

URGENTE  
MOTORIZADO  
Para subir.

Bogotá D.C.

Señor (a)

AIDA JEANNETTE MENDOZA AVILA  
REPRESENTANTE LEGAL O QUIEN HAGA SUS VECES  
ASPEN INVESTMENT COLOMBIA S.A.S.  
CARRERA 19 A # 102 - 33  
TEL: NO REGISTRA  
BOGOTÁ D.C.

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA  
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT  
AL RESPONDER CITAR EL NR.

2-2019-69179

FECHA: 2019-12-12 18:43 PRO 633551 FOLIOS: 1  
ANEXOS: 11  
ASUNTO: Aviso de Notificación  
DESTINO: ASPEN INVESTMENT COLOMBIA SAS  
TIPO: OFICIO SALIDA  
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y  
Control de Vivienda

Referencia: AVISO DE NOTIFICACIÓN  
Tipo de Acto Administrativo: RESOLUCIÓN NO 1767 DEL 02  
DE SEPTIEMBRE DE 2019  
Expediente No. 1-2017-12080-1

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 RESOLUCIÓN NO 1767 DEL 02 DE SEPTIEMBRE DE 2019, proferida por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, de la Secretaría de Hábitat.

Se informa que al realizarse varios reenvíos 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 el presente acto administrativo 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 podrá interponer en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días 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.

LEIDY YINETH RIVERA GONZÁLEZ  
SUBDIRECTORA DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA

Elaboró: Maria Jose Pineda Hoyos - Contratista SIVCV  
Reviso: Diana Carolina Merchán - Profesional Universitario Grado Doce SIVCV  
Anexo: RESOLUCIÓN NO 1767 DEL 02 DE SEPTIEMBRE DE 2019 FOLIOS: 11



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Sociedad de Aspen  
7

**RESOLUCIÓN No. 1767 DE 02 DE SEPTIEMBRE DE 2019** Pág. 1 de 21

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

**EL SUBDIRECTOR 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 del 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 ante esta entidad por parte de la señora **DIANA RUEDA**, por las presuntas irregularidades presentadas en las zonas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO SPACIO 119 – PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la Carrera 14 No. 119 - 96 de esta ciudad, contra la sociedad enajenadora **ASPEN INVESTMENT COLOMBIA S.A.S**, identificada con NIT **900.379.259-2**, representada legalmente por la señora **AIDA JEANNETTE MENDOZA AVILA** (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió la radicación No. 1-2017-12080 del 28 de febrero de 2017, Queja No. **1-2017-12080-1** ((Folio 1).

Que una vez revisado el Sistema de Información Distrital de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda (SIDIVIC) con el que cuenta la entidad, se constató que la responsable del proyecto de vivienda es la sociedad enajenadora **ASPEN INVESTMENT COLOMBIA S.A.S.**, identificada con NIT **900.379.259-2**, a la que le fue otorgado el registro de enajenación No. 201305 (Folio 65).

Que según lo dispuesto en el artículo 4 del Decreto 572 de 2015, mediante oficio con radicado No. 2-2018-12192 de fecha 21 de marzo de 2018 (Folio 16), se corrió traslado de la queja al enajenador, para que se pronunciara al respecto e indicara si daría o no solución a los hechos motivo de queja. Actuación que fue puesta en conocimiento también de la señora **DIANA RUEDA**, copropietaria del inmueble objeto de inspección, mediante comunicación con radicado No. 2-2017-19270 del 22 de marzo de 2017 (Folio 9), y al administrador y representante legal del **EDIFICIO SPACIO 119 – PROPIEDAD HORIZONTAL** con comunicación del 06 de junio de 2018 con radicado No. 2-2018-24826 (Folios 29 y 30).

20

X



**RESOLUCIÓN No. 1767 DE 02 DE SEPTIEMBRE DE 2019** Pág. 2 de 21  
Continuación de la Resolución *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*

Que por error involuntario a la sociedad enajenadora con oficios del 22 de marzo, 06 de abril y 24 de mayo de 2017 con radicados 2-2017-19272, 2-2017-23991 y 2-2017-38306 (Folios 6, 10 y 12) se le había trasladado la queja a dirección que no correspondían a su domicilio de notificación judicial que registra en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, la cual registra la Carrera 19 A No. 102-33 de la ciudad de Bogotá, D.C. (Folio 21), a la cual si fue debidamente enviado el escrito con radicado 2-2018-12192 del 21 de marzo de 2018.

Que de conformidad con los antecedentes expuestos y en atención a lo previsto en el artículo 5 del Decreto 572 de 2015, esta Subdirección estimó necesaria la realización de una visita de carácter técnico; mediante documentos con radicados No. 2-2018-22008 y 2-2018-22009 del 22 de mayo de 2018, respectivamente, se le comunica de ello a la quejosa y al administrador y representante legal del **EDIFICIO SPACIO 119 – PROPIEDAD HORIZONTAL** (Folios 23 y 24), y se comunicó también a la enajenadora, la fecha y hora de la práctica de la visita técnica a la unidad de vivienda materia de investigación con oficio de radicación No. 2-2018-22007 de la misma fecha (Folio 26), diligencia que se realizó el día 1° de junio de 2018 (Folio 28), con la participación de los señores **DIANA RUEDA** en su condición de propietaria del apartamento 204, y **JORGE MAURICIO MITROSBARAS**, en su calidad de administrador y representante legal del inmueble objeto de investigación, sin contar con la asistencia ni delegación por parte de la sociedad enajenadora, conforme se evidencia en el Acta de Visita Técnica que obra en el expediente a folio 28.

Que nuevamente se les informa con escritos del 09 de julio de 2018 con radicados Nos. 2-2018-31184, 2-2018-31186 y 2-2018-31183 (Folios 31 a 33), tanto a la quejosa como a la administración de la copropiedad del inmueble objeto de inspección y a la sociedad enajenadora, de la reprogramación de la visita técnica para el día 26 de julio de 2018, la cual se lleva a cabo contando con la asistencia de todos los convocados tal y como se evidencia en el acta de visita técnica suscrita por los participantes a la misma, participando por parte de la sociedad enajenadora el señor **GUILLERMO RIBÓN**, en su condición de representante legal de ésta (Folio 34).

Que como consecuencia de las visitas técnicas realizadas se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 18-499 del 31 de julio de 2018, (Folios 35 a 37), en el cual se concluyó:

*“Entrega de Zonas Comunes de acuerdo con lo señalado por las partes en la última visita fue el 15 de diciembre de 2016.*



RESOLUCIÓN No. 1767 DE 02 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Pág. 3 de 21  
Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

### HALLAZGOS

#### I. "SERVICIO DE ACUEDUCTO NO LEGALIZADO"

*Manifiestan las partes que no se ha podido realizar la instalación de la conexión domiciliaria de alcantarillado sanitario y pluvial ni la conexión a la red de acueducto, debido a que la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá no ha realizado la liquidación para la instalación y conexión de las redes para el proyecto.*

*Indica el enajenador que se han realizado solicitudes a la entidad desde el año 2016, pero que en ninguno de los trámites se ha logrado que le realicen la liquidación de los medidores a pesar de contar con aprobación desde julio de 2017.*

*Al momento de la visita se le indica al enajenador que puede radicar los documentos que certifiquen las solicitudes que ha realizado ante la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá y las respuestas a las cuales se refiere en la visita. No obstante, al momento de elaborar el presente informe, no se cuenta con acreditación de lo anterior.*

*Dicen la señora quejosa y el administrador que actualmente se cobra el suministro de agua con el recibo de administración y el mismo se realiza por coeficientes, lo que en algunas ocasiones ha generado discordia e inconformidad con algunos propietarios y residentes del edificio.*

*Señala el enajenador que actualmente se encuentra vencida la cuenta provisional de obra y que la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá le solicitó que realizara la radicación de la renovación de esta, pero que desde que se realizó dicha radicación, no ha recibido respuesta alguna. En el expediente no se acredita lo señalado por el enajenador.*

*Con respecto a este hecho, 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*

210



**RESOLUCIÓN No. 1767 DE 02 DE SEPTIEMBRE DE 2019** Pág. 4 de 21  
Continuación de la Resolución “*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*”

*inscritos ante la Superintendente Bancario, en los términos del artículo 3 de esta Ley o cuando se trate de enajenar el terreno en bruto como un todo y no como parte de un plan de urbanización.*

*(...)”.*

*Ley 675 de 2001:*

*“(...)”*

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

*(...)”.*

*Decreto 190 de 2004 (Plan de Ordenamiento Territorial)*

*“(...)”*

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

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

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

*(...)”.*

*Por lo anterior, es necesario señalar **que se establece deficiencia constructiva grave que afecta el uso de los bienes comunes.**”*

Que en cumplimiento al artículo 6 del Decreto Distrital 572 de 2015 y en atención a que se encontraron posibles hechos constitutivos de infracciones a la normatividad que rige el ejercicio de las actividades controladas, esta Subdirección profirió el Auto No. 4251 de 28 de noviembre de 2018 (Folios 42 a 45), por el cual se dio apertura a la investigación administrativa en contra de la enajenadora ASPEN INVESTMENT COLOMBIA S.A.S, identificada con NIT 900.379.259-2, representada legalmente por la señora AIDA JEANNETTE MENDOZA AVILA (o quien haga sus veces).



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

3

**RESOLUCIÓN No. 1767 DE 02 DE SEPTIEMBRE DE 2019** Pág. 5 de 21  
Continuación de la Resolución “*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*”

Que en atención al artículo 6 del Decreto Distrital 572 de 2015, este Despacho citó para notificación personal del auto de apertura de investigación a la enajenadora mediante oficio del 05 de diciembre de 2018 con radicado número 2-2018-60577, la cual fue devuelta por el servicio de correos 472 con la causal “NO RESIDE” (Folios 48 y 49), documento que fue objeto de Publicación de Citación a Notificación Personal fijada en cartelera de la oficina de Notificaciones de esta Subdirección y en la página WEB de esta Entidad por el término de cinco (5) días, del 17 al 21 de diciembre de 2018, tal y como lo dispone el artículo 69 inciso 2 de la Ley 1437 de 2011 (Folios 50 y 51), y ante la no comparecencia a la misma por parte de la sociedad enajenadora investigada, se procedió a su notificación por aviso enviado con radicado 2-2019-06042 del 11 de febrero de 2019 (Folio 52) el cual no pudo ser entregado bajo la causal “no reside”, conforme constancia expedida por la empresa de mensajería 472 (Folio 53), razón por la cual, se fijó en cartelera y pagina web el 22 de febrero y desfijándose el 25 de febrero de 2019, como obra a folio 56 del cuaderno administrativo *sub-lite*.

Que a su vez, se le comunicó al quejoso el Auto de Apertura No. 4251 del 28 de noviembre de 2018 con oficio No. 2-2018-60579 del 05 de diciembre de 2018 (Folio 46) el cual fue entregado conforme constancia de recibido expedido por la empresa de mensajería 472 (Folio 47).

Que continuando con el tramite dispuesto en el Decreto Distrital 572 de 2015, mediante Auto No. 2389 del 31 de mayo de 2019 (Folios 57 y 58), se impulsó oficiosamente la investigación y se corrió traslado al enajenador para alegar de conclusión, el cual fue comunicado a éste con escrito del 11 de junio de 2019 con radicado 2-2019-30163 concediéndole un término de diez (10) días hábiles para que presentara los alegatos de conclusión y los allegara a esta entidad, el cual fue devuelto por la empresa de servicio de correo 472 con la causal “NO RESIDE”, con la anotación “PREDIO DESOCUPADO A MEDIO CONSTRUIR” (Folios 61 y 62), documento que en definitiva fue objeto de publicación en los términos del artículo 65 de la ley 1437 de 2011 (folio 64). De igual forma se le comunicó al administrador y representante legal del **EDIFICIO SPACIO 119 – PROPIEDAD HORIZONTAL**, por medio del oficio 2-2019-30162 del 11 de junio de 2019, con constancia de recibo del 14 de junio de 2019 (Folios 59 y 60).

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:

ew



**RESOLUCIÓN No. 1767 DE 02 DE SEPTIEMBRE DE 2019** Pág. 6 de 21  
Continuación de la Resolución “*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*”

## 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 de 2008 y 572 de 2015.

Dentro de las competencias asignadas a la autoridad encargada de la inspección, vigilancia y control de la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, se encuentra la consagrada en el numeral 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 Subsecretaria 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 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 ASPEN INVESTMENT COLOMBIA S.A.S, con NIT 900.379.259-2, representada legalmente por la señora AIDA JEANNETTE MENDOZA AVILA (o quien haga sus veces).



RESOLUCIÓN No. 1767 DE 02 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Pág. 7 de 21  
Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

## 2. Desarrollo de la actuación

La presente actuación se adelantó respetando el debido proceso que se debe observar en todo tipo de actuaciones administrativas, al respecto, la Corte Constitucional ha expuesto en numerosas jurisprudencias el alcance del principio constitucional del debido proceso en lo que a procedimientos de tipo administrativo se refiere:

*"Es a este último aspecto a donde remite el artículo 29 de la Constitución: "El debido proceso se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas. "La Corte, en, numerosas sentencias, ha explicado el alcance de este principio, especialmente cuando se refiere al debido proceso administrativo. Ha señalado que excluir al administrado del conocimiento previo de la sanción a aplicar y negar, por ende, la posibilidad de controvertirla antes de su imposición, vulnera el derecho fundamental al debido proceso, pues puede convertirse en un acto arbitrario, contrario al Estado de derecho. También ha manifestado esta Corporación, que lo que la norma constitucional pretende es que la aplicación de una sanción sea el resultado de un proceso, por breve que éste sea, aún en el caso de que la norma concreta no lo prevea."<sup>1</sup> (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."<sup>2</sup>*

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,

<sup>1</sup> Corte Constitucional. Sentencia T-020 de 1998, Magistrado Ponente: Dr. Jorge Arango Mejía.

<sup>2</sup> Corte Constitucional. Sentencia T-359 de 1997; Magistrado Ponente: Dr. Jorge Arango Mejía





**RESOLUCIÓN No. 1767 DE 02 DE SEPTIEMBRE DE 2019** Pág. 8 de 21  
Continuación de la Resolución “*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*”

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 dio inicio a la presente investigación, debido a que en la visita de verificación de hechos practicada por el equipo técnico el día 26 de julio de 2018 (Folio 34) al proyecto de vivienda **EDIFICIO SPACIO 119 – PROPIEDAD HORIZONTAL**, enajenado por la sociedad **ASPEN INVESTMENT COLOMBIA S.A.S**, con NIT **900.379.259-2**, representada legalmente por la señora **AIDA JEANNETTE MENDOZA AVILA** (o quien haga sus veces), se constató que el hecho que afecta las zonas comunes atinente a “**I. SERVICIO DE ACUEDUCTO NO LEGALIZADO**”, constituye una deficiencia constructiva catalogada como afectación grave, conforme lo descrito en el Informe de Verificación de Hechos No.18-499 de 31 de julio de 2018 y en el Auto de Apertura No.4251 del 28 de noviembre de 2018.

Ahora bien, en cuanto a los términos de oportunidad para imponer sanciones y órdenes por parte de este Despacho, el artículo décimo cuarto del citado Decreto Distrital 572 de 2015, señala:

*“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 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.(...)”*

Conforme a lo anterior, para este Despacho como el hecho se dio a conocer “*(...) dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de entrega de las áreas comunes(...)*”<sup>3</sup>, ya que teniéndose como referencia la entrega de las zonas comunes de la edificación se realizó el

<sup>3</sup> Artículo Décimo Cuarto Decreto 572 de 2015 “Oportunidad para imponer sanciones”



**RESOLUCIÓN No. 1767 DE 02 DE SEPTIEMBRE DE 2019** Pág. 9 de 21  
Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

15 de diciembre de 2016, según lo consignado en el acta de visita técnica que reposa en el expediente (folio 34), y la queja que nos ocupa data del 28 de febrero de 2017 (Folio 1), encontrándose dentro del término dispuesto por el Decreto 572 de 2015, lo que hace que no se haya superado el término con el que cuentan los adquirentes de vivienda para denunciar cualquier inconformidad ante esta entidad con respecto a éste, de acuerdo con lo dispuesto en el transcrito artículo 14 del mencionado Decreto Distrital, por lo tanto, para el caso particular la oportunidad para imponer sanciones y órdenes por parte de este Despacho se mantiene vigente.

En ese orden, teniendo en cuenta los hallazgos enunciados en el informe técnico y la documental obrante en el expediente, se procederá a analizar si la conducta asumida por la investigada para el caso particular constituye un incumplimiento a las obligaciones derivadas de la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

#### 4. Análisis de descargos

La investigada en ningún momento ha ejercido su derecho de defensa, aún conociendo los hechos de queja y participación de la visita de verificación de hechos efectuada el 26 de julio de 2018 (Folios 34 a 37), suceso que aconteció pese a que los actos administrativos proferidos en transcurso de la investigación le han sido oportunamente notificados y comunicados, respectivamente, a la dirección comercial y de notificación judicial que consta en el certificado de existencia y representación legal de la Cámara de Comercio correspondiente, domicilio en cual no ha sido posible hacer entrega efectiva de los documentos, conforme lo descrito en los antecedentes del presente acto, y que por lo tanto han sido objeto del trámite dispuesto en los artículos 65 y siguientes de la Ley 1437 de 2011.

Se tiene entonces que frente al hecho "***1. SERVICIO DE ACUEDUCTO NO LEGALIZADO***", al momento de la visita técnica efectuada por el área técnica de esta entidad descrita en el párrafo que antecede, se evidenció que el inmueble no cuenta con la instalación y conexión de redes para el proyecto, indicándosele al enajenador que puede radicar los documentos que certifiquen las solicitudes y trámites que ha realizado ante la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá y las respuestas obtenidas por ésta sin que hasta la fecha se hayan acreditado ante este Despacho, incumpléndose con lo dispuesto al respecto por la ley, que establece la obligatoriedad de legalizar y dotar los inmuebles que se enajenen o prometan enajenar de los servicios públicos exigidos en este caso por las autoridades distritales, situación que representa un incumplimiento de las obligaciones derivadas de la actividad de construcción y/o enajenación de inmuebles destinados a vivienda que se encuentra plenamente demostrada para el caso que nos ocupa, en el que en los 21 apartamentos de que consta el conjunto residencial objeto de inspección no cuenta con la instalación de la conexión a la red de acueducto.



**RESOLUCIÓN No. 1767 DE 02 DE SEPTIEMBRE DE 2019** Pág. 10 de 21  
Continuación de la Resolución “*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*”

**5. Fundamento Normativo de la decisión**

Este Despacho decidirá la procedibilidad de imponer sanción a la sociedad enajenadora **ASPEN INVESTMENT COLOMBIA S.A.S**, identificada con NIT **900.379.259-2**, representada legalmente por la señora **AIDA JEANNETTE MENDOZA AVILA** (o quien haga sus veces), teniendo en cuenta las pruebas, como quiera que el material probatorio que obra en el expediente permite deducir sin lugar duda, que es la responsable de la enajenación del proyecto de vivienda, 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 que se constituyan en ejercicio de esta actividad.

Con base en el Informe de Verificación de Hechos No. 18-499 del 31 de julio de 2018 (Folios 35 a 37), documento que recoge los hallazgos evidenciados en la visita de carácter técnico realizada el 26 de julio de 2018 (Folio 34), aunado al hecho por el cual se le puede endilgar responsabilidad a la sociedad enajenadora, tipificado dentro de la presente investigación como deficiencia constructiva calificada como afectación 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 y por el incumplimiento de las normas que son objeto de las funciones de vigilancia y control, ejercidas sobre las personas naturales o jurídicas que desarrollen la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

En ese orden, esta Subdirección observa que el hecho referente a: “**1. SERVICIO DE ACUEDUCTO NO LEGALIZADO**”, constituye una vulneración a lo dispuesto en el artículo 10° de la Ley 66 de 1968, artículo 80 de la Ley 675 de 2001, artículo 229 del Decreto 190 de 2004, y a 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 lo siguiente:

- **Acuerdo 079 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**



RESOLUCIÓN No. 1767 DE 02 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Pág. 11 de 21  
Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

*obligación de adoptar las precauciones para que los peatones o los vecinos de la construcción no corran peligro.*

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

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

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

o **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.*

o **Ley 675 de 2001:**

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

*Decreto 190 de 2004 (Plan de Ordenamiento Territorial)*

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

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

*a. Cancelar los derechos de conexión de cada uno de los predios que conforman el proyecto.*



**RESOLUCIÓN No. 1767 DE 02 DE SEPTIEMBRE DE 2019** Pág. 12 de 21  
Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

b. Construir el sistema integral de gas natural, que incluye la instalación interna, las rejillas de ventilación, los ductos de evacuación y la instalación hidráulica para el agua caliente, de acuerdo con la normatividad vigente al momento de la ejecución de obra.

c. Construir las obras civiles necesarias para el tendido de las redes (excavación, tape y compactación).

◦ **Decreto 190 de 2004 (Plan de Ordenamiento Territorial)**

"(...)

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

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

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

**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.

(...)

**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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**RESOLUCIÓN No. 1767 DE 02 DE SEPTIEMBRE DE 2019** Pág. 13 de 21  
Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

*bienes comunes, que no implican daño estructural o amenaza de ruina en el inmueble. Pueden presentarse, entre otros, en los siguientes casos:*

*En bienes privados o de dominio particular: acabados, humedades, falta de suministro de servicios públicos esenciales definitivos y cualquier otro hecho que afecte la habitabilidad, uso o funcionamiento de los inmuebles, y no implique el daño estructural de las viviendas.*

*En bienes comunes: hundimiento de superficies de circulación, cerramientos, cuartos de basura, acabados, humedades, canales y bajantes, equipos especiales, falta de suministro de servicios públicos esenciales definitivos, sistema de detección y extinción de incendios o cualquier otro hecho que no garantice las condiciones en materia de seguridad humana o que afecte la utilización y disposición de las zonas comunes."*

En este orden de ideas, teniendo en cuenta el estudio realizado, la valoración de las pruebas, los informes técnicos y demás documentos que obran en el expediente, 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 de las normas transcritas.

La conducta asumida por la sociedad enajenadora respecto de la deficiencia constructiva catalogada como de afectación grave, que afectan las zonas comunes del **EDIFICIO SPACIO 119 – PROPIEDAD HORIZONTAL** de esta ciudad, hecho referente a "**I. SERVICIO DE ACUEDUCTO NO LEGALIZADO**", quebranta las normas enunciadas, razón por la cual serán objeto de sanción que se determinará de acuerdo con la gravedad e importancia que esta represente.

#### **6. Graduación de la sanción.**

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



**RESOLUCIÓN No. 1767 DE 02 DE SEPTIEMBRE DE 2019** Pág. 14 de 21  
Continuación de la Resolución “*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*”

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

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

El **derecho a la vivienda digna** es el máximo bien jurídico tutelado dentro de la presente actuación administrativa, el cual debe ser protegido y garantizado por el Estado como lo ordena el artículo 51 de la Constitución Política.<sup>4</sup>

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

Al respecto la Corte Constitucional en sentencia T-530 de 2011, señaló las siete condiciones que configuran el derecho a la vivienda adecuada, esto es: a) seguridad jurídica de la tenencia; b) disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura; c) gastos soportables; d) habitabilidad; e) asequibilidad; f) lugar y g) adecuación cultural; condiciones que fueron pasadas por alto por parte de la sociedad enajenadora, pues es claro que el hecho consistente en: “**1. SERVICIO DE ACUEDUCTO NO LEGALIZADO**”, constituye deficiencia constructiva calificada como afectación grave, según lo especificado en el Informe de Verificación de Hechos No. 18-499 del 31 de julio de 2018 (Folios 35 a 37), situación que atenta directamente contra el derecho constitucional de acceder a una vivienda en condiciones dignas para los perjudicados.

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

Dentro de la actuación administrativa y las pruebas que reposan en el expediente, se constató que el enajenador cometió infracción a las normas que regulan el régimen de enajenación y/o construcción de vivienda, pues en el expediente relacionado a la investigación no constan pruebas capaces de demostrar que la responsable hubiese subsanado de manera definitiva

<sup>4</sup>Artículo 51. “*Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda.*”



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

**RESOLUCIÓN No. 1767 DE 02 DE SEPTIEMBRE DE 2019** Pág. 15 de 21  
Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

los hechos materia de investigación, pese a que la misma contó con el tiempo necesario y la oportunidad para hacerlo. Dicha circunstancia, le permite a este Despacho concluir que para el caso concreto el enajenador no ha tenido la diligencia suficiente para sanear las infracciones normativas en las que incurrió.

Cabe advertir, que a pesar de que en el material probatorio que reposa en el expediente fueron requeridos al enajenador allegar los documentos que probaran su diligencia ante la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, o los que demostraran la subsanación del hallazgo endilgado, no es posible para este Despacho establecer que en efecto la investigada corrigió de manera oportuna y definitiva la deficiencia constructivas en que incurrió; por lo tanto, es claro que la investigada incumplió las obligaciones derivadas de la actividad que desarrolla, pues al momento de la enajenación del proyecto de vivienda transgredió las normas que regulan el régimen aplicable.

#### **7. Tasación e indexación de la multa a imponer**

El numeral 9º del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987, faculta a este Despacho para imponer multas entre Diez Mil (\$10.000) y Quinientos Mil pesos (\$500.000) 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.

Ahora bien, respecto a 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, 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

10/2

X





**RESOLUCIÓN No. 1767 DE 02 DE SEPTIEMBRE DE 2019** Pág. 16 de 21  
Continuación de la Resolución *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*

coercitiva para conminar a los administrados a cumplir con sus obligaciones y a persuadirlos de 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:

*"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*



**RESOLUCIÓN No. 1767 DE 02 DE SEPTIEMBRE DE 2019** Pág. 17 de 21  
Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

*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."*

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.

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 CUATROCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL CINCUENTA Y TRES PESOS (\$1.499.053.00) M/CTE, Y LOS QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000.00) M/CTE, CORRESPONDEN SETENTA Y CUATRO MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS (\$74.952.672.00) 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 afectan el inmueble que nos ocupa, así como la incidencia y afectación que representan los mismos, procederá esta Subdirección a imponer sanción administrativa a la sociedad enajenadora, aclarando que la sanción de tipo administrativo - multa - tiene como fin imponer al infractor de una norma, la obligación de pagar una suma de dinero, tasada en aplicación de criterios de razonabilidad, 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, se valoran los puntos no atendidos, su calificación (leve, grave o gravísima, así como la importancia de la afectación - Intensidad, extensión, persistencia, reversibilidad, recuperabilidad), e igualmente el beneficio que reporta para el





**RESOLUCIÓN No. 1767 DE 02 DE SEPTIEMBRE DE 2019** Pág. 18 de 21  
Continuación de la Resolución “*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*”

investigado el incumplimiento de la norma y la afectación que soporta el querellante, a fin que esta (multa) tenga una función disuasiva, aclarando que dicha multa no corresponde al pago de daños y/o perjuicios cuya competencia corresponde a la justicia ordinaria, ni tampoco abarca competencias que pueda tener la Alcaldía Local respecto del control urbanístico.

Por lo anterior y siendo que el enajenador no se acogió a la normatividad que infringió y no hay prueba en el expediente que confirme que el hecho “**I. SERVICIO DE ACUEDUCTO NO LEGALIZADO**”, que constituye deficiencia constructiva catalogada como de afectación grave, hallada en las zonas comunes del **EDIFICIO SPACIO 119 – PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la calle 14 I No. 136 A – 75 Sur de esta ciudad, hubiese sido subsanado en forma definitiva por parte de la responsable, esta Subdirección impondrá sanción por valor de **CIENTO TREINTA MIL PESOS (\$130.000.00) M/CTE**, que indexados a la fecha corresponden a **DIECINUEVE MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS (\$19.487.695.00) M/CTE**, a la sociedad enajenadora **ASPEN INVESTMENT COLOMBIA S.A.S**, identificada con NIT **900.379.259-2**, representada legalmente por la señora **AIDA JEANNETTE MENDOZA AVILA** (o quien haga sus veces).

#### **8. Órdenes y Requerimientos**

Este Despacho dispondrá requerir a la sociedad enajenadora **ASPEN INVESTMENT COLOMBIA S.A.S**, identificada con NIT **900.379.259-2**, representada legalmente por la señora **AIDA JEANNETTE MENDOZA AVILA** (o quien haga sus veces), para que dentro del término de **UN (1) mes** calendario siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva el hecho que afecta las zonas comunes del **EDIFICIO SPACIO 119 – PROPIEDAD HORIZONTAL**, consistente en “**I. SERVICIO DE ACUEDUCTO NO LEGALIZADO**”, ya que constituye deficiencia constructiva calificada como afectación grave, conforme lo especificado en el Informe de Verificación de Hechos No. 18-499 de 31 de julio de 2018 (Folios 35 a 37). 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



**RESOLUCIÓN No. 1767 DE 02 DE SEPTIEMBRE DE 2019** Pág. 19 de 21  
Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

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 **ASPEN INVESTMENT COLOMBIA S.A.S**, identificada con NIT **900.379.259-2**, representada legalmente por la señora **AIDA JEANNETTE MENDOZA AVILA** (o quien haga sus veces), multa por valor de **CIENTO TREINTA MIL PESOS (\$130.000.00) M/CTE**, que indexados a la fecha corresponden a **DIECINUEVE MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS (\$19.487.695.00) M/CTE**, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Requerir a la sociedad enajenadora **ASPEN INVESTMENT COLOMBIA S.A.S**, identificada con NIT **900.379.259-2**, representada legalmente por la señora **AIDA JEANNETTE MENDOZA AVILA** (o quien haga sus veces), para que dentro del término de **UN (1) mes** calendario siguiente a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva el hecho que afecta las zonas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO SPACIO 119 - PROPIEDAD HORIZONTAL**, consistente en "**1. SERVICIO DE ACUEDUCTO NO LEGALIZADO**", ya que constituye deficiencia constructiva calificada como afectación grave, conforme lo especificado en el Informe de Verificación de Hechos No. 18-499 de 31 de julio de 2018 (Folios 35 a 37); 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 **ASPEN INVESTMENT COLOMBIA S.A.S**, identificada con NIT **900.379.259-2**, representada legalmente por la señora **AIDA JEANNETTE MENDOZA AVILA** (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 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



**RESOLUCIÓN No. 1767 DE 02 DE SEPTIEMBRE DE 2019** Pág. 20 de 21  
Continuación de la Resolución *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*

\$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 dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la presente resolución, trámite para lo cual se requiere solicitar "Formato Para el Recaudo de Conceptos Varios" al correo electrónico [cobropersuasivo@habitatbogota.gov.co](mailto:cobropersuasivo@habitatbogota.gov.co), documento con el cual 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 allegar copia del recibo correspondiente.

**ARTÍCULO SEXTO:** La presente Resolución presta mérito ejecutivo, por lo cual, 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, como es el cobro de intereses moratorios, a partir del sexto día de su ejecutoria.

**ARTÍCULO SÉPTIMO:** Notificar el contenido de la presente Resolución a la sociedad enajenadora **ASPEN INVESTMENT COLOMBIA S.A.S**, identificada con NIT 900.379.259-2, representada legalmente por la señora **AIDA JEANNETTE MENDOZA AVILA** (o quien haga sus veces).

**ARTÍCULO OCTAVO:** Comunicar el contenido de la presente Resolución a la señora **DIANA RUEDA** (o quien haga sus veces) en su calidad de propietaria del apartamento 204 del Proyecto de Vivienda **EDIFICIO SPACIO 119 - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de esta ciudad.

**ARTÍCULO NOVENO:** Notificar el contenido de la presente Resolución al señor **JORGE MAURICIO MITROSBARAS ESLAVA** en su calidad de administrador y representante legal (o quien haga sus veces), del Proyecto de Vivienda **EDIFICIO SPACIO 119 - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de esta ciudad.

**ARTÍCULO DÉCIMO:** 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.



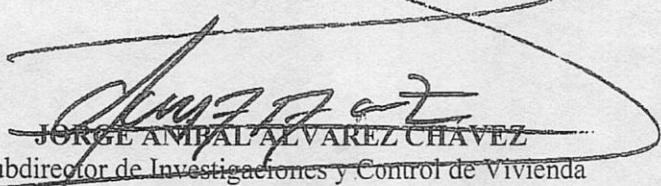
ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

**RESOLUCIÓN No. 1767 DE 02 DE SEPTIEMBRE DE 2019** Pág. 21 de 21  
Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

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

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en Bogotá, a los dos (02) días del mes de septiembre de dos mil diecinueve (2019).

  
**JORGE AMPAL ALVAREZ CHAVEZ**  
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Genney Jacqueline Olarte C - Contratista SICV  
Revisó: Diego Fernando Hidalgo - Contratista SICV

