



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

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

**2-2021-44110**

FECHA: 2021-09-18 10:19 PRO 801428 FOLIOS: 1  
ANEXOS: 11  
ASUNTO: AVISO DE NOTIFICACION RESOLUCION  
1245 DE 22/06/2021 EXPEDIENTE  
3-2018-03644-1  
DESTINO: MULTIFAMILIAR JUPITER  
TIPO: OFICIO SALIDA  
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y  
Control de Vivienda

Bogotá D.C.

Señor (a)

**MULTIFAMILIAR JUPITER**

Administrador y/o Representante Legal (o quien haga sus veces)  
Calle 73 A Sur No. 13 A-44 Este- Oficina Administración  
Bogotá D.C.

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**

Tipo de acto administrativo: **Resolución No 1245 del 22 de Junio de 2021**  
Expediente No. **3-2018-03644**

Respetado (a) Señor (a):

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra del Acto Administrativo **Resolución No. 1245 del 22 de Junio de 2021** proferida por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

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

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

De esta manera se le informa que, 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 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 de la Ley 1437 de 2011- Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Cordialmente,

**MILENA GUEVARA TRIANA**

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: *Diana Ruano* – Contratista SIVCV  
Revisó: *Juan Camilo Corredor Pardo* – Profesional Universitario Grado Doce SIVCV  
Aprobó: *Diana Marcela Quintero Casas* – Profesional Especializado SIVCV  
Anexo: 11 Folios

Calle 52 No. 13-64  
Conmutador: 358 16 00  
www.habitatbogota.gov.co  
www.facebook.com/SecretariaHabitat  
@HabitatComunica  
Código Postal: 110231



**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**

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

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

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

**CONSIDERANDO**

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, en virtud de su competencia y de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo del artículo 1° del Decreto Distrital 572 de 2015, a través del memorando No. 3-2018-03644 del 17 de julio de 2018, asumió de oficio el conocimiento de las presuntas irregularidades existentes en las zonas comunes del proyecto de vivienda **MULTIFAMILIAR JUPITER**, ubicado en la CALLE 73 A SUR #13 A-44 ESTE de esta ciudad, enajenado por la sociedad **HUNIB VIVIENDA INMOBILIARIA S.A.S.**, identificada con NIT. 800.226.647-8, representada legalmente por el señor **SANTIAGO HERRERA SABOGAL** (o quien haga sus veces); actuación a la que le correspondió el radicado No. 3-2018-03644 del 17 de julio de 2018, Queja No. 3-2018-03644-1 (folio 1).

Que una vez revisado el Sistema de Información Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda (SIDIVIC) con el que cuenta la entidad, se constató que la sociedad enajenadora **HUNIB VIVIENDA INMOBILIARIA S.A.S.**, identificada con NIT. 800.226.647-8, es la responsable del proyecto de vivienda en cuestión y le fue otorgado el registro de enajenación No. 2005162 (folio 30).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2018-51590 del 22 de octubre de 2018 (folio 2), se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora **HUNIB VIVIENDA INMOBILIARIA S.A.S.**, para que en el término de diez (10) días hábiles se pronunciara sobre los hechos e indicara de manera puntual si daría solución a los mismos.

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 vista de carácter técnico al inmueble con el fin de verificar los hechos objeto de la queja; por tal razón, mediante oficios con radicado No. 2-2019-23899 (folio 5), 2-2019-23902 (folio 6) y 2-2019-23903 (folio 7) del 13 de mayo de 2019, se les informó a los interesados (enajenador, copropietarios y administrador del proyecto de vivienda) que el día 13 de junio de 2019, a las 9:30 AM, el área técnica de esta Subdirección procedería a realizar visita de verificación de hechos. *HS*



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

Que la visita anteriormente mencionada se llevó a cabo en el día 13 de junio de 2019, con asistencia de la señora BARBARA AVILA PINEDA, en su calidad de COPROPIETARIA del proyecto de vivienda MULTIFAMILIAR JUPITER, y por parte de la sociedad enajenadora asistió el señor SANTIAGO HERRERA, como Subgerente autorizado, tal y como se evidencia en acta de visita técnica visible a folio 8 del expediente.

Que, como consecuencia de la visita técnica realizada el día 13 de junio de 2019 (folio 8), se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 19-1128 del 15 de octubre de 2019 (folios 9 a 10), en el cual se concluyó:

***“La casa No. 21 fue entregada el 16 de noviembre de 2016. Los copropietarios denuncian que no se realizó entrega formal de las unidades, solo han sido entregadas de manera informal 13 viviendas de 26 proyectadas, y no se ha hecho entrega de las áreas comunes.*”**

#### **HALLAZGOS**

*Se hace verificación de los siguientes hechos que hacen referencia a las zonas comunes:*

##### **1. RETIRO DE LA LUMINARIA**

*En la visita de verificación de los Hechos del auto de pruebas No. 2127 del 12 de julio de 2018 del expediente 1-2016-17164, se observa que no se encontraba la luminaria del poste de energía que se encuentra dentro del predio en el área intermedia de las casas. Comentaron los propietarios que, dicha luminaria fue retirada por la constructora.*

*El día de la visita del 13 de junio, comentan los copropietarios que, días después de la visita inicial la sociedad enajenadora colocó la luminaria faltante, por lo que en la diligencia ya se encontraba este elemento funcionando.*

*Por lo anterior, no se establece deficiencia constructiva.*

##### **2. SISTEMA ESTRUCTURAL DE LA PLACA DE ENTREPISO DE LAS CASAS**

*Al respecto, se evidencia que la placa de entepiso de las casas 11, 12, 13 y 14 es en placa fácil a diferencia de las demás que es en placa maciza de concreto. Verificando la radicación de documentos No. 400020120299-1 del 6 de septiembre de 2012, en las especificaciones técnicas dice que la placa de entepiso es en “Placa maciza”, y no hace ninguna distinción de que algunas de las casas tengan una estructura diferente en el entepiso.*

*Por lo anterior se debe dar cumplimiento al Artículo 7 de la Ley 400 que enuncia lo siguiente:*

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

*ARTICULO 7o. SUJECION DE LA CONSTRUCCION A LOS PLANOS. Los planos arquitectónicos y estructurales que se presenten para la obtención de la licencia de construcción deben ser iguales a los utilizados en la construcción de la obra. Por lo menos una copia de éstos debe permanecer en el archivo del departamento administrativo o dependencia distrital o municipal a cargo de la expedición de la licencia de construcción.*

*También se debe dar cumplimiento a la Ley 675 de 2001:*

*PAR. - 1º- Cuando se trate de conjuntos o proyectos construidos por etapas, los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados se referirán a aquellos localizados en cada uno de los edificios o etapas cuya construcción se haya concluido.*


*PAR. 2º. Los bienes comunes deberán coincidir con lo señalado en el proyecto aprobado y lo indicado en el reglamento de propiedad horizontal. (subrayado fuera del texto).*

*Por lo anterior, se establece deficiencia constructiva y desmejoramiento de las especificaciones técnicas que afecta las condiciones de habitabilidad, uso y funcionamiento de los bienes comunes que no implican daño estructural, siendo una AFECTACIÓN GRAVE."*

Que por medio del Auto No. 5045 del 9 de diciembre de 2019 (folios 11 a 13), se dispuso la apertura de la presente investigación administrativa en contra de la sociedad enajenadora **HUNIB VIVIENDA INMOBILIARIA S.A.S**, de conformidad con lo consignado en el Informe de Verificación de Hechos No. 19-1128 del 15 de octubre de 2019 (folios 9 a 10), producto de la visita técnica realizada el día 13 de junio de 2020 (folio 6), al proyecto de vivienda MULTIFAMILIAR JUPITER.

Que mediante oficio 2-2020-00022 del 02 de enero de 2020 (folio 14), se citó al representante legal de la sociedad enajenadora **HUNIB VIVIENDA INMOBILIARIA S.A.S**, para que se notificara personalmente del auto de apertura No. 5045 del 09 de diciembre de 2019, documento recibido el 09 de enero de 2020, según guía emitida por la empresa de Servicios Postales Nacionales S.A. 4-72 No. YG250000057CO, visible a folio 15 del expediente.

Que así mismo, se le comunicó del auto de apertura de investigación No. 5045 del 09 de diciembre de 2019, al administrador y/o Representante Legal del proyecto de vivienda MULTIFAMILIAR JUPITER, a través de radicado No. 2-2020-00023 del 02 de enero de 2020 (folios 16 a 17), comunicación que fue devuelta por la mencionada empresa de mensajería, bajo la causal de que el inmueble se encontrarse "cerrado", según guía de correo certificado No. YG250000065CO, visible a folio 17.

Que mediante escrito con radicado No. 1-2020-00663 del 14 de enero de 2020 (folios 51 a 52), la sociedad enajenadora allegó documento en el que manifestó la imposibilidad de ejecutar obras en el 



**RESOLUCIÓN No. 1245 DEL 22 DE JUNIO DE 2021**

Pág. 4 de 21

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

proyecto de vivienda Júpiter I, en razón a que no había sido posible *“obtener las actas de reunión ordinaria llevada a cabo el día 8 de abril 2018”*.

Que de otra parte, en consideración a que el Ministerio de Salud y Protección Social mediante la Resolución No. 385 del 12 de marzo del 2020, declaró la emergencia sanitaria por causa del coronavirus COVID-19, en todo el territorio nacional hasta el 30 de mayo de 2020, término que fue prorrogado por medio de la Resolución No. 844 del 26 de mayo de 2020, hasta el 31 de agosto del presente año, y en razón a las medidas adoptadas por el Gobierno Nacional mediante los Decretos No. 417 del 17 de marzo, 491 del 28 de marzo y 637 del 6 de mayo de 2020, por los cuales se declaró el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio nacional, aunado a las decisiones proferidas en los Decretos No. 457 del 22 de marzo, 531 del 8 de abril, 593 del 24 de abril, 636 del 6 de mayo, 689 del 22 de mayo, 749 del 28 de mayo, 878 del 25 de junio, 990 del 12 de julio y 1076 del 28 de julio, también expedidos en el año 2020, con las cuales se ordenó y prorrogó, respectivamente, la medida de aislamiento obligatorio, la Secretaría Distrital del Hábitat profirió los siguientes actos administrativos:

- Resolución No. 080 del 16 de marzo de 2020 *“Por la cual se adopta como medida transitoria por motivos de salubridad pública la suspensión de términos para los procesos sancionatorios adelantados en la secretaría de hábitat”*.
- Resolución No. 084 de 20 de marzo de 2020 *“Por el cual se aclara el alcance de la suspensión de términos en los procedimientos a cargo de la Secretaría Distrital del Hábitat contemplados en la Resoluciones 077 y 080 de 16 de marzo de 2020”*.
- Resolución No. 099 del 31 de marzo de 2020 *“Por la cual se prorroga la suspensión de los términos de las actuaciones y procesos administrativos, sancionatorios y disciplinarios de que tratan las Resoluciones 077, 080 y 081 de 2020”*.
- Resolución 231 del 27 de julio de 2020 *“por la cual se levanta la suspensión de los términos de las actuaciones administrativas, disciplinarias, sancionatorias que se adelantan en la Secretaría Distrital de Hábitat, ordenada por las Resoluciones 077, 080, 081 y 099 de 2020, y se dictan otras disposiciones”*, la cual dispuso en su artículo segundo levantar la suspensión de los términos procedimentales de las actuaciones administrativas y sancionatorias sobre los asuntos de Inspección Vigilancia y Control, a partir de las 0:00 horas del 18 de agosto de 2020.
- Resolución No. 251 del 16 de agosto de 2020 *“Por la cual se modifica el artículo 2 de la Resolución 231 del 27 de julio de 2020 “Por la cual se levanta la suspensión de los términos de las actuaciones administrativas, disciplinarias y sancionatorias que se adelantan en la Secretaría Distrital del Hábitat, ordenada por las Resoluciones 077, 080, 081 y 099 de 2020 y se dictan otras disposiciones”*, en los siguientes términos:

*“Artículo 1°. Modificar el Artículo 2 de la Resolución 231 del 27 de julio de 2020, de la siguiente manera:*

*“Artículo 2°. Levantar la suspensión de los términos procedimentales de las actuaciones administrativas y sancionatorias sobre los asuntos de Inspección, Vigilancia y Control, a partir de las 00:00 del 31 de agosto de 2020 o a partir del día siguiente a la fecha que*



RESOLUCIÓN No. 1245 DEL 22 DE JUNIO DE 2021

Pág. 5 de 21

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

culminen las medidas especiales de restricción de la circulación para la localidad de Chapinero. (Subrayado fuera de texto).


Que posteriormente, mediante el Decreto Distrital No. 193 de 26 de agosto de 2020 expedido por la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., *“Por medio del cual se adoptan medidas transitorias de policía para garantizar el orden público en el Distrito Capital y mitigar el impacto social y económico causado por la pandemia de Coronavirus SARS-Cov-2 (COVID-19) en el periodo transitorio de nueva realidad”*, se dieron por culminadas las medidas especiales de restricción de la circulación en la localidad de Chapinero, a partir del 27 de agosto de 2020.

Que por tal razón, los términos procesales de las investigaciones y demás actuaciones administrativas adelantadas bajo las normas que reglamentan el procedimiento sancionatorio especial para el cumplimiento de las funciones de Inspección, Vigilancia y Control de las actividades de enajenación, autoconstrucción, arrendamiento e intermediación de vivienda a cargo de la Secretaría Distrital del Hábitat, fueron suspendidos desde el 16 de marzo hasta el 27 de agosto de 2020, inclusive; por lo tanto, la suspensión de los términos de los procesos administrativos sancionatorios que adelanta la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, fue levantada a partir del día veintiocho (28) de agosto de 2020.

Que una vez levantada la suspensión términos, este despacho en aras de garantizar el debido proceso y en cumplimiento a lo previsto en los artículos 37 parágrafo 2 y 65 de la Ley 1437 de 2011 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, procedió a publicar el auto de apertura No. 5045 del 09 de diciembre de 2019 en lugar visible de la oficina de notificaciones de esta Subdirección y en la página web de la entidad, el día 4 de diciembre de 2020 desde las 7 am hasta las 4: 30 pm, con el propósito de poner en conocimiento de la administración del proyecto de vivienda MULTIFAMILIAR JUPITER, el contenido del Auto No. 5045 del 9 de diciembre de 2019.

Que de conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, se realizó la notificación subsidiaria por aviso al representante legal de la sociedad enajenadora HUNIB VIVIENDA INMOBILIARIA S.A.S, a través del radicado No. 2-2020-45029 del 07 de diciembre de 2020 (folio 20), del auto de apertura No. 5045 del 09 de diciembre de 2019, comunicación recibida el día 10 de diciembre de 2020, según se verifica en la guía de la empresa de Servicios Postales Nacionales S.A. 4-72 No.YG264641648CO, visible a folio 21.

Que mediante radicado 1-2020-37886 del 28 de diciembre de 2020 (folios 53 a 63), el Representante Legal de la sociedad enajenadora HUNIB VIVIENDA INMOBILIARIA S.A.S., allegó a este despacho documentales concernientes a *“asunto: Radicación planos Licencia de construcción en calidad de Modificación y Ampliación No. LC 18-4-1084 y Prórroga Curaduría No. 4”*.

Que mediante radicado No. 1-2020-37888 del 28 de diciembre de 2020 (folios 22 a 23), la sociedad enajenadora HUNIB VIVIENDA INMOBILIARIA S.A.S, presento descargos al auto de apertura 



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

No. 5045 del 09 de diciembre de 2019, a través del representante legal SANTIAGO HERRERA SABOGAL, señalando sus explicaciones, entre otros así:

*“(…)*

- 1. Las placas de entepiso de las 26 viviendas VIS, fueron modificadas en Licencia de Construcción en calidad de Modificación y Ampliación No. LC 18-4-1084.*
- 2. Solicitamos una conciliación con la quejosa Bárbara Ávila Pineda de la casa No. 23 y Elizabeth Yaguara Tique, propietaria de la Casa No. 21 para que se lleve a cabo en sus oficinas, previa comunicación de parte de ustedes, con carácter urgente.*
- 3. Es importante señalar que mediante radicado 1-2018-44913 se puso en conocimiento de la Subdirección a su cargo la Licencia de Construcción No. LC 18-4-1084 de la cual se allego copia de manera oportuna, licencia expedida en la modalidad de modificación y ampliación, la cual se encuentra vigente y en ejecución y que subsana la totalidad de los hallazgos registrados en su informe.*
- 4. Se debe tener en cuenta que las licencias que se encontraban próximas a vencerse durante la Emergencia Sanitaria, fueron ampliadas automáticamente, según Decreto No. 691 del 22 de mayo de 2020.*
- 5. Adjuntamos fotocopia de la certificación, expedida por la Curaduría Urbana No. 4 en la cual se ratifica la prórroga de la Licencia actual. (...).”*

Que acorde lo solicitado por la sociedad investigada en su escrito de descargos, mediante radicados No. 2-2021-06684 (folio 24) y 2-2021-06683 (folio 25) del 15 de febrero de 2021, se citó a audiencia de mediación a los interesados, la cual se programó para el día 24 de febrero de 2021 a las 10:30, a través de la aplicación *Microsoft TEAMS* designada por este Despacho en razón a la pandemia generada por el COVID 19.

Que el día 24 de febrero de 2021, se hizo presente el señor SANTIAGO HERRERA SABOGAL, por la parte investigada, mientras que por parte de la querellante no se hizo presente la Administradora y/o Representante legal del proyecto de vivienda MULTIFAMILIAR JUPITER, pese a habersele comunicado de forma oportuna, razón por la cual no se pudo llevar a cabo la diligencia, por lo que se emitió el *“acta de audiencia de mediación inasistencia, radicación interna No. 3-2018-03644-1 del 17 de julio de 2018, visible a folio 26 del expediente.*

Que, para continuar con el trámite administrativo correspondiente, mediante Auto No. 261 del 11 de marzo de 2021 (folios 31 a 34), se impulsó oficiosamente la investigación administrativa y corrió traslado a la investigada para que presentara los alegatos de conclusión, conforme lo dispuesto en el parágrafo 2 del Artículo 12 del Decreto 572 de 2015.

Que mediante radicados No. 2-2021-13227 (folio 35-38) 2-2021-13223 (folio 37) del 23 de marzo de 2021, y 2-2021-24991 (folio 41) del 20 de mayo de 2021, se comunicó al administrador (a) del proyecto de vivienda MULTIFAMILIAR JUPITER y a la sociedad enajenadora HUNIB VIVIENDA INMOBILIARIA S.A.S, el auto No. 261 del 11 de marzo de 2021, documento recibido

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

el día 24 de marzo de 2021 (folio 39) por parte de la investigada, mientras que la comunicación enviada al proyecto de vivienda fue devuelta por encontrarse que la dirección “no existe”, por lo que se hizo necesaria la publicación de que tratan los artículo 37, párrafo 2, y 65 de la Ley 1437 de 2011 el día 6 de abril de 2021 desde las 7:00 AM hasta las 4:30 PM (folio 46).

Que revisada la información que reposa en el expediente, así como los documentos que hacen parte de los sistemas digitales de información con que cuenta esta entidad, no se observó que la sociedad enajenadora **HUNIB VIVIENDA INMOBILIARIA S.A.S**, hubiese presentado los respectivos alegatos, en los términos descritos en el párrafo 2 del artículo 12 del Decreto 572 de 2015.


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

### **ANÁLISIS DEL DESPACHO**

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

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda cumple las funciones de inspección, vigilancia y control exclusivamente sobre las personas naturales o jurídicas que realicen actividades de enajenación de cinco o más inmuebles destinados a vivienda. Lo anterior de conformidad con el numeral 12, artículo 12 del Decreto Ley 1421 de 1993, la Ley 66 de 1968, el Decreto Ley 2610 de 1979 Decreto Ley 078 de 1987, el Decreto Nacional 405 de 1994, los Acuerdos Distritales 16 de 1997 y 735 de 2019, y los Decretos Distritales 121 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 201 del Acuerdo 079 de 2003 derogado por el artículo 20 del Acuerdo 735 de 2019, señala: “...iniciarán las actuaciones administrativas pertinentes, cuando haya comprobado la enajenación ilegal de inmuebles destinados a vivienda o fallas en la calidad de los mismos, que atenten contra la estabilidad de la obra e impartir órdenes y requerimientos como medidas preventivas e imponer las correspondientes sanciones (...)” 



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

En atención a lo expuesto resulta claro que esta Subdirección es competente para adelantar la presente investigación contra la sociedad enajenadora **HUNIB VIVIENDA INMOBILIARIA S.A.S**, identificada con NIT. 800.226.647-8, representada legalmente por el señor **SANTIAGO HERRERA SABOGAL** (o quien haga sus veces).

## 2. Desarrollo de la actuación

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

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

*"Por otra parte, cuando la administración aplica una norma legal, que al mismo tiempo limita un derecho, la decisión correspondiente debe ser no sólo producto de un procedimiento, por sumario que éste sea, sino que la persona afectada, sea informada de la determinación, pues se trata de un acto administrativo. De lo contrario, estaríamos frente a un poder absoluto por parte de la administración y, probablemente, dentro del campo de la arbitrariedad. Asuntos que en numerosas oportunidades ha señalado la Corte no corresponden al Estado de derecho."*

Cabe precisar que la garantía del debido proceso, no consiste solamente en las posibilidades de defensa o en la oportunidad para interponer recursos, sino que exige además, como lo expresa el artículo 29 de la Carta, el ajuste a las normas preexistentes al acto que se imputa; la competencia de la autoridad judicial o administrativa que orienta el proceso; el derecho a una resolución que defina las cuestiones jurídicas planteadas sin dilaciones injustificadas; la ocasión de presentar pruebas y de controvertir las que se alleguen en contra y, desde luego, la plena observancia de las formas propias de cada proceso según sus características.

Esta situación efectivamente se evidencia en el caso que se analiza, por cuanto la actuación administrativa dio cumplimiento a los Decretos Distritales y demás normas sobre la materia, así como

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

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


Este despacho asumió el conocimiento de oficio de las presuntas irregularidades existentes en las áreas comunes del proyecto de vivienda **MULTIFAMILIAR JUPITER**, ubicado en la CALLE 73 A SUR #13 A-44 ESTE de esta ciudad, en contra de la sociedad enajenadora **HUNIB VIVIENDA INMOBILIARIA S.A.S**, identificada con NIT; 800.226.647-8, representada legalmente por el señor SANTIAGO HERRERA SABOGAL (o quien haga sus veces).

Así mismo, esta Subdirección por medio de Auto No. 5045 del 9 de diciembre de 2019 (folios 11 a 13), dio apertura a la presente investigación administrativa en contra de la sociedad enajenadora **HUNIB VIVIENDA INMOBILIARIA S.A.S**, al encontrar que el hecho *“2. Sistema Estructural de la Placa de Entrepiso de las Casas”*, constituye deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones de carácter grave, que afecta las condiciones de habitabilidad, uso y funcionamiento de los bienes comunes del proyecto de vivienda, de conformidad con el Informe de Verificación de Hechos No. 19-1128 del 15 de octubre de 2019 (folios 9 a10), teniendo en cuenta la presunta vulneración a las normas descritas en el mencionado acto administrativo.

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

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

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

*Las afectaciones graves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas cuando 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,* 



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

*según el caso, o dentro del año siguiente a la fecha de las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.*

*Las afectaciones gravísimas, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, se sancionarán cuando se hubieran presentado dentro de los diez (10) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, o dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.*

**Parágrafo 1º.** *Si una vez cerrada la actuación administrativa reaparecen los hechos intervenidos por el constructor o enajenador dentro de los términos previstos para las reparaciones de conformidad con el presente artículo se dará inicio a una nueva actuación administrativa, con fundamento a este nuevo evento.”*

Por lo anteriormente mencionado, es claro que esta Subdirección se encuentra dentro de la oportunidad para imponer sanciones y órdenes, conforme lo especifica la norma.

#### **4. Análisis de descargos**

##### **Descargos frente al auto de apertura de investigación**

La investigada en su radicado 1-2020-37888 del 28 de diciembre de 2020 (folios 22 a 23), indica entre otras cosas que:

- *“Las placas de entepiso de las 26 viviendas VIS, fueron modificadas en Licencia de Construcción en calidad de Modificación y Ampliación No. LC 18-4-1084 (...) Es importante señalar que mediante el radicado 1-2018-44913 se puso en conocimiento de la Subdirección a su cargo la Licencia de construcción No. LC 18-4-1084(...) la cual se encuentra en vigente y en ejecución y que subsana la totalidad de los hallazgos registrados en su informe (...)”*

Respecto a la manifestación de la enajenadora este despacho le hace saber que si bien es cierto que la sociedad enajenadora aporta copia simple de la licencia LC 18-4-1084 como material probatorio, en donde se indica que le fue otorgada una ampliación y modificación de la licencia LC 18-4-1084, la misma no es suficiente como medio probatorio para acreditar que la modificación puntual que se realizó sobre la placa de entepiso de las casas 11, 12, 13 y 14 del proyecto de vivienda que se describe en el informe de verificación de hechos No. 19-1128 del 15 de octubre de 2019, hubiese sido ejecutada bajo los preceptos normativos exigidos; ello teniendo en cuenta que lo que se aprobó en el Resuelve de dicha licencia fue:

*“(...) otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la (s) modalidad (es)de MODIFICACION, AMPLIACION, en el predio urbano, estrato: 1, localizado en la dirección Calle 73 A S 13 A 44 E (ACTUAL)-Chip: AAAAAAAAAA- Matricula Inmobiliaria:50S40563430 de la localidad de San*

**RESOLUCIÓN No. 1245 DEL 22 DE JUNIO DE 2021**

Pág. 11 de 21

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

*Cristóbal-para incrementar el área construida (no se construyeron las casas 1,2,3,4,5,6 aprobadas en gestión anterior) y varias parcialmente el diseño interior del salón comunal y la rampa de acceso a personas con movilidad reducida a las zonas verdes de la vivienda multifamiliar aprobada en gestión anterior. En adelante la edificación quedara así: edificaciones unas de dos (2) pisos, destinadas para veintiséis (26) unidades de vivienda (Vis) y una edificación en un piso para salón comunal, con seis (6) cupos de parqueos de los cuales 5 son privados y 1 de visitantes con condiciones para personas con movilidad reducida y 3 cupos para bicicletas (...)*".

En ese orden, es claro la modificación que concierne al hecho materia de investigación no fue objeto de la licencia de construcción aportada por la sociedad enajenadora, de manera que el argumento aducido por la investigada, así como la documentación aportada, no constituye evidencia probatoria capaz de acreditar la ausencia de responsabilidad que se le atribuye a la sociedad **HUNIB VIVIENDA INMOBILIARIA S.A.S.**, por el incumplimiento de las normas que rigen la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda urbana.

A su vez, revisado el acervo probatorio obrante dentro del expediente 3-2018-03644, no se encontró que la documentación aportada por la sociedad enajenadora subsane la deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones técnicas que afecta las condiciones de habitabilidad, uso y funcionamiento de los bienes comunes, hecho que fue catalogado como afectación grave dentro del informe de verificación de hechos No. 19-1128 del 15 de octubre de 2019, frente al hallazgo "2. **SISTEMA ESTRUCTURAL DE LA PLACA DE ENTREPISO DE LAS CASAS**". Por lo que es claro que para este caso existe una vulneración de la normatividad en lo que concierne a la Ley 400 de 1997, en su artículo 7, y no se da cumplimiento a la Ley 675 de 2001, parágrafos 1º, 2º.

Así mismo, se aporta como medio de prueba certificación vigencia Licencia de Construcción No. LC-18-4-1084 del 6 de noviembre de 2018, 20-4 01520 del 27 de octubre de 2020, con la que asegura se llegaría a la "*subsanación total de los hallazgos registrados en su informe*". Al respecto, se informa que la prueba no es procedente en razón a que esta por sí sola no logra la utilidad para demostrar la corrección definitiva de la afectación, toda vez que su aporte no es concreto en relación con el tiempo específico y los soportes que acrediten que efectivamente el hecho esta subsanado y superado.

De otra parte, frente a la solicitud de "*Audiencia de Conciliación*", esta Subdirección se permite aclararle al Representante Legal de la sociedad enajenadora **HUNIB VIVIENDA INMOBILIARIA S.A.S.**, que dentro del procedimiento establecido en el Decreto 572 de 2015, no está contemplada la audiencia de conciliación, la cual difiere de la audiencia de mediación de la que trata el artículo 8 del mismo decreto. No obstante, la diligencia de que trata la mencionada norma se programó para el día 24 de febrero de 2021 a las 10:54 AM, vía aplicación TEAMS plataforma designada por este despacho en razón a la pandemia generada por el COVID 19, la cual no pudo llevarse a cabo por inasistencia de uno de los convocados. *AG*



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

Así las cosas, se ratifica este Despacho en la persistencia de la deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones técnicas que afecta las condiciones de habitabilidad, uso y funcionamiento de los bienes comunes, de carácter grave frente al hallazgo **“2. SISTEMA ESTRUCTURAL DE LA PLACA DE ENTREPISO DE LAS CASAS”**, hecho por el cual se procede continuar con el análisis y valoraciones a que haya lugar, para determinar la responsabilidad a cargo del enajenador por tal afectación. En consecuencia, esta autoridad continuará la actuación administrativa iniciada en contra de la sociedad enajenadora **HUNIB VIVIENDA INMOBILIARIA S.A.S.**

#### **5. Fundamento Normativo de la decisión**

Este Despacho decidirá la procedibilidad de imponer sanción a la sociedad enajenadora **HUNIB VIVIENDA INMOBILIARIA S.A.S.**, 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 **MULTIFAMILIAR JUPITER**

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 expedido por el Área Técnica de esta Secretaría. De igual forma, esta Entidad es la encargada de dar trámite a las quejas que se presenten con ocasión de la actividad de enajenación de vivienda y de las deficiencias constructivas y/o desmejoramiento de especificaciones técnicas que se constituyan en ejercicio de esta actividad.

De conformidad con el Informe de Verificación de Hechos No. 19-1128 del 15 de octubre de 2019 y demás pruebas que fueron aportadas en transcurso de la investigación, este Despacho pudo establecer que el hecho **“2. SISTEMA ESTRUCTURAL DE LA PLACA DE ENTREPISO DE LAS CASAS”**, constituye una deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones de carácter grave, que afecta las condiciones de habitabilidad uso y funcionamiento de los bienes comunes, dado que difieren a las condiciones ofrecidas en el proyecto, que no dan cumplimiento a la normatividad que regula la actividad de construcción y enajenación de vivienda.

Adicional al hecho por el cual se le puede endilgar responsabilidad sociedad enajenadora **HUNIB VIVIENDA INMOBILIARIA S.A.S.**, tipificado dentro de la presente investigación como deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones calificado como grave, que afecta las condiciones de habitabilidad, uso y funcionamiento de los bienes comunes, 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.

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

En ese orden, esta Subdirección observa que con el hallazgo "2. **SISTEMA ESTRUCTURAL DE LA PLACA DE ENTREPISO DE LAS CASAS**" se incurrió en una vulneración de lo dispuesto en los artículos 23, numeral 12, y 114 del Acuerdo 79 de 2003, artículo 7 de la Ley 400 de 1997, parágrafos 1 y 2 del artículo 24 de la Ley 675; ello en concordancia con lo dispuesto en el artículo 2 del Decreto 572 de 2015 y las demás normas citadas en el informe de verificación de hechos No. 19-1128 del 15 de octubre de 2019, las cuales establecen:

- **ACUERDO 79 DE 2003**

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

*Numeral 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.*

- **LEY 400 DE 1997**

**"ARTICULO 7º.** - *Sujeción de la construcción a los planos. - Los planos arquitectónicos y estructurales que se presenten para la obtención de la licencia de construcción deben ser iguales a los utilizados en la construcción de la obra. Por lo menos una copia de estos debe permanecer en el archivo del Departamento Administrativo o dependencia Distrital o Municipal a cargo de la expedición de la licencia de construcción."*

- **LEY 675 DE 2001:**

**ARTICULO 24: ENTREGA DE LOS BIENES COMUNES POR PARTE DEL PROPIETARIO INICIAL.** *Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes.*



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

*Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el edificio o conjunto, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios.*

*PAR. - 1º- Cuando se trate de conjuntos o proyectos construidos por etapas, los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados se referirán a aquellos localizados en cada uno de los edificios o etapas cuya construcción se haya concluido.*

*PAR. 2º. Los bienes comunes deberán coincidir con lo señalado en el proyecto aprobado y lo indicado en el reglamento de propiedad horizontal. (subrayado fuera del texto).*

• **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.*

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

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

La conducta asumida por la sociedad enajenadora respecto del hecho **“2. SISTEMA ESTRUCTURAL DE LA PLACA DE ENTREPISO DE LAS CASAS”**, calificado como **deficiencia constructiva** y **desmejoramiento de especificaciones de carácter grave**, que afecta las **condiciones de habitabilidad, uso y funcionamiento** de los bienes comunes del proyecto de vivienda MUTIFAMILIAR JUPITER, **quebranta las normas enunciadas, razón por la cual serán objeto de sanción que se determinará de acuerdo con la gravedad e importancia que éstas representen.**

#### **6. Graduación de la sanción.**

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

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

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

**A. Daño o peligro generado a los intereses jurídicos tutelados:** *[Handwritten signature]*



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

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

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

Al respecto la Corte Constitucional en sentencia T-530 de 2011, señaló las siete condiciones que configuran el derecho a la vivienda adecuada, esto es: a) seguridad jurídica de la tenencia; b) disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura; c) gastos soportables; d) habitabilidad; e) asequibilidad; f) lugar y g) adecuación cultural; condiciones que fueron pasadas por alto por parte de la sociedad enajenadora, pues es claro que el hecho consistente en *“2. SISTEMA ESTRUCTURAL DE LA PLACA DE ENTREPISO DE LAS CASAS”*, constituye deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones de tipo grave, que afecta las condiciones de habitabilidad uso y funcionamiento de los bienes comunes, según lo plasmado en el Informe de Verificación de Hechos No. 19-1128 del 15 de octubre de 2019, situación que atenta directamente contra el derecho constitucional a acceder a una vivienda en condiciones dignas para los perjudicados.

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

Dentro de la actuación administrativa y conforme a las pruebas que reposan en el expediente, se constató que el enajenador contravino las normas que regulan el régimen de enajenación y/o construcción de vivienda, pues la investigada **HUNIB VIVIENDA INMOBILIARIA S.A.S.**, no logró acreditar la reparación de la afectación evidenciada en el proyecto de vivienda en cuestión.

En tal sentido, mal haría este despacho en exonerar de responsabilidad al enajenador, teniendo en cuenta que aún persiste la deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones técnicas calificada como grave, que afecta las condiciones de habitabilidad, uso y funcionamiento de los bienes comunes, descrito en el Informe de Verificación de Hechos No. 19-1128 del 15 de octubre de 2019.

En razón a lo dicho anteriormente, este Despacho valorará al momento de imponer una sanción, el grado de prudencia y diligencia con la que actuó el enajenador al enfrentarse a la deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones de carácter grave que afecta las condiciones de

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

habitabilidad, uso y funcionamiento de los bienes comunes, evidenciadas en las áreas comunes de la unidad vivienda, de conformidad con el artículo 50 del CPACA.

De igual forma, resulta claro dentro de la actuación que nos ocupa, que a la fecha de la expedición del presente acto administrativo, los hechos relacionados a lo largo de la investigación persisten. Situación que le permite a este Despacho concluir que el enajenador no ha tenido el grado de prudencia y diligencia suficiente para sanear las infracciones normativas en las que incurrió.

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

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

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

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

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



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

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 propios de la Actualización Monetaria, ya que en ella no se prevén multas adicionales ni sanciones diferentes a las previstas en el Decreto Ley 2610 de 1979. Lo único que hace la Directiva cuestionada es ajustar, actualizar, corregir a valor presente unos valores que por el paso del tiempo se encuentran depreciados, lo que obedece a la aplicación de los principios de justicia y equidad.” (Negrillas y subrayas fuera de texto).*

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

$$VP= (VH) \$500.000 \frac{(IPC-F) 108,84}{(IPC-I) 0,69} = \$ 78.869.565$$



RESOLUCIÓN No. 1245 DEL 22 DE JUNIO DE 2021

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

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

Por lo tanto, de acuerdo con la formula enunciada anteriormente, el valor correspondiente a los DIEZ MIL PESOS (\$10.000.00) M/CTE, indexados a la fecha corresponden a UN MILLON QUINIENTOS SETENTA Y SIETE MIL TRECIENTOS NOVENTA Y UN MIL PESOS (\$1.577.391) M/CTE, y los QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000.00) M/CTE. corresponden a SETENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS (\$78.869.565) M/CTE, lo anterior nos ilustra respecto de los límites de la sanción, más no respecto de la multa a imponer.

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

Por lo anterior, siendo que el enajenador no se acogió a la normatividad que infringió y sin prueba en el expediente que confirme que la deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones técnicas de carácter grave, que afecta las condiciones de habitabilidad, uso y funcionamiento de los bienes comunes, del proyecto de vivienda MULTIFAMILIAR JUPITER, haya sido subsanada de forma definitiva por parte de la responsable, atendiendo los criterios de razonabilidad previstos en el artículo 50 de la Ley 1437 de 2011, esta Subdirección impondrá sanción equivalente a multa por valor de CIENTO DIECINUEVE MIL PESOS (\$119.000.00) M/CTE, que indexados corresponden a la suma DIECIOCHO MILLONES SETECIENTOS SETENTA MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS (\$18.770.957) M/CTE, a la sociedad enajenadora HUNIB VIVIENDA INMOBILIARIA S.A.S, identificada con NIT. 800.226.647-8. *AS*



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

$$\begin{array}{r}
 \text{(IPC-F) 108,84} \\
 \text{VP= (VH) \$119.000} \text{-----} = \$ 18.770.957 \\
 \text{(IPC-I) 0,69}
 \end{array}$$

### 8. Órdenes y Requerimientos

Para el caso particular, no se considera pertinente imponer orden de hacer a la sociedad enajenadora, respecto de la corrección definitiva del hallazgo identificado como “2. SISTEMA ESTRUCTURAL DE LA PLACA DE ENTREPISO DE LAS CASAS”, toda vez que analizada la información junto con el área técnica de esta Subdirección, se determinó que la subsanación de la afectación compromete intervenciones en el sistema estructural de las viviendas, cuya implicación perturba el uso del inmueble y constituyen obras de carácter traumáticas por cuanto requieren de obras de demolición y reconstrucción de las mismas, tal y como se estableció en el informe de verificación de hechos N. 19-1128 del 15 de octubre de 2019, por cuanto se trata de un desmejoramiento de las condiciones ofrecidas que no implica daño estructural, empero si afecta las condiciones de habitabilidad, uso y funcionamiento de los bienes comunes, razón por cual no se impartirá orden ni requerimiento para la subsanación del hecho irregular.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

#### RESUELVE:

**ARTÍCULO PRIMERO:** Imponer a la sociedad enajenadora HUNIB VIVIENDA INMOBILIARIA S.A.S., identificada con NIT. 800.226.647-8, representada legalmente por el señor SANTIAGO HERRERA SABOGAL (o quien haga sus veces), multa por valor de CIENTO DIECINUEVE MIL PESOS (\$119. 000.00) M/CTE, que indexados corresponden a la suma DIECIOCHO MILLONES SETECIENTOS SETENTA MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS (\$18.770.957) M/CTE, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** 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 el “Formato Para el Recaudo de Conceptos Varios” al correo electrónico 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 TERCERO:** 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

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

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 CUARTO:** Notificar el contenido de la presente Resolución a la sociedad enajenadora **HUNIB VIVIENDA INMOBILIARIA S.A.S.**, identificada con NIT. 800.226.647-8, representada legalmente por el señor SANTIAGO HERRERA SABOGAL (o quien haga sus veces).

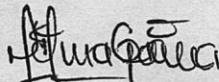
**ARTÍCULO QUINTO:** Notificar el contenido de la presente Resolución al Administrador y/o Representante Legal del proyecto de vivienda MULTIFAMILIAR JUPITER de esta ciudad.

**ARTÍCULO SEXTO:** 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 SÉPTIMO:** La presente resolución rige a partir de la fecha de expedición.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

Dada en Bogotá, a los veintidós (22) días del mes de junio de dos mil veintiuno (2021).



**MILENA GUEVARA TRIANA**  
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda