍGUEZ GUERRERO** (o quien haga sus veces), de conformidad con lo consignado en el Informe de Verificación de Hechos No. 22-488 del 30 de agosto de 2022, producto de la visita técnica realizada el 13 de junio de 2022 al proyecto de vivienda **EDIFICIO OROPENDOLO - 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. 2-2023-31732 del 13 de abril de 2023. No obstante, dicha notificación fue devuelta según la empresa de mensajería, por lo que fue necesario publicar en cartelera física y web de la Entidad la citación a notificación personal desde el día 26 de mayo de 2023 hasta el día 1 de junio de 2023 (folio 20).

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. 2-2023-45076 del 15 de junio de 2023. Dicha notificación fue devuelta según la empresa de mensajería. En consecuencia, el Despacho procedió a publicar el aviso de notificación en cartelera y página web de la Entidad, desde el día 24 de agosto de 2023, la notificación se consideró surtida al finalizar el día 31 de agosto de 2023. (folio 25).

Por su parte, el Auto No. 701 del 24 de marzo de 2023 fue comunicado a al quejoso, a través del radicado 2-2023-31731 del 13 de abril de 2023, entregado el día 18 de abril de 2023 (folio 27).

Que vencido el término de traslado, la sociedad enajenadora **ARQUITECTURA DISEÑO Y CONSTRUCCION ARDICO RC S.A.S EN LIQUIDACION** identificada con Nit: **900359398-2** representada legalmente por el liquidador **JUAN FELIPE RODRÍGUEZ GUERRERO** (o quien haga sus veces), no recorrió traslado del Auto 701 del 24 de marzo de 2023.

Que mediante Auto No. 2676 del 5 de octubre de 2023, 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 radicado No. 2-2023-76013 del 31 de octubre de 2023, se le comunicó a la sociedad enajenadora el Auto 2676 del 5 de octubre de 2023. No obstante, dicha comunicación fue devuelta según la empresa de mensajería, por lo que fue necesario publicar la comunicación en la cartelera física y web el día 4 de diciembre del 2022 por el término de un día.

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

Por su parte, el Auto No. 2676 del 5 de octubre de 2023 se comunicó al Representante Legal de la copropiedad mediante radicado No. 2-2023-76015 del 31 de octubre de 2023, entregado el día 1 de noviembre de 2023 de acuerdo con el informe de la empresa de correspondencia.

Una vez se realizó una búsqueda en las bases de datos con las que cuenta la Entidad, no se evidenció la presentación de escritos que descorsan el traslado del Auto No. 2676 del 5 de octubre de 2023.

Que teniendo en cuenta que la etapa para la presentación de los alegatos quedó agotada y que las pruebas que existen dentro del proceso son suficientes para su resolución, esta Subdirección procederá a decidir de fondo la presente actuación administrativa, previo el siguiente:

### **ANÁLISIS DEL DESPACHO**

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

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda cumple las funciones de inspección, vigilancia y control exclusivamente sobre las personas naturales o jurídicas que realicen actividades de enajenación de cinco (5) o más inmuebles destinados a vivienda. Lo anterior de conformidad con el numeral 12 del artículo 12 del Decreto Ley 1421 de 1993, la Ley 66 de 1968, el Decreto Ley 2610 de 1979 Decreto Ley 078 de 1987, el Decreto Nacional 405 de 1994, los Acuerdos Distritales 16 de 1997 y 735 de 2019, y los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015.

Dentro de las competencias asignadas a la autoridad encargada de la inspección, vigilancia y control de la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, se encuentra la consagrada en el numeral 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 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 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 dispuso la apertura de la presente investigación administrativa en contra de la sociedad enajenadora **ARQUITECTURA DISEÑO Y CONSTRUCCION ARDICO RC S.A.S EN LIQUIDACION** identificada con Nit: 900359398-2 representada legalmente por el liquidador **JUAN FELIPE RODRÍGUEZ GUERRERO** (o quien haga sus veces), quien es la responsable del proyecto de vivienda **EDIFICIO OROPENDOLO-PROPIEDAD HORIZONTAL**.

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

## **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. 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**

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

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

Esta Subdirección precisa que dio inicio a la presente investigación, debido a que en el Informe de Verificación de Hechos No. 22-488 del 30 de agosto de 2022, se determinó que los hechos *“1. Tenemos fisura en el parqueadero de nuestro edificio la cual nos preocupa bastante”* constituye una deficiencia constructiva gravísima. Lo anterior, en virtud del incumplimiento a la normatividad que regula la actividad de enajenación de vivienda, en los términos del artículo 2 del Decreto 572 de 2015.

Una vez surtido el trámite de notificación y comunicación del auto de apertura de investigación y el auto de alegatos de conclusión, se evidenció que la sociedad enajenadora no hizo uso de su derecho de defensa y contradicción; por lo tanto, no reposa en el expediente prueba alguna que demuestre la superación de los hechos investigados o su inexistencia.

Como puede observarse, el trámite procesal se realizó en debida forma y del material probatorio obrante no se evidencia intención alguna por parte de la enajenadora en controvertir el informe técnico expedido por esta Entidad o los hechos constitutivos de deficiencias constructivas aun cuando esta Entidad le requirió en varias oportunidades para que se pronunciara sobre este, siendo esta una carga del investigado; más, si se tiene en cuenta la actividad desplegada por la administración, consistente en la realización de una visita y la elaboración del Informe Técnico, el cual se erige como una prueba en el expediente.

### 3.1 CONCLUSIONES

De lo expuesto es dable concluir que para el momento de expedición del presente acto administrativo no se logró demostrar la inexistencia y/o superación del hecho investigado, analizadas las pruebas en conjunto se demostró que el Despacho conserva competencia temporal para sancionar, se comprobó la existencia de una afectación grave y la sociedad enajenadora no ejecutó obras o aportó una sola prueba para demostrar la inexistencia y/o superación de esta. Por lo anterior, se impondrá sanción administrativa frente a los hallazgos investigados, teniendo en cuenta la conducta asumida por la sociedad enajenadora.

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

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

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



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

*"Alcance del derecho a la vivienda digna:*

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

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

*(...). De igual manera, ha establecido que este derecho no debe contener una interpretación restrictiva, la cual lo limite simplemente a contar con un "techo por encima de la cabeza", sino que este debe implicar el "derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte".*

*En ese sentido, señala que lo anterior se justifica, en primer lugar, dada la relación de este derecho con otros derechos humanos como la vida digna; y, por otro lado, en lo dispuesto en el artículo 11 del Pacto, el cual establece que no se debe entender como vivienda en sentido estricto, sino como vivienda adecuada, lo que significa que el lugar que se considere como tal, debe contar con una seguridad y una infraestructura básica entre otros muchos elementos, todos ellos acompañados del calificativo "adecuados".*

*A la luz de lo antes mencionado, el concepto de adecuación cobra gran importancia en relación con el derecho a la vivienda, pues sirve como parámetro para determinar los factores que se deben tener en cuenta al momento de considerar una vivienda como adecuada o no, conforme con lo señalado por el Pacto. Así, los aspectos que se deben identificar para que se configure el derecho a una vivienda digna y adecuada son, a saber: a) seguridad jurídica de la tenencia; b) disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura; c) gastos soportables; d) habitabilidad; e) asequibilidad; f) lugar y g) adecuación cultural.*

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

*(...) Por ende, es claro que a la luz de los instrumentos internacionales, de los cuales Colombia hace parte, y de la jurisprudencia constitucional, el derecho fundamental a la vivienda digna cuenta con una*

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

*interpretación amplia, que incluye el concepto de vivienda adecuada; lo que significa que no se concreta con la entrega de un inmueble, sino que este debe ser adecuado para la habitación de quien tiene el derecho, permitiendo su goce real y efectivo para que en él se pueda vivir de manera digna.*

En conclusión, este Despacho continuará la actuación administrativa iniciada en contra de la sociedad enajenadora **ARQUITECTURA DISEÑO Y CONSTRUCCION ARDICO RC S.A.S EN LIQUIDACION** identificada con Nit: 900359398-2 representada legalmente por el liquidador **JUAN FELIPE RODRÍGUEZ GUERRERO** (o quien haga sus veces), por las deficiencias constructivas de carácter gravísimo existentes en las zonas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO OROPENDOLO-PROPIEDAD HORIZONTAL** consistente en: *"1. Tenemos fisura en el parqueadero de nuestro edificio la cual nos preocupa bastante"*, de conformidad con las pruebas obrantes en el expediente, las cuales fueron valoradas en el presente acápite.

#### **4. Análisis de descargos**

Que mediante Auto No. 701 del 24 de marzo de 2023 (folios 14-17) se dispuso la apertura de la presente investigación administrativa en contra de la sociedad enajenadora **ARQUITECTURA DISEÑO Y CONSTRUCCION ARDICO RC S.A.S EN LIQUIDACION** identificada con Nit: 900359398-2 representada legalmente por el liquidador **JUAN FELIPE RODRÍGUEZ GUERRERO** (o quien haga sus veces), de conformidad con lo consignado en el Informe de Verificación de Hechos No. 22-488 del 30 de agosto de 2022, producto de la visita técnica realizada el 13 de junio de 2022 al proyecto de vivienda **EDIFICIO OROPENDOLO - PROPIEDAD HORIZONTAL**.


Que vencido el término de traslado, la sociedad enajenadora **ARQUITECTURA DISEÑO Y CONSTRUCCION ARDICO RC S.A.S EN LIQUIDACION** identificada con Nit: 900359398-2 representada legalmente por el liquidador **JUAN FELIPE RODRÍGUEZ GUERRERO** (o quien haga sus veces), no descorrió traslado del Auto 701 del 24 de marzo de 2023.

Que mediante Auto No. 2676 del 5 de octubre de 2023, 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.

Una vez se realizó una búsqueda en las bases de datos con las que cuenta la Entidad, no se evidenció la presentación de escritos que descorran el traslado del Auto No. 2676 del 5 de octubre de 2023.

Teniendo en cuenta la inexistencia de descargos a lo largo de la actuación administrativa, este Despacho no abordará este punto.

#### **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 duda, que es la responsable de la enajenación del proyecto de vivienda. 

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

Lo anterior, en consideración a que en el caso en concreto corresponde a esta Subdirección asumir el conocimiento del hallazgo evidenciado en el Informe de Verificación de Hechos, 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. 22-488 del 30 de agosto de 2022 y demás pruebas que fueron aportadas en transcurso de la investigación, este Despacho pudo establecer que el hecho: *“1. Tenemos fisura en el parqueadero de nuestro edificio la cual nos preocupa bastante”*, constituye una deficiencia constructiva GRAVÍSIMA, que no da cumplimiento a la normatividad que regula la actividad de construcción y enajenación de vivienda.

Adicional al hecho por el cual se le puede endilgar responsabilidad a la sociedad enajenadora, tipificado dentro de la presente investigación como una deficiencia constructiva que afectan las condiciones de uso del inmueble calificada como GRAVÍSIMA, esta Subdirección realizará un análisis de las normas vulneradas, con el fin de establecer si es procedente imponer una sanción administrativa a la investigada, en ejercicio de las competencias asignadas a esta Entidad, por el incumplimiento de las normas que son objeto de las funciones de vigilancia y control, ejercidas sobre las personas naturales o jurídicas que desarrollen la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

En ese orden, esta Subdirección observa que con el hallazgo *“1. Tenemos fisura en el parqueadero de nuestro edificio la cual nos preocupa bastante”* se incurrió en una vulneración de lo dispuesto en: NSR-98 A.1.3, A.1.3.4 A.1.3.8, CAPÍTULO C.5, C.5.10, C.5.10.1, C.5.10.2, C.5.10.3, C.5.10.4, C.5.10.5, C.5.10.6, C.5.10.7, C.5.10.8, C.5.11, C.5.11.1; Acuerdo 79 de 2003: Artículo 23, numeral 12, y Artículo 114; ello en concordancia con lo dispuesto en el artículo 2° del Decreto 572 de 2015 y demás normas citadas en el informe de verificación de hechos No. 22-488 del 30 de agosto de 2022.

- **NSR-98:**

*TITULO A REQUISITOS GENERALES DE DISEÑO Y CONSTRUCCION SISMO RESISTENTE  
A.1.3- PROCEDIMIENTO DE DISEÑO Y CONSTRUCCION DE EDIFICACIONES, DE  
ACUERDO CON EL REGLAMENTO*

*A.1.3.4-DISEÑO ESTRUCTURAL- El diseño estructural debe ser realizado por un ingeniero civil facultado para este fin, de acuerdo con la Ley 400 de 1997. La estructura de la edificación debe diseñarse para que tenga resistencia y rigidez adecuada ante las cargas mínimas de diseño prescritas por el Reglamento y debe, además, verificarse que dispone de rigidez adecuada para limitar la deformabilidad ante las cargas de servicio, de tal manera que no se vea afectado el funcionamiento de la edificación. (...)*

*A.1.3.8 CONSTRUCCION - La construcción de la estructura, y los elementos no estructurales, de la*

*edificación se realiza de acuerdo con los requisitos propios del material, para el grado de capacidad de disipación de energía para el cual fue diseñada, y bajo una supervisión técnica, cuando así lo exija la Ley 400 de 1997, realizada de acuerdo con los requisitos del Título I. En la construcción deben cumplirse los requisitos dados por el Reglamento para cada material estructural y seguirse*

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

*los procedimientos y especificaciones dados por los diseñadores. La dirección de la construcción debe ser realizada por un ingeniero civil o arquitecto, o ingeniero mecánico para el caso de estructuras metálicas o prefabricadas, facultados para este fin, de acuerdo con la Ley 400 de 1997.*

**CAPÍTULO C.5-CALIDAD DEL CONCRETO, MEZCLADO Y COLOCACIÓN**

**C.5.10 Colocación**

*C.5.10.1-El concreto debe depositarse lo más cerca posible de su ubicación final para evitar la segregación debida a su manipulación o desplazamiento.*

*C.5.10.2-La colocación debe efectuarse a una velocidad tal que el concreto conserve su estado plástico en todo momento y fluya fácilmente dentro de los espacios entre el refuerzo.*

*C.5.10.3- No debe colocarse en la estructura concreto que haya endurecido parcialmente, o que se haya contaminado con materiales extraños.*

*C.5.10.4-No debe utilizarse concreto al que después de preparado se le adicione agua, ni que haya sido mezclado después de su fraguado inicial, a menos sea aprobado por el profesional facultado para diseñar.*

*C.5.10.5-Una vez iniciada la colocación del concreto, ésta debe efectuarse en una operación continua hasta que se termine el llenado del panel o sección, definida por sus límites o juntas predeterminadas, excepto en lo permitido o prohibido por C.6.4.*

*C.5.10.6-La superficie superior de las capas colocadas entre encofrados verticales por lo general debe estar a nivel.*

*C.5.10.7-Cuando se requieran juntas de construcción, éstas deben hacerse de acuerdo con C.6.4.*

*C.5.10.8-Todo concreto debe compactarse cuidadosamente por medios adecuados durante la colocación, y debe acomodarse por completo alrededor del refuerzo y de las instalaciones embebidas, y en las esquinas del encofrado.*

**C.5.11 Curado**

*C.5.11.1 A menos que el curado se realice de acuerdo con C.5.11.3, el concreto debe mantenerse a una temperatura por encima de 10° C y en condiciones de humedad por lo menos durante los primeros 7 días después de la colocación (excepto para concreto de alta resistencia inicial*

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

**"TITULO II PARA LA SEGURIDAD**

**CAPITULO 8°. EN LAS CONSTRUCCIONES**

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

**TITULO IX**

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

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

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

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

La conducta asumida por la sociedad enajenadora respecto del hecho **“1. Tenemos fisura en el parqueadero de nuestro edificio la cual nos preocupa bastante”**, calificado como deficiencia constructiva de carácter **GRAVÍSIMO**, evidenciada en las zonas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO OROPENDOLO-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 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 2916 DEL 11 DE DICIEMBRE DE 2023

Pág. 13 de 19

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 por lo que, esta Subdirección gradúa las multas que impone, cuando hay lugar a ello, atendiendo los criterios establecidos en el artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, que se logren establecer en la actuación administrativa, que para el caso en concreto son:

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

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

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

Al respecto la Corte Constitucional en sentencia T-530 de 2011, señaló las siete condiciones que configuran el derecho a la vivienda adecuada, esto es: a) seguridad jurídica de la tenencia; b) disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura; c) gastos soportables; d) habitabilidad; e) asequibilidad; f) lugar y g) adecuación cultural; condiciones que fueron pasadas por alto por parte de la entidad enajenadora, pues es claro que el hecho consistente en *"1. Tenemos fisura en el parqueadero de nuestro edificio la cual nos preocupa bastante"*, constituye deficiencia constructiva de tipo GRAVÍSIMO, según lo plasmado en el Informe de Verificación de Hechos No. 22-488 del 30 de agosto 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, no logró acreditar la reparación 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 persiste la deficiencia constructiva calificada como GRAVÍSIMA, descrita en el Informe de Verificación de Hechos No. 22-488 del 30 de agosto de 2022, frente al hallazgo *"1. Tenemos fisura en el parqueadero de nuestro edificio la cual nos preocupa bastante"*

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

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

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

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

Adicionalmente, en este caso concreto la multa se indexa teniendo en cuenta los incrementos del índice de precios al consumidor certificados por el DANE, desde el 26 de octubre de 1979, momento en que se fijaron los valores de las multas por el Decreto Ley 2610 de 1979, hasta la fecha en que se impone la sanción sin que ello signifique el pago de un mayor valor al establecido en la ley, sino que se aplica el mismo valor, pero pasado a términos presentes, postura que además ha sido avalada y reiterada en diferentes pronunciamientos jurisprudenciales, los cuales fueron recogidos en el concepto No. 1564 del 18 de mayo de 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.

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

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:

(IPC-F) 136,45

$$VP= (VH) \$500.000 \text{ -----} = \$ 98.876.812$$

(IPC-I) 0,69

Siendo (VP) el valor presente de la sanción, y (VH) al valor de la multa establecida en el Decreto Ley 2610 de 1979. Los índices son los acumulados de los Índices de Precios al Consumidor, siendo entonces el IPCi (índice inicial) el correspondiente al mes de octubre de 1979 (fecha de entrada en vigencia el Decreto 2610 de 1979, que es igual a “1”) y el IPCf (índice final) que corresponde al



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

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 afectan 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, siendo que los enajenadores no se acogieron a la normatividad que infringieron y ante la ausencia de prueba en el expediente que confirme que la deficiencia constructiva de carácter GRAVÍSIMA, halladas en las zonas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO OROPENDOLO-PROPIEDAD HORIZONTAL**, hubiese sido subsanada 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 solidaria por valor de **CIENTO CINCUENTA MIL PESOS (\$150.000) M/CTE**, que indexados corresponden a la suma de **VEINTINUEVE MILLONES SEICIENTOS SESENTA Y TRES MIL CUARENTA Y TRES PESOS (\$ 29.663.043) M/CTE** a la sociedad enajenadora **ARQUITECTURA DISEÑO Y CONSTRUCCION ARDICO RC S.A.S EN LIQUIDACION** identificada con Nit: 900359398-2 representada legalmente por el liquidador **JUAN FELIPE RODRÍGUEZ GUERRERO** (o quien haga sus veces).

$$VP= (VH) 150.000 \frac{(IPC-F) 136,45}{(IPC-I) 0,69} = 29.663.043$$

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

#### 8. Órdenes y Requerimientos

Se dispondrá a requerir a la entidad enajenadora **ARQUITECTURA DISEÑO Y CONSTRUCCION ARDICO RC S.A.S EN LIQUIDACION** identificada con Nit: 900359398-2 representada legalmente por el liquidador **JUAN FELIPE RODRÍGUEZ GUERRERO** (o quien haga sus veces), para que dentro del término de NUEVE (9) MESES (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá solucionar en forma definitiva el hallazgo *“1. Tenemos fisura en el parqueadero de nuestro edificio la cual nos preocupa bastante”* que se presentan en las zonas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO OROPENDOLO-PROPIEDAD HORIZONTAL**, ya que constituye deficiencia constructiva de carácter GRAVÍSIMO, conforme se evidencia en el Informe de Verificación de Hechos No. 22-488 del 30 de agosto de 2022; lo anterior en el evento de que dicho hecho no haya sido intervenido al momento de la expedición de la presente Resolución.

Para tal fin deberá realizar las obras tendientes a superar las afectaciones presentadas en la placa, y deberá acreditar el adecuado diseño de la obra, con su respectivo certificado de sismo resistencia, de acuerdo a la Ley colombiana.

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

En mérito de lo expuesto este Despacho,

#### RESUELVE:

**ARTÍCULO PRIMERO:** Imponer a la sociedad enajenadora **ARQUITECTURA DISEÑO Y CONSTRUCCION ARDICO RC S.A.S EN LIQUIDACION** identificada con Nit: 900359398-2 representada legalmente por el liquidador **JUAN FELIPE RODRÍGUEZ GUERRERO** (o quien haga sus veces), multa por valor de **CINCUENTA MIL PESOS (\$150.000) M/CTE**, que indexados corresponden a la suma de **VEINTINUEVE MILLONES SEICIENTOS SESENTA Y TRES MIL CUARENTA Y TRES PESOS (\$ 29.663.043) M/CTE**, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Requerir a la sociedad enajenadora **ARQUITECTURA DISEÑO Y CONSTRUCCION ARDICO RC S.A.S EN LIQUIDACION** identificada con Nit: 900359398-2 representada legalmente por el liquidador **JUAN FELIPE RODRÍGUEZ GUERRERO** (o quien haga sus veces), para que dentro del término de NUEVE (9) MESES (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá solucionar en forma definitiva el hallazgo *“1. Tenemos fisura en el parqueadero de nuestro edificio la cual nos preocupa”*

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

*bastante*" que se presentan en las zonas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO OROPENDOLO-PROPIEDAD HORIZONTAL**, ya que constituye deficiencia constructiva de carácter **GRAVÍSIMO**, conforme se evidencia en el Informe de Verificación de Hechos No. 22-488 del 30 de agosto de 2022; lo anterior en el evento de que dicho hecho no haya sido intervenido al momento de la expedición de la presente Resolución.

**ARTÍCULO TERCERO:** Ordenar a la entidad enajenadora **ARQUITECTURA DISEÑO Y CONSTRUCCION ARDICO RC S.A.S EN LIQUIDACION** identificada con Nit: 900359398-2 representada legalmente por el liquidador **JUAN FELIPE RODRÍGUEZ GUERRERO** (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.

**ARTÍCULO SÉPTIMO:** Notificar el contenido de la presente Resolución a la sociedad enajenadora **ARQUITECTURA DISEÑO Y CONSTRUCCION ARDICO RC S.A.S EN LIQUIDACION** identificada con Nit: 900359398-2 representada legalmente por el liquidador **JUAN FELIPE RODRÍGUEZ GUERRERO** (o quien haga sus veces).

**ARTÍCULO OCTAVO:** Notificar el contenido de la presente Resolución al Administrador/a (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda **EDIFICIO OROPENDOLO-PROPIEDAD HORIZONTAL**, de esta ciudad.

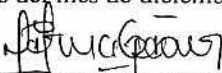
Continuación de la Resolución: *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*

**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 once (11) días del mes de diciembre de dos mil veintitrés (2023).



**MILENA GUEVARA TRIANA**

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

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