



SECRETARÍA DEL  
HÁBITAT

Bogotá D.C.

Señor (a)

**Propietario apartamento 604 (O QUIÉN HAGA SUS VECES)**

Edificio TORRES DE KANNA III PROPIEDAD HORIZONTAL Calle 15 No. 118 - 55

Apartamento 604

BOGOTA, D.C. / BOGOTA

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

**2-2021-48487**

FECHA: 2021-06-07 12:17 PRO 20835 FOLIOS: 1

ANEXOS: 0

ASUNTO: AVISO DE NOTIFICACION RESOLUCION

1168 DE 15/06/2021 EXPEDIENTE

1-2018-35596-1

DESTINO: EDIFICIO MULTIFAMILIAR TORRES DE KANNA II

TIPO: OFICIO SALIDA

ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y

Control de Vivienda

Referencia: Aviso de Notificación

Tipo de acto administrativo: Resolución 1168 de 15 de junio de 2021

Expediente No. 1-2018-35596-1

Respetado (a) Señor (a):

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra del Acto Administrativo **Resolución 1168 de 15 de junio de 2021** proferida por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

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

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

Contra el presente auto procede el recurso de reposición ante este Despacho y el de apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, los cuales podrán interponer en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación según el caso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 74 y siguientes de la Ley 1437 de 2011- Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y en el literal i artículo 20 del Decreto Distrital 121 de 2008.

El presente acto administrativo rige a partir de la fecha de su expedición

Al notificado se envía en archivo adjunto una (1) copia gratuita del citado acto administrativo.

Cordialmente,

**MILENA GUEVARA TRIANA**

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Osmar Alejandro Pulido Rodríguez Contratista  
Revisó: Juan Camilo Corredor - Profesional Universitario  
FOLIOS (15)

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

**RESOLUCIÓN No. 1168 DEL 15 DE JUNIO DE 2021** Pág. 1 de 30

*“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 en el párrafo del artículo 1° del Decreto Distrital 572 de 2015, asumió el conocimiento de la queja presentada por el señor **GUSTAVO TORRER HERRERA**, en calidad de propietario del apartamento 604 del **EDIFICIO TORRES DE KANNA III- PROPIEDAD HORIZONTAL**, por las presuntas irregularidades existentes en las áreas privadas del mencionado inmueble, ubicado en la Carrera 15 A #118-55, de esta ciudad, en contra de la sociedad enajenadora **CONSTRUCCIONES KANNA III S.A.S** identificada con **Nit.900.571.763-5** representada legalmente por el señor **JUAN DIEGO TORRES HERNANDEZ** (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2018-35596 del 13 de septiembre de 2018, Queja No. 1-2018-35596-1 (folio 1-115).

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 **CONSTRUCCIONES KANNA III S.A.S** identificada con **Nit.900.571.763-5** representada legalmente por el señor **JUAN DIEGO TORRES HERNANDEZ** (o quien haga sus veces), es el responsable del proyecto de vivienda y le fue otorgado el registro de enajenación No. 2013100 (cancelada) (folio 138).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015, mediante radicado No 2-2018-47535 del 04 de octubre de 2018 (folio 118), se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora **CONSTRUCCIONES KANNA III S.A.S** identificada con **Nit.900.571.763-5**, 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 fue comunicado al señor **GUSTAVO TORRER HERRERA**, en calidad de propietario del apartamento 604 del **EDIFICIO TORRES DE KANNA III- PROPIEDAD HORIZONTAL** (o quien haga sus veces) objeto de queja mediante radicado No 2-2018-47524 del 4 de octubre de 2018 (folio 117).

Que mediante radicado No. 1-2018-41310 del 25 de octubre de 2018 (folios 119-123), el representante 

**RESOLUCIÓN No. 1168 DEL 15 DE JUNIO DE 2021** Hoja No. 2 de 30

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

legal, señor JUAN DIEGO TORRES HERNANDEZ, dio respuesta al traslado de la queja señalando:

*“(…)*

*Por lo anterior no es cierto que hallan irregularidades o malos manejos frente a la administración del edificio como de su construcción y enajenación, el cual mi representada se ha regido por lo ordenado por la legislación colombiano para su buen mantenimiento y administración.*

*Razón por la cual solicito comedidamente se archive la queja que está interponiendo el señor Gustavo Torres por ser infundados los hechos motivo de la queja (...).*

Que mediante radicado No.1-2018-45324 del 26 de noviembre de 2018 (folios 124-127), el señor GUSTAVO TORRES HERRERA informó al despacho que a la fecha el inmueble objeto de la queja NO cuenta con contadores de energía individuales ratificando su queja, a la cual esta Subdirección dio respuesta mediante radicado No.2-2018-63993 del 18 de diciembre de 2018 (folio 130), señalando el procedimiento que se habría llevado a cabo.

Que, conforme a lo establecido en el artículo 5 del Decreto 572 de 2015 mediante radicados No 2-2019-57484 del 17 de octubre de 2019 recibido mediante guía de la empresa de envíos 472 YG243307845CO y 2-2019-57485 del 17 de octubre de 2019 recibido mediante guía No. YG243307859CO (folios 130-133), la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, informó tanto al quejoso como al enajenador, la práctica de una visita de carácter técnico al inmueble del asunto, con el objeto de verificar los hechos denunciados, visita fijada para el lunes 25 de noviembre de 2019 a las 9:30 A.M.

Que llegado el día y la hora de la visita técnica programada asistió el señor GUSTAVO TORRES HERRERA en calidad de propietario del inmueble y quejoso y por parte de la sociedad la señora ASTRID YANNETH RIVERA, cómo se puede corroborar en Acta de visita técnica del 25 de noviembre de 2019 (folio 135).

*“(…) Fecha de entrega del apartamento: mayo de 2016*

**HALLAZGOS*****1. Puerta Ventana de la Sala del Apartamento.***

*El quejoso manifiesta que la puerta ventana de la sala principal del apartamento la cual sirve de*

**RESOLUCIÓN No. 1168 DEL 15 DE JUNIO DE 2021** Hoja No. 3 de 30

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

*acceso al balcón tiene una filtración de agua lluvia por tal razón el piso en lamina de madera ha presentado levantamientos y deformaciones por la humedad causada (foto 4).*

*foto 1 foto 2 foto 3*

*En el momento de la diligencia se observa que la correspondiente puerta no ajusta debidamente y no se observa algún tipo de obstrucción en los rieles que la conforman y ayudan a su función de cerrado (foto 1, 2 y 3), por otro lado, cabe aclarar que solo se presenta filtración por la puerta ventana mencionada debido a que la constructora en 2018 realizó una impermeabilización de la terraza del edificio por posibles filtraciones desde la cubierta anteriormente.*

*Foto 4*

**Por lo que se califica como afectación grave según el Código de la Construcción de Bogotá y el Código de la Policía de Bogotá y que no tiene ninguna afectación estructural.**

**CÓDIGO DE LA POLICÍA DE BOGOTÁ (ACUERDO 79 DE 2003):**

**TITULO II**

**PARA LA SEGURIDAD**

**CAPITULO 8º. EN LAS CONSTRUCCIONES**

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

**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.**

**2. Fisuras en Muros del Apartamento.**

*El quejoso manifiesta la presencia de unas fisuras en el borde del muro de fachada (foto 5), el muro que colinda con la habitación auxiliar (foto 6) y otra fisura en el muro del baño (foto 7).*

RESOLUCIÓN No. 1168 DEL 15 DE JUNIO DE 2021 Hoja No. 4 de 30

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

*En el momento de la diligencia se encuentra que la última fisura tiene una capa de pintura adicional “parece que fue de alguna forma puesta esta capa pintura sobre la fisura” por otro lado se menciona por parte de la constructora y el propietario que no se han realizado intervenciones al respecto. Estas fisuras no son de carácter de daño estructural ni totalmente pronunciadas.*

*Foto 5 foto 6 foto 7*

*Por lo anterior, se establece deficiencia constructiva grave que afecta las condiciones de habitabilidad del bien privado por este hecho, se da incumplimiento a los expuesto en el numeral 1”*

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:

Resolución No. 080 del 16 de marzo de 2020 “Por la cual se adopta como medida transitoria por motivos de salubridad pública la suspensión de términos para los procesos sancionatorios adelantados en la secretaría de hábitat”,

Resolución No. 084 de 20 de marzo de 2020 “Por el cual se aclara el alcance de la suspensión de términos en los procedimientos a cargo de la secretaria Distrital del Hábitat contemplados en la Resoluciones 077 y 080 de 16 de marzo de 2020”

Resolución No. 099 del 31 de marzo de 2020 “Por la cual se prorroga la suspensión de los términos de las actuaciones y procesos administrativos, sancionatorios y disciplinarios de que tratan las Resoluciones 077, 080 y 081 de 2020”

Resolución 231 del 27 de julio de 2020 “por la cual se levanta la suspensión de los términos de las actuaciones administrativas, disciplinarias, sancionatorias que se adelantan en la Secretaría Distrital de Hábitat, ordenada por las Resoluciones 077, 080, 081 y 099 de 2020, y se dictan otras disposiciones”, la cual dispuso en su artículo segundo levantar las suspensión de términos procedimentales de las

**RESOLUCIÓN No. 1168 DEL 15 DE JUNIO DE 2021** Hoja No. 5 de 30

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

actuaciones administrativas y sancionatorias sobre los asuntos de Inspección Vigilancia y Control, a partir de las 0:00 horas del 18 de agosto de 2020.

Resolución No. 251 del 16 de agosto de 2020 "Por la cual se modifica el artículo 2 de la Resolución 231 del 27 de julio de 2020 "Por la cual se levanta la suspensión de los términos de las actuaciones administrativas, disciplinarias y sancionatorias que se adelantan en la Secretaría Distrital del Hábitat, ordenada por las Resoluciones 077, 080, 081 y 099 de 2020 y se dictan otras disposiciones", en los siguientes términos:

"Artículo 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 en cumplimiento al artículo 6º 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, el 22 de octubre de 2020, por medio del Auto No. 453 (folios 142-146) se dispuso la apertura de la presente investigación administrativa en contra de la sociedad enajenadora CONSTRUCCIONES KANNA III S.A.S identificada con Nit.900.571.763-5 representada legalmente por el señor JUAN DIEGO TORRES HERNANDEZ (o quien haga sus veces), de conformidad con lo consignado en el Informe de Verificación de Hechos No.19-1376 (folios 136-137), producto de la visita técnica realizada 

**RESOLUCIÓN No. 1168 DEL 15 DE JUNIO DE 2021** Hoja No. 6 de 30

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

el 25 de noviembre de 2019 (folio 135), en el proyecto de vivienda EDIFICIO TORRES DE KANNA III- PROPIEDAD HORIZONTAL.

Que el acto administrativo No.453 del 22 de octubre de 2020, fue notificado mediante aviso con radicado No.2-2020-43286 del 27 de noviembre de 2020 a la sociedad (folio 159), recibido según se evidencia en guía No. YG264204951CO (folio 160) y comunicado al señor GUSTAVO TORRES HERRERA en calidad de propietario del inmueble y quejoso, mediante radicado No.2-2020-37468 del 29 de octubre de 2020 (folio 157) el cual fue recibido según se evidencia en guía de entrega YG262876570CO (folio 158).

Que mediante radicado No.1-2020-36410 del 16 de diciembre de 2020 (folio 161), el señor DIEGO TORRES HERNANDEZ en calidad de representante legal de la sociedad enajenadora, dio respuesta al Auto de apertura señalando: "

"(...)

***FRENTE A LOS HALLAZGOS***

***1. Puerta Ventana de la Sala del Apartamento***

*Si bien, dentro de la visita técnica manifiestan que observan que la correspondiente puerta no ajusta debidamente tampoco expresan cual es la causal por la cual se ajusta correctamente, para advertir o poder definir de donde se origina el problema, ya que puede ser por incorrecta utilización de la puerta ventana, falta de mantenimiento de los rieles, o manipulación excesiva de esta, por lo que no puede pretenderse que propiamente corresponde a una deficiencia constructiva proveniente de la construcción del EDIFICIO.*

*Tampoco se demuestra que la puerta NO CIERRE, impidiendo el acceso a la sala o el balcón, de acuerdo a la ubicación de ingreso que se encuentre el propietario...*

***2. Fisuras en muros del Apartamento***

*Frente a las fisuras observadas en la visita técnica es preciso indicar que estas pudieron ser causados al movimiento normal de edificio, no obstante, y con el fin de confirmar su procedencia se realizará una visita al apartamento, para validar si hay lugar o no a su reparación.*

(...)

***OPORTUNIDAD PARA IMPONER SANCIONES***

RESOLUCIÓN No. 1168 DEL 15 DE JUNIO DE 2021 Hoja No. 7 de 30

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

*Conforme al artículo 14 del Decreto 572 de 2015, el término para interponer sanciones cuando se trata de afectaciones graves tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, es de tres (3) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso...*

*SOLICITUD En caso de no ser cerrada la investigación de carácter administrativo por encontrarse vencido el termino para imponer sanciones, solicito se fije fecha para celebrar audiencia de intermediación conforme lo dispuesto en el artículo 8 del Decreto 572 de 2015”.*

Que, de acuerdo con la solicitud de audiencia de mediación, este Despacho procedió a celebrarla el día 23 de abril de 2021 como se evidencia en el ACTA No.2021-SDHT-1-2018-35596-2 (folio 173), audiencia a la cual asistió el señor JUAN DIEGO TORRES HERNANDEZ en calidad de representante de la sociedad y sin asistencia por parte del quejoso a pesar de haber sido entregada de conformidad con la guía recibida según consta en guía No. YG270864587CO la comunicación con radicado No.2-2021-16482 del 13 de abril de 2021 (folio 172).

Que una vez agotada la etapa procesal de pronunciamiento frente a la solicitud de audiencia, mediante Auto No.850 del 11 de mayo de 2021 (folios 174-176) se procedió a impulsar oficiosamente la investigación y correr traslado para alegar de conclusión, acto administrativo el cual fue debidamente comunicado, a la sociedad enajenadora CONSTRUCCIONES KANNA III S.A.S identificada con Nit.900.571.763-5 representada legalmente por el señor JUAN DIEGO TORRES HERNANDEZ (o quien haga sus veces) mediante radicado No.2-2021-23726 del 13 de mayo de 2021 y al señor GUSTAVO TORRES HERRERA en calidad de propietario del apartamento 604 (quejoso) (folio 177).

Que mediante radicado No.1-2021-23525 del 3 de junio de 2021 (folios 179-182), el señor JUAN DIEGO TORRES HERNANDEZ en calidad de representante de la sociedad dio respuesta al Auto de traslado para alegatos señalando:

❖ *PRINCIPIO DE OPORTUNIDAD PARA APERTURAR INVESTIGACIONES*

*Es menester señalar a este despacho que los informes de verificación de los hechos corresponden a visitas técnicas efectuadas el 25 de noviembre de 2019, así como de acuerdo o a lo tipificado en el artículo 6° de Decreto 572 de 2015 existe un término perentorio en cuanto a la elaboración del informe técnico y a la apertura de la investigación administrativa, el cual reza lo siguiente:  
(...)*

*De acuerdo a lo descrito en la citada norma se tiene un término de dos meses contados a partir de la elaboración del informe técnico por parte de la Subdirección de Investigaciones y Control* 

**RESOLUCIÓN No. 1168 DEL 15 DE JUNIO DE 2021** Hoja No. 8 de 30

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

*de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda para adelantar la apertura de una investigación administrativa, para el caso en concreto se evidencia la prescripción para iniciar dicha apertura de investigación, teniendo en cuenta que la elaboración del informe técnico el 25 de noviembre de 2019 y la Subdirección de Investigaciones y Control de vivienda inicio la apertura de la investigación administrativa a partir del 20 de octubre de 2020, es decir de manera extemporánea...*

*Finalmente para concluir téngase en cuenta que si bien es cierto que los términos de investigación administrativa de Inspección Vigilancia y Control respecto de las actividades de construcción de inmuebles, que son de objeto de enajenación, captación, de dineros y arrendamientos 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 inclusiva, por tanto se levanta la suspensión de términos en procesos administrativos sancionatorios que adelanta la Subsecretaría de Inspección...*

➤ **PRINCIPIO DE OPORTUNIDAD PARA IMPONER SANCIONES**

*De igual manera reiteramos que conforme al artículo 14 del Decreto 572 de 2015, el término para interponer sanciones cuando se trata de afectaciones graves tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, es de tres (3) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes según el caso.*

*Si bien es cierto la entrega del apartamento 604 del Edificio Torres de Kanna III -PH fue el 10 de mayo de 2016, y la queja fue interpuesta el 13 de septiembre de 2018, habiendo transcurrido más de 2 años desde la fecha de su entrega, es importante resaltar que la sanción no ha sido interpuesta a la fecha, habiendo transcurrido más de tres años como lo establece la norma...*

➤ **CARENCIA ACTUAL DE OBJETO POR HECHO SUPERADO**

*A la fecha de contestación del presente escrito ya se atendió la pretensión de la parte actora por lo tanto existe carencia actual del objeto por hecho superado tal como lo indico Sentencia T 038/10 de la corte constitucional...*

**SOLICITUD**

*En virtud de expuesto solicito cerrar la presente investigación por encontrarse vencido el termino para imponer sanciones...”*

**RESOLUCIÓN No. 1168 DEL 15 DE JUNIO DE 2021** Hoja No. 9 de 30

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

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 presente actuación administrativa, previo el siguiente:

**ANÁLISIS DEL DESPACHO**

**1. Competencia.**

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda cumple las funciones de inspección, vigilancia y control exclusivamente sobre las personas naturales o jurídicas que realicen actividades de enajenación de cinco o más inmuebles destinados a vivienda. Lo anterior de conformidad con el numeral 12, artículo 12 del Decreto Ley 1421 de 1993, la Ley 66 de 1968, el Decreto Ley 2610 de 1979 Decreto Ley 078 de 1987, el Decreto Nacional 405 de 1994, los Acuerdos Distritales 16 de 1997 y 735 de 2019, y los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015.

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

## RESOLUCIÓN No. 1168 DEL 15 DE JUNIO DE 2021 Hoja No. 10 de 30

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

S.A.S identificada con Nit.900.571.763-5 representada legalmente por el señor JUAN DIEGO TORRES HERNANDEZ (o quien haga sus veces).

## 2. Desarrollo de la actuación

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

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

*"Por otra parte, cuando la administración aplica una norma legal, que al mismo tiempo limita un derecho, la decisión correspondiente debe ser no sólo producto de un procedimiento, por sumario que éste sea, sino que la persona afectada, sea informada de la determinación, pues se trata de un acto administrativo. De lo contrario, estaríamos frente a un poder absoluto por parte de la administración y, probablemente, dentro del campo de la arbitrariedad. Asuntos que en numerosas oportunidades ha señalado la Corte no corresponden al Estado de derecho."<sup>2</sup>*

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

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

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

**RESOLUCIÓN No. 1168 DEL 15 DE JUNIO DE 2021** Hoja No. 11 de 30

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

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 12 de septiembre de 2019 al proyecto de vivienda **CONSTRUCCIONES KANNA III S.A.S** identificada con Nit.900.571.763-5 representada legalmente por el señor **JUAN DIEGO TORRES HERNANDEZ** (o quien haga sus veces), se constató que los hechos *“1. Puerta Ventana de la Sala del Apartamento y 2. Fisuras en Muros del Apartamento”*, constituyen deficiencias constructivas calificadas como afectaciones graves, conforme lo plasmado en el Informe de Verificación de Hechos No. 19-1376 del 2 de diciembre de 2019, y en el Auto de apertura de investigación No. 453 del 22 de octubre de 2020.

Que mediante radicado No.1-2020-36410 del 16 de diciembre de 2020 (folio 161), la sociedad mediante su representante legal da respuesta al auto de apertura alegando la oportunidad para imponer sanciones por parte del Despacho, solicitando audiencia de mediación, cabe señalar que en los documentos radicados por la sociedad no se aportó ninguna prueba o solicitud de ella, razón por la cual el despacho no se pronunció frente a esto.

Compete a este Despacho observar que la fecha de entrega de las áreas privadas del apartamento 604 corresponde al mes de mayo de 2016, tal como se evidencia en el acta suscrita por los interesados a folio 135, y los hechos conocidos por esta Subdirección corresponden al 13 de septiembre de 2018.

Lo anterior, con el objetivo de determinar la oportunidad para conocer las deficiencias constructivas catalogadas como graves 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: *

**RESOLUCIÓN No. 1168 DEL 15 DE JUNIO DE 2021** Hoja No. 12 de 30

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

*Las afectaciones graves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas cuando se hubieran presentado dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro del año (1) siguiente a la fecha de las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones...*

Así las cosas, encuentra esta Subdirección que, respecto a los hechos “1. Puerta Ventana de la Sala del Apartamento y 2. Fisuras en Muros del Apartamento”, catalogados como afectaciones graves, la oportunidad para imponer sanciones y órdenes por parte de este Despacho se mantiene vigente, toda vez que se encuentra dentro de los 3 años siguientes a la fecha de entrega de las áreas privadas.

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 los investigados 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**

De conformidad con lo establecido en los antecedentes del presente acto administrativo, este Despacho evidencia que mediante radicado No. No.1-2020-36410 del 16 de diciembre de 2020 (folio 161), el señor DIEGO TORRES HERNANDEZ en calidad de representante legal de la sociedad enajenadora, dio respuesta al Auto de apertura y mediante radicado No. 1-2021-23525 del 3 de junio de 2021 (folios 179-182), el señor DIEGO TORRES HERNANDEZ dio respuesta al Auto de traslado para alegatos, documentos que serán estudiados de forma conjunta toda vez que lo pretendido y argumentado en los dos radicados es similar:

#### **❖ PRINCIPIO DE OPORTUNIDAD PARA APERTURAR INVESTIGACIONES**

*Es menester señalar a este despacho que los informes de verificación de los hechos corresponden a visitas técnicas efectuadas el 25 de noviembre de 2019, así como de acuerdo o a lo tipificado en el artículo 6° de Decreto 572 de 2015 existe un término perentorio en cuanto a la elaboración del informe técnico y a la apertura de la investigación administrativa, el cual reza lo siguiente:*  
(...)

*De acuerdo a lo descrito en la citada norma se tiene un término de dos meses contados a partir de a elaboración del informe técnico por parte de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda para adelantar la apertura de una investigación administrativa, para el caso en concreto se evidencia la*

**RESOLUCIÓN No. 1168 DEL 15 DE JUNIO DE 2021** Hoja No. 13 de 30

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

*prescripción para iniciar dicha apertura de investigación, teniendo en cuenta que la elaboración del informe técnico el 25 de noviembre de 2019 y la Subdirección de Investigaciones y Control de vivienda inicio la apertura de la investigación administrativa a partir del 20 de octubre de 2020, es decir de manera extemporánea...*

*Finalmente para concluir téngase en cuenta que si bien es cierto que los términos de investigación administrativa de Inspección Vigilancia y Control respecto de las actividades de construcción de inmuebles, que son de objeto de enajenación, captación, de dineros y arrendamientos 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 inclusiva, por tanto se levanta la suspensión de términos en procesos administrativos sancionatorios que adelanta la Subsecretaría de Inspección...*

➤ **PRINCIPIO DE OPORTUNIDAD PARA IMPONER SANCIONES**

*De igual manera reiteramos que conforme al artículo 14 del Decreto 572 de 2015, el término para interponer sanciones cuando se trata de afectaciones graves tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, es de tres (3) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes según el caso.*

*Si bien es cierto la entrega del apartamento 604 del Edificio Torres de Kanna III -PH fue el 10 de mayo de 2016, y la queja fue interpuesta el 13 de septiembre de 2018, habiendo transcurrido más de 2 años desde la fecha de su entrega, es importante resaltar que la sanción no ha sido interpuesta a la fecha, habiendo transcurrido más de tres años como lo establece la norma...*

➤ **CARENCIA ACTUAL DE OBJETO POR HECHO SUPERADO**

*A la fecha de contestación del presente escrito ya se atendió la pretensión de la parte actora por lo tanto existe carencia actual del objeto por hecho superado tal como lo indico Sentencia T 038/10 de la corte constitucional...*

**SOLICITUD**

*En virtud de expuesto solicito cerrar la presente investigación por encontrarse vencido el termino para imponer sanciones... "A"*

**RESOLUCIÓN No. 1168 DEL 15 DE JUNIO DE 2021** Hoja No. 14 de 30

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

Con relación a lo anterior, este despacho recuerda que es una obligación de la persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, dar cumplimiento a todas las normas que rigen dichas labores, en particular, las referentes a las especificaciones de las obras y el cumplimiento de las obligaciones pactadas con los adquirentes de vivienda, actividad que debe ejecutarse desde el momento en que se inicia la enajenación de las unidades de vivienda.

Frente al primer argumento en el que precisa el representante de la sociedad que no se han respetado a cabalidad los términos dispuestos en el Decreto Distrital No. 572 de 2015, el Despacho procede a indicar que, frente a los términos del citado Decreto Distrital, la Subdirección tiene la obligación de darle trámite a todas las quejas en estricto orden cronológico en cual hayan sido presentadas, según lo previsto en artículo 15 de la Ley 962 de 2005 que prevé:

*“Artículo 15. Derecho de turno. Los organismos y entidades de la Administración Pública Nacional que conozcan de peticiones, quejas o reclamos, deberán respetar estrictamente el orden de su presentación...”*

Asimismo, la jurisprudencia de la Corte Constitucional en Sentencia T-293 de 2009, manifestó:

*“(...)De otra parte, esta Corporación ha tenido oportunidad de pronunciarse sobre la importancia de establecer y respetar turnos, para la administración y entrega de prestaciones que materializan derechos constitucionales. (...)”*

Por lo que ante el cúmulo de investigaciones que se tramitan en este Despacho, en ocasiones no es posible cumplir a cabalidad con los términos señalados en la norma aludida, lo cual no supone una vulneración al debido proceso ni tampoco un vicio formal, si se aplica el principio de la prevalencia del derecho sustancial sobre el formal, consagrado en la Constitución Política en el artículo 228, el cual contempla que en las actuaciones de la administración de justicia prevalecerá el derecho sustancial. Que según la Corte Constitucional le da el siguiente alcance en la Sentencia T-1306 del 2001, que a la letra dice:

*“El procedimiento no es, en principio, ni debe llegar a ser impedimento para la efectividad del derecho sustancial, sino que debe tender a la realización de los derechos sustanciales al suministrar una vía para la solución de controversias sobre los mismos. Cuando surge un conflicto respecto de un derecho subjetivo, es el derecho procesal el que entra a servir como pauta válida y necesaria de solución de la diferencia entre las partes. Se debe tener siempre presente que la norma procesal se debe a la búsqueda de la garantía del derecho sustancial”.*

**RESOLUCIÓN No. 1168 DEL 15 DE JUNIO DE 2021** Hoja No. 15 de 30

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

En la misma línea, la Corte en Sentencia T-268 de 2010, estableció:

*"La Corte Constitucional ha señalado que, por disposición del artículo 228 Superior, las formas no deben convertirse en un obstáculo para la efectividad del derecho sustancial, sino que deben propender por su realización. Es decir, que las normas procesales son un medio para lograr la efectividad de los derechos subjetivos y no fines en sí mismas"*.

Dicho principio pretende que las formalidades o ritos procesales, no impidan la materialización de los derechos sustanciales, siendo insubsanable únicamente la irregularidad procesal que ponga en riesgo el derecho sustancial. Sobre el particular la Corte Constitucional ha sido enfática en reconocer dicha primacía al señalar en reiterada jurisprudencia como la sentencia T-1021 de 2002, lo siguiente:

*"Ya ha sostenido la Corte que "las formalidades son un medio de concreción del derecho sustancial y no un fin en sí mismo". Es claro que las exigencias formales que consagra la ley para darle validez a ciertos actos deben ser observadas y tenidas en cuenta, pero su verificación no puede conllevar a que se sacrifiquen derechos fundamentales, tales como el derecho de defensa o el principio constitucional de la prevalencia del derecho sustancial". (Negrilla y subraya fuera del texto original)*

Frente a ello el Despacho estima que no le asiste razón a la sociedad cuando manifestó equívocamente que el referido acto administrativo adolece de vicios por los términos en que se desarrolló la investigación considerándolos extemporáneos, pues en nada incide para la investigación tal afirmación, como quiera que los hechos se constituyen como deficiencias constructivas calificadas como de afectación graves, como quedó plasmado en los Informes de Verificación de Hechos No. 19-1376 del 2 de diciembre de 2019, que la enajenadora no corrigió, por lo que el Despacho hubiese proferido la misma sanción en el término o por fuera de él.

En razón a lo expresado con anterioridad resulta claro para el Despacho que los Actos Administrativos correspondientes a la presente investigación fueron emitidos en debida forma, y con total apego a las normas legales, respetando el debido proceso y el derecho a la defensa, así como también se dio cabal cumplimiento al principio de legalidad, y en general, en su expedición se dio plena observancia a todas y cada una de las garantías con que gozan los investigados en este tipo de procesos.

Ahora bien, frente al segundo argumento en el que manifiesta el señor JUAN DIEGO TORRES HERNANDEZ frente a los hallazgos:

1. *Puerta ventana de la sala del apartamento:* 

**RESOLUCIÓN No. 1168 DEL 15 DE JUNIO DE 2021** Hoja No. 16 de 30

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

Frente a este hecho manifiesta el Despacho que mediante informe de verificación No.19-1376 se manifestó respecto al hecho se evidencio que la correspondiente puerta no ajusta debidamente y no se observa algún tipo de obstrucción en los rieles que la conforman y ayudan a su función de cerrado, presentando por esta falla filtración de agua, toda vez que el técnico en la visita verificó que no existe obstrucción o falla por alguna causa por parte del propietario, calificó el hecho como grave, toda vez que si bien existe la falla en la puerta ventana, esta genera una filtración de agua que con el tiempo podría empeorar la situación, toda vez que la sociedad se encuentra dentro del término estipulado en el Decreto 572 de 2015, y los hechos fueron conocidos por esta dentro de los 3 años siguientes, no se podrá hablar de mantenimiento por parte del propietario, puesto que se encuentra en los tiempos estipulados por la norma para ser corregidos por la sociedad enajenadora.

2. Fisuras en muros del apartamento, para este hecho el informe técnico No. 19-1376 señaló que el hecho seria una deficiencia constructiva grave toda vez que se evidenciaron fisuras en el borde de muro de fachada, el técnico no las evidenció como fallas estructurales, pero tampoco se señalaron como provenientes de movimientos de la torre, es importante señalar que la sociedad contó con más de 3 años para demostrar que esta Subdirección habría incurrido en error en la calificación de los hechos, no obstante este despacho no ha recibido materia probatorio con el cual se desvirtúe las aseveraciones por parte del técnico de la entidad, por lo que para este despacho es claro que las deficiencias existen y se mantiene en su calificación.

Por su parte, esta Subdirección considera que la parte interesada estaba en plena capacidad de aportar las pruebas solicitadas al expediente a través del medio probatorio que estimara más conveniente, dentro de la respectiva etapa procesal. En ese orden, resulta oportuno recordar que el artículo 173 del Código General del Proceso, establece expresamente la posibilidad de abstenerse de ordenar la práctica de la prueba que, directamente o por medio de derecho de petición, hubiese podido conseguir la parte interesada; disposición normativa consagrada en los siguientes términos:

*“ARTÍCULO 173. OPORTUNIDADES PROBATORIAS. Para que sean apreciadas por el juez las pruebas deberán solicitarse, practicarse e incorporarse al proceso dentro de los términos y oportunidades señalados para ello en este código.*

*En la providencia que resuelva sobre las solicitudes de pruebas formuladas por las partes, el juez deberá pronunciarse expresamente sobre la admisión de los documentos y demás pruebas que estas hayan aportado. El juez se abstendrá de ordenar la práctica de las pruebas que, directamente o por medio de derecho de petición, hubiera podido conseguir la parte que las solicite, salvo cuando la petición no hubiese sido atendida, lo que deberá acreditarse sumariamente. (...)* (Subrayado fuera de texto)”

**RESOLUCIÓN No. 1168 DEL 15 DE JUNIO DE 2021** Hoja No. 17 de 30

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

Acorde con lo anterior, además se estima relevante traer a colación apartes del artículo 167 del Código General del Proceso, toda vez que a juicio de esta Subdirección la carga de la prueba de los hechos alegados en esta investigación corresponde a la parte que los pretenda hacer valer en la actuación administrativa; en ese orden, señala la norma:

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

*No obstante, según las particularidades del caso, el juez podrá, de oficio o a petición de parte, distribuir, la carga al decretar las pruebas, durante su práctica o en cualquier momento del proceso antes de fallar, exigiendo probar determinado hecho a la parte que se encuentre en una situación más favorable para aportar las evidencias o esclarecer los hechos controvertidos. (...)”*

Para el tercer punto *PRINCIPIO DE OPORTUNIDAD PARA IMPONER SANCIONES:*

Por otro lado, alega la representante de la sociedad que existe pérdida de oportunidad para imponer sanciones, este despacho manifiesta que no es cierta dicha afirmación toda vez que la pérdida de oportunidad como lo contempla el Decreto 572 de 2015 señala:

*OPORTUNIDAD PARA IMPONER SANCIONES conforme al artículo 14 del Decreto 572 de 2015, el término para interponer sanciones cuando se trata de afectaciones graves tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, es de tres (3) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso.*

Frente al presente argumento de la pérdida de oportunidad, la sociedad ha interpretado la norma de manera equivocada pues la oportunidad para imponer sanción por parte del despacho según lo contemplado en el Decreto 572 de 2015 artículo 14, se estudió bajo las fechas tanto de entrega de las áreas privadas del apartamento 604 para el presente caso, como la fecha en que esta Subdirección conoció de los hechos: la entrega de dichas áreas se realizó en el mes de mayo del año 2016 por ser deficiencias calificadas como graves, contaba el quejoso con 3 años para poner en conocimiento del despacho los hechos, esto quiere decir hasta mayo del año 2019, acontecimiento que ocurrió el 13 de septiembre de 2018 fecha anterior a la descrita por la norma, lo que claramente señala que no se presentó el fenómeno de la pérdida de oportunidad señalado en la norma referida por la sociedad. 

**RESOLUCIÓN No. 1168 DEL 15 DE JUNIO DE 2021** Hoja No. 18 de 30

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

Ahora bien, lo que entiende esta Subdirección es que la sociedad pretende hacer referencia a la caducidad de la investigación, contemplada en el CPACA artículo 52, término completamente diferente al señalado por la sociedad.

**CADUCIDAD:**

Según nos señala la norma ley 1437 del año 2011, artículo 52 caducidad de la facultad sancionatoria:

*Salvo lo dispuesto en leyes especiales, la facultad que tienen las autoridades para imponer sanciones caduca a los tres (3) años de ocurrido el hecho, la conducta u omisión que pudiere ocasionarlas, término dentro del cual el acto administrativo que impone la sanción debe haber sido expedido y notificado. Dicho acto sancionatorio es diferente de los actos que resuelven los recursos, los cuales deberán ser decididos, so pena de pérdida de competencia, en un término de un (1) año contado a partir de su debida y oportuna interposición. Si los recursos no se deciden en el término fijado en esta disposición, se entenderán fallados a favor del recurrente, sin perjuicio de la responsabilidad patrimonial y disciplinaria que tal abstención genere para el funcionario encargado de resolver...*

Es claro para este despacho que la Facultad sancionatoria que tiene la Secretaría Distrital del Hábitat, en este caso por medio de la Subsecretaría de Inspección Vigilancia y Control, está debidamente reglada por el procedimiento establecido para ello en el Decreto 572 de 2015, “*Por el cual se dictan normas que reglamentan el procedimiento especial para el cumplimiento de las funciones de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat*”.

Así las cosas, es claro que existe norma especial que le permite a la Secretaría sancionar con base en ella, los términos se predicán desde el momento en que se presenta la queja o se inicia de oficio la investigación; lo que quiere decir que para el presente caso la caducidad de acción sancionatoria es de 3 años a partir de la fecha en que el despacho conoce los hechos materia de la investigación (13 de septiembre de 2018), siendo así su principal caducidad el 13 de septiembre de 2021.

No obstante lo anterior y toda vez que 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

**RESOLUCIÓN No. 1168 DEL 15 DE JUNIO DE 2021** Hoja No. 19 de 30

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

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 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 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 1°. Modificar el Artículo 2 de la Resolución 231 del 27 de julio de 2020, de la siguiente manera:  
"Artículo 2°. Levantar la suspensión de los términos procedimentales de las actuaciones administrativas y sancionatorias sobre los asuntos de Inspección, Vigilancia y Control, a partir de las 00:00 del 31 de agosto de 2020 o a partir del día siguiente a la fecha que culminen las medidas especiales de restricción de la circulación para la localidad de Chapinero." (Subraya fuera de texto). 

**RESOLUCIÓN No. 1168 DEL 15 DE JUNIO DE 2021** Hoja No. 20 de 30

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

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.*

Es importante aclarar que la suspensión de dichos términos fue atendiendo las directrices nacionales establecidas por el gobierno a causa del COVID 19.

Por lo anterior no podrá recibir este despacho el argumento de la caducidad de la acción sancionatorio toda vez que esta Subdirección se encuentra dentro de los términos señalados por la ley y la norma especial.

Y como último argumento señala el representante de la sociedad CARENIA ACTUAL DE OBJETO POR HECHO SUPERADO, es importante señalar que como se manifestó anteriormente la carga de la prueba: la parte interesada estaba en plena capacidad de aportar las pruebas solicitadas al expediente a través del medio probatorio que estimara más conveniente, dentro de la respectiva etapa procesal, no obstante a la fecha el despacho no cuenta con prueba alguna en la cual se evidencie que la sociedad subsanó los hechos materia de investigación, en ninguno de sus radicados la sociedad aportó el recibo a satisfacción de las obras en el cual se evidenciara la subsanación total y definitiva de los hechos, pues la sociedad es el interesado en demostrar las actuaciones equivalentes a la corrección de las deficiencias que nunca debieron existir si se hubiese dado pleno cumplimiento a las normas ya señaladas.

Por lo anterior esta Subdirección basada en el material probatorio aportado durante toda la investigación, y el cual reposa en el expediente, no encontró prueba alguna de las manifestaciones por parte de representante de la sociedad razón por la cual para esta Subdirección el hecho no ha sido corregido y/o subsanado.

## RESOLUCIÓN No. 1168 DEL 15 DE JUNIO DE 2021 Hoja No. 21 de 30

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

La Administración cumplió con la carga probatoria correspondiente al proceso administrativo que llevó a cabo la Subdirección, y de igual manera, tuvo en cuenta la documentación aportada por el apoderado de la sociedad enajenadora, igualmente es menester resaltar que dentro de todo el proceso se tuvieron observancia a los principios procesales, como por ejemplo el principio de la contradicción, derecho a la defensa, publicidad y demás que son nuestro parámetro único en este tipo de investigaciones..

A saber, la Corte Constitucional ha conceptualizado el valor de la prueba, en coherencia con la concepción de la sana crítica:

*“Ese concepto configura una categoría intermedia entre la prueba legal y la libre convicción. Sin la excesiva rigidez de la primera y sin la excesiva incertidumbre de la última, configura una feliz fórmula, elogiada alguna vez por la doctrina, de regular la actividad intelectual del juez frente a la prueba.*

*Las reglas de la sana crítica son, ante todo, las reglas del correcto entendimiento humano. En ellas interfieren las reglas de la lógica, con las reglas de la experiencia del juez. Unas y otras contribuyen de igual manera a que el magistrado pueda analizar la prueba (ya sea de testigos, peritos, de inspección judicial, de confesión en los casos en que no es lisa y llana) con arreglo a la sana razón y a un conocimiento experimental de las cosas.*

*El juez que debe decidir con arreglo a la sana crítica no es libre de razonar a voluntad, discrecionalmente, arbitrariamente. Esta manera de actuar no sería sana crítica, sino libre convicción. La sana crítica es la unión de la lógica y de la experiencia, sin excesivas abstracciones de orden intelectual, pero también sin olvidar esos preceptos que los filósofos llaman de higiene mental, tendientes a asegurar el más certero y eficaz razonamiento”.*

En tal sentido, el Despacho no podría disponer una solución distinta a inferir que la sociedad enajenadora **CONSTRUCCIONES KANNA III S.A.S** identificada con Nit.900.571.763-5 representada legalmente por el señor JUAN DIEGO TORRES HERNANDEZ (o quien haga sus veces), no ha dado cumplimiento a la subsanación definitiva y total de los hechos: “1. Puerta Ventana de la Sala del Apartamento y 2. Fisuras en Muros del Apartamento”, vulnerando las normas que fueron consignadas en la actuación administrativa No. 1-2018-35596, -1 verificadas en el informe técnico No.19-1376 del 2 de diciembre de 2019 en ese sentido se hará acreedora de la sanción que se impondrá en el presente acto administrativo, por la no subsanación total y definitiva de los hechos “1. Puerta Ventana de la Sala del Apartamento y 2. Fisuras en Muros del Apartamento”, calificados como afectaciones graves. 

RESOLUCIÓN No. 1168 DEL 15 DE JUNIO DE 2021 Hoja No. 22 de 30

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

**5. Fundamento Normativo de la decisión**

Este Despacho decidirá la procedibilidad de imponer sanción a la sociedad enajenadora **CONSTRUCCIONES KANNA III S.A.S** identificada con Nit.900.571.763-5 representada legalmente por el señor JUAN DIEGO TORRES HERNANDEZ (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, en consideración a que el caso corresponde a la competencia de esta Subdirección (numeral 6° del artículo 2° del Decreto No. 078 de 1987), la cual se encarga de recibir y tramitar las quejas que se presenten con ocasión de la actividad de enajenación de vivienda, y de las deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones técnicas que se constituyan en ejercicio de esta actividad.

Con base en el informe técnico No. 19-1376 del 2 de diciembre de 2019, documento que recoge los hallazgos evidenciados en la visita de carácter técnico realizada, aunado 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 afectaciones graves, esta Subdirección realizará un análisis de las normas vulneradas, con el fin de establecer si resulta procedente imponer una sanción administrativa a la investigada, en ejercicio de las competencias asignadas a esta Entidad y por el incumplimiento de las normas que son objeto de las funciones de vigilancia y control, ejercidas sobre las personas naturales o jurídicas que desarrollen la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

En ese orden, esta Subdirección observa que los hechos “1. Puerta Ventana de la Sala del Apartamento y 2. Fisuras en Muros del Apartamento”, no dieron cumplimiento a lo establecido en el Artículo 2 Decreto 572 de 2015, CÓDIGO DE LA POLICÍA DE BOGOTÁ (ACUERDO 79 DE 2003): TITULO II PARA LA SEGURIDAD CAPITULO 8°. EN LAS CONSTRUCCIONES, TITULO IX CAPITULO 3°. (1130) ARTÍCULO 114.y demás normas que establecen lo siguiente:

- **Decreto Distrital 572 de 2015**

*“Artículo 2°. 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*

**RESOLUCIÓN No. 1168 DEL 15 DE JUNIO DE 2021** Hoja No. 23 de 30

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

*incumplimiento de las normas o reglamentos a los que debe estar sometida la persona natural o jurídica que desarrolle las actividades de construcción o enajenación de inmuebles destinados a vivienda.*

(...)

**Afectaciones graves:** *Son las deficiencias constructivas o desmejoramiento de las especificaciones técnicas que afectan las condiciones de habitabilidad, uso o funcionamiento de los bienes privados o de dominio particular o la utilización de los bienes comunes, que no implican daño estructural o amenaza de ruina en el inmueble...*"

- **Código de la Policía de Bogotá (ACUERDO 79 DE 2003)**

**TITULO II**

**PARA LA SEGURIDAD**

**CAPITULO 8°**

**EN LAS CONSTRUCCIONES**

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

**TITULO IX**

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

**CAPITULO 3°**

**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.*

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. 

RESOLUCIÓN No. 1168 DEL 15 DE JUNIO DE 2021 Hoja No. 24 de 30

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

La conducta asumida por el enajenador respecto de las mencionadas deficiencias constructivas calificadas como afectaciones graves evidenciadas en las áreas privadas del apartamento 604 del proyecto **EDIFICIO TORRES DE KANNA III- PROPIEDAD HORIZONTAL** de 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 éstas representen.

**6. Graduación de la sanción.**

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

Dicha categorización apunta a diferenciar si se vulneran las condiciones de habitabilidad o de uso de la vivienda o sus condiciones estructurales, por tanto, constituyen el marco para la aplicación de los principios de razonabilidad y proporcionalidad en la motivación de la multa. Es por ello 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.<sup>3</sup>

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).

<sup>3</sup>Artículo 51. *“Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda.”*

**RESOLUCIÓN No. 1168 DEL 15 DE JUNIO DE 2021** Hoja No. 25 de 30

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

Al respecto la Corte Constitucional en sentencia T-530 de 2011, señaló las siete condiciones que configuran el derecho a la vivienda adecuada, esto es: a) seguridad jurídica de la tenencia; b) disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura; c) gastos soportables; d) habitabilidad; e) asequibilidad; f) lugar y g) adecuación cultural; condiciones que fueron pasadas por alto por parte de la sociedad enajenadora, pues es claro que los hechos “1. Puerta Ventana de la Sala del Apartamento y 2. Fisuras en Muros del Apartamento” constituyen deficiencias constructivas calificadas como afectaciones graves, según lo plasmado en el Informe de Verificación de Hechos No. 19-1376 del 2 de diciembre de 2019 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, sin que a la fecha de expedición del presente acto administrativo existieran en el expediente elementos jurídicos y fácticos capaces de generar certeza plena de que la totalidad de los hechos materia de investigación hayan sido subsanados de manera definitiva y recibido a satisfacción por la propietaria de la unidad de vivienda, situación que aconteció a pesar de que dicha sociedad contó con el tiempo necesario y la oportunidad para hacerlo. Tal circunstancia, le permite a este Despacho concluir que para el caso concreto el enajenador no ha tenido la diligencia para sanear las infracciones normativas en las que incurrió.

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

El numeral 9° del artículo 2° 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 9° del artículo 2° del Decreto Ley 078 de 1987.

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

**RESOLUCIÓN No. 1168 DEL 15 DE JUNIO DE 2021 Hoja No. 26 de 30**

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

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 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*

RESOLUCIÓN No. 1168 DEL 15 DE JUNIO DE 2021 Hoja No. 27 de 30

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

*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:

$$VP = (VH) \$500.000 \times \left[ \begin{array}{l} (\text{IPC-F}) \quad 108,84 \\ (\text{IPC-I}) \quad 0,69 \end{array} \right] = \$78.869.565$$

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 formula enunciada anteriormente, el valor correspondiente a los DIEZ MIL PESOS (\$10.000.00) M/CTE, INDEXADOS A LA FECHA CORRESPONDEN A UN MILLÓN QUINIENTOS SESENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS (\$ 1.577.391) M/CTE, Y LOS QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000.00) M/CTE, CORRESPONDEN SETENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS (\$ 78.869565.00) M/CTE, lo anterior nos ilustra respecto de los límites de la sanción, más no respecto de la multa a imponer.

En razón a los valores descritos en el inciso anterior y luego de evaluar los hechos contenidos en la investigación, las irregularidades encontradas y probadas que afectan el inmueble que nos ocupa, así como la incidencia y afectación que representan los mismos, procederá esta Subdirección a imponer sanción administrativa a la sociedad enajenadora, aclarando que la sanción de tipo administrativo - multa - tiene como fin imponer al infractor de una norma, la obligación de pagar una suma de dinero, tasada en aplicación de criterios de razonabilidad, proporcionalidad; así como, los criterios señalados en el artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y aquellos orientadores de las actuaciones administrativas, se valoran los puntos no atendidos, su calificación (leve, grave o gravísima, así como la importancia de la afectación - Intensidad, extensión, persistencia, etc.)

## RESOLUCIÓN No. 1168 DEL 15 DE JUNIO DE 2021 Hoja No. 28 de 30

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

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 y siendo que el enajenador no se acogió a la normatividad que infringió y no hay prueba suficiente en el expediente que confirme que los hechos “1. Puerta Ventana de la Sala del Apartamento y 2. Fisuras en Muros del Apartamento” que constituyen deficiencias constructivas calificadas como afectaciones graves, halladas en las áreas privadas del proyecto **EDIFICIO TORRES DE KANNA III- PROPIEDAD HORIZONTAL**, hayan sido subsanados en forma total y definitiva, esta Subdirección impondrá sanción por valor de **SESENTA Y CINCO MIL PESOS (\$65.000) M/CTE**, indexados a la fecha corresponden a **DIEZ MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL CUARENTA Y TRES PESOS (\$ 10.253.043) M/CTE**, a la sociedad enajenadora **CONSTRUCCIONES KANNA III S.A.S** identificada con **Nit.900.571.763-5** representada legalmente por el señor **JUAN DIEGO TORRES HERNANDEZ** (o quien haga sus veces).

### 8. Órdenes y Requerimientos

Se dispondrá a requerir a la sociedad enajenadora **CONSTRUCCIONES KANNA III S.A.S** identificada con **Nit.900.571.763-5** representada legalmente por el señor **JUAN DIEGO TORRES HERNANDEZ** (o quien haga sus veces), para que dentro del término de **SEIS (6) MESES** (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva los hechos que afecta las áreas privadas del apartamento 604 del proyecto **EDIFICIO TORRES DE KANNA III- PROPIEDAD HORIZONTAL** de esta ciudad, consistentes en “1. Puerta Ventana de la Sala del Apartamento y 2. Fisuras en Muros del Apartamento”, ya que constituyen deficiencias constructivas calificadas como afectaciones graves, conforme se evidencia en el Informe de Verificación de Hechos No. 19-1376 del 2 de diciembre de 2019.

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

**RESOLUCIÓN No. 1168 DEL 15 DE JUNIO DE 2021** Hoja No. 29 de 30

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

En mérito de lo expuesto este Despacho,

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Imponer a la sociedad enajenadora **CONSTRUCCIONES KANNA III S.A.S** identificada con **Nit.900.571.763-5** representada legalmente por el señor **JUAN DIEGO TORRES HERNANDEZ** (o quien haga sus veces), multa por valor de **SESENTA Y CINCO MIL PESOS (\$65.000) M/CTE**, indexados a la fecha corresponden a **DIEZ MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL CUARENTA Y TRES PESOS (\$ 10.253.043) M/CTE**, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Requerir a la sociedad enajenadora **CONSTRUCCIONES KANNA III S.A.S** identificada con **Nit.900.571.763-5** representada legalmente por el señor **JUAN DIEGO TORRES HERNANDEZ** (o quien haga sus veces), para que dentro del término de **SEIS (6) MESES** (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva los hechos que afecta las áreas privadas del apartamento 604 del proyecto **EDIFICIO TORRES DE KANNA III- PROPIEDAD HORIZONTAL** de esta ciudad, consistentes en “1. Puerta Ventana de la Sala del Apartamento y 2. Fisuras en Muros del Apartamento”, ya que constituyen deficiencias constructivas calificadas como afectaciones graves, conforme se evidencia en el Informe de Verificación de Hechos No. 19-1376 del 2 de diciembre de 2019. Lo anterior, en el evento de que dichos hechos no hayan sido subsanados de forma total y definitiva al momento de la expedición de la presente Resolución.

**ARTÍCULO TERCERO:** Ordenar a la sociedad enajenadora **CONSTRUCCIONES KANNA III S.A.S** identificada con **Nit.900.571.763-5** representada legalmente por el señor **JUAN DIEGO TORRES HERNANDEZ** (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 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. *ff*

## RESOLUCIÓN No. 1168 DEL 15 DE JUNIO DE 2021 Hoja No. 30 de 30

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

**ARTÍCULO QUINTO:** El pago de la multa impuesta deberá ser cancelada dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la presente resolución, trámite para lo cual se requiere solicitar “*Formato Para el Recaudo de Conceptos Varios*” al correo electrónico [cobropersuasivo@habitatbogota.gov.co](mailto:cobropersuasivo@habitatbogota.gov.co), documento con el cual podrá realizar el pago en efectivo o cheque de Gerencia nombre de la Dirección Distrital de Tesorería, en cualquier sucursal del Banco de Occidente. Una vez efectuado el pago deberá allegar copia del recibo correspondiente.

**ARTÍCULO SEXTO:** La presente Resolución presta mérito ejecutivo, por lo cual, de no efectuarse el pago de la multa impuesta dentro del término señalado, éste se hará efectivo por jurisdicción coactiva a través de la Subdirección de Cobro no Tributario de la Secretaría Distrital de Hacienda, con las consecuencias jurídicas y financieras que de ello se derivan, como es el cobro de intereses moratorios, a partir del sexto día de su ejecutoria.

**ARTÍCULO SÉPTIMO:** Notificar el contenido de la presente Resolución a la sociedad enajenadora **CONSTRUCCIONES KANNA III S.A.S** identificada con **Nit.900.571.763-5** representada legalmente por el señor **JUAN DIEGO TORRES HERNANDEZ** (o quien haga sus veces).

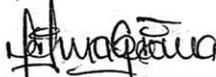
**ARTÍCULO OCTAVO:** Notificar el contenido del presente al señor **GUSTAVO TORRER HERRERA** (o quien haga sus veces), en calidad de propietario del apartamento 604 del **EDIFICIO TORRES DE KANNA III- PROPIEDAD HORIZONTAL** de esta ciudad.

**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 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 quince (15) días del mes de junio de dos mil veintiuno (2021).



**MILENA GUEVARA TRIANA**

**Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda**