



SECRETARÍA DEL HÁBITAT
RESOLUCIÓN No. 2352 DEL 02 DE OCTUBRE DE 2023
EXPEDIENTE No. 1-2021-40445-1
2-2024-11012

Bogotá D.C.

Señor (a):

Representante legal (o quien haga sus veces)

**PROYECTOS INMOBILIARIOS PROMOBILY SA – EN REORGANIZACION
AV CARRERA 19 No. 95 – 37 / 55 PISO 9**

Referencia: **Aviso de Notificación**

Tipo de acto administrativo: **RESOLUCIÓN No. 2352 DEL 02 DE OCTUBRE DE 2023**

Expediente No. **1-2021-40445-1**

Respetado (a) Señor (a):

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra del Acto Administrativo: **RESOLUCIÓN No. 2352 DEL 02 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.

La presente resolución rige a partir de su expedición.

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

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

Reviso: *Diego Felipe López Rodríguez - Abogado Contratista - SIVCV*

Aprobó: *Diana Marcela Quintero Casas - Profesional Especializado - SIVCV*

Anexo: (12) Folios



RESOLUCIÓN No. 2352 DEL 02 DE OCTUBRE DE 2023 Pág. 1 de 24
"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

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

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

CONSIDERANDO

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, en virtud de su competencia y de conformidad con lo dispuesto por el parágrafo del artículo 1º del Decreto Distrital 572 de 2015, asumió el conocimiento de la queja presentada por la señora **MELVA RESTREPO VELASQUEZ**, en calidad de propietaria del apartamento 1013 del proyecto de vivienda **EDIFICIO BOTANIKA TELUS - PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la CALLE 142 # 11 - 40, de esta ciudad, con ocasión a las presuntas deficiencias constructivas presentadas en las áreas privadas de dicho inmueble, en contra de la sociedad enajenadora **PROYECTOS INMOBILIARIOS PROMOBILY S.A. - EN REORGANIZACIÓN**, identificada con Nit: 900.192.621-1, representada legalmente por el señor **JOSE ALIRIO VELOZA ARANGO** (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2021-40445 del 30 de septiembre del 2021, Queja No. 1-2021-40445-1 (folios 1-4).

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 es la responsable del proyecto de vivienda **EDIFICIO BOTANIKA TELUS - PROPIEDAD HORIZONTAL**, y cuenta con registro de enajenación 2008007 (folio 5).

Que no obstante lo anterior, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4º del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2021-62697 del 11 de noviembre de 2021 (folio 7) se corrió traslado de la queja a la enajenadora para que un término de 10 días hábiles se manifestara sobre los hechos denunciados de la queja e indicara de manera puntual si daría solución a los mismos, de tal traslado se le comunicó al quejoso mediante oficio de radicado No. 2-2021-62696 del 11 de noviembre de 2021 (folio 6).

Que a través de radicado No. 1-2021-49357 del 30 de noviembre de 2021 (folio 12-22), la señora **MARÍA DEL PILAR CANO HERNÁNDEZ**, en calidad de representante legal de la sociedad enajenadora, recorrió el traslado de la queja, documento en el que se pronunció frente a los hechos y aportó documentales concernientes a: "(...) *Auto No. 460-003244 del 06 de abril de 2020 proferido por la Superintendencia de Sociedades mediante el cual se admite a la sociedad PROYECTOS INMOBILIARIOS PROMOBILY S.A. a proceso de reorganización, Acta de entrega del inmueble suscrita y firmada por sus propietarios. Soporte de consignación realizada a los propietarios del*

RESOLUCIÓN No. 2352 DEL 02 DE OCTUBRE DE 2023 Pág. 2 de 24
Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

apartamento 1013 por los hechos relacionados en el numeral 3. Boleta de ingreso de la Escritura Pública No. 1605 correspondiente al apartamento 1013. (...)"

Que, conforme a lo establecido en el artículo 5 del Decreto 572 de 2015, se programó la práctica de una visita técnica al inmueble objeto de queja, diligencia que se comunicó mediante radicados No. 2-2022-12874 y No. 2-2022-12875 del 7 de marzo de 2022 (folio 23-24), al quejoso y a la sociedad enajenadora; dicha visita se agendó para el día 23 de marzo de 2022, a las 9:00 A.M.

Que llegado el día y la hora de la visita técnica programada asistió la señora **MELVA RESTREPO VELASQUEZ** en calidad de propietaria del apartamento 1013 del proyecto de vivienda **EDIFICIO BOTANIKA TELUS - PROPIEDAD HORIZONTAL**, y por parte de la sociedad enajenadora el señor **MANUEL PIANDA ZAPATA**, como se evidenció en acta de visita técnica visible a folio 25-26.

Que de la visita técnica se emitió el Informe de Verificación de Hechos No. 22-238 del 03 de mayo de 2022 (folio 27-29), en el cual se concluyó:

"(...)

"FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE: 18 de junio de 2021, zona privada

(...)

HALLAZGOS

L. Baños desajustados:

Se realiza el recorrido de verificación y se evidencia que los 3 baños del apartamento se encuentran desajustados, el baño social y los baños privados 1 y 2, se revisa y lo más probable es que sea una afectación en los tornillos que fijan la tapa del sanitario.

Por lo anterior, se establece como AFECTACION LEVE, producto de deficiencias constructivas que se presentan por aquellos defectos que ocurren como resultado del proceso de instalación.

CÓDIGO DE LA POLICÍA DE BOGOTÁ ACUERDO 79 DE 2003 dispone: TÍTULO II PARA LA SEGURIDAD CAPITULO 8°. EN LAS CONSTRUCCIONES

(0220) ARTÍCULO 22

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

RESOLUCIÓN No. 2352 DEL 02 DE OCTUBRE DE 2023 Pág. 3 de 24
Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

TITULO IX

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

CAPITULO 3º.

LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO

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

2. Maquinaria de baños dañada:

Se realiza el recorrido de verificación y se evidencia que los hechos mencionados en la queja han sido subsanados por el propietario, por lo anterior, no se establece deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones.

3. Bombillo del horno derretido:

Se realiza el recorrido de verificación y se evidencia que el bombillo del horno se encuentra totalmente derretido, la propietaria menciona que al primer uso del horno el bombillo no soportó la temperatura elevada y se derritió como se evidencia en la foto N° 6, enajenador menciona que el bombillo ya no cuenta con la garantía.

Por lo anterior, se establece como **AFECTACION LEVE**, producto del desmejoramiento de

especificaciones técnicas que se requiere para soportar temperaturas elevadas y el adecuado funcionamiento del horno.

CÓDIGO DE LA POLICÍA DE BOGOTÁ ACUERDO 79 DE 2003 dispone:

TITULO II PARA LA SEGURIDAD

CAPITULO 8º. EN LAS CONSTRUCCIONES

(0220) ARTÍCULO 22

12. Reparar las deficiencias de construcción de las viviendas enajenadas y cumplir con las condiciones de calidad generalmente aceptadas, adoptando las medidas

RESOLUCIÓN No. 2352 DEL 02 DE OCTUBRE DE 2023 Pág. 4 de 24
Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

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.

4. Pirlan de la cocina:

Se realiza el recorrido de verificación y se evidencia que el perfil que se encuentra en la separación entre el pasillo y la cocina en la unión de dos materiales se encuentra despegado, la sociedad enajenadora menciona que el apartamento se recibió a satisfacción.

Por lo anterior, se establece como AFECTACION LEVE producto de deficiencias constructivas que se presentan por aquellos defectos que ocurren como resultado del proceso constructivo que no afectan la habitabilidad, uso o funcionamiento del inmueble.

CÓDIGO DE LA POLICÍA DE BOGOTÁ ACUERDO 79 DE 2003

TITULO II PARA LA SEGURIDAD

CAPITULO 8° EN LAS CONSTRUCCIONES

(0220) ARTÍCULO 22

- 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

RESOLUCIÓN No. 2352 DEL 02 DE OCTUBRE DE 2023 Pág. 5 de 24
Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

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.*

5. Llaves de gas:

Se realiza el recorrido de verificación y se evidencia que la llave de gas que se encuentra en la cocina fue instalada por parte de la propietaria, en la queja inicial se mencionaba que estas se encontraban sin la llave, así mismo la que se encuentra en la sala fue subsanado por la propietaria, sin embargo, la quejosa menciona que en el cuarto de servicios hay un punto sin la llave, este no se logra evidenciar ya que se encontraba detrás de una lavadora secadora que no permitía revisar, por lo anterior, no se puede establecer deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones.

6. Fisura en el balcón:

Se realiza el recorrido de verificación y se evidencian dos fisuras en la zona del balcón, una de estas se presenta sobre el pasamanos y la segunda sobre el muro lateral derecho estas fisuras se dan por asentamiento, movimientos normales de la edificación que si bien pueden ser superficiales estas deben ser atendidas para que en un periodo a largo plazo no llegue a afectar ningún elemento estructural.

Por lo anterior, no se establece deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones,

por parte del enajenador, esto se debe a labores de mantenimiento por parte de la copropiedad.

ACUERDO 20 DE 1995 CODIGO DE CONSTRUCCION DEL DISTRITO CAPITAL DE BOGOTÁ

Sección A.3.5 MANTENIMIENTO DE EDIFICACIONES

ARTÍCULO A.3.5.1. *Todas las edificaciones y sus partes componentes deben mantenerse en condiciones permanentes de seguridad y salubridad. Todos los equipos e instalaciones de servicios, medios de evacuación y sistemas de seguridad requeridos en una edificación,*

RESOLUCIÓN No. 2352 DEL 02 DE OCTUBRE DE 2023 Pág. 6 de 24

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

según las normas del presente Código o de cualesquiera otras reglamentaciones pertinentes, deben permanecer en buenas condiciones de funcionamiento.

PARÁGRAFO A.3.5.1.1. El propietario de la edificación es el responsable del correcto mantenimiento de la edificación y de sus equipos."

(...)"

Acorde lo anterior, se tiene que los hechos: "2. Maquinaria de baños dañada.", "5. Llaves de gas." y "6. Fisura en el balcón.", no fueron calificados como deficiencias constructivas ni desmejoramientos de especificaciones atribuibles a la sociedad enajenadora, acorde se especificó en el informe de verificación de hechos No. 22-238 del 03 de mayo de 2022 (folio 27-29). ✓

Que este Despacho en cumplimiento del artículo 6 del citado Decreto Distrital 572 de 2015 y encontrando mérito para ello, ordenó mediante el Auto No. 2438 del 5 de julio de 2022 (folio 30-35), abrir investigación administrativa contra la sociedad enajenadora, acto administrativo que el 26 de julio de 2022, se notificó por medio electrónico al Representante Legal de la sociedad investigada, conforme al certificado de acuse de recibido visto a folio 42-43. ✓

Que el referido acto administrativo fue comunicado al Propietario(a) del apartamento 1013 del proyecto **EDIFICIO BOTANIKA TELUS - PROPIEDAD HORIZONTAL**, mediante radicado No. 2-2022-43312 del 26 de julio de 2022 (folio 45), el cual fue recibido el 27 de julio de 2022, por medio del servicio de mensajería 4/72 con guía No. YG288642170CO (folio 46). ✓

Que en respuesta al auto de apertura y por medio del radicado No. 1-2022-37822 del 7 de septiembre de 2022 (folio 47), la señora **LIBIA MARÍA DEL PILAR CANO HERNÁNDEZ** en representación de la sociedad enajenadora, rindió las explicaciones que consideró necesarias en ejercicio de su derecho de defensa, proponiendo llegar a un acuerdo transaccional y de esta manera intervenir los hechos de la queja, no obstante, solicitó la realización de audiencia de mediación.

Que de acuerdo a la solicitud de la enajenadora en su escrito de descargos de realizar audiencia de mediación, tal y como lo dispone el artículo 8 del Decreto 572 de 2015, esta Subdirección citó a los interesados para surtir dicho trámite el día 24 de noviembre de 2022 a las 10:30 A.M a través de la plataforma TEAMS, y que llegado el día y la hora de la diligencia se presentó la señora **LIBIA MARÍA DEL PILAR CANO HERNÁNDEZ**, en representación de la enajenadora, mientras que por parte del extremo quejoso no se contó con presencia alguna, ni autorizado para tal fin. Por lo anterior se elaboró la CONSTANCIA DE INASISTENCIA No. 2022-SDH-1-2021-40445-1 vista a folio 48-49. ✓

Que pasados más de tres (3) días siguientes a la fecha de la diligencia, no se justificó el interesado por su inasistencia, por tanto, se continuó con el procedimiento enmarcado en el Decreto 572 de 2015 y se dio por agotada esta etapa procesal. ✓

RESOLUCIÓN No. 2352 DEL 02 DE OCTUBRE DE 2023

Pág. 7 de 24

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

Que mediante Auto No. 847 del 17 de abril de 2023 (folio 53-54), se impulsó oficiosamente la investigación administrativa y corrió traslado a la investigada para que presentara los alegatos de conclusión, conforme lo dispuesto en el Artículo 12 del Decreto 572 de 2015, comunicado el 2 de mayo de 2023 al Representante Legal de la investigada por medio del correo electrónico (folio 55), y al propietario(a) del apartamento 1013 del proyecto en cuestión con radicado No. 2-2023-34803 del 26 de abril de 2023 (folio 56), recibido el 28 de abril de 2023 por medio del servicio de mensajería 4/2 de la guía No. YG295861975CO (folio 57).

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

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

ANÁLISIS DEL DESPACHO

1. Competencia.

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

Dentro de las competencias asignadas a la autoridad encargada de la inspección, vigilancia y control de la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, se encuentra la consagrada en el numeral 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

RESOLUCIÓN No. 2352 DEL 02 DE OCTUBRE DE 2023 Pág. 8 de 24
Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

requerimientos como medidas preventivas e imponer las correspondientes sanciones...

En atención a lo expuesto resulta claro que esta Subdirección es competente para adelantar la presente investigación contra la sociedad investigada, teniendo en cuenta que es la responsable del proyecto de vivienda EDIFICIO BOTANIKA TELUS - PROPIEDAD HORIZONTAL, apartamento 1013.

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.

RESOLUCIÓN No. 2352 DEL 02 DE OCTUBRE DE 2023 Pág. 9 de 24
Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

Con fundamento en lo anterior, este Despacho ha actuado conforme a la ley, dentro de la órbita de sus funciones y en congruencia con el principio de legalidad, pues la actuación administrativa se adelantó de conformidad con el procedimiento correspondiente.

3. Análisis probatorio

Esta Subdirección precisa que inició la presente investigación con ocasión de la queja presentada por la señora MELVA RESTREPO VELASQUEZ, en calidad de propietaria del apartamento 1013 del proyecto de vivienda EDIFICIO BOTANIKA TELUS - PROPIEDAD HORIZONTAL, debido a que producto de la visita del 23 de marzo de 2022, se generó el Informe de Verificación de Hechos No. 22-238 del 03 de mayo de 2022 (folio 27-29), donde determinó que los hechos referentes a: "1. Baños desajustados", "3. Bombillo del horno derretido" y "4. Pirlan de la cocina", constituyen deficiencias constructivas calificadas como afectaciones leves, por incumplimiento a la normatividad que regula tales asuntos, en los términos del artículo 2 del Decreto 572 de 2015.

Que mediante Auto No. 2438 del 5 de julio de 2022 (folio 30-35), se apertura la investigación administrativa sobre los hechos referidos, teniendo en cuenta la presunta vulneración a las normas descritas en el mencionado acto administrativo.

Que, para valorar la procedencia de la actuación en comento, para el caso concreto se deben identificar los momentos descritos en el artículo 14° del Decreto 572 de 2015, relativos a la oportunidad para imponer sanciones; norma que cita lo siguiente:

"Artículo 14°. Oportunidad para imponer sanciones y órdenes. Los hechos relacionados con la existencia de deficiencias constructivas o el desmejoramiento de especificaciones técnicas deberán sancionarse por la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o por la autoridad que haga sus veces, de conformidad con los siguientes términos:

Las afectaciones leves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas cuando se hubieren presentado dentro del año siguiente a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro del año siguiente a las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.

Las afectaciones graves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas si se hubieran presentado dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro del año siguiente a la fecha de las reparaciones que hubiera hecho el constructor o enajenador por dichas afectaciones.

Las afectaciones gravísimas, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, se sancionarán cuando se hubieran presentado dentro de los diez (10) años

RESOLUCIÓN No. 2352 DEL 02 DE OCTUBRE DE 2023 Pág. 10 de 24

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

siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, o dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones (...)".

Que una vez analizada la información suministrada, se identifica la entrega del inmueble fue entregado el 18 de junio de 2021 y que la fecha en la cual este despacho conoció de la queja corresponde al día 30 de septiembre de 2021, encontrándose así dentro del término de oportunidad que tiene esta autoridad para imponer sanciones y órdenes respecto de las deficiencias constructivas de carácter LEVES, al no haber superado el año (1) para tales afectaciones.

A lo anterior, verificado el acervo probatorio y demás documentos obrantes en el expediente, este Despacho observó que mediante escrito con radicado No. 1-2022-37822 del 7 de septiembre de 2022 (folio 47), la Representante Legal de la sociedad enajenadora se manifestó respecto al Auto que abrió investigación administrativa, y en ejercicio de su derecho de defensa propuso reconocer una suma de dinero para que el propietario realice por su cuenta la subsanación de los hechos, no obstante, con esto no logra demostrar la subsanación total y definitiva de los hallazgos, por lo que su propuesta será analizada en detalle dentro del numeral "4. Análisis de descargos" de la presente resolución conforme a los criterios de la sana crítica.

Que el enajenador en su escrito con radicado No 1-2022-37822 del 7 de septiembre de 2022 (folio 47), solicitó la realización de audiencia de mediación, agotada esta con constancia de inasistencia del Querellante. Pasados más de tres (3) días siguientes a la fecha de la diligencia, no se justificó el interesado por su inasistencia, por tanto, se continuó con el procedimiento enmarcado en el Decreto 572 de 2015 y se dio por agotada esta etapa procesal.

En conclusión, este Despacho conoció de las intenciones de la investigada para con el inmueble del proyecto **EDIFICIO BOTANIKA TELUS - PROPIEDAD HORIZONTAL**, pero nótese que no resultaron suficientes para dar por superados los hechos de la investigación administrativa, por cuanto en visita técnica y valoración del documental probatorio aportado en el expediente en mención, vislumbra la persistencia de los siguientes hechos en la investigación: "1. Baños desajustados", "3. Bombillo del horno derretido" y "4. Pirlan de la cocina", que establecen deficiencias constructivas y/o desmejoramiento de especificaciones, calificadas como afectaciones leves, situación que es ratificada por el área técnica en Informe de Verificación de Hechos No. 22-238 del 03 de mayo de 2022 (folio 27-29).

4. Análisis de descargos.

Mediante escrito con radicado No. 1-2022-37822 del 7 de septiembre de 2022 (folio 47), la Representante Legal de la sociedad enajenadora rindió las explicaciones que estimó necesarias para ejercer su derecho de defensa con relación a los argumentos planteados en la parte motiva del Auto de apertura de investigación No. 2438 del 5 de julio de 2022 (folio 30-35), en los términos descritos en los antecedentes de este acto administrativo.

RESOLUCIÓN No. 2352 DEL 02 DE OCTUBRE DE 2023 Pág. 11 de 24
Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

4.1. En ese orden, procede este Despacho a analizar los descargos propuestos con respecto a los hechos puntuales señalados en el Informe No. 22-238 (folio 27-29): ✓

"1. Baños desajustados", "3. Bombillo del horno derretido" y "4. Pirlan de la cocina": de las manifestaciones de defensa de la enajenadora, se puede concluir que su intención es lograr un acuerdo de transacción con la propietaria del inmueble afectado, y que con esta actuación solucionaría para dar con la terminación del proceso; sin embargo, no hay intervención sobre los hallazgos señalados acorde al informe No. 22-238. ✓

Sobre el particular, debe recalcar esta Subdirección, que en el Sistema Jurídico Colombiano, deben distinguirse las normas que son imperativas para los sujetos de derecho, es decir, los preceptos normativos que se imponen sin posibilidad de negociación o decisión en contrario, pues sus efectos y su consecuencia jurídica no involucran la manifestación de voluntades de los destinatarios; de las que tienen carácter supletorio, las cuales operan a falta de consentimiento de los particulares y las opcionales que permiten a los administrados escoger entre dos o más posibilidades reguladas por la misma ley.

La propuesta transaccional el cual involucra una suma de dinero a favor del propietario contraviene el derecho a gozar de una vivienda digna, que trata un derecho fundamental individual y colectivo y que no es estimable económica o patrimonialmente; el proceso administrativo sancionatorio adelantado por esta Entidad no tiene como propósito lograr una indemnización económica en favor de los afectados, si no de que se dé una solución definitiva a las afectaciones constructivas. ✓

En consecuencia, un acuerdo de conciliación alcanzado por las partes no tiene la virtualidad de poner fin a la actuación Administrativa adelantada por este Despacho. Toda vez que, la Administración está en el deber de proteger el derecho fundamental a la vivienda digna, y una vez se ha constatado la existencia de una deficiencia constructiva, debe dársele solución definitiva a la misma. ✓

En virtud de lo anterior, no tienen mérito probatorio para poner fin a la actuación administrativa la propuesta de acuerdo en sumas de dinero. ✓

Ahora, 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

RESOLUCIÓN No. 2352 DEL 02 DE OCTUBRE DE 2023 Pág. 12 de 24
Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

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 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

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

RESOLUCIÓN No. 2352 DEL 02 DE OCTUBRE DE 2023 Pág. 13 de 24
Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

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, una vez analizado el escrito de defensa y sus manifestaciones, junto a la documental aportada, este Despacho no logra reconocer que la investigada haya adelantado actividades tendientes a dar por superado los hechos que nos ocupa, por tanto, no pudo determinarse una superación definitiva de los mismos, lo que resulta imposible para esta Subdirección cerrar la investigación administrativa sin que se haya subsanado dicha afectación.

Cabe resaltar que lo anteriormente expuesto, se basa en los documentos obrantes en el expediente y no en el capricho de este Despacho, pues analizados los elementos probatorios obrantes en el mismo, se logra concluir que, sobre los hechos mencionados, materia de investigación, no han sido arrimados al expediente evidencias contundentes de que hayan sido subsanados por la sociedad enajenadora.

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

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

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

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

RESOLUCIÓN No. 2352 DEL 02 DE OCTUBRE DE 2023

Pág. 14 de 24

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

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

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

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

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

Así que, en atención a la norma establecida en el Código General del Proceso, y la jurisprudencia colombiana, se tiene que el enajenador, tenía la obligación procesal de demostrar la inexistencia de los hechos dentro de la investigación administrativa, o de evidenciar la corrección total de los hallazgos evidenciados en el apartamento 1013 del proyecto **EDIFICIO BOTANIK TELUS - PROPIEDAD HORIZONTAL** y no lo hizo.

5. Fundamento Normativo de la decisión

Este Despacho decidirá la procedibilidad de imponer sanción a la 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 el responsable de la enajenación del apartamento 1013 del proyecto de vivienda **EDIFICIO BOTANIK TELUS - PROPIEDAD HORIZONTAL**, en consideración a que el caso corresponde a la competencia de esta Subdirección (numeral 6° del artículo 2° del Decreto No. 078 de 1987), la cual se encarga de recibir y tramitar las quejas que se presenten con ocasión de la actividad de enajenación de vivienda, y de las deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones técnicas que se constituyan en ejercicio de esta actividad.

Con base en el Informe de Verificación de Hechos No. 22-238 del 03 de mayo de 2022 (folio 27-29), el cual recoge los hallazgos de la visita de carácter técnico realizada al proyecto de vivienda en

RESOLUCIÓN No. 2352 DEL 02 DE OCTUBRE DE 2023 Pág. 15 de 24
Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

cuestión, aunado a los hechos por los cuales se le puede endilgar responsabilidad al enajenador, tipificados dentro de la presente investigación como deficiencias constructivas calificadas y/o desmejoramiento de especificaciones, calificados como afectaciones leves, esta Subdirección realizará un análisis de las normas vulneradas, con el fin de establecer si es procedente imponer una sanción administrativa al investigado, 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 los hechos referentes a: "1. Baños desajustados", "3. Bombillo del horno derretido" y "4. Pirlan de la cocina", que establecen deficiencias constructivas y/o desmejoramiento de especificaciones, calificadas como afectaciones leves, constituyen una vulneración de lo dispuesto en los ARTÍCULOS 23, NUMERAL 12 y 114 DEL ACUERDO 079 DE 2003; en concordancia con el ARTÍCULO 2 DEL DECRETO DISTRITAL 572 DE 2015, normas que establecen:

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

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

Se deben observar los siguientes comportamientos que favorecen la seguridad en las construcciones (...)

Título II - Para la Seguridad

Capítulo 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;

*Título IX. Para La Libertad de Industria y Comercio y la Protección de los Consumidores
Capítulo 3º. La Competencia Comercial y la Protección al Consumidor y al Usuario*

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

- Decreto Distrital 572 de 2015

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.

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

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

Afectaciones gravísimas: Son las deficiencias constructivas o desmejoramiento de las especificaciones técnicas que afectan las condiciones estructurales o que amenacen ruina en todo o parte de los bienes privados o de uso particular o de los bienes comunes o que ponga en peligro la vida de las personas.

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 impliquen el daño estructural de las viviendas.

En bienes comunes: hundimiento de superficies de circulación, cerramientos, cuartos de basura, acabados, humedades, canales y bajantes, equipos especiales, falta de suministro de servicios públicos esenciales definitivos, sistema de detección y extinción de incendios o

RESOLUCIÓN No. 2352 DEL 02 DE OCTUBRE DE 2023 Pág. 17 de 24
Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

cualquier otro hecho que no garantice las condiciones en materia de seguridad humana o que afecte la utilización y disposición de las zonas comunes.

Afectaciones leves: Son las deficiencias constructivas o desmejoramiento de las especificaciones técnicas que se presentan por aquellos defectos que ocurren como resultado del proceso constructivo y no afectan la habitabilidad, uso o funcionamiento del inmueble."

En este orden de ideas, teniendo en cuenta el estudio realizado, la valoración de las pruebas, el Informe técnico y demás documentos que obran en el expediente, y en consideración al tiempo transcurrido, más que suficiente para haber dado cabal cumplimiento a la intervención de los hechos denunciados por el quejoso en su totalidad, este Despacho estima que resulta procedente para el caso que se analiza imponer sanción administrativa al investigado, 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 el enajenador respecto de las mencionadas deficiencias constructivas y/o desmejoramiento de especificaciones calificada como afectación leve, evidenciada en las áreas privadas del apartamento 1013 del proyecto de vivienda materia de investigación, hechos referentes a: "1. Baños desajustados", "3. Bombillo del horno derretido" y "4. Pirlan de la cocina", 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.

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

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

RESOLUCIÓN No. 2352 DEL 02 DE OCTUBRE DE 2023 Pág. 18 de 24
Continuación de la Resolución “*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*”

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

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

Al respecto la Corte Constitucional en sentencia T-530 de 2011, señaló las siete condiciones que configuran el derecho a la vivienda adecuada, esto es: a) seguridad jurídica de la tenencia; b) disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura; c) gastos soportables; d) habitabilidad; e) asequibilidad; f) lugar y g) adecuación cultural; condiciones que fueron pasadas por alto por parte de la enajenadora, pues es claro que los hechos consistentes en: “*1. Baños desajustados*”, “*3. Bombillo del horno derretido*” y “*4. Pirlan de la cocina*”, que establecen deficiencias constructivas y/o desmejoramiento de especificaciones, calificados como afectaciones leves, que afectan las áreas del bien inmueble, según lo plasmado en el Informe de Verificación de Hechos No. 22-238 del 03 de mayo de 2022 (folio 27-29), situación que atenta directamente contra el derecho constitucional de acceder a una vivienda en condiciones dignas para los perjudicados.

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

Dentro de la actuación administrativa y las pruebas que reposan en el expediente, se constató que la enajenadora cometió infracción a las normas que regulan el régimen de enajenación y/o construcción de vivienda, pues bien es cierto que la enajenadora no adelantó labores para superar el hecho, por lo cual este Despacho valorará en conformidad al artículo 50 del CPACA el grado de prudencia y diligencia parcial con la cual ha actuado el enajenador al enfrentarse a la deficiencia constructiva leve presente en las áreas privadas del apartamento 1013 del proyecto **EDIFICIO BOTANIKA TELUS - PROPIEDAD HORIZONTAL** al momento de imponer una sanción.

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

7. Tasación e indexación de la multa a imponer

RESOLUCIÓN No. 2352 DEL 02 DE OCTUBRE DE 2023

Pág. 19 de 24

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

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

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

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

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

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

RESOLUCIÓN No. 2352 DEL 02 DE OCTUBRE DE 2023 Pág. 20 de 24,
Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

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

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

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

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

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

$$VP = VH \times \left[\frac{IPCf}{IPCi} \right]$$

Siendo (VP) el valor presente de la sanción, y (VH) al valor de la multa establecida en el Decreto Ley 2610 de 1979. Los índices son los acumulados de los Índices de Precios al Consumidor, siendo 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 (\$1.962.174.00) M/CTE, y los QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000.00) M/CTE, corresponden a NOVENTA Y OCHO MILLONES CIENTO OCHO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS

Pág. 21 de 24

RESOLUCIÓN No. 2352 DEL 02 DE OCTUBRE DE 2023
Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

PESOS (\$98.108.696.00) M/CTE, lo anterior nos ilustra respecto de los límites de la sanción, más no respecto de la multa a imponer.

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

Por lo anterior y siendo que la sociedad enajenadora no se acogió a la normatividad que infringió y no hay prueba en el expediente que confirme que los hechos atinentes a: "1. Baños desajustados", "3. Bombillo del horno derretido" y "4. Pirlan de la cocina", que establecen deficiencias constructivas y/o desmejoramiento de especificaciones, calificados como afectaciones leves, hallados en las áreas privadas del apartamento 1013 del proyecto de vivienda **EDIFICIO BOTANIK TELUS - PROPIEDAD HORIZONTAL**, hayan sido subsanados por parte del responsable, y atendiendo los criterios de razonabilidad previstos en el artículo 50 del CPACA, esta Subdirección impondrá sanción equivalente a multa por valor de **DIECIOCHO MIL PESOS (\$18.000.00) M/CTE**, que indexados a la fecha corresponden a **TRES MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y UN MIL NOVECIENTOS TRECE PESOS (\$3.531.913.00) M/CTE**, a la sociedad enajenadora **PROYECTOS INMOBILIARIOS PROMOBILY S.A. - EN REORGANIZACIÓN**, identificada con Nit: 900.192.621-1, representada legalmente por el señor **JOSE ALIRIO VELOZA ARANGO** (o quien haga sus veces).

$$VP= (VH) \$18.000 \frac{(IPC-F) 135,39}{(IPC-I) 0,69} = \$3.531.913$$

8. Órdenes y Requerimientos

Se dispondrá a requerir a la enajenadora **PROMOBILY S.A.**, identificada con Nit: **900.192.621-1**, representada legalmente por el señor **JOSE ALIRIO VELOZA ARANGO** (o quien haga sus veces), para que dentro del término de **SEIS (6) meses (calendario)** siguiente a la ejecutoria del

RESOLUCIÓN No. 2352 DEL 02 DE OCTUBRE DE 2023 Pág. 22 de 24,
Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una
orden"

presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva los hechos que afectan las áreas del apartamento 1013 del proyecto de vivienda **EDIFICIO BOTANIKA TELUS - PROPIEDAD HORIZONTAL**, consistentes en: **corregir "1. Baños desajustados", "3. Bombillo del horno derretido" y "4. Pirlan de la cocina"**, lo cual establecen deficiencias constructivas y/o desmejoramiento de especificaciones, calificados como afectaciones leves, conforme se evidencia en el Informe de Verificación de Hechos No. 22-238 del 03 de mayo de 2022 (folio 27-29); lo anterior en el evento de que dichos hechos no hayan sido intervenidos al momento de la expedición de la presente Resolución.

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

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Imponer a la sociedad enajenadora **PROYECTOS INMOBILIARIOS PROMOBILY S.A. - EN REORGANIZACIÓN**, identificada con Nit: 900.192.621-1, representada legalmente por el señor **JOSE ALIRIO VELOZA ARANGO** (o quien haga sus veces), multa por valor de **DECIOCHO MIL PESOS (\$18.000.00) M/CTE**, que indexados a la fecha corresponden a **TRES MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y UN MIL NOVECIENTOS TRECE PESOS (\$3.531.913.00) M/CTE**, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO: Requerir a la enajenadora **PROYECTOS INMOBILIARIOS PROMOBILY S.A. - EN REORGANIZACIÓN**, identificada con Nit: 900.192.621-1, representada legalmente por el señor **JOSE ALIRIO VELOZA ARANGO** (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 realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva los hechos que afectan las áreas del apartamento 1013 del **EDIFICIO BOTANIKA TELUS - PROPIEDAD HORIZONTAL**, consistente en: **corregir "1. Baños desajustados", "3. Bombillo del horno derretido" y "4. Pirlan de la cocina"**, lo cual establecen deficiencias constructivas y/o desmejoramiento de especificaciones, calificados como afectaciones leves, conforme se evidencia en el informe de Verificación de Hechos No. 22-238 del 03 de mayo de 2022 (folio 27-29). Lo anterior, en el evento de que dichos hechos no hayan sido subsanados de forma

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

total y definitiva al momento de la expedición de la presente Resolución.

ARTÍCULO TERCERO: Ordenar a la sociedad enajenadora **PROYECTOS INMOBILIARIOS PROMOBILY S.A. - EN REORGANIZACIÓN**, identificada con Nit: 900.192.621-1, representada legalmente por el señor **JOSE ALIRIO VELOZA ARANGO** (o quien haga sus veces), para que dentro de los diez (10) días (hábiles) siguientes al cumplimiento del término otorgado en el artículo anterior, acredite ante este Despacho la realización de las labores de corrección sobre los citados hechos.

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

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

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 **PROYECTOS INMOBILIARIOS PROMOBILY S.A. - EN REORGANIZACIÓN**, identificada con Nit: 900.192.621-1, representada legalmente por el señor **JOSE ALIRIO VELOZA ARANGO** (o quien haga sus veces).

RESOLUCIÓN No. 2352 DEL 02 DE OCTUBRE DE 2023 Pág. 24 de 24
Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

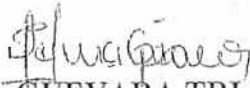
ARTÍCULO OCTAVO: Notificar el contenido de la presente al Propietario(a) (o quien haga sus veces) del apartamento 1013 del proyecto de vivienda **EDIFICIO BOTANIKA TELUS - PROPIEDAD HORIZONTAL** en la ciudad de Bogotá.

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

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Bogotá, a los dos (02) días del mes de octubre del dos mil veintitrés (2023).



MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda