

RESOLUCIÓN No. 791 DEL 16 DE SEPTIEMBRE DE 2024 Pág. 1 de 19

“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 facultades conferidas por la Ley 66 de 1968, los Decretos Ley 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, asumió el conocimiento de la queja presentada por el señor **CARLOS ALBERTO VALBUENA SUAREZ**, en calidad propietario del apartamento 404 del **EDIFICIO 2A-72S**, ubicado en la carrera 8 # 2 A-72 de esta ciudad, con ocasión a las presuntas irregularidades existentes en las áreas privadas del referido inmueble, en contra de la sociedad enajenadora **INVERSIONES DIAGO GRUPO EMPRESARIAL SAS.**, identificada con **NIT. 860.072.032-4**, representada legalmente por la señora **LINA PAOLA DIAGO TORRES** (o quien haga sus veces); actuación a la que le correspondió el radicado 1-2022-32521 del 1 de agosto de 2022, Queja 1-2022-32521-1.

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 responsable del proyecto de vivienda y cuenta con registro de enajenación 186197.

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4 del Decreto Distrital 572 de 2015, mediante comunicación con radicado 2-2022-48546 del 12 de agosto de 2022, se corrió traslado de la queja a la investigada 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, le fue comunicado al propietario del apartamento en mención, mediante radicado 2-2022-48547 del 12 de agosto de 2022.

De conformidad a lo establecido en el artículo 5 del Decreto Distrital 572 de 2015, se hizo necesario programar una visita de carácter técnico al inmueble objeto de queja, diligencia que se dispuso para el día 24 de noviembre de 2022 a las 9:30 am, y que fue comunicada a los interesados a través de radicados 2-2022-69805, 2-2022-69806 del 17 de noviembre de 2022.

En la fecha y hora señalada, se hizo presente él señor **CARLOS ALBERTO VALBUENA** en su condición de propietario del apartamento 404 del proyecto **EDIFICIO 2A 72S** y por la

RESOLUCIÓN No. 791 DEL 16 DE SEPTIEMBRE DE 2024 Pág. 2 de 19

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

sociedad enajenadora no asistió nadie conforme lo consignado en el acta de visita técnica que reposa en el expediente.

En consecuencia se emitió el informe de verificación de hechos 22-691 del 12 de diciembre de 2022, en el cual se concluyó:

"(...)

FECHA ENTREGA DEL INMUEBLE: 24 de abril de 2019.

(...)

HALLAZGOS

1. Fisuras en las baldosas del piso y fisuras en el techo

Se evidenciaron fisuras de baldosas en el piso del pasillo y sala, una fisura leve en el techo o placa superior en la cocina generadas por asentamientos que presenta la construcción en general; estos hechos objeto de reclamación deben ser corregidos como labor de mantenimiento por parte de la copropiedad, tal como lo disponen las siguientes normas:

Código de la Construcción 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, 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.

Ley 675 de 2001 (Ley de Propiedad Horizontal)

ART. 82. Obligaciones de mantenimiento, reparación y mejoras. Las unidades inmobiliarias cerradas tendrán a su cargo las obligaciones de mantenimiento, reparación y mejoras de las zonas comunes y del espacio público interno de las unidades inmobiliarias cerradas, que serán pagados por los copropietarios.

NO se establece deficiencia constructivas ni desmejoramiento de especificaciones a la sociedad enajenadora en este numeral.

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

2. NO cuenta con servicios públicos independientes de energía ni acueducto

*El apartamento no cuenta con medidores de agua ni energía independientes, por lo tanto tienen que compartir un solo contador para cada uno de los servicios públicos con los 24 residentes del edificio, el enajenador tiene la obligación de entregar a cada uno de los apartamentos su respectivo contador de servicios públicos legalizados y totalmente independientes, el hecho es una deficiencia constructiva que se califica como **GRAVE**, que está desde que empezó el proyecto, este hecho permanece y se mantiene afectando el uso y funcionamiento de los bienes privados a los usuarios del edificio.*

A este respecto la ley 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 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 (...).

El informe de verificación de hechos 23-691 del 12 de diciembre de 2022, identificó frente al hecho "**2. NO cuenta con servicios públicos independientes de energía y acueducto**" una presunta vulneración a las normas que conforman el régimen de enajenación de vivienda, razón por la cual esta Subdirección, procedió a dar apertura a la investigación administrativa contra la sociedad enajenadora a través del auto 1034 del 21 de abril de 2023.

Por su parte, con el radicado 2-2023-37693 del 10 de mayo de 2023 se remitió citación a notificación personal del referido auto a la sociedad enajenadora, para lo cual se le otorgó el término de cinco (5) días hábiles siguientes al recibo de la comunicación.

Pasados los cinco (5) días, la sociedad enajenadora no se acercó a notificarse de manera personal, por lo que en aplicación del artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, en adelante CPACA, esta Subdirección

RESOLUCIÓN No. 791 DEL 16 DE SEPTIEMBRE DE 2024 Pág. 4 de 19

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

mediante radicado 2-2023-62527 del 28 de agosto de 2023, adelantó la notificación subsidiaria por aviso con la indicación de que la misma se consideraría surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino¹. Allí se consignó el término de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación para los efectos indicados en precedencia (artículo 7 del Decreto 572 de 2015 y artículo 2 del Auto 1034 del 21 de abril de 2023).

Así mismo el referido auto fue comunicado al propietario del apartamento en mención, a través de correo electrónico² identificado con el ID: 37072.

Una vez revisado el expediente de la investigación administrativa, así como el Sistema Integrado de Gestión Documental – SIGA con el que cuenta la entidad, se observa que la sociedad enajenadora no presentó pronunciamiento alguno frente al referido Auto 1034 del 21 de abril de 2023 "Por el cual se abre una investigación administrativa".

Continuando con el trámite establecido en el Decreto Distrital 572 de 2015, a través de Auto 250 del 8 de mayo de 2024, "Por el cual se impulsa oficiosamente una investigación administrativa y se corre traslado para presentar alegatos", este Despacho corrió traslado para presentar alegatos de conclusión, actuación comunicada al enajenador a través de radicado 2-2024-27435 y al quejoso a través de correo electrónico con ID mensaje: 103732³.

Así mismo no se observó que la investigada hubiese alegado de conclusión.

Teniendo en cuenta que las pruebas que existen dentro del proceso son suficientes para adoptar una decisión, esta Subdirección procederá a decidir la investigación administrativa mediante Resolución de fondo, 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, circunstancia que se encuentra evidenciada en la radicación de documentos 400020180021 que reposa en el expediente a folio 11. Lo anterior de conformidad con lo establecido en el numeral 12, artículo 12 del Decreto Ley 1421 de 1993, la Ley 66 de 1968, el Decreto Ley

¹ Calle 100 # 9A-95 OF 401

² Valvuenacarlos@hotmail.com

³ Al correo electrónico: valvuenacarlos@hotmail.com, previa autorización que reposa en el expediente a folio 1.

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

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, 572 de 2015 y el Acuerdo Distrital 257 de 2006.

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

En este sentido, 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 presente investigación contra la sociedad enajenadora.

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***

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

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 Política i) el ajuste a las normas preexistentes al acto que se imputa; ii) la competencia de la autoridad judicial o administrativa que orienta el proceso; iii) el derecho a una resolución que defina las cuestiones jurídicas planteadas sin dilaciones injustificadas; iv) la ocasión de presentar pruebas y de controvertir las que se alleguen en contra y, desde luego, v) 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

Esta Subdirección precisa que la investigación administrativa se inició con base en lo evidenciado en la visita de verificación de hechos practicada por esta Subdirección el día 24 de noviembre de 2022 a las áreas privadas del apartamento 404 del proyecto en cuestión, enajenado por la investigada, en la cual se constató que el hecho **"2. NO cuenta con servicios públicos independientes de energía ni acueducto"** constituía deficiencia constructiva calificada como afectación GRAVE, conforme lo descrito en el referido informe técnico, así como también en el auto de apertura de investigación 1034 del 21 de abril de 2023.

En el presente caso, la investigada no recorrió traslado del Auto relacionado en líneas anteriores, de manera que, incluso a la fecha de expedición del presente acto administrativo, no ha aportado ni solicitado decreto y práctica de pruebas que pretenda

RESOLUCIÓN No. 791 DEL 16 DE SEPTIEMBRE DE 2024 Pág. 7 de 19

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

hacer valer dentro de la actuación; por consiguiente, el Despacho no tuvo objeto sobre el cual proveer al respecto. Así como tampoco alego de conclusión. Por consiguiente, conforme a lo expuesto en el desarrollo de este numeral, es de anotar que el artículo 167 del Código General del Proceso, impone una carga a quien pretende probar un hecho, para el caso en concreto el objeto de la prueba es determinar la existencia de deficiencias constructivas y/o desmejoramiento de especificaciones y una vez se ha elaborado el informe de verificación de hechos, corresponde a las investigadas demostrar su inexistencia y/o superación por lo que es importante traer a colación artículo que refiere:

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

No obstante, según las particularidades del caso, el juez podrá, de oficio o a petición de parte, distribuir, la carga al decretar las pruebas, durante su práctica o en cualquier momento del proceso antes de fallar, exigiendo probar determinado hecho a la parte que se encuentre en una situación más favorable para aportar las evidencias o esclarecer los hechos controvertidos. La parte se considerará en mejor posición para probar en virtud de su cercanía con el material probatorio, por tener en su poder el objeto de prueba, por circunstancias técnicas especiales, por haber intervenido directamente en los hechos que dieron lugar al litigio, o por estado de indefensión o de incapacidad en la cual se encuentre la contraparte, entre otras circunstancias similares.

Cuando el juez adopte esta decisión, que será susceptible de recurso, otorgará a la parte correspondiente el término necesario para aportar o solicitar la respectiva prueba, la cual se someterá a las reglas de contradicción previstas en este código.

Los hechos notorios y las afirmaciones o negaciones indefinidas no requieren prueba."

Consecuentemente, mal haría este Despacho en cerrar la investigación administrativa, aun cuando la afectación de carácter grave persiste sin que la sociedad enajenadora haya ejecutado alguna actividad definitiva para subsanar dicho hallazgo o hayan aportado alguna prueba para demostrar la inexistencia y/o superación de esta.

Lo anterior en virtud del objeto que tiene esta entidad, como lo es 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.

RESOLUCIÓN No. 791 DEL 16 DE SEPTIEMBRE DE 2024 Pág. 8 de 19

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

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

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

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

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

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

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

(...) 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.

Expuesto lo anterior, es claro para el Despacho que existen pruebas técnicas que acreditan la existencia de la deficiencia constructiva de carácter grave concerniente en “**2. NO cuenta con servicios públicos independientes de energía ni acueducto**”, ya que no se logró acreditar la superación y/o la inexistencia de esta por parte de la sociedad enajenadora

5. Fundamento Normativo de la decisión

Este Despacho decidirá la procedibilidad de imponer sanción a la investigada, 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 en mención.

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 22-691 del 12 de diciembre de 2022 y demás pruebas que fueron aportadas en transcurso de la investigación, este Despacho pudo establecer que el hecho: “**2. NO cuenta con servicios públicos independientes de energía ni acueducto**”, constituye deficiencia constructiva de carácter GRAVE, que no da cumplimiento a la normatividad que regula la actividad de construcción y enajenación de vivienda.

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

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

En ese orden, esta Subdirección observa que con el hallazgo "**2. NO cuenta con servicios públicos independientes de energía ni acueducto**" se incurrió en una vulneración de lo dispuesto en la LEY 66 DE 1968, Artículo 10, LEY 675 DE 2001, Artículo 80; **ACUERDO 79 DE 2003** (Código de la Policía de Bogotá D.C.), Artículo 23, numeral 12, y Artículo 114; ello en concordancia con lo dispuesto en el artículo 2 del Decreto Distrital 572 de 2015 y demás normas citadas en el informe de verificación de hechos 22-691 del 12 de diciembre de 2022 relacionadas al mencionado hallazgo, las cuales establecen:

- **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 (...).

- **ACUERDO 79 DE 2003 (CÓDIGO DE LA POLICÍA DE BOGOTÁ D.C.)**

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

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

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

TITULO IX

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

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

- **DECRETO DISTRITAL 572 DE 2015**

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

(...)

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

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.

(...)

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

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

cumplimiento a la intervención del hecho denunciado por el quejoso en su totalidad, este Despacho estima que resulta procedente para el caso que se analiza imponer sanción administrativa a la investigada, en aplicación a lo estipulado en el Decreto Distrital 572 de 2015 y demás normas concordantes, por el incumplimiento e infracción a las normas antes transcritas.

La conducta asumida por la enajenadora respecto del hecho **"2. NO cuenta con servicios públicos independientes de energía ni acueducto"**, calificado como deficiencia constructiva de carácter grave, evidenciado en las áreas privadas del apartamento 404 del proyecto de vivienda en cuestión, quebranta las normas enunciadas, razón por la cual será objeto de sanción que se determinará de acuerdo con la gravedad e importancia que éstas representen.

6. Graduación de la sanción.

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

Dicha categorización apunta a diferenciar si se vulneran las condiciones de habitabilidad o de uso de la vivienda o sus condiciones estructurales, por tanto, constituyen el marco para la aplicación de los principios de razonabilidad y proporcionalidad en la motivación de la multa.

Es por ello 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.

En este sentido se ha pronunciado la Honorable Corte Constitucional mediante Sentencia C-875 de 2011, de la siguiente manera:

"Ese poder sancionador ha sido definido por la jurisprudencia de esta Corporación como un instrumento de autoprotección, en cuanto contribuye a preservar el orden jurídico institucional mediante la asignación de competencias a la administración que la habilitan para imponer a sus propios funcionarios y a los particulares el acatamiento, inclusive por medios

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

punitivos, de una disciplina cuya observancia contribuye a la realización de sus cometidos".

Así las cosas, el artículo 50 de la Ley 1437 de 2011 establece que, en la determinación de la gravedad de la falta y el rigor de la sanción se han de considerar los criterios expresamente previstos allí.

Bajo las anteriores consideraciones, una vez evaluada la conducta objeto de reproche desde sus diferentes dimensiones y teniendo en cuenta los criterios normativos señalados, a los cuales se encuentra sujeta la discrecionalidad de la administración, esta Subdirección iniciará la definición de la sanción que resulte necesario imponer, frente a la conducta desplegada por parte de la sociedad investigada a saber:

Daño o peligro generado a los intereses jurídicos tutelados: Este criterio alude bien a que se produzca un daño al interés jurídico protegido por la norma infringida, o a que simplemente se ponga en peligro.

En este caso se surte la puesta el peligro del bien jurídico tutelado, por cuanto el investigado, como ya se evidenció, no observo las normas propias en materia constructiva a la cual se encuentran supeditados los enajenadores de vivienda.

Acorde con lo anterior, y bajo la tesis expuesta, resulta acertado afirmar que, al existir una norma específica que regula el sector de construcción de vivienda, el desconocimiento a las obligaciones y deberes allí previstos, tiene la capacidad de poner en entredicho el interés colectivo protegido por ellas.

Por lo anterior, este criterio resulta aplicable al caso concreto, razón por la cual se tendrá en cuenta para la graduación de la sanción que resulte procedente para el cargo único.

Beneficio económico por el infractor para sí o a favor de un tercero: No se observa en el desarrollo de la presente investigación la sociedad enajenadora **INVERSIONES DIAGO GRUPO EMPRESARIAL SAS** obtuviera, para sí o en favor de un tercero, algún beneficio económico en la presente investigación, por lo que este criterio no resulta aplicable para graduar la sanción a imponer.

Reincidencia: Consultadas las bases de datos de esta Subdirección, no se evidencia que la sociedad enajenadora **INVERSIONES DIAGO GRUPO EMPRESARIAL SAS** se le haya sancionado (y se encuentren ejecutoriadas) por conductas iguales a la que es objeto de la presente investigación, por lo que este criterio no resulta aplicable para graduar la sanción a imponer.

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

Resistencia, negativa u obstrucción a la acción investigadora o de supervisión: No se observa en el desarrollo de la presente investigación que la sociedad enajenadora **INVERSIONES DIAGO GRUPO EMPRESARIAL SAS** incurriera en alguna conducta que implicara resistencia o que obstruyera el desarrollo de la presente investigación, por lo que este criterio no resulta aplicable para graduar la sanción a imponer.

Utilización de medios fraudulentos o utilización de persona interpuesta para ocultar la infracción u ocultar sus efectos: No se evidenció que la sociedad enajenadora **INVERSIONES DIAGO GRUPO EMPRESARIAL SAS** haya propiciado o utilizado alguna maniobra fraudulenta para ocultar la comisión y consecuencias de la infracción que se le imputó, por lo que este criterio no resulta aplicable para graduar la sanción a imponer.

Grado de prudencia y diligencia con que se hayan atendido los deberes o se hayan aplicado las normas legales pertinentes: Este Despacho considera que el incumplimiento reglamentario en que incurrió la sociedad enajenadora conlleva a la vulneración concreta de obligaciones, y/o prohibiciones previamente conocidas y adquiridas a partir de la voluntaria decisión de desarrollar actividades de enajenación de vivienda urbana en el Distrito Capital, situación que acarrea la observancia de tales aspectos.

Bajo este entendido, se hace necesario resaltar, que en la presente investigación se evidencio que la sociedad enajenadora **INVERSIONES DIAGO GRUPO EMPRESARIAL SAS** no logró demostrar un grado de prudencia y diligencia con el que se hayan atendido los deberes o se hayan aplicado las normas legales pertinentes, razón por la cual no se configuro esta causal la cual pudo conllevar la imposición de una sanción menor.

Renuencia o desacato en el cumplimiento de las órdenes impartidas por la autoridad competente: En el curso de la actuación administrativa no se evidencia que se hubiere emitido orden impartida por autoridad alguna, razón por la cual este criterio no resulta aplicable al caso concreto.

Reconocimiento o aceptación expresa de la infracción antes del decreto de pruebas: Se evidenció en el curso de esta investigación que la sociedad enajenadora **INVERSIONES DIAGO GRUPO EMPRESARIAL SAS**, presentó escrito de descargos, sin embargo, en los mismos no reconoció y/o aceptó expresamente la comisión de la infracción antes del decreto de pruebas, por lo tanto, este criterio no resulta aplicable.

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

7. Indexación de la multa a imponer

El inciso segundo, numeral 9º del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987, faculta a este Despacho para imponer multas sucesivas entre DIEZ MIL (\$10.000) y QUINIENTOS MIL (\$500.000) pesos moneda legal, a las personas naturales o jurídicas sujetas al control y vigilancia de esta Subsecretaría, cuando se cerciøre 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.

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 Hábitat⁴.

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

$$VP = (VH) \$500.000 \frac{(IPC-F) 143,67}{(IPC-I) 0,69} = \$ 104.108.696$$

Siendo (VP) el valor presente de la sanción, y (VH) al valor de la multa establecida en el

⁴ 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)

RESOLUCIÓN No. 791 DEL 16 DE SEPTIEMBRE DE 2024 Pág. 16 de 19

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

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 DOS MILLONES OCHENTA Y DOS MIL CIENTO SETENTA Y CUATRO PESOS (\$ 2.082.174) M/CTE, y los QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000.00) M/CTE, corresponden a CIENTO CUATRO MILLONES CIENTO OCHO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS (\$ 104.108.696) M/CTE, lo anterior nos ilustra respecto de los límites de la sanción, más no respecto de la multa a imponer.

Por lo anterior, teniendo en cuenta que en el derecho administrativo el bien jurídico protegido es el "*cumplimiento de la legalidad*", la infracción a una disposición normativa (de carácter legal, reglamentario, regulatorio e incluso contractual) representa en sí misma la antijuridicidad de la conducta y, en consecuencia, el "*reproche recae sobre la mera conducta*", o en otras palabras, sobre el incumplimiento de la norma⁵; elemento que se encuentra plenamente demostrado frente a los cargos sancionados en la presente investigación administrativa, al no haberse acogido el investigado a la normatividad que infringió y ante la ausencia de prueba en el expediente que confirme que las deficiencias constructivas hayan sido subsanada de forma definitiva por parte de la responsable, atendiendo los criterios de razonabilidad previstos en el artículo 50 de la Ley 1437 de 2011, esta Subdirección impondrá sanción así:

Multa por valor de **TREINTA Y OCHO MIL PESOS (\$38.000.00) M/CTE**, que indexados corresponden a la suma de **SIETE MILLONES NOVECIENTOS DOCEMIL DOSCIENTOS SESENTA Y UN PESOS (\$7.912.261) M/CTE**, a la sociedad enajenadora **INVERSIONES DIAGO GRUPO EMPRESARIAL SAS.**, identificada con **NIT. 860.072.032-4**

⁵ Consejo de Estado de Colombia, Sección Tercera, Subsección C, 05001-23-24-000-1996-00680-01(20738), C.P. Gil Botero, Enrique.

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

$$\text{VP} = (\text{VH}) \$38.000 \frac{(\text{IPC-F}) 143,67}{(\text{IPC-I}) 0,69} = \$ 7.912.261$$

8. Órdenes y Requerimientos

Se dispondrá a requerir a la sociedad enajenadora, 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 el hallazgo **"2. NO cuenta con servicios públicos independientes de energía ni acueducto"**, que se presenta en las áreas privadas del apartamento 404 del proyecto de vivienda en cuestión, ya que constituye deficiencia constructiva de carácter grave, conforme se evidencia en el informe de verificación de hechos 22-691 del 12 de diciembre de 2022; lo anterior en el evento de que dicho hecho no haya sido intervenido al momento de la expedición de la presente Resolución.

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

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Imponer a la sociedad enajenadora **INVERSIONES DIAGO GRUPO EMPRESARIAL SAS.**, identificada con NIT. 860.072.032-4; multa por valor de **SIETE MILLONES NOVECIENTOS DOCEMIL DOSCIENTOS SESENTA Y UN PESOS (\$7.912.261) 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 SAS.**, identificada con NIT. 860.072.032-4, 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 el hallazgo: **"2. NO cuenta con servicios públicos independientes de energía"**

RESOLUCIÓN No. 791 DEL 16 DE SEPTIEMBRE DE 2024 Pág. 18 de 19

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

ni acueducto" que afecta las áreas privadas del apartamento 404 del proyecto de vivienda **EDIFICIO 2A 72 S**, ya que constituye deficiencia constructiva de carácter grave, conforme lo especificado en el informe de verificación de hechos 22-691 del 12 de diciembre de 2022; lo anterior en el evento de que dicho hecho no haya sido intervenido al momento de la expedición de la presente Resolución.

ARTÍCULO TERCERO: Ordenar a la sociedad enajenadora **INVERSIONES DIAGO GRUPO EMPRESARIAL SAS.**, identificada con **NIT. 860.072.032-4**, 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 el citado hecho.

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 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 SEPTIMO: Notificar el contenido de la presente Resolución a la sociedad enajenadora **INVERSIONES DIAGO GRUPO EMPRESARIAL SAS.**, identificada con **NIT.**

RESOLUCIÓN No. 791 DEL 16 DE SEPTIEMBRE DE 2024 Pág. 19 de 19

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

860.072.032-4, representada legalmente por la señora **LINA PAOLA DIAGO TORRES** (o quien haga sus veces).

ARTÍCULO OCTAVO: Notificar el contenido de la presente Resolución al propietario/a (o quien haga sus veces) del apartamento 404 del proyecto de vivienda **EDIFICIO 2A 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 DECIMO: La presente resolución rige a partir de la fecha de expedición.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Bogotá, a los dieciséis (16) días del mes de septiembre de dos mil veinticuatro (2024).



JAZMIN OROZCO RODRÍGUEZ

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda 