

Bogotá, D.C.

Señor (a)  
**ALIANDA GROUP SAS**  
Representante Legal (o quién haga sus veces)  
NIT 901056543 - 7  
Calle 22 A No. 72 B 48 Apartamento 1004  
Bogotá, D.C.

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

**2-2021-64333**

FECHA: 2021-11-19 11:13 PRO 834787 FOLIOS: 1  
ANEXOS: 11  
ASUNTO: AVISO DE NOTIFICACION RESOLUCION  
2223 DE 2010/2021 EXPEDIENTE  
3-2019-03759-1  
DESTINO: ALIANDA GRUPO SAS  
TIPO: OFICIO SALIDA  
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y  
Control de Vivienda

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**  
Tipo de acto administrativo: **Resolución 2223 de 20 de octubre de 2021**  
Expediente No. **3-2019-03759-1**

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 2223 de 20 de octubre 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 acto administrativo procede el recurso de reposición ante este Despacho y el de apelación ante la Subsecretaría de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría de 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 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.

Cordialmente,



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

Elaboró: Ma. Alejandra Villota - Contratista SIVCV   
Revisó: Juan Camilo Corredor Pardo - Profesional Universitario Grado Doce SIVCV   
Aprobó: Diana Marcela Quintero Casas - Profesional Especializado SIVCV

Folios: (11) folios

**RESOLUCIÓN No. 2223 DEL 20 DE OCTUBRE DE 2021** Pág. 1 de 22

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

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

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

**CONSIDERANDO**

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, en virtud de su competencia y de conformidad con lo dispuesto por el parágrafo del artículo 1° del Decreto Distrital 572 de 2015, asumió el conocimiento de oficio a través de memorando No. 3-2019-03759 del 31 de mayo de 2019, sobre las presuntas irregularidades presentadas en las áreas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO ALIANDA CALLE 43- PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la CARRERA 32 N° 43-03 SUR de esta ciudad, en contra de la sociedad enajenadora **ALIANDA GROUP S.A.S.**, identificada con Nit. No. **901.056.543-7**, representada legalmente por **DORALICE PEDRAZA ROJAS**, (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 3-2019-03759 del 31 de mayo de 2019, Queja 3-2019-03759-1. (Folio 1)

Que una vez revisado el Sistema de Información Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda (SIDIVIC) con el que cuenta la entidad, se constató que la sociedad enajenadora **ALIANDA GROUP S.A.S.**, identificada con Nit. No. 901.056.543-7, representada legalmente por **DORALICE PEDRAZA ROJAS**, (o quien haga sus veces), es la responsable del proyecto de vivienda y le fue otorgado el registro de enajenación No.2018034. (folio 3)

Que esta Subdirección en cumplimiento del artículo 4° del Decreto Distrital No. 572 del 2015, mediante radicado No. 2-2019-38555 del 23 de julio de 2019 (folio 5), corrió traslado de la queja a la sociedad **ALIANDA GROUP S.A.S.**, identificada con Nit. No. 901.056.543-7, para que se manifestara respecto de cada uno de los hechos de la queja e indicara si corregiría los mismos, señalándole un término de diez (10) días hábiles, traslado que fue comunicado al administrador del edificio Alianda calle 43 con radicado 2-2019-38559 de 23 de julio de 2019. (folio 4)

Que, la sociedad enajenadora se pronunció mediante radicado 1-2019-28738 del 31 de julio de 2019, manifestando *“(…) me permito informar que en estos momentos se está realizando la modificación de la licencia de construcción ante la curaduría 4, una vez se tenga la licencia actualizada con las 3 unidades adicionales se actualizará la información del proyecto con radicación de documentos No 44*

**RESOLUCIÓN No. 2223 DEL 20 DE OCTUBRE DE 2021** Hoja No.2 de 22

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

*400020180148 del 28 de junio de 2018* ” adjuntando copia de factura N° 14184 de la curaduría urbana 4 de fecha 17 de julio de 2018 (folio 6 y 7), reiterando mediante radicado 1-2019-29432 del 2 de agosto de 2019 (folio 8 y 9) sus afirmaciones y agregando que por razones de seguridad se permitió la permanencia de 2 familias en la propiedad.

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

- 1. Resolución No. 080 del 16 de marzo de 2020 “Por la cual se adopta como medida transitoria por motivos de salubridad pública la suspensión de términos para los procesos sancionatorios adelantados en la secretaría de hábitat”,*
- 2. Resolución No. 084 de 20 de marzo de 2020 “Por el cual se aclara el alcance de la suspensión de términos en los procedimientos a cargo de la Secretaría Distrital del Hábitat contemplados en la Resoluciones 077 y 080 de 16 de marzo de 2020”*
- 3. Resolución No. 099 del 31 de marzo de 2020 “Por la cual se prorroga la suspensión de los términos de las actuaciones y procesos administrativos, sancionatorios y disciplinarios de que tratan las Resoluciones 077, 080 y 081 de 2020”*
- 4. Resolución 231 del 27 de julio de 2020 “por la cual se levanta la suspensión de los términos de las actuaciones administrativas, disciplinarias, sancionatorias que se adelantan 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:*

**RESOLUCIÓN No. 2223 DEL 20 DE OCTUBRE DE 2021** Hoja No.3 de 22

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


*"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 una vez levantadas las medidas decretadas y, en atención a lo previsto en el artículo 5º del Decreto Distrital No. 572 de 2015, esta Subdirección estimó necesaria la realización de una vista de carácter técnico para verificar los hechos objeto de la queja, razón por la cual, mediante Radicado Nos. 2-2020-39509, 2-2020-39508 del 09 de noviembre de 2020, se les comunicó a la enajenadora y al quejoso que se procedería a realizar la visita el día 20 de noviembre de 2020 a las 09:00 am, (folios 10-11), diligencia a la que asistió la señora SANDRA MILENA TORRES en calidad de Administradora de la copropiedad, y por la sociedad enajenadora se hizo presente el señor MICHAEL BAUTISTA PEDRAZA en calidad de Representante Legal Suplente de la sociedad, como consta en el acta de la visita efectuada tal como se logra corroborar a folio (12) del expediente.

Que, como consecuencia de la visita técnica realizada, se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 20-616 del 29 de diciembre de 2020 (folio 13), en el cual se concluyó: 

**RESOLUCIÓN No. 2223 DEL 20 DE OCTUBRE DE 2021** Hoja No.4 de 22

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

“(…)

**FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE:** agosto de 2019.

*Los conceptos técnicos emitidos en el presente informe son producto de la experticia y conocimiento del profesional, no contemplan la realización de pruebas destructivas, ensayos de laboratorio o similares y se basan en la observación de las características externas encontradas, acogiéndose a lo establecido en el Decreto 572 del 22 de diciembre de 2015.*

**HALLAZGOS**

**1. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN**

*La administración por medio de queja presentada ante la Secretaría Distrital del Hábitat manifiesta que la licencia de construcción solicitada por parte del enajenador inicialmente no coincide con lo construido. La secretaria Distrital del Hábitat realizó una visita técnica el 7 de mayo 2019 y manifestó lo siguiente, “observando que el proyecto se encuentra parcialmente habitado en inspección visual exterior se observa que según citofonía hay 17 unidades de vivienda y la radicación de documentos fue para 14, adicionalmente con lo que se puede evidenciar desde el exterior, lo construido no corresponde a lo aprobado en la licencia de construcción” Lo anterior se pudo constatar en la visita realizada en 20 de noviembre de 2020. De igual manera el señor Michael Bautista actuando como representante legal del enajenador manifiesta en radicado 1-2019-28738 que se está realizando el respectivo trámite ante la curaduría número 4 para la modificación de la licencia.*

*Teniendo en cuenta lo anterior, el enajenador está sometido a construir lo que está estipulado y aprobado en la licencia de construcción por la debida curaduría, lo cual en este caso no fue así ya que se aprobó un proyecto con 14 unidades de viviendas y se entregaron 17 lo cual es un desmejoramiento de especificaciones y una deficiencia constructiva. En términos del Decreto 572 de 2015, que afectan las condiciones ofrecidas en el proyecto el hecho se califica como **AFECTACIÓN GRAVE** que contraviene lo prescrito en la ley 400 de 1997 que estipula lo siguiente:*

**ARTICULO 7o. SUJECION DE LA CONSTRUCCION A LOS PLANOS.**

*Los planos arquitectónicos y estructurales que se presenten para la obtención de la licencia de construcción deben ser iguales a los utilizados en la construcción de la obra. Por lo menos una copia de éstos debe permanecer en el archivo del departamento*

**RESOLUCIÓN No. 2223 DEL 20 DE OCTUBRE DE 2021** Hoja No.5 de 22

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

*administrativo o dependencia distrital o municipal a cargo de la expedición de la licencia de construcción...”*

Que una vez analizado el hecho **“1. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN”**, se evidenció que este constituye deficiencia constructiva grave que afectan las condiciones ofrecidas en el proyecto.

Que en cumplimiento al artículo 6° del Decreto Distrital 572 de 2015 y en atención a que se encontraron dos posibles hechos constitutivos de infracción a la normatividad que rige el ejercicio de las actividades controladas, el 7 de abril de 2021, por medio del Auto No. 455 (folios 14-18) se dispuso la apertura de la presente investigación administrativa en contra de la sociedad ALIANDA GROUP S.A.S., identificada con Nit. No. 901.056.543-7, representada legalmente por DORALICE PEDRAZA ROJAS, (o quien haga sus veces), de conformidad con lo consignado en el Informe de Verificación de Hechos No.20-616 del 29 de diciembre de 2020 (folio 13), producto de la visita técnica realizada el 20 de noviembre de 2020 (folio 12), al proyecto de vivienda EDIFICIO ALIANDA CALLE 43- PROPIEDAD HORIZONTAL.


Que el acto administrativo No.455 del 7 de abril de 2021, fue citado para notificación personal mediante radicado No.2-2021-16846 del 14 de abril de 2021 (folio 22) a la sociedad ALIANDA GROUP S.A.S., identificada con Nit. No. 901.056.543-7, recibido como se evidencia en la guía No.YG270920712CO (folio 23), no obstante y toda vez que no hubo comparecencia a la notificación, se procedió a enviar aviso de notificación mediante radicado No.2-2021-22260 del 10 de mayo de 2021 (folio 28), el cual fue recibido como se evidencia en la parte inferior del radicado con sello y fecha de recibido y comunicado a la administración del proyecto mediante radicado No.2-2021-16854 del 14 de abril de 2021 (folio 25) recibida como se evidencia en la guía de entrega YG270920726CO (folio 26).

Que mediante radicados No.1-2021-20149 del 10 de mayo de 2021 (folios 29-33) y No.1-2021-23511 del 3 de junio de 2021, el señor MICHEL BAUTISTA PEDRAZA en calidad de Representante Legal suplente de la sociedad ALIANDA GROUP S.A.S., identificada con Nit. No. 901.056.543-7, dio respuesta al auto de apertura y solicitó se declarara la nulidad de la actuación:

***“(...) ARGUMENTO JURÍDICO***

***VIOLACION DEL DEBIDO PROCESO Y DERECHO DE CONTRADICCION POR FALTA DE TRASLADO DEL INFORME TECNICO Y SOLICITUD DE NULIDAD...”***

*(...)*

*Se recibió oficio dirigido a la sociedad enajenadora mediante el cual se da traslado del auto de apertura de investigación Resolución 455 frl 7 de abril de 2021, con el cual se anexan (5) folios* 

**RESOLUCIÓN No. 2223 DEL 20 DE OCTUBRE DE 2021** Hoja No.6 de 22

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

*que contienen el citado acto administrativo con paginación de 1 a 9 en foliatura con anverso. No obstante, con el citado oficio no fue allegado ni recibido el INFORME TECNICO, para efectos de ejercer el derecho de contradicción, lo cual vulnera el debido proceso y el derecho de defensa.*

*En consecuencia, estamos frente a una Indebida Notificación, del auto de No.455 del 7 de abril de 2021...*

*Por lo expuesto, comedidamente solicito se declare la Nulidad de la presente actuación conforme lo indicado en precedencia a efectos de presentar los argumentos de defensa...”*

Que frente a la solicitud de nulidad por parte de la sociedad **ALIANDA GROUP S.A.S.**, identificada con **Nit. No. 901.056.543-7**, este Despacho procedió a emitir Resolución No.755 del 21 de mayo de 2021, rechazando de plano dicha solicitud, acto administrativo que fue citado para notificación personal mediante radicado No.2-2021-27959 del 1 de junio de 2021 (folio 39) a la sociedad, no obstante fue devuelto por la empresa de mensajería por encontrarse errada la dirección, por lo cual se procedió a la publicación en la cartelera y pagina web de la entidad (folio 42), con el fin de lograr la correcta notificación se procedió a enviar aviso de notificación mediante radicado No.2-2021-33055 el cual fue igualmente publicado en la cartelera y página web de la entidad toda vez que no fue recibido (folio 47), así mismo se comunicó a la representante del proyecto mediante radicado No.2-2021-27958 del 1 de junio de 2021 (folio 48).

Cabe señalar que la sociedad en su radicado No.1-2021-20149 del 10 de mayo de 2021 (folios 29-33), por medio del cual dio respuesta al auto de apertura, NO solicitó se llevara a cabo audiencia de mediación y NO solicitó se llevara a cabo practica de pruebas y/o aportó material probatorio al expediente, no obstante, solicito la nulidad de lo actuado por señalar que existía violación al debido proceso.

Que mediante Resolución No.755 del 21 de mayo de 2021 (folios 34-38), esta Subdirección resolvió la solicitud de nulidad rechazándola de plano por no se procedente, acto administrativo que fue debidamente notificado mediante página web y cartelera de la entidad toda vez que fue devuelva la citación con radicado No.2-2021-27959 del 1 de junio de 2021 (folio 39), señalando la empresa de mensajería 4-72 que la dirección sería errada no obstante una vez verificada la cámara de comercio respectiva se evidencio que la dirección registrada era la correcta.

Que una vez agotada la etapa procesal, mediante Auto No.1260 del 22 de julio de 2021 (folios 50-52) se procedió a impulsar oficiosamente la investigación y correr traslado para alegar de conclusión a la sociedad **ALIANDA GROUP S.A.S.**, identificada con **Nit. No. 901.056.543-7**, acto administrativo el cual fue debidamente comunicado, a la sociedad mediante radicado No.2-2021-39757 del 27 de julio de

**RESOLUCIÓN No. 2223 DEL 20 DE OCTUBRE DE 2021** Hoja No.7 de 22

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

2021 (folio 55), el cual fue devuelto por la empresa de mensajería 4-72 señalando que la dirección se encontraba errada a pesar de ser dirigida a la registrada en la cámara de comercio de Bogotá, no obstante con el fin de dar cumplimiento a la normatividad, se procedió a realizar la publicación en la pagina web y cartelera de la entidad hasta el día 10 de septiembre de 2021 (folios 59-60).

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 que le asiste a los interesados, está 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 7º del artículo 2 del Decreto 78 de 1987. En virtud de la citada norma y demás funciones asignadas al Distrito Capital, en particular a la Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, se encuentra la de controlar la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, la cual se desarrolla mediante la facultad de tomar los correctivos necesarios para contrarrestar las situaciones de incumplimiento de las normas que rigen dicha actividad, a través de la imposición de órdenes y requerimientos, competencias que se encuentran también consagradas en la Ley 66 de 1968 y Decreto 2610 de 1979, que establecen la posibilidad de imponer multas sucesivas a las personas que no cumplan con las órdenes o requerimientos que se expidan.

En este sentido, el Artículo 20 del Acuerdo 735 de 2019, señala: "...iniciarán las actuaciones administrativas pertinentes, cuando haya comprobado la enajenación ilegal de inmuebles destinados a vivienda o fallas en la calidad de estos, que atenten contra la estabilidad de la obra e impartir órdenes y requerimientos como medidas preventivas e imponer las correspondientes"



**RESOLUCIÓN No. 2223 DEL 20 DE OCTUBRE DE 2021** Hoja No.8 de 22

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

**sanciones"**

En atención a lo expuesto resulta claro que esta Subdirección es competente para adelantar la presente investigación en contra de la sociedad enajenadora ALIANDA GROUP S.A.S., identificada con Nit. No. 901.056.543-7, representada legalmente por DORALICE PEDRAZA ROJAS, (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

<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. 2223 DEL 20 DE OCTUBRE DE 2021** Hoja No.9 de 22

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

o administrativa que orienta el proceso; el derecho a una resolución que defina las cuestiones jurídicas planteadas sin dilaciones injustificadas; la ocasión de presentar pruebas y de controvertir las que se alleguen en contra y, desde luego, la plena observancia de las formas propias de cada proceso según sus características.

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

### 3. Análisis probatorio

Esta Subdirección precisa que inició la presente investigación, debido a que en la visita de verificación de hechos practicada por el equipo técnico el día 20 de noviembre de 2020 al proyecto de vivienda EDIFICIO ALIANDA CALLE 43- PROPIEDAD HORIZONTAL, enajenado por la sociedad ALIANDA GROUP S.A.S., identificada con Nit. No. 901.056.543-7, representada legalmente por DORALICE PEDRAZA ROJAS, (o quien haga sus veces), se constató que el hecho "**I. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN**", constituye deficiencia constructiva calificada como afectación GRAVE, conforme a lo plasmado en el Informe de Verificación de Hechos No.20-616 del 29 de diciembre de 2020, y en el Auto de apertura de investigación No. 455 del 7 de abril de 2021.

Este despacho señala que la sociedad ALIANDA GROUP S.A.S., identificada con Nit. No. 901.056.543-7, dentro de los radicados aportados al expediente en respuesta a los actos administrativos emitidos por esta Subdirección, no solicitó la práctica de pruebas y tampoco radicó material probatorio frente a los hechos.

Compete a este Despacho observar que la fecha de entrega de las zonas comunes del proyecto de vivienda EDIFICIO ALIANDA CALLE 43- PROPIEDAD HORIZONTAL, se dio en el mes de agosto del año 2019 según lo manifestado en la visita técnica (folio 12) acta debidamente suscrita por los interesados.

Lo anterior, con el objetivo de determinar la oportunidad para conocer la deficiencia constructiva catalogada como grave por parte de esta Subdirección, conforme a los términos establecidos en el artículo 14° del Decreto Distrital 572 de 2015, norma que dispone lo siguiente: *He*

**RESOLUCIÓN No. 2223 DEL 20 DE OCTUBRE DE 2021** Hoja No.10 de 22

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

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

*Las afectaciones graves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas 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 al hecho “**1. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN**” catalogada como afectación grave, el Despacho se encuentra dentro del término contemplado en la norma Decreto 572 de 2015 artículo 14°, toda vez que entre la fecha de entrega de las zonas comunes (agosto 2019) y la fecha en que esta Subdirección conoció de los hechos (31 de mayo de 2019), no sobrepasa el tiempo contemplado en la norma, encontrándose así este despacho dentro de los 3 años señalados en la norma descrita anteriormente.

Teniendo en cuenta los hallazgos enunciados en el informe de verificación de hechos No. 20-616 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 evidenció que la sociedad enajenadora, se pronunció frente al auto de apertura de investigación bajo radicados Nos. 1-2021-20149 del 10 de mayo de 2021 (folios 29-33) y No.1-2021-23511 del 3 de junio de 2021, si bien estos fueron decididos mediante Resolución No.755 del 21 de mayo de 2021 por la cual se rechaza una solicitud de nulidad por no ser competente para conocer sobre las solicitudes de nulidad presentadas en contra de los actos administrativos proferidos por la entidad, el despacho procederá a aclarar la información de indebida notificación referida por la sociedad.

Frente a la presente manifestación recuerda este Despacho 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

**RESOLUCIÓN No. 2223 DEL 20 DE OCTUBRE DE 2021** Hoja No.11 de 22

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

vivienda, actividad que debe ejecutarse desde el momento en que se inicia la enajenación de las unidades de vivienda.

Por ser la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, la autoridad competente para dar cumplimiento de las funciones de inspección, vigilancia y control de las actividades de enajenación, autoconstrucción, arrendamiento e intermediación de vivienda, su procedimiento se encuentra claramente descrito en el Decreto 572 de 2015, norma especial que debe conocer la sociedad enajenadora al momento de la construcción y/o enajenación de vivienda.


Durante el trámite procesal para la presente investigación, la sociedad no aportó material probatorio y o manifestó la intención de subsanar el hecho materia de investigación, únicamente manifestó en sus escritos que solicitaba la nulidad de lo actuado toda vez que se habría violado por parte del Despacho el debido proceso y derecho de contradicción por falta de traslado del informe técnico.

De lo anterior manifiesta el Despacho que no es cierto que se haya vulnerado el debido proceso al interesado, por el contrario, se ha garantizado el cumplimiento de los requisitos exigidos en la norma, con el fin de que la sociedad logre demostrar la subsanación del hecho que nunca debió existir si se hubiese dado cumplimiento a la norma de construcción, para el presente caso:

- *ley 400 de 1997 que estipula lo siguiente:*

**ARTICULO 7o. SUJECION DE LA CONSTRUCCION A LOS PLANOS.**

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

El Despacho señala que la sociedad **ALIANDA GROUP S.A.S.**, identificada con Nit. No. **901.056.543-7**, representada legalmente por **DORALICE PEDRAZA ROJAS**, (o quien haga sus veces), fue citada para notificación personal del auto de apertura No. 455 del 7 de abril de 2021 mediante radicado No. 2-2021-16846 del 14 de abril de 2021, a pesar de haber sido recibida dicha citación no hubo comparecencia a la notificación razón por la cual dando cumplimiento y garantizando el derecho de defensa que le asiste a la sociedad, se procedió a enviar aviso de notificación mediante radicado No. 2-2021-22260, documento que fue recibido como se evidencia en la parte inferior del documento el día 10 de mayo de 2021. 

**RESOLUCIÓN No. 2223 DEL 20 DE OCTUBRE DE 2021** Hoja No.12 de 22

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

Una vez verificado el sistema de entrega y escaneo de la entidad FOREST, se evidencio que fueron entregados los siguientes documentos con el radicado No.2-2021-22260 del 10 de mayo de 2021:

- *Aviso de notificación radicado No.2-2021-22260 del 10 de mayo de 2021*
- *Pantallazo Rues*
- *Memorando RAD: 3-2019-03759*
- *Informe de verificación de hechos No.20-616 del 29 de diciembre de 2020*
- *Auto No.455 del 7 de abril de 2021*

Como se señala en la parte inferior del documento los anexos cumplen con los 8 folios señalados y los cuales fueron recibidos como se evidencia en el sello de la parte inferior del documento.

Por otro lado, cabe destacar que la sociedad enajenadora asistió a la visita de verificación de hechos realizada el día 20 de noviembre, mediante su representante legal el señor MICHAEL BAUTISTA PEDRAZA, así mismo el informe de verificación de hechos No.20-616, fue conocido por la sociedad enajenadora mediante el auto de apertura 455 del 7 de abril de 2021 páginas 4,5 y 6 en las cuales el documento se encuentra plasmado.

Por lo anterior no es de recibo para la administración, el argumento de la violación al debido proceso, pues este Despacho cumplió con los requisitos y dio a conocer durante los más de dos años que lleva la investigación, todas las actuaciones realizadas por la Subdirección garantizando así el debido proceso y derecho de defensa que le asiste a los interesados.

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 que reposa dentro del expediente.

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*

**RESOLUCIÓN No. 2223 DEL 20 DE OCTUBRE DE 2021** Hoja No.13 de 22

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


*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 idea distinta a inferir que la sociedad enajenadora, es renuente a la subsanación del hecho “**1. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN**”, esta no demostró la subsanación y/o intervención de la afectación y la vulneración a las normas que fueron consignadas en la actuación administrativa No. 3-2019-03759-1, verificada en el informe técnico No.20-616 del 29 de diciembre de 2020, en ese sentido se hará acreedora de la sanción que se impondrá en el presente acto administrativo, por la no subsanación total y definitiva del hecho “**1. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN**” calificado como afectación grave.

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

Este Despacho decidirá la procedibilidad de imponer sanción a la sociedad enajenadora **ALIANDA GROUP S.A.S.**, identificada con Nit. No. **901.056.543-7**, representada legalmente por **DORALICE PEDRAZA ROJAS**, (o quien haga sus veces), teniendo en cuenta las pruebas y los argumentos relacionados a lo largo del proceso, como quiera que el material probatorio que obra en el expediente permite deducir sin lugar a duda, que es la responsable de la enajenación del proyecto de vivienda **EDIFICIO ALIANDA CALLE 43- PROPIEDAD HORIZONTAL**, 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.20-616 del 29 de diciembre de 2020, documento que recoge los hallazgos evidenciados en la visita de carácter técnico realizada, aunado al hecho por el cual se le puede endilgar responsabilidad a la sociedad enajenadora, tipificado dentro de la presente investigación como deficiencia constructiva calificada como afectación grave, esta Subdirección realizará un análisis de las normas vulneradas, con el fin de establecer si resulta procedente imponer una sanción administrativa a la investigada, en ejercicio de las competencias asignadas a esta Entidad y por el incumplimiento de las 

**RESOLUCIÓN No. 2223 DEL 20 DE OCTUBRE DE 2021** Hoja No.14 de 22

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

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 frente al hecho "**1. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN**", no se dio cumplimiento a lo establecido en el, *Artículo 2 Decreto 572 de 2015, Acuerdo 079 de 2003 Capítulo 8º en las construcciones capítulo 3º. (1130) artículo 114, LEY 400 de 1997, ARTICULO 7º. SUJECION DE LA CONSTRUCCION A LOS PLANOS* y demás normas que establecen lo siguiente:

- ***Acuerdo 079 de 2003 - Código de Policía de Bogotá D.C.***

**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;*

*(0220) ARTÍCULO 23.- Comportamientos que favorecen la seguridad en las construcciones*

*7. 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.*

- ***Decreto Distrital 572 de 2015***

***"Artículo 2º. Definiciones y Conceptos. Para efectos de la interpretación y el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente Decreto, se incorporan al mismo las siguientes definiciones y conceptos:***

**RESOLUCIÓN No. 2223 DEL 20 DE OCTUBRE DE 2021** Hoja No.15 de 22

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

(...)

**Deficiencia constructiva:** Es una afectación y/o defecto en el proceso constructivo presentada en los bienes privados, en los bienes comunes o en los bienes de uso exclusivo, por incumplimiento de las normas o reglamentos a los que debe estar sometida la persona natural o jurídica que desarrolle las actividades de construcción o enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

(...)

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

- ley 400 de 1997 que estipula lo siguiente:


**ARTICULO 7o. SUJECION DE LA CONSTRUCCION A LOS PLANOS.**

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

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, este Despacho estima que resulta procedente para el caso que se analiza imponer sanción administrativa a la investigada, en aplicación a lo estipulado en el Decreto Distrital 572 de 2015 y demás normas concordantes, por el incumplimiento e infracción a las normas antes transcritas.

La conducta asumida por el enajenador respecto de la mencionada deficiencia constructiva calificada como afectación grave evidenciada en las zonas comunes del proyecto **EDIFICIO ALIANDA CALLE 43- 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 



RESOLUCIÓN No. 2223 DEL 20 DE OCTUBRE DE 2021 Hoja No.16 de 22

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

le asigna a las afectaciones dentro del trámite de la actuación, conforme a las definiciones del artículo 2° del Decreto Distrital 572 de 2015. Estas tres categorías modulan la infracción al derecho a la vivienda digna como máximo bien jurídico tutelado dentro de las actuaciones por deficiencias constructivas y/o desmejoramientos de especificaciones técnicas que adelanta esta Subdirección.

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

Al respecto la Corte Constitucional en sentencia T-530 de 2011, señaló las siete condiciones que configuran el derecho a la vivienda adecuada, esto es: a) seguridad jurídica de la tenencia; b) disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura; c) gastos soportables; d) habitabilidad; e) asequibilidad; f) lugar y g) adecuación cultural; condiciones que fueron pasadas por alto por parte de la sociedad enajenadora, pues es claro que el hecho “**LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN**” constituye deficiencia constructiva calificada como afectación grave, según lo plasmado en el Informe de Verificación de Hechos No. 20-616 del 29 de diciembre de 2020, situación que atenta directamente contra el derecho constitucional de acceder a una vivienda en condiciones dignas para los perjudicados.

<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. 2223 DEL 20 DE OCTUBRE DE 2021** Hoja No.17 de 22

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

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

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

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

**RESOLUCIÓN No. 2223 DEL 20 DE OCTUBRE DE 2021** Hoja No.18 de 22

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

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, que este no es el caso en el que se procede a realizar la corrección monetaria de sumas impagadas. En este evento, lo que se está haciendo es simplemente traer a valor presente las sumas de dinero que, por el paso del tiempo, han perdido poder de adquisición o de compra. Nada más que eso. Está lejos de constituirse en una sanción económica a favor de quien se reconozca. Revisada, estudiada y analizada la Directiva acusada (anverso y reverso del folio 121 el cuaderno principal), encuentra la Sala que, en efecto, ella se ajusta a los principios y reglas propios de la Actualización Monetaria, ya que en ella no se prevén multas adicionales ni sanciones diferentes a las previstas en el Decreto Ley 2610 de 1979. Lo único que hace la Directiva cuestionada es ajustar, actualizar, corregir a valor presente unos valores que por el paso del tiempo se encuentran depreciados, lo que obedece a la aplicación de los principios de justicia y equidad.”*

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

**RESOLUCIÓN No. 2223 DEL 20 DE OCTUBRE DE 2021** Hoja No.19 de 22

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

$$VP = (VH) \$500.000 \times \left[ \begin{array}{l} (IPC-F) \quad 109,62 \\ (IPC-I) \quad 0,69 \end{array} \right] = \$ 79.434.783$$

Siendo (VP) el valor presente de la sanción, y (VH) al valor de la multa establecida en el Decreto Ley 2610 de 1979. Los índices son los acumulados de los Índices de Precios al Consumidor, siendo entonces el IPCi (índice inicial) el correspondiente al mes de octubre de 1979 (fecha de entrada en vigor el Decreto 2610 de 1979, que es igual a “1”) y el IPCf (índice final) que corresponde al último acumulado, certificado mensualmente por el DANE, para aplicar en el momento en que se expide el acto administrativo sancionatorio.

Por lo tanto, de acuerdo con la fórmula enunciada anteriormente, el valor correspondiente a los DIEZ MIL PESOS (\$10.000.00) M/CTE, INDEXADOS A LA FECHA CORRESPONDEN A UN MILLÓN QUINIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS ( \$ 1.588.696) M/CTE, Y LOS QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000.00) M/CTE, CORRESPONDEN A SETENTA Y NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS (\$79.434.783.00) M/CTE, lo anterior nos ilustra respecto de los límites de la sanción, más no respecto de la multa a imponer.

En razón a los valores descritos en el inciso anterior y luego de evaluar los hechos contenidos en la investigación, las irregularidades encontradas y probadas que afectan el inmueble que nos ocupa, así como la incidencia y afectación que representan los mismos, procederá esta Subdirección a imponer sanción administrativa a la sociedad enajenadora, aclarando que la sanción de tipo administrativo - multa - tiene como fin imponer al infractor de una norma, la obligación de pagar una suma de dinero, tasada en aplicación de criterios de razonabilidad, proporcionalidad; así como, los criterios señalados en el artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y aquellos orientadores de las actuaciones administrativas, se valoran los puntos no atendidos, su calificación (leve, grave o gravísima, así como la importancia de la afectación - Intensidad, extensión, persistencia, reversibilidad, recuperabilidad), e igualmente el beneficio que reporta para el 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 ha subsanado de forma total y definitiva el hecho **“1.LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN”**, que constituye deficiencia constructiva calificada como <sup>de</sup>

**RESOLUCIÓN No. 2223 DEL 20 DE OCTUBRE DE 2021** Hoja No.20 de 22

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

afectación grave, hallada en las zonas comunes del proyecto **EDIFICIO ALIANDA CALLE 43- PROPIEDAD HORIZONTAL** de esta ciudad, esta Subdirección impondrá sanción por valor de **DOSCIENTOS MIL PESOS (\$200.000) M/CTE**, indexados a la fecha corresponden a **TREINTA Y UN MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS TRECE PESOS (\$ 31.773.913) M/CTE**, a la sociedad enajenadora **ALIANDA GROUP S.A.S.**, identificada con Nit. No. **901.056.543-7**, representada legalmente por **DORALICE PEDRAZA ROJAS, (o quien haga sus veces)**.

**8. Órdenes y Requerimientos**

Se dispondrá a requerir a la sociedad enajenadora **ALIANDA GROUP S.A.S.**, identificada con Nit. No. **901.056.543-7**, representada legalmente por **DORALICE PEDRAZA ROJAS, (o quien haga sus veces)**, para que dentro del término de **OCHO (8) MESES** (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva el hecho que afecta las zonas comunes del proyecto **EDIFICIO ALIANDA CALLE 43- PROPIEDAD HORIZONTAL** de esta ciudad, consistente en **"1.LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN"**, ya que constituye deficiencia constructiva calificada como afectación grave, conforme se evidencia en el Informe de Verificación de Hechos No. 20-616 del 29 de diciembre de 2020. Lo anterior, en el evento de que dicho hecho no haya sido subsanado de forma total y definitiva al momento de la expedición de la presente Resolución.

De no atender el urbanizador el anterior requerimiento, el Despacho procederá a imponer multas sucesivas, que oscilarán entre 10.000 a 500.000 pesos, que serán indexados en el tiempo en que se verifique el incumplimiento, por cada seis (6) meses (calendario) de retardo al vencimiento de la fecha establecida para el efecto, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 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.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Imponer a la sociedad enajenadora **ALIANDA GROUP S.A.S.**, identificada con Nit. No. **901.056.543-7**, representada legalmente por **DORALICE PEDRAZA ROJAS, (o quien haga sus veces)**, multa por valor de **DOSCIENTOS MIL PESOS (\$200.000) M/CTE**, indexados a la fecha corresponden a **TREINTA Y UN MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS TRECE PESOS (\$ 31.773.913) M/CTE**, por las razones expuestas en la parte motiva

**RESOLUCIÓN No. 2223 DEL 20 DE OCTUBRE DE 2021** Hoja No.21 de 22

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

de la presente Resolución.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Requerir a la sociedad enajenadora **ALIANDA GROUP S.A.S.**, identificada con Nit. No. **901.056.543-7**, representada legalmente por **DORALICE PEDRAZA ROJAS**, (o quien haga sus veces), para que dentro del término de **OCHO (8) MESES** (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva el hecho que afecta las zonas comunes del proyecto **EDIFICIO ALIANDA CALLE 43- PROPIEDAD HORIZONTAL** de esta ciudad, consistente en **"1.LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN"**, ya que constituye deficiencia constructiva calificada como afectación grave, conforme se evidencia en el Informe de Verificación de Hechos No. 20-616 del 29 de diciembre de 2020. 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 **ALIANDA GROUP S.A.S.**, identificada con Nit. No. **901.056.543-7**, representada legalmente por **DORALICE PEDRAZA ROJAS**, (o quien haga sus veces), para que dentro de los diez (10) días (hábiles) siguientes al cumplimiento del término otorgado en el artículo anterior, acredite ante este Despacho la realización de las labores de corrección sobre el citado hecho.

**ARTÍCULO CUARTO:** El incumplimiento al requerimiento formulado en el artículo segundo, salvo que el quejoso o interesados impidan la realización de las obras ordenadas, situación que deberá poner en conocimiento inmediato a la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, dará lugar a la imposición de sanción, consistente en multa de entre \$10.000 a \$500.000 pesos, que serán indexados en el tiempo en que se verifique el incumplimiento, por cada seis (6) meses (calendario) de retardo al vencimiento de la fecha establecida para el efecto, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo numeral 9 del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987.

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

**ARTÍCULO SEXTO:** La presente Resolución presta mérito ejecutivo, y causa intereses moratorios del doce por ciento (12%) anual, desde su ejecutoria y hasta el momento en que se realice el pago, según lo establecido en el artículo 9º de la ley 68 de 1923. De no efectuarse el pago de la multa impuesta dentro

**RESOLUCIÓN No. 2223 DEL 20 DE OCTUBRE DE 2021** Hoja No.22 de 22

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

del término señalado, este 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.

**ARTÍCULO SÉPTIMO:** Notificar el contenido de la presente Resolución a la sociedad enajenadora **ALIANDA GROUP S.A.S.**, identificada con Nit. No. **901.056.543-7**, representada legalmente por **DORALICE PEDRAZA ROJAS, (o quien haga sus veces)**.

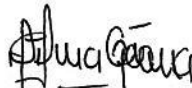
**ARTÍCULO OCTAVO:** Notificar el contenido de la presente a la Administración y/o representante legal del proyecto de vivienda **EDIFICIO ALIANDA CALLE 43- PROPIEDAD HORIZONTAL** de esta ciudad.

**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 veinte (20) días del mes de octubre de dos mil veintiuno (2021).



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