



SECRETARÍA DEL  
HÁBITAT

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

**2-2021-48508**

FECHA: 2021-09-07 12:24 PRO 808255 FOLIOS: 1  
ANEXOS: 8  
ASUNTO: COMUNICACION RESOLUCION 888 DE  
26/05/2021 EXPEDIENTE 1-2018-01192-1  
DESTINO: alix ivette stand gonzalez  
TIPO: OFICIO SALIDA  
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y  
Control de Vivienda

Bogotá D.C.,

Señor (a):  
**ALIX IVETTE STAND GONZALEZ**  
Quejoso (a)  
Calle 57B No. 47 – 09  
Bogotá D.C.

Asunto: Comunicación **RESOLUCIÓN No. 888 del 26 de mayo de 2021**  
Expediente No. **1-2018-01192-1**

Respetado (a) Señor (a),

Dando cumplimiento al artículo **QUINTO** del **RESOLUCIÓN No. 888 del 26 de mayo de 2021**, “*Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 1021 del 20 de noviembre de 2020*”, atentamente remito copia del mencionado acto administrativo para su comunicación.

Recuerde que puede notificarse personalmente o ser comunicado vía correo electrónico del contenido de todos los actos administrativos que deban ser notificados o comunicados a usted dentro de la actuación administrativa, enviando debidamente diligenciado y firmado al correo electrónico [notificaciones@habitatbogota.gov.co](mailto:notificaciones@habitatbogota.gov.co) el formato PM05-FO570-V2 denominado “**AUTORIZACIÓN PARA REALIZAR LA NOTIFICACIÓN ELECTRÓNICA DE LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS**” (descargable mediante Código QR adjunto).

Cordialmente,

**MILENA GUEVARA TRIANA**  
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda  
Proyectó: Zulay Nayibe López Cubillos – Abogado Contratista SIVCV. *ZL*  
Revisó: Juan Camilo Corredor Pardo - Profesional Universitario SIVCV. *JCP*  
ANEXO: Lo enunciado en 8 folios.



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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HABITAT

*“Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 1021 del 20 de noviembre del 2020”*

**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 Ley 2610 de 1979, 078 de 1987, los Decretos Distritales 572 del 2015 y 121 de 2008, Acuerdo Distrital 079 de 2003 y 735 de 2019 y demás normas concordantes, y,

**CONSIDERANDO**

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, dentro de la actuación administrativa con Radicado No. 1-2018-01192 del 22 de enero de 2018, impuso sanción con Resolución No. 1021 del 20 de noviembre de 2020, *“por el cual se impone una sanción y se imparte una orden”*, a la sociedad enajenadora VERAMONTE S.A.S. (NIT 900701014-6), representada legalmente por GABRIEL FERNANDO RAMIREZ BOTERO (o quien haga sus veces), consistente en multa por valor SESENTA MIL PESOS (\$60.000) m/cte., QUE INDEXADOS A LA FECHA CORRESPONDEN A nueve millones ciento cincuenta mil cuatrocientos treinta y cinco pesos (\$9'153.435) M/CTE.

Que así mismo, en el mencionado acto, se ordenó a la sociedad enajenadora: *“Que dentro del término de SEIS (6) meses calendario siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo, se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar de forma definitiva los hechos que afectan las áreas privadas del apartamento 609 del proyecto de vivienda EDIFICIO VERAMONTE 2 – PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la Calle 125 # 7C-37 de esta ciudad, consistente en “3. Vicios ocultos en el apartamento”, que constituye deficiencia constructiva calificada como afectación grave, según lo plasmado en el Informe de Verificación de Hechos No. 19-155 del 28 de febrero de 2019.”* (folios 165 a 179).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 68 de la Ley 1437 de 2011, por la cual se expidió el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, esta Subdirección citó a notificación personal de la Resolución No. 1021 del 20 de noviembre de 2020, a la sociedad enajenadora y al quejoso, mediante radicados 2-2020-42435 del 25 de noviembre de 2020 (folio 178), 2-2020-42433 del 25 de noviembre de 2020 (folios 188 – 189), y 2-2021-08172 de 23 de febrero de 2021 (folio 184). Al ser devueltas las citaciones al quejo, de conformidad al artículo 73 de la Ley ~~1437~~

**RESOLUCIÓN No. 888 DEL 26 DE MAYO DE 2021** Pág. 2 de 14

**Continuación de la Resolución “Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 1021 del 20 de noviembre del 2020”**

1437 de 2011, se publicó en cartelera y página web, la citación a notificación personal entre los días 30 de marzo de 2021 a 07 de abril de 2021 (folios 186 - 187).

Que de conformidad con el artículo 56 y el numeral 1º del artículo 67 de la Ley 1437 de 2011, este Despacho previamente autorizado (folios 180 – 181), procedió a notificar electrónicamente al enajenador el acto administrativo el 22 de febrero de 2021, remitiendo copia de la Resolución No. 1021 del 20 de noviembre de 2020, por medio del Servicio de Envíos Nacionales – 472, con el identificador del certificado: E40275133-S. (folios 182 - 183)

Que de conformidad con el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, este Despacho procedió a notificar por aviso al quejoso mediante los radicados 2-2021-16327 y 2-2021-16329 del 13 de abril de 2021 (folios 190 – 192).

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 cursante 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 Secretaria 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 en la Secretaría Distrital de Hábitat, ordenada por las Resoluciones 077, 080, 081 y 099 de 2020, y se dictan otras*

RESOLUCIÓN No. 888 DEL 26 DE MAYO DE 2021 Pág. 3 de 14

Continuación de la Resolución “*Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 1021 del 20 de noviembre del 2020*”

*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).

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.

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.

Que mediante escrito con radicado No. 1-2021-08357 del 02 de marzo de 2021, el señor ALVARO RUEDA BRAVO, en calidad de Representante legal suplente de la sociedad enajenadora, instauró recurso de reposición y en subsidio de apelación en contra de la Resolución No. 1021 del 20 de noviembre de 2020, en el cual solicitó reponerla en su totalidad. 

RESOLUCIÓN No. 888 DEL 26 DE MAYO DE 2021 Pág. 4 de 14

Continuación de la Resolución “*Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 1021 del 20 de noviembre del 2020*”

Que, de acuerdo con lo anterior, corresponde a este Despacho resolver el recurso de reposición presentado contra la Resolución No. 1021 del 20 de noviembre de 2020 proferida por esta Subdirección, previo el siguiente análisis del caso:

### RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

#### 1. Procedencia

Con relación a los recursos que proceden contra un acto administrativo definitivo, el artículo 74 de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, establece que:

*“ARTÍCULO 74. RECURSOS CONTRA LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS. Por regla general, contra los actos definitivos procederán los siguientes recursos:*

*1. El de reposición, ante quien expidió la decisión para que la aclare, modifique, adicione o revoque.*

*2. El de apelación, para ante el inmediato superior administrativo o funcional con el mismo propósito.*

*No habrá apelación de las decisiones de los ministros, Directores de Departamento Administrativo, superintendentes y representantes legales de las entidades descentralizadas ni de los directores u organismos superiores de los órganos constitucionales autónomos.*

*Tampoco serán apelables aquellas decisiones proferidas por los representantes legales y jefes superiores de las entidades y organismos del nivel territorial.*

*3. El de queja, cuando se rechace el de apelación.*

*El recurso de queja es facultativo y podrá interponerse directamente ante el superior del funcionario que dictó la decisión, mediante escrito al que deberá acompañarse copia de la providencia que haya negado el recurso.*

*De este recurso se podrá hacer uso dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación de la decisión.*

*Recibido el escrito, el superior ordenará inmediatamente la remisión del expediente, y decidirá lo que sea del caso.”*

En ese orden, como la Resolución No. 1021 del 20 de noviembre de 2020, es un Acto Administrativo definitivo, el recurso de reposición presentado por la parte interesada es procedente.



**RESOLUCIÓN No. 888 DEL 26 DE MAYO DE 2021** Pág. 5 de 14

*Continuación de la Resolución “Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 1021 del 20 de noviembre del 2020”*

**2. Oportunidad**

Revisado el expediente se verificó que el recurso de reposición se radicó el 02 de marzo de 2021 Radicado 1-2021-08357, durante el plazo prescrito en el artículo 76 de la Ley 1437 de 2011<sup>1</sup>, toda vez que, el Acto Administrativo sancionatorio, fue notificado mediante notificación electrónica (autorización de notificación por esta vía: Radicación 1-2020-35753), el cual fue recibido por la sociedad enajenadora el día 22 de febrero de 2021 (identificador del certificado E40275133-S). El día 02 de marzo de 2021 la sociedad VERAMONTE S.A.S., identificada con NIT. 900701014-6, representada legalmente (suplente) por ALVARO RUEDA BRAVO, impugna interponiendo los recursos de reposición y en subsidio de apelación, en contra de la Resolución No. 1021 del 20 de noviembre de 2020.

Con fundamento en lo anterior, la impugnación interpuesta en contra de la Resolución No. 1021 del 20 de noviembre de 2020 fue radicada durante los diez (10) días que le dispone la ley para ello.

**3. Competencia**

Respecto a la competencia para decidir el recurso de reposición, el citado artículo 74 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, dispone que esta recae sobre quien expidió la decisión para que la aclare, modifique, adicione o revoque.

A su turno, el artículo 22 del Decreto Distrital 121 de 2008 *“Por medio del cual se modifica la estructura organizacional y las funciones de la Secretaría Distrital del Hábitat”*, señala entre las funciones de este Despacho:

*“(…) b. Expedir los actos administrativos que sean necesarios para tramitar, sustanciar y resolver las investigaciones y las demás actuaciones administrativas que se adelanten en ejercicio de las facultades de inspección, vigilancia y control a las actividades de anuncio, captación de recursos, enajenación y arrendamiento de vivienda. Estas facultades comprenden las de imponer sanciones, impartir órdenes, decretar medidas preventivas, resolver recursos, entre otras.”*

Acorde con lo expuesto, este Despacho es competente para resolver el recurso de reposición interpuesto en contra de la Resolución No. 1021 del 20 de noviembre de 2020. *SR*

<sup>1</sup>Artículo 76. OPORTUNIDAD Y PRESENTACIÓN. Los recursos de reposición y apelación deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso. Los recursos contra los actos presuntos podrán interponerse en cualquier tiempo, salvo en el evento en que se haya acudido ante el juez.

Los recursos se presentarán ante el funcionario que dictó la decisión, salvo lo dispuesto para el de queja, y si quien fuere competente no quisiere recibirlos podrán presentarse ante el procurador regional o ante el personero municipal, para que ordene recibirlos y tramitarlos, e imponga las sanciones correspondientes, si a ello hubiere lugar.

El recurso de apelación podrá interponerse directamente, o como subsidiario del de reposición y cuando proceda será obligatorio para acceder a la jurisdicción. Los recursos de reposición y de queja no serán obligatorios.

RESOLUCIÓN No. 888 DEL 26 DE MAYO DE 2021 Pág. 6 de 14

Continuación de la Resolución “*Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 1021 del 20 de noviembre del 2020*”

**4. Análisis del caso concreto**

Teniendo en cuenta los argumentos planteados por la parte recurrente, esta Subdirección precisa que la función de inspección, vigilancia y control sobre la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, de conformidad con las Leyes 66 de 1968, 388 de 1997, Decretos Ley 2610 de 1979, 078 de 1987 y demás normas concordantes, se ejerce sobre las personas naturales o jurídicas que desarrollen la actividad de enajenación de vivienda en el Distrito, con el propósito de resguardar el orden social y garantizar el cumplimiento de la ley.

Con fundamento en lo anterior, el cumplimiento de las funciones a cargo de esta Subdirección está encaminado a verificar si los hechos puestos en conocimiento de la Administración constituyen vulneración a la normatividad que regula la actividad, acto desarrollado a través de la investigación administrativa que se ha de adelantar en atención al procedimiento previsto en el Decreto Distrital 572 del 2015, en armonía con lo estipulado en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y demás normas relacionadas.

El recurrente, por vía principal de reposición y subsidiaria de apelación, impugna la Resolución No. 1021 del 20 de noviembre de 2020, peticionando su revocación, para, en su lugar, proferirse en su favor pronunciamiento substitutivo en el que se declare la imposibilidad de sancionar al recurrente VERAMONTE S.A.S., habida cuenta entre otros asuntos, el de la supuesta pérdida de oportunidad legal para ello. Petición, de cuya sustentación, este Despacho extrae ejemplificativamente a los siguientes apartes, que denotan al sentido de los cargos con que sustentara a su impugnación:

**1.1. CARGOS: EXTRAVÍO DEL OBJETO DE LA QUEJA; EXTRALIMITACIÓN DE LA AUTORIDAD ADMINISTRATIVA; VÍA DE HECHO**

Alega el recurrente en sustentación de su impugnación, que (subrayas, nuestras):

*“Reitero su despacho, en una clara violación a los derechos de mi representada no aprecia el acervo probatorio existente en el proceso y lo valora inadecuadamente, toda vez que desconoce no sólo las pruebas legalmente aportadas que obran en el expediente, que dan cuenta de la intervención de postventa sobre humedad y fisuras de la alcoba principal y la terraza, sino que no tiene en cuenta los hechos planteados por la Sra. Stand en la queja presentada y presupone la existencia de otros que no fueron contemplados por ella, por cuanto no existían.”*

La Subdirección de Investigaciones 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

**RESOLUCIÓN No. 888 DEL 26 DE MAYO DE 2021** Pág. 7 de 14

*Continuación de la Resolución “Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 1021 del 20 de noviembre del 2020”*

Decreto Ley 1421 de 1993, Acuerdos Distritales 16 de 1997, 20 de 1995, 79 de 2003, Ley 66 de 1968, Decreto Ley 2610 de 1979 Decreto Ley 078 de 1987, Decreto Nacional 405 de 1994, Decreto Distrital 572 de 2015 y 121 de 2008.

En tal sentido, el objeto de tal facultad es evitar que quienes realicen actividades de enajenación de cinco o más inmuebles destinados a vivienda vulneren las normas que los rigen y que en los procesos constructivos se presenten falencias que impliquen defectos o inconsistencias en la construcción, así como que la enajenadora cambie las condiciones de construcción ofrecidas a los adquirentes de vivienda.


Es por ello que ante tal competencia otorgada por la ley, este Despacho puede conocer de las presuntas afectaciones que se consideren deficiencias constructivas o desmejoramiento de especificaciones técnicas que afecten un inmueble dentro del Distrito Capital de oficio o a petición de parte, como quiera que está dentro de sus atribuciones sancionar a las enajenadoras que vulneren las normas que rigen los procesos constructivos o que impliquen defectos o inconsistencias en la construcción, así también por el cambio de las condiciones de construcción ofrecidas a los adquirentes de vivienda.

La irregularidad “*vicios ocultos en el apartamento*” puede llegar a conocimiento del despacho, por vía de queja, o de oficio, en aplicación del parágrafo del artículo 1º y del artículo 5º (incisos 1 y 3) del Decreto distrital 572 de 2015), por descubrimiento sucedido en la visita programada por esta Subdirección.

De las irregularidades determinadas con la visita técnica efectuada al inmueble, la autoridad pública distrital pone en conocimiento al enajenador. Irregularidad por la que se le conminara a efectuar las labores necesarias para eliminar definitivamente a los desencadenantes de los vicios ocultos. La persistencia de éstos ha sido el origen de la imposición de la sanción.

Por lo dicho, queda sin sustento que la autoridad gubernativa distrital hubiera incurrido en desfases respecto de la apreciación de los elementos probatorios, así como de la queja. Así entonces, dicho cargo no prospera.

**1.2. CARGOS: INAPRECIACIÓN DEL ACERVO PROBATORIO; DESCONOCIMIENTO DEL EFECTO JURÍDICO QUE DERIVA DE LA INTERVENCIÓN DEL ENAJENADOR; IMPOSIBILIDAD JURÍDICA DE SANCIONAR POR INSUBSISTENCIA DE LA OPORTUNIDAD LEGAL.**

La irregularidad grave, es originaria; esto es: existente desde la propia entrega del inmueble. E ininterrumpida y subsistente al momento de corrersele, al recurrente, el traslado del informe de verificación de hechos 19-155 del 28 de febrero de 2019. 



RESOLUCIÓN No. 888 DEL 26 DE MAYO DE 2021 Pág. 8 de 14

Continuación de la Resolución “*Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 1021 del 20 de noviembre del 2020*”

En alegatos de conclusión, el recurrente alega que intervino al inmueble objeto de la queja. Que lo entregó, a satisfacción, a la propietaria. El recurrente alega que el Despacho apreció desafortunadamente los documentales que dan cuenta de la intervención de postventa del recurrente sobre el inmueble. Y que, sobre esta intervención, operó el fenómeno de la pérdida de oportunidad sancionatoria (contemplado en el artículo 14 del Decreto Distrital 572 de 2015).

Resulta que esas piezas probatorias sí fueron estimadas por el Despacho; y de ellas observó de hecho afirmativamente a la existencia la intervención alegada por el recurrente.

De lo que no se percata el recurrente, es que el saneamiento de los vicios ocultos le impone una obligación de resultado, y no una de medios. Por lo cual, la intervención, *per se*, no se conforma como el cumplimiento del deber de saneamiento de los vicios ocultos. Como se le hace ver al recurrente, de este deber se logra liberar es cuando elimine definitivamente a la causa de los vicios ocultos identificados en el caso concreto.

Así las cosas, este Despacho asiente con los argumentos dados en el acto administrativo recurrido, pues le resulta claro que la pérdida de oportunidad se da únicamente en relación con el hecho “*2. Piso laminado afectado*”, por cuanto tratándose de una afectación leve, transcurrió más de 1 año entre el momento en el que se entregó el apartamento de la quejosa (12 de diciembre de 2016) y la fecha de la queja (22 de enero de 2018).

No ocurre lo mismo en relación con el hecho “*3. Vicios ocultos en el apartamento*”, ya que, tratándose de una deficiencia constructiva catalogada como grave, la administración se encontraba dentro de la oportunidad sancionatoria contemplada en el Artículo 14 del Decreto 572 de 2015, en tanto no transcurrieron los 3 años previstos para este tipo de afectación en dicha norma. En ese sentido no es de recibo el argumento de la enajenadora de contar el tiempo de oportunidad sancionatoria entre la fecha de la queja (22 de enero de 2018) y la fecha en la que se practicó la visita técnica por parte de la Subdirección (8 de febrero de 2019), pues no se pueden restringir la oportunidad de esta Subdirección a una intervención incólume que realice la enajenadora, cuando aún se encontraba dentro del trienal para las afectaciones graves desde la entrega de las áreas privadas, máxime cuando este Despacho previene la guarda del derecho tutelado a la vivienda digna de los habitantes de la ciudad capital que se ven afectados por las deficiencias constructivas incurridas por lo enajenadores ante el quebrantamiento a las normas de enajenación y construcción.

La vivienda digna debe ser entendida como un elemento que implica algo más allá de un hecho puramente material y se convierte en un mecanismo idóneo para el desarrollo social y protección de otros derechos que se encuentran conexos a este concepto, la vivienda implica garantizar un lugar donde se pueda vivir seguro, en paz y dignamente

**RESOLUCIÓN No. 888 DEL 26 DE MAYO DE 2021** Pág. 9 de 14

**Continuación de la Resolución “Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 1021 del 20 de noviembre del 2020”**

Así que el deber de garantizar el acceso a la vivienda en condiciones dignas involucra la protección de otros derechos como la vida, la salud, la familia, la intimidad entre muchos otros, y es un punto vital en el crecimiento económico y en la estabilidad social de las familias.


Las autoridades administrativas en aplicación de los principios de eficiencia y eficacia harán de sus actuaciones administrativas que las mismas sean expeditas, lo que en estas investigaciones no hubiese sido posible si a más de la denuncia pública se hubiese exigido denuncia escrita.

Así las cosas conforme a las pruebas allegadas por la sociedad investigada en donde manifiesta que los hechos del punto 3 del informe de verificación de hechos No. 19-155 del 28 de febrero de 2019, ya fueron intervenidos, los mismos son los constatados por este Despacho, evidenciando una humedad activa que proviene de la terraza del apartamento, dejando claro que de tales intervenciones no se puede predicar su efectiva reparación la cual es evidente que persiste, de lo contrario no estaríamos en este escenario debatiendo no solo la existencia de la deficiencia constructiva calificada como afectación grave, sino que a pesar de la intervención esta no fue eficaz, además con la absoluta certeza conforme se constata con las fechas de entrega del inmueble, la fecha de la reparación, la fecha de queja y de visita que este hecho se presentó dentro de los tres años siguientes a la entrega del inmueble, que su intervención no fue efectiva y que por ende también a la luz del artículo 14 del Decreto distrital 572 de 2015 no puede el Despacho desconocer que dicha deficiencia constructiva existe casi desde el mismo momento de la entrega del inmueble materia de queja, impidiendo el uso y goce del inmueble. Así entonces los cargos no prosperan.

**1.3. CARGOS: VÍA DE HECHO; INAPLICACIÓN DEL ARTÍCULO 50 CPACA; INDEBIDA IMPOSICIÓN SANCIONATORIA; INDEBIDA ESTIMACIÓN PECUNIARIA DE LA SANCIÓN ECONÓMICA**

Alega el recurrente en sustentación de su impugnación, que (subrayas, nuestras):

*“En cuanto a la graduación de la sanción, en el caso que nos ocupa, no obstante, operó el fenómeno de la pérdida de la capacidad de sancionar, como se explicó, realizaré un análisis de la graduación de la pena impuesta a la sociedad que represento: El Despacho debe subsumirse en los criterios del artículo 50 del CPACA, para graduar y calificación la pena a imponer, en caso de que hubiera lugar a ello.*

*El ejercicio que debe hacer la entidad para graduar la sanción, es subsumir lo que encontró en cada criterio, para el caso de este ítem cual es el daño o peligro para la vivienda y sus habitantes. En este sentido la deficiencia constructiva encontrada debe encuadrar típicamente* 

**RESOLUCIÓN No. 888 DEL 26 DE MAYO DE 2021** Pág. 10 de 14

**Continuación de la Resolución “Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 1021 del 20 de noviembre del 2020”**

*la norma, no debe hacerse de manera general, por cuanto estaría violando el principio de legalidad y el debido proceso.*

*En este sentido el despacho en forma genérica habla sobre la vivienda digna, lo cual es una premisa fundamental que compartimos; no obstante, no realiza el análisis sobre cuál es el daño o peligro generado a los intereses jurídicos tutelados. Se refiere al interés jurídico tutelado, pero no analiza cómo se produce el daño o peligro por la deficiencia constructiva, lo cual no es de recibo.*

*El funcionario tiene la obligación de motivar las decisiones y en este caso subsumir los hechos en el criterio definido por el artículo 50 ibidem, so pena de incurrir en una violación del derecho de defensa, más aún cuando se trata de imponer una sanción, sin la motivación adecuada.”*

El recurrente desatina al asumir que la aplicación del artículo 50 de la Ley 1437 de 2011 tiene por propósito determinar “... cuando se trata de imponer una sanción”. No es así: con tal precepto el Despacho no decide si se le impone o no sanción. Determina en cambio sí, al rigor de la sanción; pues tal precepto describe a los criterios intensificadores o atenuadores para la estimación pecuniaria del monto de la sanción económica a imponer.

Criterios de intensificación y de atenuación de la sanción. Los cuales, no son de aplicación estricta, sino en cuanto resulten pertinentes al caso.

Queda desvirtuada la alegación del recurrente, acerca de que supuestamente la autoridad administrativa no consideró los criterios descritos por el legislador: El Despacho obró para con el sancionado, con mesura, y en justedad, a la hora de la consideración de los criterios de estimación del monto por el cual se le impondría la sanción.

De tales criterios, para la situación se consideraron entre ellos a los de atenuación. Se transcriben los apartes pertinentes en que sucedió el pronunciamiento gubernativo impugnado:

*“Dentro de la actuación administrativa y las pruebas que reposan en el expediente, se constató que el recurrente cometió infracción a las normas que regulan el régimen de enajenación y construcción de vivienda, pues en el expediente relacionado a la investigación no constan pruebas capaces de demostrar que la responsable hubiese subsanado de manera definitiva el hecho materia de investigación, pese a que la misma contó con el tiempo necesario y la oportunidad para hacerlo. Dicha circunstancia, le permite a este Despacho concluir que para el caso concreto el recurrente no ha tenido la diligencia suficiente para sanear las infracciones normativas en las que incurrió.*

*(...)*

**RESOLUCIÓN No. 888 DEL 26 DE MAYO DE 2021** Pág. 11 de 14

*Continuación de la Resolución “Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 1021 del 20 de noviembre del 2020”*

*Las multas (...) 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.*

*(...)*

*En razón a los valores descritos en el inciso anterior y luego de evaluar los hechos contenidos en la investigación, las irregularidades encontradas que afectan el inmueble que nos ocupa, así como la incidencia y afectación que representan los mismos, procederá esta Subdirección a imponer sanción administrativa a la sociedad enajenadora, aclarando que la sanción de tipo administrativo -multa- tiene como fin exigir al infractor de una norma, la obligación de pagar una suma de dinero, tasada en aplicación de criterios de razonabilidad y proporcionalidad, así como, en los criterios orientadores previstos en el artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.*

*(...)*

*Por lo anterior (...) esta Subdirección impondrá sanción por valor de sesenta mil pesos (\$60.000) <sup>[2]</sup> (...)."*

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

Dicha categorización apunta a diferenciar si se vulneran las condiciones de habitabilidad o de uso de la vivienda o sus condiciones estructurales, por tanto, constituyen el marco para la aplicación de los ~~los~~

<sup>2</sup> El monto mínimo a determinar para con estas sanciones es, por diez mil pesos (\$10.000); el tope, es por quinientos mil pesos (\$500.000). A la estimación pecuniaria de la sanción impuesta en el caso concreto, se la determinó por sesenta mil pesos (\$60.000).

DECRETO 78 DE 1987: Artículo 2° -

Por virtud de lo dispuesto en el presente Decreto, el Distrito Especial de Bogotá y los municipios ejercerán las siguientes funciones: [...] 9. Imponer multas sucesivas de \$ 10.000.00 a \$ 500.000.00 a favor del Tesoro Nacional a las personas que incumplan las órdenes o requerimientos que en uso de las facultades previstas en el presente Decreto se expidan, para que se sujeten a las normas exigidas por las autoridades nacionales, departamentales, metropolitanas, municipales y distritales y/o para que se ajusten a las prescripciones de la Ley 66 de 1968 y sus normas complementarias.

También se impondrán sanciones en la cuantía anotada, cuando las autoridades distritales o municipales competentes, después de pedir explicaciones a las personas, a los administradores, a los representantes legales de los establecimientos sometidos a su control, en virtud de la Ley 66 de 1968 y del presente Decreto, se cercioren que se ha violado una norma o reglamento a que deba estar con relación a su actividad.

Así mismo, imponer multas sucesivas dentro de las cuantías a las personas que realicen propaganda sobre actividades de que trata la Ley 66 de 1968 y el Decreto 2610 de 1979, sin contar con el permiso de enajenación y/o sin ajustarse a la verdad de los hechos que les constan a las autoridades distritales o municipales en relación con los respectivos planes, sin perjuicio de las demás sanciones a que hubiere lugar y en especial de las específicamente consagradas en los artículos 6° y 7° del Decreto-ley 2610 de 1979.



**RESOLUCIÓN No. 888 DEL 26 DE MAYO DE 2021** Pág. 12 de 14

**Continuación de la Resolución “Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 1021 del 20 de noviembre del 2020”**

principios de razonabilidad y proporcionalidad en la motivación de la multa. Es por esto que esta Subdirección gradúa las multas que impone, cuando hay lugar a ello, atendiendo los criterios previstos en el artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, que se logren comprobar 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.

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*”.

Al respecto la Honorable 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: “*3. Vicios ocultos en el apartamento*”, constituye deficiencia constructiva calificada como afectación grave, según lo plasmado en el Informe de Verificación de Hechos No. 19-155 del 28 de febrero de 2019 (folios 118 y 119), situación que atenta directamente contra el derecho constitucional de acceder a una vivienda en condiciones dignas para los perjudicados.

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

Dentro de la actuación administrativa y las pruebas que reposan en el expediente, se constató que el enajenador cometió infracción a las normas que regulan el régimen de enajenación y/o construcción de vivienda, pues en el expediente relacionado a la investigación no constan pruebas capaces de demostrar que la responsable hubiese subsanado de manera definitiva el hecho materia de investigación, pese a que la misma contó con el tiempo necesario y la oportunidad para hacerlo. Dicha circunstancia, le permite a este Despacho concluir que para el caso concreto el enajenador no ha tenido la diligencia suficiente para sanear las infracciones normativas en las que incurrió.

Por lo expuesto, ninguno de los cargos prospera.

RESOLUCIÓN No. 888 DEL 26 DE MAYO DE 2021 Pág. 13 de 14

*Continuación de la Resolución “Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 1021 del 20 de noviembre del 2020”*

De otro lado, este Despacho considera relevante hacer saber que las diligencias administrativas adelantadas en la presente actuación fueron desarrolladas conforme a las competencias asignadas, con sujeción a los procedimientos contemplados en los Decretos Distritales expedidos para tal efecto, con fundamento en el material probatorio que obra en el expediente y con sujeción a las evidencias fácticas y jurídicas presentes en la investigación; circunstancia que además se desarrolló dentro del marco normativo que garantiza la expedición de los actos administrativos.

Así mismo, es necesario establecer que 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 estuvo enfocada en cumplir a cabalidad con el procedimiento establecido en el Decreto Distrital 572 del 2015 y demás normas complementarias.

En ese orden, cabe advertir que las facultades bajo las que actúa este Despacho surgen de la aplicación de las Leyes 66 de 1968 y 820 de 2003, los Decretos Ley 2610 de 1979, 078 de 1987, 1421 de 1993 y demás normas concordantes que dieron curso a la expedición del Acuerdo Distrital 257 de 2006, el cual determinó normas sobre la estructura, organización y funcionamiento de los organismos y entidades de Bogotá D.C., y creó la Secretaría Distrital del Hábitat, asignándole entre otras las funciones de inspección, vigilancia y control al ejercicio de las actividades de enajenación y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda.

Para esta Subdirección resulta indiscutible que el Acto Administrativo materia de estudio fue proferido en cumplimiento de los lineamientos sustanciales determinados en las normas legales, con respeto del debido proceso y el derecho a la defensa, así como también el cabal cumplimiento al principio de legalidad y plena observancia de todas y cada una de las garantías con que gozan las partes en el desarrollo de la investigación administrativa.

En síntesis, como quiera que los argumentos planteados por la parte recurrente no son suficientes para desvirtuar el acto administrativo objeto de recurso, en atención a que no se comprobó que el hecho materia de sanción hubiesen sido solucionado por la parte recurrente, este Despacho procederá a confirmar la decisión contenida en la Resolución No. 1021 del 20 de noviembre de 2020, por la cual se impuso una sanción a la sociedad VERAMONTE S.A.S., identificada con NIT. 900701014-6, representada legalmente por GABRIEL FERNANDO RAMÍREZ BOTERO (o quien haga sus veces), situación que constituye improcedente acceder a su solicitud de reposición, por lo tanto, se concede el recurso subsidiario de apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat.

En mérito de lo expuesto el Despacho:

**RESOLUCIÓN No. 888 DEL 26 DE MAYO DE 2021** Pág. 14 de 14

**Continuación de la Resolución “Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 1021 del 20 de noviembre del 2020”**

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO:** No reponer la Resolución No. 1021 del 20 de noviembre de 2020, por la cual se impuso una sanción y se impartió una orden a la sociedad VERAMONTE S.A.S., identificada con NIT. 900701014-6, representada legalmente por GABRIEL FERNANDO RAMÍREZ BOTERO (o quien haga sus veces), por las razones expuestas en la parte motiva del presente acto administrativo.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Confirmar en todas sus partes la Resolución No. 1021 del 20 de noviembre de 2020, conforme las consideraciones expuestas en este acto administrativo.

**ARTÍCULO TERCERO:** Conceder ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, el recurso de apelación interpuesto en forma subsidiaria, de conformidad con lo establecido en los artículos 20 literal i. del Decreto Distrital 121 de 2008, 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo; en consecuencia, envíese el expediente al inmediato superior para lo de su competencia.

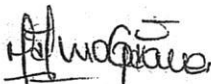
**ARTÍCULO CUARTO:** Notificar el contenido de esta Resolución a la sociedad enajenadora VERAMONTE S.A.S., identificada con NIT. 900701014-6, representada legalmente por GABRIEL FERNANDO RAMÍREZ BOTERO (o quien haga sus veces).

**ARTÍCULO QUINTO:** Comunicar el contenido de la presente Resolución al propietario (a) del apartamento 609 o quien haga sus veces del proyecto de vivienda EDIFICIO VERAMONTE 2 – PROPIEDAD HORIZONTAL, de esta ciudad.

**ARTÍCULO SEXTO:** La presente resolución rige a partir de su expedición.

**NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en Bogotá D.C, a los veintiséis (26) días del mes de mayo del año dos mil veintiuno (2021).



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

47



- II. Se inicie un proceso sancionatorio en contra de la constructora Veramonte S.A.S. por fallas en su responsabilidad profesional.
- III. Se ordene la indemnización por daños ocasionados con motivo a los vicios.

Gracias por su atención.

Atentamente,

*Alix Ivette Stand González*

C.C. 1.032.399.485 de Bogotá

Notificaciones: Calle 57B#47-09

Tel.3013984708