



Bogotá D.C.

Señor: (a)
Representante legal (o quien haga sus veces)
INVERSIONES DIAGO GRUPO EMPRESARIAL SAS
Calle 100 No. 9 A – 95 Oficina 401
Bogotá D.C

Referencia: **Aviso de Notificación**
Tipo de acto administrativo: **RESOLUCION No. 2582 DEL 26 DE OCTUBRE DE 2023**
Expediente No. **1-2021-31874-1**

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: **RESOLUCION No. 2582 DEL 26 DE OCTUBRE DE 2023**, proferido por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

Se informa que al realizarse el envío de la citación a la dirección de notificación sin tener comparecencia o entrega efectiva se acude a esta notificación subsidiaria.

La notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

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

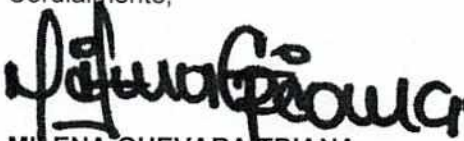
De conformidad con el artículo 81 del CPACA podrá desistir de los recursos que proceden contra el acto aquí notificado en cualquier tiempo, manifestación expresa que podrá ser remitida al correo ventanilladecorrespondencia@habitatbogota.gov.co

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

Finalmente, esta secretaria 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.

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

Cordialmente,



MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Eifer Guillermo Barrera Silva – Abogado Contratista - SIVCV *E*
Revisó: Diego Felipe López Rodríguez - Abogado Contratista - SIVCV *DFL*
Aprobó: Diana Marcela Quintero Casas – Profesional Especializado - SIVCV
Anexo: (6) Folios

RESOLUCIÓN No. 2582 DEL 26 DE OCTUBRE DE 2023

Pág. 1 de 21

*“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”***LA SUBDIRECTORA DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA
SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT**

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015, los Acuerdos Distritales 079 de 2003, 735 de 2019, demás normas concordantes, y,

CONSIDERANDO:

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, en virtud de su competencia y de conformidad con lo dispuesto en el párrafo del artículo 1° del Decreto 572 de 2015, asumió el conocimiento de la queja presentada por el señor **CARLOS ALBERTO VALBUENA SUAREZ**, en calidad de propietario de una unidad residencial del proyecto de vivienda **EDIFICIO 2 A – 72 S**, ubicado en la Carrera 8 # 2 A – 72 Sur., de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las zonas comunes del mencionado proyecto, en contra de la sociedad enajenadora **INVERSIONES DIAGO GRUPO EMPRESARIAL S.A.S.**, identificada con NIT. **860.072.032-4**, representada legalmente por **LINA PAOLA DIAGO TORRES** (o quien haga sus veces); actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2021-31874 del 3 de agosto de 2021, Queja No. 1-2021-31874-1 (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 **INVERSIONES DIAGO GRUPO EMPRESARIAL S.A.S.**, identificada con NIT. **860.072.032-4**, representada legalmente por **LINA PAOLA DIAGO TORRES** (o quien haga sus veces), es el responsable del proyecto de vivienda y cuenta con registro de enajenación No. 186197 actualmente cancelado.

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2021-48929 del 8 de septiembre de 2021 (folio 4), la Subdirección 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, dicho traslado al quejoso mediante radicado No. 2-2021-48930 del 8 de septiembre de 2021 (folio 6).

Que con el fin de continuar con el trámite descrito en la norma y dar así cumplimiento a lo señalado en el párrafo 1° artículo 5° del Decreto Distrital 572 de 2015, esta Subdirección estimó necesaria la realización de una visita de carácter técnico al inmueble objeto de la queja, diligencia que fue comunicada mediante radicado No. 2-2021-65978 del 24 de noviembre de 2021 a la administración del proyecto objeto de queja y 2-2021-65980 del 24 de noviembre de 2021 a la sociedad enajenadora (folios 8-9).

Que la diligencia de visita técnica de verificación de hechos se llevó a cabo el día 6 de diciembre de 2021, con la asistencia de **PAOLA MARIN** en calidad de Administradora del proyecto de vivienda en cuestión, a pesar de haberse enviado la comunicación a la sociedad investigada a la dirección registrada, y la cual fue recibida mediante guía No. YG279936754CO del 26 de noviembre de 2021 esta no asistió (folio 9).

Que de dicha visita se emitió el informe técnico No. 22-582 del 18 de octubre de 2022 (folios 11-15) en el cual se concluyó.

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

"HALLAZGOS

1. "contamos con servicios provisionales"

Informa la administración que cada vez que asisten las empresas de servicios públicos informan que existen inconsistencias entre lo que radico la constructora y lo que está construido. Razón por la cual no realizan la instalación definitiva.

Efecto, en la visita realizada se puede corroborar que las unidades privadas no cuentan con la individualización de los servicios públicos. Con el agravante de que la constructora ante los atrasos en el recobro a los propietarios cuando uno de estos se demora, les factura intereses sobre el consumo.

Lo anterior, se configura como un incumplimiento la ley que establece la obligatoriedad de legalizar los servicios públicos:

Ley 66 de 1968:

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

Ley 675 de 2001:

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

Decreto 190 de 2004 (Plan de Ordenamiento Territorial)

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

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

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

*En vista de esto, se configura una deficiencia constructiva que afecta las condiciones de uso de las zonas comunes y se califica como **AFECTACIÓN GRAVE***

2. *no realizo las reparaciones dentro del año como impermeabilizaciones azotea*

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

La terraza tiene fisuras y filtraciones a algunos apartamentos, el material este soplado y con parches; El proveedor del material manifestó a la administración que fue mal aplicado el material por parte de la constructora; razón por la cual se presentan las fallas, a pesar de informar a la constructora ha decidido no realizar reparaciones y solo enviar el material aplicado.

De lo observado en la visita de verificación se tiene que la placa de cubierta cuenta con un material impermeabilizante tipo pintura, que ha perdido continuidad y según lo que señala la administración ante las solicitudes a la constructora, esta únicamente ha realizado “reparcheo” puntual donde se presentan las filtraciones.

Ahora bien, ante la ausencia del elemento de protección contra la intemperie los inmuebles inmediatamente debajo de la placa están sufriendo de filtraciones y humedades al interior estos.

Al respecto el código de la construcción de Bogotá, Acuerdo 20 de 1995 expresa que:

PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE

Sección B.5.1 GENERAL

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

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

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

PARÁGRAFO B.5.4.8.6. Juntas. Toda junta debe rellenarse y sellarse con materiales compatibles entre ellos mismos y la membrana impermeable. A las juntas de separación (dilatación) de la losa soporte en ciertos casos hay necesidad de colocarle fuera de lo anterior un flanche metálico para su protección, deben ejecutarse con planchas metálicas o similares que sustenten el material de relleno.

Sección B.5.4 IMPERMEABILIZACIÓN DE CUBIERTAS

ARTÍCULO B.5.4.1. General. Los siguientes son los requisitos generales que deben tenerse en cuenta para todo trabajo de impermeabilización de cubiertas.

PARÁGRAFO B.5.4.2.2. Facilidad de evacuación de agua o granizo. Debe proyectarse una o varias cuencas de recogida que conduzcan el agua o el granizo a los desagües.

PARÁGRAFO B.5.4.3.1. Condiciones de adherencia. En el caso de sistemas adherentes o semiadherentes a la base, ésta debe presentar la suficiente rugosidad para garantizar la perfecta adherencia del material impermeabilizante.

ARTÍCULO B.10.2.4. Drenajes.

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

Los sistemas de techos deben tener pendientes adecuadas para drenaje, cuando no se diseñen para soportar agua y granizo acumulado.

PARÁGRAFO B.10.2.4.1. Los drenajes deben colocarse en cada uno de los puntos bajos del techo, a menos que tengan pendientes para drenar por las esquinas; los drenajes deben tener el tamaño adecuado para permitir la adecuada recolección del agua del techo.

ARTÍCULO B.5.4.2. Condiciones que debe cumplir la cubierta.

Toda cubierta que vaya a someterse a trabajos de impermeabilización debe cumplir con los requisitos siguientes:

PARÁGRAFO B.5.4.2.1. Resistencia mecánica. El conjunto soporte base-soporte resistente debe tener la resistencia adecuada para el fin que se destina.

PARÁGRAFO B.5.4.2.2. Facilidad de evacuación de agua o granizo. Debe proyectarse una o varias cuencas de recogida que conduzcan el agua o el granizo a los desagües.

*Por lo anterior, Se establece una deficiencia constructiva que afecta las condiciones de uso de las zonas comunes y se califica como **AFECTACIÓN GRAVE***

3. no realizo las reparaciones dentro del año como grietas

Se indica en la queja que existen fisuras en muros de la fachada y antepechos de la terraza desde la entrega de los inmuebles y la constructora manifiesta que no realizara reparaciones.

En visita se observa que los elementos de mampostería que se ubican en el antepecho que sirve de cerramiento de la terraza, tienen fisuraciones propias de falla en el amarre de este tipo de elementos, y que las mismas no contemplan anclajes y confinamientos de este tipo de muros.

Además, que la ausencia de tratamiento de estas fisuraciones propias del defecto constructivo tiende a afectar la unidad del elemento constructivo pudiendo permitir la disgregación del mismo y hasta el volcamiento.

Así las cosas, se establece deficiencia constructiva calificada como Leve, por lo que se incumple con lo que señala el Código de la Policía de Bogotá.

De igual forma al Código de la Policía de Bogotá, Acuerdo 79 de 2003:

TITULO II

PARA LA SEGURIDAD

CAPITULO 8º

EN LAS CONSTRUCCIONES

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

TITULO IX

PARA LA LIBERTAD DE INDUSTRIA Y COMERCIO Y LA PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES

CAPITULO 3º

LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO

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

(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.*

4. no realizo las reparaciones dentro del año como grietas en parqueadero

Señala la queja que existen fisuras en la placa de contrapiso y en atención a esta de manera errónea se ha reparado con un “reparcheo” por zonas, con falta de afinado de la placa que ha llevado a que el mismo se vuelva a desprender.

En visita, se observa disgregación de la parte superior de la placa, lo que permite concluir que la masa de concreto no fue realizada de forma correcta y no cuenta con un afinado de manera tal que permita un acabado. De esto, es que se observen irregularidades en la placa lo que permita concluir que la calidad y durabilidad del concreto se encuentren comprometidas.

De esto se observa incumplimiento a lo que señala la NSR-10 en lo que respecta a:

C.5.10 - COLOCACION DEL CONCRETO

C.5.10.5 - Una vez iniciada la colocación del concreto, ésta debe efectuarse de una manera continua hasta que se haya colocado completamente el panel o sección, hasta sus límites o juntas de construcción predeterminadas, con excepción de lo especificado en C.6.4.

C.5.11 - CURADO DEL CONCRETO

C.5.11.1 - El concreto, diferente del de alta resistencia temprana, debe mantenerse a una temperatura por encima de los 10°C y húmedo para permitir su hidratación, por lo menos durante los primeros 7 días contados a partir de su vaciado, excepto cuando se cure de acuerdo con C.5.11.3.

C.5.11.2 — El concreto de alta resistencia inicial debe mantenerse por encima de 10° C y en condiciones de humedad por lo menos los 3 primeros días, excepto cuando se cure de acuerdo con C.5.11.3.

*Por lo anterior, Se establece una deficiencia constructiva que afecta las condiciones de uso de las zonas comunes y se califica como **AFECTACIÓN GRAVE***

5. tanque de agua que no lo entregaron impermeabilizado

Señala la queja que el tanque de agua potable no se encuentra impermeabilizado y que presuntamente presenta fugas.

En la visita realizada se observa el tanque con un tratamiento tipo mortero, sin embargo, este no está garantizando la lámina de agua o volumen. Lo anterior, da para concluir dos aspectos del primero, que el tratamiento de impermeabilización es deficiente lo que está permitiendo que se filtren el agua de abastecimiento del proyecto y segundo, que se comprometa el volumen de agua para garantizar el suministro de agua a los habitantes del edificio.

De lo anterior, se tiene que no se está cumpliendo con lo que indica el Código de Construcción de Bogotá en lo que se indica a continuación.

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

PARÁGRAFO D.3.2.4.6. *Debe proveerse un tanque de almacenamiento, cuya capacidad mínima sea igual al consumo de 1 día; en caso de diseñar tanque subterráneo o elevado, el volumen total debe dividirse en un cuarenta por ciento (40%) para el tanque elevado y en un sesenta por ciento (60%) para el tanque subterráneo.*

PARÁGRAFO D.3.2.4.7. *Los tanques de agua deben diseñarse y construirse en forma tal que garanticen la potabilidad del agua en todo tiempo y que no permita la entrada de aguas freáticas o aguas lluvias y el acceso a insectos o roedores.*

*Por lo anterior, Se establece una deficiencia constructiva que afecta las condiciones de uso de las zonas comunes y se califica como **AFECTACIÓN GRAVE.**"*

Que mediante Auto No. 702 del 24 de marzo de 2023 (folios 20-26) se dispuso la apertura de la presente investigación administrativa en contra de la sociedad enajenadora **INVERSIONES DIAGO GRUPO EMPRESARIAL S.A.S.**, identificada con **NIT. 860.072.032-4**, representada legalmente por **LINA PAOLA DIAGO TORRES** (o quien haga sus veces), de conformidad con lo consignado en el Informe de Verificación de Hechos No. 22-582 del 18 de octubre de 2022, producto de la visita técnica realizada el día 6 de diciembre de 2022 al proyecto de vivienda **EDIFICIO 2 A – 72 S.**

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. 2-2023-31735 del 13 de abril de 2023, entregada el día 18 de abril de 2023, de conformidad con el certificado de entrega expedido por la empresa de correspondencia (folio 27).

Dentro de los 5 días previstos por la norma 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. 2-2023-38718 del 15 de mayo de 2023, el cual fue entregado el día 16 de mayo de 2023 (folio 30).

Por su parte, el Auto No. 702 del 24 de marzo de 2023 fue comunicado a la administración del proyecto de vivienda, a través del radicado 2-2023-31734 del 13 de abril de 2023, entregado el día 20 de abril de 2023 (folio 31).

Que vencido el término de traslado, la sociedad enajenadora **INVERSIONES DIAGO GRUPO EMPRESARIAL S.A.S.**, identificada con **NIT. 860.072.032-4**, representada legalmente por **LINA PAOLA DIAGO TORRES** (o quien haga sus veces), no recorrió traslado del Auto 702 del 24 de marzo de 2023.

Que mediante Auto No. 2320 del 11 de agosto 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 el precitado Auto fue comunicado a la sociedad enajenadora mediante radicado 2-2023-61989 del 24 de agosto de 2023, entregado el día 25 de agosto del 2023, conforme certificado de entrega expedido por la empresa de correspondencia 472 (folio 41).

Por su parte, el Auto No. 2320 del 11 de agosto de 2023 se comunicó al quejoso mediante radicado No. 2-2023-61993 del 24 de agosto del 2023, entregado el día 28 de agosto del 2023, de acuerdo con el informe de la empresa de correspondencia (folio 40).

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

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 descarran el traslado del Auto No. 2320 del 11 de agosto 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, está Subdirección procederá a decidir de fondo la presente actuación administrativa, previo el siguiente:

ANÁLISIS DEL DESPACHO

1. Competencia.

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda cumple las funciones de inspección, vigilancia y control exclusivamente sobre las personas naturales o jurídicas que realicen actividades de enajenación de cinco (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 **INVERSIONES DIAGO GRUPO EMPRESARIAL S.A.S.**, identificada con **NIT. 860.072.032-4**, representada legalmente por **LINA PAOLA DIAGO TORRES** (o quien haga sus veces), quien es la responsable del proyecto de vivienda **EDIFICIO 2 A – 72 S.**

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

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

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

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. 22-582 del 18 de octubre de 2022, se determinó que los hechos "1. *contamos con servicios provisionales*"; "2. *no realizo las reparaciones dentro del año como impermeabilizaciones azotea*"; "4. *no realizo las reparaciones dentro del año como grietas en parqueadero*" y "5. *tanque de agua que no lo entregaron impermeabilizado*" constituyen deficiencias constructivas graves. Lo anterior,

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

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 de los hechos investigados, analizadas las pruebas en conjunto se demostró que el Despacho conserva competencia temporal para sancionar, se comprobó la existencia de varias afectaciones graves y la sociedad enajenadora no ejecutó obras o aportó una sola prueba para demostrar la inexistencia y/o superación de estas. 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 amenazadas¹”.

“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

¹ 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"*

alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia" (art. 11, núm. 1°).

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 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 **INVERSIONES DIAGO GRUPO EMPRESARIAL S.A.S.**, identificada con NIT. **860.072.032-4**, representada legalmente por **LINA PAOLA DIAGO TORRES** (o quien haga sus veces), por las deficiencias constructivas de carácter grave existentes en las zonas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO 2 A – 72 S** consistentes en: **"1. "contamos con servicios provisionales"; "2. no realizo las reparaciones dentro del año como impermeabilizaciones azotea"; "4. no realizo las reparaciones dentro del año como grietas en parqueadero" y "5. tanque de agua que no lo entregaron**

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

impermeabilizado”, 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. 702 del 24 de marzo de 2023 (folios 20-26) se dispuso la apertura de la presente investigación administrativa en contra de la sociedad enajenadora **INVERSIONES DIAGO GRUPO EMPRESARIAL S.A.S.**, identificada con **NIT. 860.072.032-4**, representada legalmente por **LINA PAOLA DIAGO TORRES** (o quien haga sus veces), de conformidad con lo consignado en el Informe de Verificación de Hechos No. 22-582 del 18 de octubre de 2022, producto de la visita técnica realizada el día 6 de diciembre de 2022 al proyecto de vivienda **EDIFICIO 2 A – 72 S.**

Que vencido el término de traslado, la sociedad enajenadora **INVERSIONES DIAGO GRUPO EMPRESARIAL S.A.S.**, identificada con **NIT. 860.072.032-4**, representada legalmente por **LINA PAOLA DIAGO TORRES** (o quien haga sus veces), no recorrió traslado del Auto 702 del 24 de marzo de 2023.

Que mediante Auto No. 2320 del 11 de agosto 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 recorran el traslado del Auto No. 2320 del 11 de agosto 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 a duda, que es la responsable de la enajenación del proyecto de vivienda.

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. 22-582 del 18 de octubre de 2022 y demás pruebas que fueron aportadas en transcurso de la investigación, este Despacho pudo establecer que los hechos: *“1. contamos con servicios provisionales”; “2. no realizo las reparaciones dentro del año como impermeabilizaciones azotea”; “4. no realizo las reparaciones dentro del año como grietas en parqueadero” y “5. tanque de agua que no lo entregaron impermeabilizado”*, constituyen deficiencias

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

constructivas **GRAVES**, que no dan cumplimiento a la normatividad que regula la actividad de construcción y enajenación de vivienda.

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

En ese orden, esta Subdirección observa que con los hallazgos *“1. contamos con servicios provisionales”; “2. no realizo las reparaciones dentro del año como impermeabilizaciones azotea”; “4. no realizo las reparaciones dentro del año como grietas en parqueadero” y “5. tanque de agua que no lo entregaron impermeabilizado”* se incurrió en una vulneración de lo dispuesto en:

Ley 66 de 1968: Artículo 10; Ley 675 de 2001: artículo 80; Decreto 190 de 2004 (Plan de Ordenamiento Territorial): Artículo 229. Requerimientos técnicos para instalaciones internas y acometidas (artículo 170 del Decreto 469 de 2003); ACUERDO 20 DE 1995: B.5, B.5.1, B.5.1.1, B.5.1.2, B.5.1.3, B.5.4.8.6, B.5.4, B.5.4.1, B.5.4.2.2, B.5.4.3.1, B.10.2.4, B.10.2.4.1; B.5.4.2, B.5.4.2.1, B.5.4.2.2, D.3.2.4.6, D.3.2.4.7; NSR-10: C.5.10, C.5.10.5, C.5.11, C.5.11.1, C.5.11.2, C.5.11.3; 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. 22-582 del 18 de octubre de 2022.

- **Ley 66 de 1968:**

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

- **Ley 675 de 2001:**

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

- **Decreto 190 de 2004 (Plan de Ordenamiento Territorial) Artículo 229. Requerimientos técnicos para instalaciones internas y acometidas (artículo 170 del Decreto 469 de 2003).**

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

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

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

• **ACUERDO 20 DE 1995**

CAPÍTULO B.5

PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE

Sección B.5.1 GENERAL

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

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

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

PARÁGRAFO B.5.4.8.6. Juntas. Toda junta debe rellenarse y sellarse con materiales compatibles entre ellos mismos y la membrana impermeable. A las juntas de separación (dilatación) de la losa soporte en ciertos casos hay necesidad de colocarle fuera de lo anterior un flanche metálico para su protección, deben ejecutarse con planchas metálicas o similares que sustenten el material de relleno.

Sección B.5.4 IMPERMEABILIZACIÓN DE CUBIERTAS

ARTÍCULO B.5.4.1. General. Los siguientes son los requisitos generales que deben tenerse en cuenta para todo trabajo de impermeabilización de cubiertas.

PARÁGRAFO B.5.4.2.2. Facilidad de evacuación de agua o granizo. Debe proyectarse una o varias cuencas de recogida que conduzcan el agua o el granizo a los desagües.

PARÁGRAFO B.5.4.3.1. Condiciones de adherencia. En el caso de sistemas adherentes o semiadherentes a la base, ésta debe presentar la suficiente rugosidad para garantizar la perfecta adherencia del material impermeabilizante.

ARTÍCULO B.10.2.4. Drenajes.

Los sistemas de techos deben tener pendientes adecuadas para drenaje, cuando no se diseñen para soportar agua y granizo acumulado.

PARÁGRAFO B.10.2.4.1. Los drenajes deben colocarse en cada uno de los puntos bajos del techo, a menos que tengan pendientes para drenar por las esquinas; los drenajes deben tener el tamaño adecuado para permitir la adecuada recolección del agua del techo.

ARTÍCULO B.5.4.2. Condiciones que debe cumplir la cubierta.

Toda cubierta que vaya a someterse a trabajos de impermeabilización debe cumplir con los requisitos siguientes:

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

PARÁGRAFO B.5.4.2.1. Resistencia mecánica. El conjunto soporte base-soporte resistente debe tener la resistencia adecuada para el fin que se destina.

PARÁGRAFO B.5.4.2.2. Facilidad de evacuación de agua o granizo. Debe proyectarse una o varias cuencas de recogida que conduzcan el agua o el granizo a los desagües.

PARÁGRAFO D.3.2.4.6. Debe proveerse un tanque de almacenamiento, cuya capacidad mínima sea igual al consumo de 1 día; en caso de diseñar tanque subterráneo o elevado, el volumen total debe dividirse en un cuarenta por ciento (40%) para el tanque elevado y en un sesenta por ciento (60%) para el tanque subterráneo.

PARÁGRAFO D.3.2.4.7. Los tanques de agua deben diseñarse y construirse en forma tal que garanticen la potabilidad del agua en todo tiempo y que no permita la entrada de aguas freáticas o aguas lluvias y el acceso a insectos o roedores.

- **NSR-10:**

C.5.10 - COLOCACION DEL CONCRETO

C.5.10.5 - Una vez iniciada la colocación del concreto, ésta debe efectuarse de una manera continua hasta que se haya colocado completamente el panel o sección, hasta sus límites o juntas de construcción predeterminadas, con excepción de lo especificado en C.6.4.

C.5.11 - CURADO DEL CONCRETO

C.5.11.1 - El concreto, diferente del de alta resistencia temprana, debe mantenerse a una temperatura por encima de los 10°C y húmedo para permitir su hidratación, por lo menos durante los primeros 7 días contados a partir de su vaciado, excepto cuando se cure de acuerdo con C.5.11.3.

C.5.11.2 — El concreto de alta resistencia inicial debe mantenerse por encima de 10° C y en condiciones de humedad por lo menos los 3 primeros días, excepto cuando se cure de acuerdo con C.5.11.3.

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

"TITULO II PARA LA SEGURIDAD

CAPITULO 8º. EN LAS CONSTRUCCIONES

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

TITULO IX

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

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

- **DECRETO 572 DE 2015**

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

“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 de los hechos *“1. “contamos con servicios provisionales”; “2. no realizo las reparaciones dentro del año como impermeabilizaciones azotea”; “4. no realizo las reparaciones dentro del año como grietas en parqueadero” y “5. tanque de agua que no lo entregaron impermeabilizado”,* calificados como deficiencias constructivas de carácter GRAVE, evidenciados en las zonas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO 2 A – 72 S**, quebranta las normas enunciadas, razón por la cual será objeto de sanción que se determinará de acuerdo con la gravedad e importancia que éstas representen.

6. Graduación de la sanción.

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

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.

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

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 los hechos consistentes en *“1. “contamos con servicios provisionales”; “2. no realizo las reparaciones dentro del año como impermeabilizaciones azotea”; “4. no realizo las reparaciones dentro del año como grietas en parqueadero” y “5. tanque de agua que no lo entregaron impermeabilizado”*, constituyen deficiencias constructivas de tipo GRAVE, según lo plasmado en el Informe de Verificación de Hechos No. 22-582 del 18 de octubre 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 persisten las deficiencias constructivas calificadas como GRAVES, descritas en el Informe de Verificación de Hechos No. 22-582 del 18 de octubre de 2022, frente a los hallazgos *“1. “contamos con servicios provisionales”; “2. no realizo las reparaciones dentro del año como impermeabilizaciones azotea”; “4. no realizo las reparaciones dentro del año como grietas en parqueadero” y “5. tanque de agua que no lo entregaron impermeabilizado”*.

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

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

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.

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

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

Despacho son totalmente ajustadas a Derecho, para una mayor ilustración se procede a transcribir unos apartes del fallo contenido en el expediente No. 2006-00986-01 del treinta (30) de mayo de dos mil trece (2013), en el que se expresó:

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

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

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

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

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

(IPC-F) 135,39

$$VP = (VH) \$500.000 \text{ -----} = \$ 98.108.696$$

(IPC-I) 0,69

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

Por lo tanto, de acuerdo con la fórmula enunciada anteriormente, el valor correspondiente a los DIEZ MIL PESOS (\$10.000.00) M/CTE, indexados a la fecha corresponden a UN MILLÓN NOVECIENTOS SESENTA Y DOS MIL CIENTO SETENTA Y CUATRO PESOS (\$ 1.962.174) M/CTE, y los

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

QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000.00) M/CTE, corresponden a NOVENTA Y OCHO MILLONES CIENTO OCHO MIL SEICIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS (\$ 98.108.696) 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 el enajenador no se acogió a la normatividad que infringió y ante la ausencia de prueba en el expediente que confirme que las deficiencias constructivas de carácter GRAVE, halladas en las zonas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO 2 A – 72 S**, hubiesen sido subsanadas de forma definitiva por parte de la responsable, atendiendo los criterios de razonabilidad previstos en el artículo 50 de la Ley 1437 de 2011, esta Subdirección impondrá sanción equivalente a multa por valor de **CIENTO CINCUENTA MIL PESOS (\$150.000) M/CTE**, que indexados corresponden a la suma de **VEINTINUEVE MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y DOS MIL SEICIENTOS NUEVE PESOS (\$ 29.432.609) M/CTE**, a la sociedad enajenadora **INVERSIONES DIAGO GRUPO EMPRESARIAL S.A.S.**, identificada con **NIT. 860.072.032-4**, representada legalmente por **LINA PAOLA DIAGO TORRES** (o quien haga sus veces).

$$VP = (VH) 150.000 \frac{(IPC-F) 135,39}{(IPC-I) 0,69} = \$ 29.432.609$$

8. Órdenes y Requerimientos

Se dispondrá a requerir a la entidad enajenadora **INVERSIONES DIAGO GRUPO EMPRESARIAL S.A.S.**, identificada con **NIT. 860.072.032-4**, representada legalmente por **LINA PAOLA DIAGO TORRES** (o quien haga sus veces), para que dentro del término de **SEIS (6) MESES** (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá solucionar en forma definitiva los hallazgos **“1. contamos con servicios provisionales”**; **“2. no realizó las reparaciones dentro del año como impermeabilizaciones azotea”**; **“4. no realizó las reparaciones dentro del año como grietas en parqueadero”** y **“5. tanque de agua que no lo entregaron impermeabilizado”** que se presentan en las zonas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO 2 A – 72 S**, ya que constituyen deficiencias constructivas de carácter GRAVE, conforme se evidencia en el Informe

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

de Verificación de Hechos No. 22-582 del 18 de octubre de 2022; lo anterior en el evento de que dichos hechos no hayan sido intervenidos al momento de la expedición de la presente Resolución.

Para tal fin deberá realizar las obras tendientes a entregar servicios públicos definitivos; subsanar las humedades provenientes de la azotea; reparar las grietas que se encuentran a lo largo de la fachada, parqueadero y los diferentes elementos señalados en el Informe de Verificación de Hechos No. 22-582 del 18 de octubre de 2022 y finalmente impermeabilizar definitivamente el tanque de agua potable.

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

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Imponer a la sociedad enajenadora **INVERSIONES DIAGO GRUPO EMPRESARIAL S.A.S.**, identificada con NIT. 860.072.032-4, representada legalmente por **LINA PAOLA DIAGO TORRES** (o quien haga sus veces), multa por valor de **CIENTO CINCUENTA MIL PESOS (\$150.000) M/CTE**, que indexados corresponden a la suma de **VEINTINUEVE MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y DOS MIL SEICIENTOS NUEVE PESOS (\$ 29.432.609) M/CTE**, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO: Requerir a la sociedad enajenadora **INVERSIONES DIAGO GRUPO EMPRESARIAL S.A.S.**, identificada con NIT. 860.072.032-4, representada legalmente por **LINA PAOLA DIAGO TORRES** (o quien haga sus veces), para que dentro del término de **SEIS (6) MESES** (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá solucionar en forma definitiva los hallazgos **"1. "contamos con servicios provisionales"; "2. no realizo las reparaciones dentro del año como impermeabilizaciones azotea"; "4. no realizo las reparaciones dentro del año como grietas en parqueadero" y "5. tanque de agua que no lo entregaron impermeabilizado"** que se presentan en las zonas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO 2 A – 72 S**, ya que constituyen deficiencias constructivas de carácter **GRAVE**, conforme se evidencia en el Informe de Verificación de Hechos No. 22-582 del 18 de octubre de 2022; lo anterior en el evento de que dichos hechos no hayan sido intervenidos al momento de la expedición de la presente Resolución.

ARTÍCULO TERCERO: Ordenar a la entidad enajenadora **INVERSIONES DIAGO GRUPO EMPRESARIAL S.A.S.**, identificada con NIT. 860.072.032-4, representada legalmente por **LINA PAOLA DIAGO TORRES** (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

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

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 2° 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 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 **INVERSIONES DIAGO GRUPO EMPRESARIAL S.A.S.**, identificada con NIT. 860.072.032-4, representada legalmente por **LINA PAOLA DIAGO TORRES** (o quien haga sus veces).

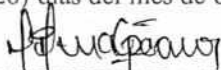
ARTÍCULO OCTAVO: Notificar el contenido de la presente Resolución al Administrador/a (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda **EDIFICIO 2 A – 72 S**, de esta ciudad.

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

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Bogotá, a los veintiséis (26) días del mes de octubre 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.

