

Bogotá D.C.

Señor
RAÚL EDUARDO CARMONA LADINO
Representante Legal (o quien haga sus veces)
Calle 39 Sur No. 26 - 08
Bogotá D.C.

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**
Tipo de acto administrativo: **Resolución No. 1669 del 28 de julio de 2021**
Expediente No. **1-2018-33677-1**

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

2-2021-45064

FECHA: 2021-08-23 10:10 PRO 802867 FOLIOS: 1
ANEXOS: 13
ASUNTO: AVISO DE NOTIFICACION RESOLUCION
1669 DE 28/07/2021 EXPEDIENTE
1-2018-33677-1
DESTINO: RAUL EDUARDO CARMONA LADINO
TIPO: OFICIO SALIDA
ORIGEN: BDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

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. 1669 del 28 de julio 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.

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.

Cordialmente,



MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: *Leidy E Guacaneme Núñez* – Contratista SIVCV *LE*
Revisó: *Juan Camilo Corredor Pardo* - Profesional Universitario Grado Doce SIVCV *MC*
Anexo: 13 Folios



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 1669 DEL 28 DE JULIO DE 2021 Pág. 1 de 25

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


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

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

CONSIDERANDO

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, en virtud de su competencia y de conformidad con lo dispuesto por el parágrafo del artículo 1° del Decreto Distrital 572 de 2015, asumió el conocimiento de la queja presentada por el señor **HERNANDO GUAYAKAN RAMIREZ**, en calidad de propietario del apartamento 308 del **EDIFICIO MULTIFAMILIAR BRISAS DE VILLA MAYOR I - PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la Carrera Calle 39 Sur # 26 - 96 de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las zonas comunes del mencionado proyecto vivienda, en contra de la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA VILLA MAYOR DE COLOMBIA S.A.S. - EN LIQUIDACION**, identificada con NIT. 900.398.782-4, representada legalmente por el señor **RAUL EDUARDO CARMONA LADINO** (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2018-33677 del 31 de agosto de 2018, Queja No. 1-2018-33677-1 (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 **CONSTRUCTORA VILLA MAYOR DE COLOMBIA S.A.S. - EN LIQUIDACION**, identificada con NIT. 900.398.782-4, es la responsable de dicho proyecto de vivienda y le fue otorgado el registro de enajenación 2011056, el cual se encuentra cancelado (folio 42).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015, mediante radicado No 2-2018-44625 del 20 de septiembre de 2018, el cual certifica la empresa de Servicios Postales Nacionales S.A. 4-72 haber sido entregado el 24 de septiembre de 2018 a través de la guía No. YG204030290CO (folio 3 y 62), se corrió traslado de la queja al enajenador, para que en el término de diez (10) días hábiles se manifestara sobre los hechos e indicara de manera puntual si daría solución a los mismos; dicho traslado se le comunicó al quejoso mediante radicado No. 2-2018-44626 del 20 de septiembre de 2018, el cual fue entregado el día de ese mismo mes y año, según certifica la referida empresa, a través de la guía YG204030286CO (folios 4 y 63). 

RESOLUCIÓN No. 1669 DEL 28 DE JULIO DE 2021 Pág. No. 2 de 25

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

Que el 12 de diciembre de 2018, mediante radicado No. 1-2018-47935, el quejoso presentó ampliación a la queja inicialmente allegada (folio 5).

Que de la ampliación de la queja se corrió traslado a la sociedad enajenadora mediante radicado No. 2-2019-00052 del 2 de enero de 2019 y de dicho traslado se comunicó al quejoso a través del radicado No. 2-2019-00053 de la misma fecha, los cuales la empresa de Servicios Postales Nacionales 4-72 certifica entregados según las guías YG214807591CO y YG214805349CO, respectivamente (folios 6,7,63 y 64).

Que en atención a lo previsto en el artículo 5° del Decreto Distrital No. 572 de 2015, esta Subdirección estimó necesaria la realización de una vista de carácter técnico para verificar los hechos objeto de la queja, por lo que se le informó al enajenador mediante radicado No. 2-2019-52138 del 24 de septiembre de 2019, el cual la empresa de Servicios Postales Nacionales 4-72 certifica entregado el 27 del mismo mes y año, según la guía YG241119455CO (folios 8-10). Asu vez, al quejoso y a la administración del proyecto de vivienda se les comunicó a través de los radicados No. 2-2019-52139 y 2-2019-52141 del 24 de septiembre de 2019 (folios 11-12), que se procedería a realizar la visita el día 08 de octubre de 2019 a las 2:30 p.m., diligencia que contó con la presencia de la señora **DIANA ESPERANZA GRISALES CARDENAS**, en calidad de administradora del **EDIFICIO MULTIFAMILIAR BRISAS DE VILLA MAYOR I – PROPIEDAD HORIZONTAL**, sin que se hiciera presente el enajenador, cómo se puede corroborar en Acta de visita técnica que obra en el expediente (folio 13).

Que como consecuencia de la visita técnica realizada el 08 de octubre de 2019, se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 19-1148 del 17 de octubre de 2019 (folios 14-15), en el cual se concluyó:

“Fecha de entrega: No se han entregado las zonas comunes. La administración desconoce la fecha de entrega del primer apartamento.

“HALLAZGOS

1. Filtraciones de agua provenientes de la cubierta

La queja indica que se presenta deficiencias constructivas en las cubiertas de los últimos pisos, que producen humedad y filtraciones en los apartamentos, y riesgo a todo el edificio.

RESOLUCIÓN No. 1669 DEL 28 DE JULIO DE 2021 Pág. No. 3 de 25

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

En la visita técnica realizada con la administración se observó el siguiente estado de la cubierta:

(...)

Debajo de la cubierta se encuentra únicamente los apartamentos 501 y 502, en los cuales se observa las filtraciones provenientes de la cubierta:

(...)

El apartamento 501 fue entregado el 9 de octubre de 2013. Tiene radicada queja independiente bajo el expediente 1-2014-79040 del 27 de noviembre de 2014, el cual tiene Sanción por deficiencias constructivas bajo la resolución No. 1006 del 2017-07-10 “...Filtraciones al apartamento a través de la terraza...”

El apartamento 502 fue entregado el 21 de septiembre de 2013. Tiene radicada queja independiente bajo el expediente 1-2016-02473 del 8 de enero de 2016, el cual tiene Sanción por deficiencias constructivas bajo la resolución No. 804 del 2018-07-30 “...Filtraciones por la terraza- Drywall soplado – afectación tapetes...”

La administración en la visita técnica informó, que a la fecha la sociedad enajenadora pese a las sanciones que ya tiene para subsanar la humedad en los dos apartamentos afectados por filtraciones de la cubierta no ha realizado arreglos en la misma.

Dado el estado de la cubierta la cual presenten fisuras en su cara expuesta y de las filtraciones de agua provenientes de la cubierta, se constituye una afectación grave que afecta la habitabilidad, se incumple las siguientes normas:

NSR 10

F.4.7.5.5 — Refuerzo por retracción y temperatura — El refuerzo por retracción y temperatura deberá consistir de una malla electrosoldada o barras de refuerzo, con un área mínima de 0.00075 veces el área del concreto sobre el tablero metálico, pero no debe ser menor que una malla con un área de 59.3 mm² de acero por metro de ancho de losa. Alternativamente, pueden utilizarse fibras de acero en lugar de la malla de refuerzo para efectos de retracción y temperatura de acuerdo a las especificaciones NTC 5214 (ASTM A820)3, en una cuantía mínima de 14.8 kg/m³, o fibras macro sintéticas, hechas a partir de poliolefino virgen, con un diámetro equivalente entre 0.4

RESOLUCIÓN No. 1669 DEL 28 DE JULIO DE 2021 Pág. No. 4 de 25

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

mm y 1.25 mm con una relación de aspecto mínima (longitud/diámetro equivalente) de 50, en una cuantía mínima de 2.4 kg/m³.

Acuerdo 20 de 1.995 PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE

Sección B.5.1 GENERAL ARTÍCULO B.5.1.1. Los requisitos de este capítulo establecen las normas y recomendaciones mínimas necesarias para lograr una protección adecuada contra la intemperie en edificaciones. ARTÍCULO B.5.1.2. Deben utilizarse materiales, procesos y métodos adecuados para lograr edificaciones o partes de ellas resistentes a la intemperie tal como se exige en este capítulo y deben cumplirse además los requisitos aplicables de este código. ARTÍCULO B.5.1.3. Todos los elementos de una edificación, estructurales o no, que estén en contacto con el exterior deben protegerse adecuadamente contra la humedad, la temperatura o cualquier otro agente externo que pueda afectar tanto la apariencia y características físicas del elemento, como las condiciones mínimas de higiene, salubridad y comodidad internas.

2. Tanque de agua potable.

La queja indica que el tanque de agua del edificio presenta problemas de filtración de agua.

En la visita técnica la administración informó que, en febrero de 2018, se intervino por parte del edificio el tanque de agua, realizando lavado, tratamiento de fisuras e impermeabilización, con lo cual, solucionaron los problemas de filtraciones que se presentaban. Por tanto, no se establece deficiencia o desmejoramiento de especificaciones técnicas.”

Que, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda en cumplimiento al artículo 6° del Decreto Distrital 572 de 2015 y en atención a que se encontraron posibles hechos constitutivos de infracción a la normatividad que rige el ejercicio de las actividades controladas, esta Subdirección profirió el Auto No. 5150 del 12 de diciembre de 2019 (folios 20-23), por el cual se dio apertura a la investigación administrativa en contra de la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA VILLA MAYOR DE COLOMBIA S.A.S. - EN LIQUIDACION**, identificada con NIT. 900.398.782-4, representada legalmente por el señor **RAUL EDUARDO CARMONA LADINO** (o quien haga sus veces).

RESOLUCIÓN No. 1669 DEL 28 DE JULIO DE 2021 Pág. No. 5 de 25

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

Que del referido acto administrativo se envió comunicación a la administración del proyecto de vivienda **EDIFICIO MULTIFAMILIAR BRISAS DE VILLA MAYOR I - PROPIEDAD HORIZONTAL**, mediante radicado No. 2-2019-72444 del 31 de diciembre de 2019, el cual certifica la empresa de Servicios Postales Nacionales 4-72 haber sido entregado el 07 de enero de 2020, a través de la guía No. YG249851882CO (folios 28-29).

Que igualmente, mediante radicados No. 2-2019-72445 y 2-2019-72446 del 31 de diciembre de 2019, los cuales certifica entregados la referida empresa de mensajería con las guías de correo YG249851896CO y YG249851905CO, se envió citación a la sociedad enajenadora para que compareciera a este Despacho con el fin de notificarle de manera personal del Auto No. 5150 del 12 de diciembre de 2019 (folios 24-27), requerimiento que no fue oportunamente atendido ya que el enajenador no se presentó.

Que de otra parte, una vez surgió la situación de emergencia producto de la pandemia por Covid 19, y en razón a las medidas decretadas por el Gobierno Nacional mediante Decretos 417 del 17 de marzo, 491 del 28 de marzo, 637 del 6 de mayo de 2020 (Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio Nacional y Decretos 457 del 22 de marzo de 2020, 531 del 8 de abril de 2020, 593 del 24 de abril de 2020, 636 del 6 de mayo de 2020, 689 del 22 de mayo de 2020, 749 del 28 de mayo de 2020, 878 del 25 de junio de 2020, 990 del 12 de julio de 2020 y 1076 del 28 de julio de 2020, con los que ordenó y prorrogó respectivamente la medida de aislamiento obligatorio) y al Estado de Emergencia Sanitaria declarado por el Ministerio de Salud y Protección Social en todo el territorio Nacional mediante Resolución 385 del 12 de marzo del 2020 hasta el 30 de mayo del curso anual, término que fue prorrogado en Resolución 844 del 26 de mayo de 2020 hasta el 31 de agosto de 2020, la Secretaría Distrital de Hábitat expidió los siguientes actos administrativos:

1. 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”*,
2. 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”*
3. 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”*
4. 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”*

RESOLUCIÓN No. 1669 DEL 28 DE JULIO DE 2021 Pág. No. 6 de 25

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

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 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.

5. 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 1º. Modificar el Artículo 2 de la Resolución 231 del 27 de julio de 2020, de la siguiente manera:

“Artículo 2º. 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 culminen las medidas especiales de restricción de la circulación para la localidad de Chapinero.” (Subraya fuera de texto).

Que finalmente, la Alcaldía Mayor de Bogotá mediante Decreto 193 del 26 de agosto de 2020, *“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 establecen las normas de la Nueva Realidad en Bogotá y culminó las medidas especiales de restricción de la circulación en todas las localidades de Bogotá, entre las que está Chapinero, a partir del 27 de agosto de 2020.

Que conforme a lo anteriormente expuesto, los términos de las investigaciones administrativas de inspección, vigilancia y control respecto de las actividades de construcción de inmuebles que son objeto de enajenación por parte de personas naturales o jurídicas, y de aquellas que realizan actividades de anuncio, enajenación, captación de dineros y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, dentro del territorio del Distrito Capital, se suspendieron desde el 16 de marzo de 2020 hasta el 27 de agosto de 2020 inclusive; por lo tanto, se levanta la suspensión de términos en los procesos administrativos sancionatorios que adelanta la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda a partir del día veintiocho (28) de agosto de 2020.



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 1669 DEL 28 DE JULIO DE 2021 Pág. No. 7 de 25

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

Que, una vez levantada la suspensión de los términos de las actuaciones administrativas, ante la no comparecencia del enajenador para la notificación del auto de apertura No. 5150 del 12 de diciembre de 2019, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, en atención a las disposiciones del artículo 69 de la ley 1437 de 2011, el 09 de febrero de 2021 procedió a enviar AVISO de notificación con radicado No. 2-2021-05740 a la sociedad CONSTRUCTORA VILLA MAYOR DE COLOMBIA S.A.S. - EN LIQUIDACION, documento dirigido a la dirección comercial y de notificación judicial que consta en el certificado de existencia y representación legal emitido por la respectiva Cámara de Comercio, el cual registra devuelto el 10 de febrero de 2021 (folio 31).

Que posteriormente, de conformidad con lo establecido en el artículo 69, inciso 2, de la Ley 1437 de 2011. se publicó el AVISO de notificación en cartelera y en la página web de esta entidad, permaneciendo publicado desde el día veinticuatro (24) de febrero y hasta el día dos (02) de marzo de 2021, considerándose surtida la notificación del Auto No. 5150 del 12 de diciembre de 2019, el día 3 de marzo de 2021, corriéndose traslado de este por el término de quince (15) días hábiles a la investigada, de conformidad con el artículo 7° del Decreto 572 de 2015 (folios 32-34).

Que revisados los documentos aportados a la actuación administrativa que se adelanta, no se observa que el investigado hubiese ejercido su derecho de defensa y contradicción, ni presentado los respectivos descargos dentro del término de traslado de la apertura de la investigación, señalado en el artículo 7° del Decreto Distrital 572 de 2015.

Que el 17 de marzo de 2021, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda profirió el Auto No. 342, por el cual se impulsó oficiosamente la investigación administrativa y corrió traslado al investigado para que presentara los alegatos de conclusión, conforme lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 12 del Decreto 572 de 2015 (folios 35-38).

Que del mencionado auto se envió comunicación a la administración del proyecto de vivienda a través del radicado No. 2-2021-13241 del 23 de marzo del año en curso (folios 44-48), el cual la empresa de Servicios Postales Nacionales S.A. (4/72), certifica haber sido devuelto el día 26 de marzo de 2021, según la guía YG270211293CO (folio 56), por lo que en cumplimiento de lo previsto en los artículos 37 y 65 de la Ley 1437 de 2011, se publicó el mencionado acto en la página web de la Secretaría Distrital del Hábitat y se fijó por un día en la cartelera de notificaciones de esta Subdirección, el 17 de marzo de 2021 (folios 57-58).

RESOLUCIÓN No. 1669 DEL 28 DE JULIO DE 2021 Pág. No. 8 de 25

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

Que a la enajenadora se le envió comunicación del Auto 342 del 17 de marzo de 2019, mediante radicado No. 2-2021-13242 del 23 de marzo de 2021 (folios 49-53), el cual la empresa de Servicios Postales Nacionales S.A. (4/72) certifica devuelto el 26 de marzo de 2021, según la guía YG270211302CO (folio 59), por lo que se procedió a su publicación en la página web de la secretaria Distrital del Hábitat, fijándose por un día en la cartelera de notificaciones de esta Subdirección, el 17 de marzo de 2021 (folios 60-61).

Que verificados los documentos físicos que reposan en el expediente, así como los archivos digitales que hacen parte de los sistemas de información con que cuenta esta entidad, no se evidencia que el enajenador hubiese presentado los alegatos de que trata parágrafo 2 del artículo 12 del Decreto Distrital 572 de 2015.

Que conforme a lo anterior y toda vez que se dio cumplimiento al trámite administrativo señalado en el Decreto 572 de 2015, garantizando así el debido proceso y derecho de defensa, esta Subdirección procederá a decidir de fondo la investigación 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 7º del artículo 2 del Decreto 78 de 1987. En virtud de la citada norma y demás funciones asignadas al Distrito Capital, en particular a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, se encuentra la de controlar la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, la cual se desarrolla mediante la facultad de tomar los correctivos necesarios para contrarrestar las situaciones de incumplimiento de las normas que rigen dicha actividad, a través de la

RESOLUCIÓN No. 1669 DEL 28 DE JULIO DE 2021 Pág. No. 9 de 25

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

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 de la sociedad enajenadora CONSTRUCTORA VILLA MAYOR DE COLOMBIA S.A.S. - EN LIQUIDACION, identificada con NIT. 900.398.782-4, representada legalmente por el señor RAUL EDUARDO CARMONA LADINO (o quien haga sus veces), responsable del proyecto de vivienda EDIFICIO MULTIFAMILIAR BRISAS DE VILLA MAYOR I - PROPIEDAD HORIZONTAL.

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."¹ (Subrayas y negrillas fuera de texto)

¹ Corte Constitucional. Sentencia T-020 de 1998; Magistrado Ponente: Dr. Jorge Arango Mejía.

RESOLUCIÓN No. 1669 DEL 28 DE JULIO DE 2021 Pág. No. 10 de 25

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

"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."²

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

Esta situación efectivamente se evidencia en el caso que se analiza, por cuanto la actuación administrativa dio cumplimiento a los Decretos Distritales y demás normas sobre la materia, así como al procedimiento que los mismos establecen, en cuanto a legitimación, notificaciones, pruebas, competencia y recursos. Con fundamento en lo anterior, este Despacho ha actuado conforme a la ley, dentro de la órbita de sus funciones y en congruencia con el principio de legalidad, pues la actuación administrativa se adelantó de conformidad con el procedimiento correspondiente.

3. Análisis probatorio

Esta Subdirección precisa que inició la presente investigación, debido a que en la visita de verificación de hechos practicada por el equipo técnico el día 8 de octubre de 2019 al proyecto de vivienda **EDIFICIO MULTIFAMILIAR BRISAS DE VILLA MAYOR I - PROPIEDAD HORIZONTAL**, enajenado por la sociedad **CONSTRUCTORA VILLA MAYOR DE COLOMBIA S.A.S. - EN LIQUIDACION**, identificada con NIT. **900.398.782-4**, representada legalmente por el señor **RAUL EDUARDO CARMONA LADINO** (o quien haga sus veces), se constató que el hecho "**1. Filtraciones de agua provenientes de la cubierta**", constituye una deficiencia constructiva calificada como afectación **GRAVE**, conforme lo plasmado en el Informe de Verificación de Hechos No. 19-

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

RESOLUCIÓN No. 1669 DEL 28 DE JULIO DE 2021 Pág. No. 11 de 25

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

1148 del 17 de octubre de 2019 (folios 14-15) y en el Auto No. 5150 del 12 de diciembre de 2019.


Además de lo anterior, compete a este Despacho observar que según el Informe de Verificación de Hechos No. 19-1148 del 17 de octubre de 2019, al momento de la visita aún no se había efectuado la entrega de las zonas comunes, de acuerdo con lo consignado en el acta de Visita Técnica del 08 de octubre de 2019, la cual obra en el expediente (folio 13), debidamente suscrita por la señora DIANA ESPERANZA GRISALES CARDENAS, quien atendió la diligencia en calidad de administradora del proyecto de vivienda; y así mismo, que el momento en que los hechos materia de investigación fueron conocidos por la Administración Distrital corresponde al día 31 de agosto de 2018, fecha en que se presentó la queja inicial que dio origen al trámite que se resuelve.

Lo anterior, con el objetivo de determinar la oportunidad para conocer y sancionar la deficiencia constructiva catalogada como GRAVE por parte de esta Subdirección, conforme a los términos establecidos en el artículo 14° del Decreto Distrital 572 de 2015, norma que dispone 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 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.

En ese orden, es claro que para el momento en que esta Subdirección asumió el conocimiento de la queja, esto es el 31 de agosto de 2018, no se había efectuado la entrega material de las zonas comunes, así las cosas, encuentra esta Subdirección que respecto al hallazgo *“1. Filtraciones de agua provenientes de la cubierta”*, calificado como afectación GRAVE, la oportunidad para imponer sanciones y órdenes por parte de este Despacho se mantiene. 

RESOLUCIÓN No. 1669 DEL 28 DE JULIO DE 2021 Pág. No. 12 de 25

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

vigente, toda vez que se encuentra dentro de los límites temporales establecidos en la norma citada.

Aunado a lo anterior, es indispensable referir que revisados los sistemas de información con que cuenta esta entidad, así como la demás información que reposa en el expediente, no se evidencia documento alguno en el que el enajenador se hubiese pronunciado respecto de los hallazgos evidenciados, ni que manifestara sus descargos frente al auto de apertura de investigación, presentara los respectivos alegatos, solicitara la práctica de pruebas, o allegara material probatorio tendiente a desvirtuar la existencia de las afectaciones encontradas en el proyecto de vivienda, o la subsanación de estos.

Teniendo en cuenta los hallazgos enunciados en el informe y la documentación 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

Acorde lo especificado en los antecedentes de la presente Resolución, revisados los documentos aportados a la actuación administrativa que se adelanta, no se observa que el investigado hubiese ejercido su derecho de defensa y contradicción, ni presentado los respectivos descargos dentro del término de traslado de la apertura de la investigación, señalado en el artículo 7° del Decreto Distrital 572 de 2015.

4.1 De los alegatos de Conclusión

Verificados los documentos físicos que reposan en el expediente, así como los archivos digitales que hacen parte de los sistemas de información con que cuenta esta entidad, no se evidencia que el enajenador hubiese presentado los alegatos de que trata parágrafo 2 del artículo 12 del Decreto Distrital 572 de 2015.

Corolario a lo anterior, el Despacho se atiene a las consideraciones que ya fueron expuestas y en tal sentido, no podría disponer una solución distinta a inferir que el enajenador, no cumplió a cabalidad con la normatividad que rige las labores de construcción y enajenación de vivienda, lo que ha desencadenado en las afectaciones que presenta la unidad de vivienda en cuestión y con ello se configura la vulneración a las normas que fueron consignadas en el informe técnico No. 19-1148 del 17 de octubre de 2019; en ese sentido, la investigada se hará

RESOLUCIÓN No. 1669 DEL 28 DE JULIO DE 2021 Pág. No. 13 de 25

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


acreedora de la sanción que se impondrá en el presente acto administrativo, por la no subsanación del hecho “*1. Filtraciones de agua provenientes de la cubierta*”.

5. Fundamento Normativo de la decisión

Este Despacho decidirá la procedibilidad de imponer sanción a la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA VILLA MAYOR DE COLOMBIA S.A.S. - EN LIQUIDACION**, identificada con NIT. 900.398.782-4, representada legalmente por el señor RAUL EDUARDO CARMONA LADINO (o quien haga sus veces), 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 **EDIFICIO MULTIFAMILIAR BRISAS DE VILLA MAYOR I – PROPIEDAD HORIZONTAL**.

Lo anterior, en consideración a que en el caso en concreto corresponde a esta Subdirección asumir el conocimiento de los hallazgos evidenciados 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. 19-1148 del 17 de octubre de 2019 y demás pruebas que fueron aportadas en transcurso de la investigación, este Despacho pudo establecer que el hecho “*1. Filtraciones de agua provenientes de la cubierta*”, constituye una deficiencia constructiva grave, que afecta las zonas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO MULTIFAMILIAR BRISAS DE VILLA MAYOR I - PROPIEDAD HORIZONTAL**, hallazgo que no da cumplimiento a la normatividad que regula la actividad de construcción y enajenación de vivienda.

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

RESOLUCIÓN No. 1669 DEL 28 DE JULIO DE 2021 Pág. No. 14 de 25

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

En ese orden, esta Subdirección observa que el hecho, calificado como afectación GRAVE, atinente a *“1. Filtraciones de agua provenientes de la cubierta”*, no da cumplimiento al ACUERDO 79 DE 2003 (Código de la Policía de Bogotá), artículos 23, numeral 12, y 114; NSR 10, literal F.4.7.5.5.; ACUERDO 20 DE 1995 (Código De Construcción Para Bogotá), capítulo b.5, artículo b.5.1.2 y artículo B.5.1.3; ello en concordancia con lo dispuesto en el artículo 2 del Decreto 572 de 2015 y las demás normas descritas en el informe de verificación de hechos No. 19-1438 del 23 de diciembre de 2019, las cuales establecen:

- *Acuerdo 79 de 2003*

TITULO II

PARA LA SEGURIDAD

CAPITULO 8º. EN LAS CONSTRUCCIONES

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.

(...)

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

(...)

TITULO IX

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

CAPITULO 3º. LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO

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

- *NSR 10*

RESOLUCIÓN No. 1669 DEL 28 DE JULIO DE 2021 Pág. No. 15 de 25

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

"F.4.7.5.5 — Refuerzo por retracción y temperatura — El refuerzo por retracción y temperatura deberá consistir de una malla electrosoldada o barras de refuerzo, con un área mínima de 0.00075 veces el área del concreto sobre el tablero metálico, pero no debe ser menor que una malla con un área de 59.3 mm² de acero por metro de ancho de losa. Alternativamente, pueden utilizarse fibras de acero en lugar de la malla de refuerzo para efectos de retracción y temperatura de acuerdo a las especificaciones NTC 5214 (ASTM A820)³, en una cuantía mínima de 14.8 kg/m³, o fibras macro sintéticas, hechas a partir de poliolefino virgen, con un diámetro equivalente entre 0.4 mm y 1.25 mm con una relación de aspecto mínima (longitud/diámetro equivalente) de 50, en una cuantía mínima de 2.4 kg/m³."

- o Acuerdo 20 de 1995

"CAPÍTULO B.5 PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE

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

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

- o 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*

RESOLUCIÓN No. 1669 DEL 28 DE JULIO DE 2021 Pág. No. 16 de 25

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

sometida la persona natural o jurídica que desarrolle las actividades de construcción o enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

(...)

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."

En este orden de ideas, teniendo en cuenta el estudio realizado, la valoración de las pruebas, el informe técnico de verificación de hechos, 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 y subsanación definitiva de los hechos denunciados por el quejoso, este Despacho estima que resulta procedente para el caso que se analiza imponer sanción administrativa a la investigada, en aplicación a lo estipulado en el Decreto Distrital 572 de 2015 y demás normas concordantes, por el incumplimiento e infracción a las normas antes transcritas.

La conducta asumida por el enajenador respecto de la mencionada deficiencia constructiva calificada como afectación grave evidenciada en las zonas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO MULTIFAMILIAR BRISAS DE VILLA MAYOR I - PROPIEDAD HORIZONTAL** ubicado en esta ciudad, quebranta las normas enunciadas, razón por la cual será objeto de sanción que se determinará de acuerdo con la gravedad e importancia que ésta 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 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.

RESOLUCIÓN No. 1669 DEL 28 DE JULIO DE 2021 Pág. No. 17 de 25

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

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

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

El derecho a la vivienda digna es el máximo bien jurídico tutelado dentro de la presente actuación administrativa, el cual debe ser protegido y garantizado por el Estado como lo ordena el artículo 51 de la Constitución Política.³

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

Al respecto la Corte Constitucional en sentencia T-530 de 2011, señaló las siete condiciones que configuran el derecho a la vivienda adecuada, esto es: a) seguridad jurídica de la tenencia; b) disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura; c) gastos soportables; d) habitabilidad; e) asequibilidad; f) lugar y g) adecuación cultural; condiciones que fueron pasadas por alto por parte del enajenador, pues es claro que el hecho *“1. Filtraciones de agua provenientes de la cubierta”*, calificado como afectación GRAVE, es constitutivo de una deficiencia constructiva que afecta las condiciones de habitabilidad, uso y funcionamiento de los bienes de uso común, según lo plasmado en el informe técnico No. 19-1148 del 17 de octubre de 2019, documento que recoge los hallazgos evidenciados en la visita de carácter técnico realizada, 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. *AS*

³Artículo 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.”*

RESOLUCIÓN No. 1669 DEL 28 DE JULIO DE 2021 Pág. No. 18 de 25

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

Dentro de la actuación administrativa y conforme a las pruebas que reposan en el expediente, se constató que el enajenador contravino las normas que regulan el régimen de enajenación y/o construcción de vivienda, pues la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA VILLA MAYOR DE COLOMBIA S.A.S. - EN LIQUIDACION**, identificada con NIT. 900.398.782-4, representada legalmente por el señor **RAUL EDUARDO CARMONA LADINO** (o quien haga sus veces), no acreditó la reparación de la totalidad de las afectaciones evidenciadas en las zonas comunes del proyecto de vivienda en cuestión.

En tal sentido, mal haría este despacho en exonerar de responsabilidad al enajenador, teniendo en cuenta que aún persiste la deficiencia constructiva calificada como grave, descrita en el Informe de Verificación de Hechos No. 19-1148 del 17 de octubre de 2019, frente al hecho *“1. Filtraciones de agua provenientes de la cubierta”*.

En razón a lo anteriormente dicho, este Despacho valorará al momento de imponer una sanción, el grado de prudencia y diligencia con la que actuó el enajenador al enfrentarse a las deficiencias constructivas evidenciadas en las áreas privadas 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 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 cerciore que se ha vulnerado una norma o reglamento a que debe estar sometido con relación a la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, que serán indexados en el tiempo en que se verifique el incumplimiento, por cada seis (6) meses (calendario) de retardo al vencimiento de la fecha establecida para el efecto, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo numeral 9º del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987.

Las multas antes descritas se actualizarán, toda vez que la inaplicación de la indexación dejaría sin fuerza y efectividad las multas a través de las cuales, el legislador buscó conminar

RESOLUCIÓN No. 1669 DEL 28 DE JULIO DE 2021 Pág. No. 19 de 25

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

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 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

RESOLUCIÓN No. 1669 DEL 28 DE JULIO DE 2021 Pág. No. 20 de 25

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

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.”

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

(IPC-F) 108,84

$$VP = (VH) \$500.000 \frac{\text{-----}}{\text{-----}} = \$78.869.565$$

(IPC-I) 0,69

Siendo (VP) el valor presente de la sanción, y (VH) al valor de la multa establecida en el Decreto Ley 2610 de 1979. Los índices son los acumulados de los Índices de Precios al Consumidor, siendo entonces el IPCi (índice inicial) el correspondiente al mes de octubre de 1979 (fecha de entrada en vigor 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


MILLON QUINIENTOS SETENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y UN 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

RESOLUCIÓN No. 1669 DEL 28 DE JULIO DE 2021 Pág. No. 21 de 25

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

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 afectan el inmueble que nos ocupa, así como la incidencia y afectación que representan los mismos, procederá esta Subdirección a imponer sanción administrativa al enajenador, aclarando que la sanción de tipo administrativo - multa - tiene como fin imponer al infractor de una norma, la obligación de pagar una suma de dinero, tasada en aplicación de criterios de razonabilidad, 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 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, siendo que el enajenador no se acogió a la normatividad que infringió y ante la ausencia de prueba en el expediente que acredite que el hecho “*1. Filtraciones de agua provenientes de la cubierta*”, que constituye una deficiencia constructiva calificada como afectación grave, hallada en las zonas comunes del proyecto de vivienda EDIFICIO MULTIFAMILIAR BRISAS DE VILLA MAYOR I – PROPIEDAD HORIZONTAL de esta ciudad, hubiesen sido subsanados en forma definitiva, esta Subdirección impondrá sanción por valor de **CIENTO DIEZ MIL PESOS (\$110.000.00) M/CTE**, que indexados a la fecha corresponden a **DIECISIETE MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL TRESCIENTOS CUATRO PESOS (\$17.351.304.00) M/CTE**, a la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA VILLA MAYOR DE COLOMBIA S.A.S. - EN LIQUIDACION**, identificada con NIT. 900.398.782-4, representada legalmente por el señor **RAUL EDUARDO CARMONA LADINO** (o quien haga sus veces), de acuerdo con la siguiente fórmula: 

RESOLUCIÓN No. 1669 DEL 28 DE JULIO DE 2021 Pág. No. 22 de 25

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

(IPC-F) 108,84

VP= (VH) \$110.000 ----- = \$17.351.304

(IPC-I) 0,69

8. Órdenes y Requerimientos

Se dispondrá a requerir a la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA VILLA MAYOR DE COLOMBIA S.A.S. - EN LIQUIDACION**, identificada con NIT. **900.398.782-4**, representada legalmente por el señor **RAUL EDUARDO CARMONA LADINO** (o quien haga sus veces), para que dentro del término de **SIETE (7) meses** (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva el hecho que afecta las zonas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO MULTIFAMILIAR BRISAS DE VILLA MAYOR I - PROPIEDAD HORIZONTAL**, consistente en "1. *Filtraciones de agua provenientes de la cubierta*", ya que constituye una deficiencia constructiva calificada como afectación grave, conforme se evidencia en el Informe de Verificación de Hechos No. 19-1148 del 17 de octubre de 2019. Lo anterior, en el evento de que dicho hecho no haya sido subsanado de forma total y definitiva al momento de la expedición de la presente Resolución.

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

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESOLUCIÓN No. 1669 DEL 28 DE JULIO DE 2021 Pág. No. 23 de 25


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

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Imponer a la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA VILLA MAYOR DE COLOMBIA S.A.S. - EN LIQUIDACION**, identificada con NIT. 900.398.782-4, representada legalmente por el señor **RAUL EDUARDO CARMONA LADINO** (o quien haga sus veces), multa por valor de **CIENTO DIEZ MIL PESOS (\$110.000.00) M/CTE**, que indexados a la fecha corresponden a **DIECISIETE MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL TRESCIENTOS CUATRO PESOS (\$17.351.304.00) M/CTE**, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO: Requerir a la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA VILLA MAYOR DE COLOMBIA S.A.S. - EN LIQUIDACION**, identificada con NIT. 900.398.782-4, representada legalmente por el señor **RAUL EDUARDO CARMONA LADINO** (o quien haga sus veces), para que dentro del término de **SIETE (7) meses** (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva el hecho que afecta las zonas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO MULTIFAMILIAR BRISAS DE VILLA MAYOR I - PROPIEDAD HORIZONTAL**, consistente en "**1. Filtraciones provenientes de la cubierta**", que constituye una deficiencia constructiva calificada como afectación grave, conforme se evidencia en el Informe de Verificación de Hechos No. 19-1148 del 17 de octubre de 2019. Lo anterior, en el evento de que dicho hecho no haya sido subsanado de forma total y definitiva al momento de la expedición de la presente Resolución.

ARTÍCULO TERCERO: Ordenar a la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA VILLA MAYOR DE COLOMBIA S.A.S. - EN LIQUIDACION**, identificada con NIT. 900.398.782-4, representada legalmente por el señor **RAUL EDUARDO CARMONA LADINO** (o quien haga sus veces), para que dentro de los diez (10) días (hábiles) siguientes al cumplimiento del término otorgado en el artículo anterior, acredite ante este Despacho la realización de las labores de corrección sobre los citados hechos.

ARTÍCULO CUARTO: El incumplimiento al requerimiento formulado en el artículo segundo, salvo que el quejoso o interesados impidan la realización de las obras ordenadas, situación que deberá poner en conocimiento inmediato a la Subdirección de Investigaciones 



RESOLUCIÓN No. 1669 DEL 28 DE JULIO DE 2021 Pág. No. 24 de 25

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

y Control de Vivienda, dará lugar a la imposición de sanción, consistente en multa de entre \$10.000 a \$500.000 pesos, que serán indexados en el tiempo en que se verifique el incumplimiento, por cada seis (6) meses (calendario) de retardo al vencimiento de la fecha establecida para el efecto, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo numeral 9

del artículo 2° 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, 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 la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA VILLA MAYOR DE COLOMBIA S.A.S. - EN LIQUIDACION**, identificada con NIT. 900.398.782-4, representada legalmente por el señor **RAUL EDUARDO CARMONA LADINO** (o quien haga sus veces).

ARTÍCULO OCTAVO: Notificar el contenido de la presente Resolución al administrador y/o representante legal (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda **EDIFICIO MULTIFAMILIAR BRISAS DE VILLA MAYOR I - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de esta ciudad.

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



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 1669 DEL 28 DE JULIO DE 2021 Pág. No. 25 de 25

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

conformidad con lo dispuesto en los artículos 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Bogotá, a los veintiocho (28) días del mes de julio de dos mil veintiuno (2021).

MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Dilma Mariana Garcia Abril - Contratista SICV
Revisó: Diego Fernando Hidalgo - Contratista SICV