



Bogotá D.C.

Señor(a)
Representante Legal (o quien haga sus veces)
GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. EN REORGANIZACION
CALLE 35 NO. 17-56 PISO 13
Bucaramanga-Santander

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**
Tipo de acto administrativo: **RESOLUCIÓN 408 DEL 03 DE MAYO DE 2022**
Expediente No. **1-2019-23206-1**

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 408 DEL 03 DE MAYO DE 2022** proferido por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

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

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

Contra la presente resolución procede el recurso de reposición ante este Despacho y el de apelación ante la Subsecretaría de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría 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 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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: *Diego Felipe Lopez – Contratista SIVCV* 
Revisó: *Juan Camilo Corredor Pardo – Profesional Universitario Grado Doce SIVCV* 
Aprobó: *Diana Marcela Quintero Casas – Profesional Especializado SIVCV*
Anexo: (13) Folios

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

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

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

CONSIDERANDO

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, en virtud de su competencia y de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo del artículo 1° del Decreto 572 de 2015, asumió el conocimiento de la queja presentada por la señora GLORIA NELCY PATIÑO VARGAS, en calidad de copropietaria del proyecto de vivienda **MIRADOR DE SAN CARLOS**, ubicado en la CALLE 36 B SUR #10 B-05 de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las zonas comunes del mencionado inmueble, en contra de la sociedad enajenadora **GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. EN REORGANIZACION**, Sigla: **GRAMA CONSTRUCCIONES S.A.**, identificada con el NIT. 804.017.887-7, representada legalmente por el señor CARLOS DAVID HERNÁNDEZ PALACIOS (o quien haga sus veces); actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2019-23206 del 14 de junio de 2019, Queja No. 1-2019-23206-1 (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 **GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. EN REORGANIZACION**, identificada con NIT. 804.017.887-7, representada legalmente por el señor CARLOS DAVID HERNÁNDEZ PALACIOS (o quien haga sus veces), es la responsable del proyecto de vivienda **MIRADOR DE SAN CARLOS**, y cuenta con registro de enajenación 2011120 (folio 184).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2019-35955 del 11 de julio de 2019 (folio 4), se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora **GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. EN REORGANIZACION**, identificada con el NIT. 804.017.887-7, representada legalmente por el señor CARLOS DAVID HERNÁNDEZ PALACIOS (o quien haga sus veces), para que en el término de diez (10) días hábiles, se *le*

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

manifestara sobre los hechos e indicara de manera puntual si daría solución a los mismos; a su vez, dicho traslado fue comunicado mediante radicados No. 2-2019-35985 (folio 3) y 2-2019-35989 (folio 5) del 11 de julio de 2019, a la señora GLORIA NELCY PATIÑO VARGAS, en su condición de quejosa, y a la administradora del proyecto de vivienda MIRADOR DE SAN CARLOS.

Que mediante radicado No. 1-2019-27774 del 22 de julio de 2019 (folios 6 a 9), se trasladó a esta entidad la petición interpuesta por la señora TATIANA CASTRO, bajo *“Radicación 2019-01-272151 16/07/2019”* ante la Superintendencia de Sociedades, relacionada con las presuntas irregularidades existentes en el proyecto de vivienda en cuestión.

Que a través de radicado No. 1-2019-28433 del 29 de julio de 2019 (folios 15 a 163), la *“DELEGATURA PARA ASUNTOS JURISDICCIONALES GRUPO DE TRABAJO DE SECRETARÍA OFICIO No. 4006-3032 DE 2019”*, de la Superintendencia de Industria y Comercio, remitió copia a esta entidad de las actuaciones correspondientes al *“proceso No. 18-163889”*.

Que con oficio radicado No. 2-2019-42986 del 13 de agosto de 2019 (folio 166 a 170), dando continuidad al artículo 4 del Decreto 572 de 2015, se corrió traslado de la ampliación de la queja radicada con No. 1-2019-27774 del 22 de julio de 2019, a la sociedad enajenadora GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. EN REORGANIZACION, para que en el término de diez (10) días hábiles se manifestara sobre los hechos objeto de queja; así mismo, se le comunicó a los copropietarios del proyecto CONJUNTO DE SAN CARLOS, mediante oficio 2-2019-42987 del 13 de agosto de 2019 (folios 171).

Que mediante escrito con radicado No. 1-2019-40293 del 30 de octubre de 2019 (folio 164 a 165), los propietarios de los apartamentos del proyecto de vivienda MIRADOR DE SAN CARLOS solicitaron a esta entidad realizar inspección y seguimiento a la construcción ubicada en la Calle 36 B SUR No. 10 B-21.

Que de otra parte, en consideración a que el Ministerio de Salud y Protección Social mediante la Resolución No. 385 del 12 de marzo del 2020, declaró la emergencia sanitaria por causa del coronavirus COVID-19, en todo el territorio nacional hasta el 30 de mayo de 2020, término que fue prorrogado por medio de la Resolución No. 844 del 26 de mayo de 2020, hasta el 31 de agosto del presente año, y en razón a las medidas adoptadas por el Gobierno Nacional mediante los Decretos No. 417 del 17 de marzo, 491 del 28 de marzo y 637 del 6 de mayo de 2020, por los cuales se declaró el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio nacional, aunado a las decisiones proferidas en los

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

Decretos No. 457 del 22 de marzo, 531 del 8 de abril, 593 del 24 de abril, 636 del 6 de mayo, 689 del 22 de mayo, 749 del 28 de mayo, 878 del 25 de junio, 990 del 12 de julio y 1076 del 28 de julio, también expedidos en el año 2020, con las cuales se ordenó y prorrogó, respectivamente, la medida de aislamiento obligatorio, la Secretaría Distrital del Hábitat profirió los siguientes actos administrativos:

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

“Artículo 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.” (Subrayado fuera de texto).

Que posteriormente, mediante el Decreto Distrital No. 193 de 26 de agosto de 2020 expedido por la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., *“Por medio del cual se adoptan medidas transitorias de policía para garantizar el orden público en el Distrito Capital y mitigar el impacto social”*

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

y económico causado por la pandemia de Coronavirus SARS-Cov-2 (COVID-19) en el periodo transitorio de nueva realidad", se dieron por culminadas las medidas especiales de restricción de la circulación en la localidad de Chapinero, a partir del 27 de agosto de 2020.

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

Que, una vez levantada la suspensión de los términos de las actuaciones administrativas, conforme a lo establecido en el artículo 5 del Decreto 572 de 2015, se hizo necesario la práctica de una visita técnica al inmueble objeto de queja, diligencia que se comunicó mediante radicados No. 2-2021-08229 (folio 177) y 2-2021-08226 (folio 178) del 23 de febrero de 2021 al representante legal de la sociedad enajenadora GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. EN REORGANIZACION, y al Administrador y/o Representante Legal del proyecto de vivienda MIRADOR DE SAN CARLOS.

Que dicha visita se programó para el día 26 de marzo del 2021, a la 1:00 PM, junto con su respectivo protocolo de bioseguridad para adelantar las visitas de verificación de hechos, esto en razón a la pandemia generada por el COVID 19.

Que llegado el día y la hora de la visita técnica programada asistió el señor JUAN DE JESUS FAJARDO CONTRERAS, en calidad de Copropietario apartamento 315 torre 1 del proyecto de vivienda, y por parte de la sociedad enajenadora no asistió su representante, quien tampoco delegó persona alguna, pese a habersele comunicado de forma oportuna, acorde se evidencia en la guía de correo certificado 4-72 YG268667827CO, comunicación recibida el día 01 de marzo de 2021 (folios 185 a 186), tal y como se plasmó en acta de visita técnica visible a folio 179 del expediente.

Que de dicha visita técnica se emitió el Informe de Verificación de Hechos No. 21-099 del 05 de abril de 2021 (folios 180 a 183), en el cual se concluyó:

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

" (...)

"HALLAZGOS

I. AREAS COMUNES NO HAY MEDIDORES DE AGUA O LUZ

Este hecho hace referencia a que la copropiedad alega no contar con medidores de luz o agua en ninguna de las torres.

Al realizar la visita donde asistieron algunos propietarios sin representación por parte del enajenador, se puede evidenciar un proyecto de tres etapas donde la primera y segunda etapa fueron entregadas sin terminar completamente el edificio, la copropiedad comunica que son apartamentos que están habitados de los 302 construidos. La tercera etapa se encuentra abandonada ya que no se terminó en su totalidad.

Estos apartamentos habitados cuentan con una sola cometida de agua provisional que corresponde a un tanque de agua con una pequeña motobomba que se instaló cuando la obra de construcción inicio. Al momento de la visita ninguna torre cuenta con los medidores de agua asignados a cada apartamento.

Tampoco se evidencio la instalación de medidores de luz en ninguna torre, según la comunidad ante la empresa de Enel-Codensa el proyecto Mirador San Carlos se encuentra en suspensión por falta de pago, y se desconoce de donde pueda proceder la energía con la que disponen en algunos sectores del proyecto.

Ya que en sistema de acueducto funciona mediante una sola acometida de agua y registro provisional a la red de acueducto principal para todos los apartamentos, se debe resaltar en este informe la deficiencia y precariedad del servicio de agua potable y de energía en el momento, ya que a la fecha no se encuentran legalizados o entregados dichos servicios.

A este respecto la ley establece la obligatoriedad de legalizar los servicios públicos:

Ley 66 de 1968:

Artículo 10. La obligación de ejecutar las obras de urbanismo y de dotar a los inmuebles que se enajenen o prometan enajenar de los servicios públicos exigidos por las autoridades distritales o municipales en los planes o programas a que se 

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

refiere la presente Ley, no podrá descargarse en los adquirientes o transmitirse a terceros, salvo cuando se trate de contratos celebrados con otra persona dedicada a la misma actividad y ambos se hallen inscritos ante el Superintendente Bancario, en los términos del artículo 3 de esta Ley o cuando se trate de enajenar el terreno en bruto como un todo y no como parte de un plan de urbanización.

Ley 675 de 2001:

ART. 80.- Cobro de los servicios públicos domiciliarios. Los urbanizadores y constructores de Unidades Inmobiliarias Cerradas deberán instalar medidores de consumo de los servicios públicos domiciliarios para cada inmueble.

Decreto 190 de 2004 (Plan de Ordenamiento Territorial)

Artículo 229. Requerimientos técnicos para instalaciones internas y acometidas (artículo 170 del Decreto 469 de 2003).

Los urbanizadores y constructores de obras nuevas para usos residencial, comercial y/o industrial están obligados a:

- a. Cancelar los derechos de conexión de cada uno de los predios que conforman el proyecto.*
- b. Construir el sistema integral de gas natural, que incluye la instalación interna, las rejillas de ventilación, los ductos de evacuación y la instalación hidráulica para el agua caliente, de acuerdo con la normatividad vigente al momento de la ejecución de obra.*
- c. Construir las obras civiles necesarias para el tendido de las redes (excavación, tape y compactación).*

Para este hecho, se establece deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones que afecta el uso de las zonas comunes, que se califica como Afectación Grave.

2. FALTA DE ADMINISTRACIÓN Y VIGILANCIA

Este hecho hace referencia a que la copropiedad alega que no cuentan con servicio de vigilancia y administración desde la entrega de los inmuebles.

Al realizar los diferentes recorridos al proyecto, se puede evidenciar que la vigilancia es permanente, dicha empresa es proporcionada por GRAMA CONSTRUCCIONES

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

S.A., respecto a la administración los propietarios y vigilantes dan fe de que la administración se encuentra trabajando, aunque al momento de la visita se encuentra ausente.

Por lo anterior, en el hecho objeto de verificación NO se puede establecer la deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones.

3. ZONAS COMUNES SIN ILUMINACION

Este hecho hace referencia a que la copropiedad alega no contar con iluminación en zonas comunes en las noches, lo cual puede ser peligroso para la comunidad entre otros factores de riesgo.

Como se puede evidenciar en el Hallazgo No. 1, el proyecto no cuenta con servicio de energía permanente tanto en apartamentos como en áreas comunes, esta deficiencia ha generado inseguridad y ribos cuando el proyecto no contaba con el servicio de vigilancia.

A este respecto la ley establece la obligatoriedad de legalizar los servicios públicos:

Ley 66 de 1968: Artículo 10, Ley 675 de 2001: Artículo 80, Decreto 190 de 2004 (Plan de Ordenamiento Territorial) Artículo 229. Ya Mencionados en el Hallazgo No 1.

Para este hecho, se establece deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones que afecta el uso de las zonas comunes, que se califica como Afectación Grave.

3. ESTAPAS (sic) DEL PROYECTO SIN TERMINAR

Este hecho hace referencia a que la copropiedad manifiesta que las torres del proyecto no han sido terminadas en su totalidad.

Al realizar el recorrido por las tres etapas, se puede evidenciar que la primera y segunda etapa fueron entregadas sin terminar completamente el edificio. Algunas zonas en pasillos se encuentran sin acabados, fachadas sin tratamiento ni impermeabilizados, mobiliario desmantelado. 

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

La tercera etapa se encuentra abandonada sin terminaciones, perforaciones en muros y desmantelamiento de mobiliario en general. El sótano dispone de cuatro pisos utilizados por la copropiedad, los otros cuatro se encuentran en obra negra o abandonados.

En el momento la copropiedad no dispone de entrega de zonas comunes en las etapas 1-2 las cuales son actualmente habitadas.

Estos hechos afectan las condiciones de habitabilidad por lo que se califican como afectaciones graves que contravienen la Ley 675 de 2001 en su artículo 24 establece:

Adicionalmente la Ley 675 de 2001 en su artículo 24 establece: “Entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial. Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes. Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el edificio o conjunto, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios”.

Que por medio de Auto No. 881 del 19 de mayo de 2021 (folios 193 a 198), se dispuso la apertura de la investigación administrativa en contra de la sociedad enajenadora **GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. EN REORGANIZACION**, identificada con el NIT. 804.017.887-7, representada legalmente por el señor CARLOS DAVID HERNANDEZ PALACIO (o quien haga sus veces), de conformidad con lo consignado en el Informe de Verificación de Hechos No. 21-099 del 05 de abril de 2021 (folios 180 a 183), elaborado producto de la visita técnica realizada el 26 de marzo de 2021 (folio 179).

Que en ese orden, mediante radicado No. 2-2021-26247 del 25 de mayo de 2021 (folios 199 a 200), se citó a la sociedad enajenadora **GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA**

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

CONSTRUCCIONES S.A. EN REORGANIZACION, para que se notificara personalmente del auto de apertura No. 881 del 19 de mayo del 2021. Así mismo se comunicó de la actuación en comento al administrador del proyecto de vivienda **MIRADOR DE SAN CARLOS**, a través de radicado No. 2-2021-26248 de esa misma fecha (folio 203).

Que posterior a ello, ante la no comparecencia de la investigada a la diligencia de notificación personal a la que había sido citada, de conformidad con lo establecido en el artículo 69 del del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, este despacho procedió a notificar por aviso el auto No. 881 del 19 de mayo de 2021, trámite que se adelantó mediante documento con radicado No. 2-2021-63369 del 16 de noviembre de 2021, en cuyo caso la empresa de Servicios Postales Nacionales S.A. 4-72, certifica entregado en la dirección comercial y de notificación judicial de la destinataria el día 19 de ese mismo mes y año (folios 201-202).

Que, por su parte, teniendo en cuenta que la comunicación con radicado No. 2-2021-26248 del 25 de mayo de 2021, remitida al administrador y/o representante legal del proyecto de vivienda, fue devuelta por no encontrarse la dirección, tal y como se evidencia a folio 203 del expediente, se hizo necesario publicar dicha comunicación en cartelera y página web de la entidad, constancia fijada el día 17 de noviembre de 2021 desde las 7:00 am hasta las 4:30 pm. (folios 204 a 205).

Que revisado el acervo documental obrante dentro del expediente y los diferentes sistemas de información con que cuenta la entidad, no se evidenció que la sociedad enajenadora **GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. EN REORGANIZACION**, hubiese presentado descargos frente al auto de apertura de investigación No. 881 del 19 de mayo de 2021, ni ejercido su derecho de defensa dentro de los términos del artículo 7° del Decreto 572 de 2015, a pesar de haber sido notificada en debida forma del mencionado acto administrativo.

Que, para continuar con el trámite administrativo correspondiente, mediante Auto No. 636 del 22 de febrero de 2022 (folios 211 a 213), se impulsó oficiosamente la investigación administrativa y corrió traslado a la investigada para que presentara los alegatos de conclusión, conforme lo dispuesto en el parágrafo 2° del Artículo 12° del Decreto 572 de 2015.

Que con radicados No. 2-2022-11373 (folio 214) y 2-2022-11374 (folio 215) del 02 de marzo de 2022 se comunicó el auto No. 636 del 22 de febrero de 2022 al quejoso y al enajenador. Teniendo en cuenta que la comunicación con radicado No. 2-2022-11374 remitida a la sociedad enajenadora fue devuelta por parte de la empresa de mensajería *SC*

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

encargada (folio 252), se hizo necesaria su publicación en la cartelera y página web de la entidad, documento fijado el día 7 de abril de 2022 desde las 7:00 am hasta las 4:30 pm (folios 247 a 248).

Que revisada la información que reposa en el expediente, así como los documentos que hacen parte de los sistemas digitales de información con que cuenta esta entidad, no se observó que el enajenador hubiese presentado los respectivos alegatos, en los términos descritos en el parágrafo 2° del artículo 12° del Decreto 572 de 2015.

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

ANÁLISIS DEL DESPACHO

1. Competencia.

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda cumple las funciones de inspección, vigilancia y control exclusivamente sobre las personas naturales o jurídicas que realicen actividades de enajenación de cinco o más inmuebles destinados a vivienda. Lo anterior de conformidad con el numeral 12 del 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.

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

En este sentido, el artículo 201 del Acuerdo 079 de 2003 derogado por el artículo 20 del Acuerdo 735 de 2019, señala: *"(...) iniciarán las actuaciones administrativas pertinentes, cuando haya comprobado la enajenación ilegal de inmuebles destinados a vivienda o fallas en la calidad de los mismos, que atenten contra la estabilidad de la obra e impartir órdenes y requerimientos como medidas preventivas e imponer las correspondientes sanciones (...)"*

En atención a lo expuesto resulta claro que esta Subdirección es competente para adelantar la investigación contra el enajenador GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. EN REORGANIZACION, identificada con el NIT. 804.017.887-7, quien es la responsable del proyecto de vivienda MIRADOR DE SAN CARLOS.

2. Desarrollo de la actuación

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

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

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

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

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

Esta situación efectivamente se evidencia en el caso que se analiza, por cuanto la actuación administrativa dio cumplimiento a los Decretos Distritales y demás normas sobre la materia, así como al procedimiento que los mismos establecen, en cuanto a legitimación, notificaciones, pruebas, competencia y recursos.

Con fundamento en lo anterior, este Despacho ha actuado conforme a la ley, dentro de la órbita de sus funciones y en congruencia con el principio de legalidad, pues la actuación administrativa se adelantó de conformidad con el procedimiento correspondiente.

3. Análisis probatorio

La señora **GLORIA NELCY PATIÑO VARGAS**, en su calidad de copropietaria del proyecto de vivienda MIRADOR DE SAN CARLOS, de esta ciudad, puso en conocimiento de este Despacho las presuntas irregularidades existentes en las zonas comunes del mencionado proyecto de vivienda en contra de la sociedad enajenadora GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. EN REORGANIZACION, Sigla: GRAMA CONSTRUCCIONES S.A., identificada con NIT. 804.017.887-7, representada legalmente por el señor CARLOS DAVID HERNÁNDEZ PALACIOS (o quien haga sus veces); en su calidad de enajenador.

En ese orden, esta Subdirección por medio de Auto No. 881 del 19 de mayo de 2021, dio apertura a la investigación administrativa en contra de la sociedad enajenadora GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. EN REORGANIZACION, al encontrar que los hechos **"1. AREAS COMUNES, NO HAY MEDIDORES DE AGUA O LUZ"**, **"3. ZONAS COMUNES SIN ILUMINACIÓN"**, **"3. ETAPAS DEL PROYECTO SIN TERMINAR"**, constituyen deficiencias constructivas y desmejoramientos de especificaciones calificados como graves que afectan el uso de las zonas comunes, de conformidad con el Informe de Verificación de Hechos No. 21-099 del 05 de abril de 2021 (folios 180 a 183), teniendo en cuenta la presunta vulneración a las normas descritas en el mencionado acto administrativo.

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

De ese modo, corresponde hacer saber que una vez revisado el expediente que corresponde a la actuación adelantada y los diferentes sistemas digitales de información con los que cuenta este despacho, no se evidenció que la sociedad enajenadora hubiese ejercido su derecho de defensa, de manera que no se observan elementos probatorios aportados por la investigada con el propósito de demostrar la subsanación de tales hallazgos, que requieran ser analizados por parte de esta autoridad administrativa.

En conclusión, este Despacho continuará la actuación administrativa iniciada en contra de la sociedad enajenadora GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. EN REORGANIZACION, por las deficiencias constructivas y desmejoramientos de especificaciones de carácter GRAVES existentes en las zonas comunes del proyecto de vivienda MIRADOR DE SAN CARLOS.

4. Análisis de descargos

Descargos frente el auto de apertura de investigación

Conforme se expuso en los antecedentes del presente acto, una vez revisado el expediente en mención y los diferentes sistemas digitales de información con los que cuenta este despacho, no se evidenció que la investigada hubiese ejercido su derecho de defensa y contradicción, pese a que el auto de apertura de investigación le fue notificado acorde a los parámetros establecidos en los artículos 67 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Alegatos de conclusión

Del mismo modo, revisado el expediente en mención y los distintos medios de búsqueda con los que cuenta esta entidad, no se evidenció la presentación de los alegatos de conclusión, pese a habersele comunicado de forma oportuna a la investigada el contenido del Auto No. 636 del 22 de febrero de 2022.

5. Fundamento Normativo de la decisión

Este Despacho decidirá la procedibilidad de imponer sanción a la sociedad enajenadora GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. EN REORGANIZACION, 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 *ff*

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

deducir sin lugar duda, que es la responsable de la enajenación del proyecto de vivienda MIRADOR DE SAN CARLOS.

Lo anterior, en consideración a que en el caso en concreto corresponde a esta Subdirección asumir el conocimiento de los hallazgos descritos en el Informe de Verificación de Hechos expedido por esta Secretaría. De igual forma, esta Entidad es la encargada de dar trámite a las quejas que se presenten con ocasión de la actividad de enajenación de vivienda y de las deficiencias constructivas y/o desmejoramiento de especificaciones técnicas que se constituyan en ejercicio de esta actividad.

De conformidad con el Informe de Verificación de Hechos No. 21-099 del 05 de abril de 2021 y demás pruebas que fueron aportadas en transcurso de la investigación, este Despacho pudo establecer que los hechos: **"1. AREAS COMUNES, NO HAY MEDIDORES DE AGUA O LUZ", "3. ZONAS COMUNES SIN ILUMINACIÓN", "3. ETAPAS DEL PROYECTO SIN TERMINAR"** constituyen deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones de carácter GRAVE, que afectan el uso de las zonas comunes, que no dan cumplimiento a la normatividad que regula la actividad de construcción y enajenación de vivienda.

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

En ese orden, esta Subdirección observa que con los hallazgos **"1. AREAS COMUNES, NO HAY MEDIDORES DE AGUA O LUZ", "3. ZONAS COMUNES SIN ILUMINACIÓN", "3. ETAPAS DEL PROYECTO SIN TERMINAR"** se incurrió en una vulneración de lo dispuesto en la Ley 66 de 1968, Artículo 10; Ley 675 de 2001, Artículo 80, Artículo 24; Decreto 190 de 2004, Artículo 229; Acuerdo 79 de 2003 (Código de la policía de Bogotá), Artículo 23, numeral 12, y Artículo 114; ello en concordancia con lo dispuesto en el artículo 2° del Decreto 572 de 2015 y demás normas citadas en el informe de verificación de hechos No. 21-099 del 05 de abril de 2021, las cuales establecen:

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

- **Ley 66 de 1968:**

Artículo 10. La obligación de ejecutar las obras de urbanismo y de dotar a los inmuebles que se enajenen o prometan enajenar de los servicios públicos exigidos por las autoridades distritales o municipales en los planes o programas a que se refiere la presente Ley, no podrá descargarse en los adquirentes o transmitirse a terceros, salvo cuando se trate de contratos celebrados con otra persona dedicada a la misma actividad y ambos se hallen inscritos ante el Superintendente Bancario, en los términos del artículo 3 de esta Ley o cuando se trate de enajenar el terreno en bruto como un todo y no como parte de un plan de urbanización.

- **Ley 675 de 2001:**

Artículo 24: "Entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial. Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes. Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el edificio o conjunto, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios".

ART. 80.- Cobro de los servicios públicos domiciliarios. Los urbanizadores y constructores de Unidades Inmobiliarias Cerradas deberán instalar medidores de consumo de los servicios públicos domiciliarios para cada inmueble.

- **Decreto 190 de 2004 (Plan de Ordenamiento Territorial)**

Artículo 229. Requerimientos técnicos para instalaciones internas y acometidas (artículo 170 del Decreto 469 de 2003).

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

Los urbanizadores y constructores de obras nuevas para usos residencial, comercial y/o industrial están obligados a:

- a. Cancelar los derechos de conexión de cada uno de los predios que conforman el proyecto.*
- b. Construir el sistema integral de gas natural, que incluye la instalación interna, las rejillas de ventilación, los ductos de evacuación y la instalación hidráulica para el agua caliente, de acuerdo con la normatividad vigente al momento de la ejecución de obra.*
- c. Construir las obras civiles necesarias para el tendido de las redes (excavación, tape y compactación).*

- **Acuerdo 79 de 2003 (Código de la Policía de Bogotá)**

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.

- **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:

(...)

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.

(...)

Desmejoramiento de especificaciones: Es la modificación total o parcial de las especificaciones del proyecto por parte del enajenador o constructor, que representa una desmejora de sus cualidades respecto a las ofrecidas legalmente, las contenidas en los planos, estudios de suelos y modelos de contratos.

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

En bienes privados o de dominio particular: acabados, humedades, falta de suministro de servicios públicos esenciales definitivos y cualquier otro hecho que afecte la habitabilidad, uso o funcionamiento de los inmuebles, y no implique el daño estructural de las viviendas.

En bienes comunes: hundimiento de superficies de circulación, cerramientos, cuartos de basura, acabados, humedades, canales y bajantes, equipos especiales, falta de suministro de servicios públicos esenciales definitivos, sistema de detección y extinción de incendios o cualquier otro hecho que no garantice las condiciones en materia de seguridad humana o que afecte la utilización y disposición de las zonas comunes."

En este orden de ideas, teniendo en cuenta el estudio realizado, la valoración de las pruebas, el informe técnico y demás documentos que obran en el expediente, y en consideración al tiempo transcurrido, más que suficiente para haber dado cabal cumplimiento a la intervención de los hechos denunciados por la quejosa en su totalidad, 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. *fa*

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

La conducta asumida por el enajenador respecto de los hechos **“1. AREAS COMUNES, NO HAY MEDIDORES DE AGUA O LUZ”, “3. ZONAS COMUNES SIN ILUMINACIÓN”, “3. ETAPAS DEL PROYECTO SIN TERMINAR”** calificados como deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones de carácter GRAVE, evidenciados en las zonas comunes del proyecto de vivienda MIRADOR DE SAN CARLOS, 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 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.

Así mismo el artículo 11, numeral 1, del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, señala: *“Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad*

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

de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento" (Negrilla fuera del texto).

Al respecto la Corte Constitucional en sentencia T-530 de 2011, señaló las siete condiciones que configuran el derecho a la vivienda adecuada, esto es: a) seguridad jurídica de la tenencia; b) disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura; c) gastos soportables; d) habitabilidad; e) asequibilidad; f) lugar y g) adecuación cultural; condiciones que fueron pasadas por alto por parte del enajenador, pues es claro que los hechos consistentes en **"1. AREAS COMUNES, NO HAY MEDIDORES DE AGUA O LUZ", "3. ZONAS COMUNES SIN ILUMINACIÓN", "3. ETAPAS DEL PROYECTO SIN TERMINAR"**, constituyen deficiencias constructivas y/o desmejoramiento de especificaciones de tipo GRAVE, según lo plasmado en el Informe de Verificación de Hechos No. 21-099 del 05 de abril de 2021, situación que atenta directamente contra el derecho constitucional a acceder a una vivienda en condiciones dignas para los perjudicados.

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

Dentro de la actuación administrativa y conforme a las pruebas que reposan en el expediente, se constató que la sociedad enajenadora contravino las normas que regulan el régimen de enajenación y/o construcción de vivienda, pues la sociedad enajenadora GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. EN REORGANIZACION, identificada con el NIT. 804.017.887-7, no logró acreditar la reparación de las afectaciones evidenciadas en las zonas comunes del proyecto de vivienda en cuestión.

En tal sentido, mal haría este despacho en exonerar de responsabilidad a la enajenadora, teniendo en cuenta que aún persisten las deficiencias constructivas y/o desmejoramiento de especificaciones calificadas como GRAVE descritas en el Informe de Verificación de Hechos No. 21-099 del 05 de abril de 2021, afectaciones relacionadas a los hallazgos **"1. AREAS COMUNES, NO HAY MEDIDORES DE AGUA O LUZ", "3. ZONAS COMUNES SIN ILUMINACIÓN", "3. ETAPAS DEL PROYECTO SIN TERMINAR"**.

En razón a lo dicho anteriormente, este Despacho valorará al momento de imponer una sanción, el grado de prudencia y diligencia con la que actuó la enajenadora al enfrentarse a las deficiencias constructivas y/o desmejoramiento de especificaciones evidenciadas en las zonas comunes del proyecto de vivienda, de conformidad con el artículo 50 del CPACA.

De igual forma, resulta claro dentro de la actuación que nos ocupa, que, a la fecha de la expedición del presente acto administrativo, el hecho relacionado a lo largo de la 

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

investigación persiste. Situación que le permite a este Despacho concluir que el enajenador no ha tenido el grado de prudencia y diligencia suficiente para sanear las infracciones normativas en las que incurrió.

7. Tasación e indexación de la multa a imponer

El inciso segundo, numeral 9º del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987, faculta a este Despacho para imponer multas sucesivas entre DIEZ MIL (\$10.000) y QUINIENTOS MIL (\$500.000) pesos moneda legal, a las personas naturales o jurídicas sujetas al control y vigilancia de esta Subsecretaría, cuando se cerciore que se ha vulnerado una norma o reglamento a que debe estar sometido con relación a la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, que serán indexados en el tiempo en que se verifique el incumplimiento, por cada seis (6) meses (calendario) de retardo al vencimiento de la fecha establecida para el efecto, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo numeral 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 de la indexación de la multa, este Despacho la actualiza con fundamento en los criterios auxiliares establecidos en el artículo 230 de la Constitución Política, dentro de los cuales se encuentran los criterios de justicia y equidad, y en la protección y tutela del Estado de Derecho, es decir, las normas que regulan la actividad de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, que en este caso, se traduce en proteger de manera efectiva el derecho constitucional a la vivienda digna. No aplicar la actualización de las multas implica que, por ser tan irrisorias, el ente de control vería disminuida su facultad coercitiva para conminar a los administrados a cumplir con sus obligaciones y a persuadirlos de evitar la comisión de conductas que infringen la normatividad bajo su control.

Adicionalmente, en este caso concreto la multa se indexa teniendo en cuenta los incrementos del índice de precios al consumidor certificados por el DANE, desde el 26 de octubre de 1979, momento en que se fijaron los valores de las multas por el Decreto Ley 2610 de 1979, hasta la fecha en que se impone la sanción sin que ello signifique el pago de un mayor valor

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

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.” (Negrillas y subrayas fuera de texto).

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

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

$$VP = (VH) \$500.000 \frac{IPC-F \ 116,26}{(IPC-I) \ 0,69} = \$ \ 84.246.377$$

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

Por lo tanto, de acuerdo con la fórmula enunciada anteriormente, el valor correspondiente a los DIEZ MIL PESOS (\$10.000.00) M/CTE, indexados a la fecha corresponden a UN MILLON SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS VEINTIOCHO PESOS (\$1.684.928) M/CTE, y los QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000.00) M/CTE, corresponden a OCHENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE PESOS (\$84.246.377) M/CTE, lo anterior nos ilustra respecto de los límites de la sanción, más no respecto de la multa a imponer.

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

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

investigado el incumplimiento de la norma y la afectación que soporta el quejoso, capacidad socioeconómica del infractor, con el fin de que la multa tenga una función disuasiva, aclarando que la misma no corresponde al pago de daños y/o perjuicios cuya competencia corresponde a la justicia ordinaria, ni tampoco abarca competencias que pueda tener la Alcaldía Local respecto del control urbanístico.

Por lo anterior, siendo que el enajenador no se acogió a la normatividad que infringió y ante la ausencia de prueba en el expediente que confirme que las deficiencias constructivas y/o desmejoramientos de especificaciones de carácter GRAVE, hallados en las zonas comunes del proyecto de vivienda MIRADOR DE SAN CARLOS, hubiesen sido subsanados de forma definitiva por parte de la responsable, atendiendo los criterios de razonabilidad previstos en el artículo 50 de la Ley 1437 de 2011, esta Subdirección impondrá sanción equivalente a multa por valor de TRESCIENTOS SESENTA MIL PESOS (\$360.000.00) M/CTE, que indexados corresponden a la suma de SESENTA MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS (\$60.657.391) M/CTE, a la sociedad enajenadora GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. EN REORGANIZACION, identificada con el NIT. 804.017.887-7, representada legalmente por el señor CARLOS DAVID HERNÁNDEZ PALACIOS (o quien haga sus veces).

$$VP = (VH) \$ 360.000 \frac{(IPC-F) 116,26}{(IPC-I) 0,69} = \$ 60.657.391$$

8. Órdenes y Requerimientos

Se dispondrá a requerir a la sociedad enajenadora GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. EN REORGANIZACION, identificada con el NIT. 804.017.887-7, representada legalmente por el señor CARLOS DAVID HERNÁNDEZ PALACIOS (o quien haga sus veces), para que dentro del término de UN (1) AÑO (calendario) siguiente a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá solucionar en forma definitiva los hallazgos "**1. AREAS COMUNES, NO HAY MEDIDORES DE AGUA O LUZ**", "**3. ZONAS COMUNES SIN ILUMINACIÓN**", "**3. ETAPAS DEL PROYECTO SIN TERMINAR**", que se presentan en las zonas comunes del proyecto de vivienda MIRADOR DE SAN CARLOS, ya que constituyen deficiencias constructivas y/o desmejoramiento de especificaciones de carácter grave, conforme se evidencia en el Informe de Verificación de Hechos No. 21-099 del 05 de abril de 2021; lo anterior en el evento de que dichos hechos no hayan sido intervenidos al momento de la expedición de la presente Resolución. *ca*

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

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

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Imponer a la sociedad enajenadora **GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. EN REORGANIZACION**, Sigla: **GRAMA CONSTRUCCIONES S.A.**, identificada con el NIT. 804.017.887-7, representada legalmente por el señor **CARLOS DAVID HERNÁNDEZ PALACIOS** (o quien haga sus veces), multa por valor de **TRESCIENTOS SESENTA MIL PESOS (\$360.000.00) M/CTE**, que indexados corresponden a la suma de que indexados corresponden a la suma de **SESENTA MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS (\$60.657.391) MCTE**, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO: Requerir a la sociedad enajenadora **GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. EN REORGANIZACION**, Sigla: **GRAMA CONSTRUCCIONES S.A.**, identificada con el NIT. 804.017.887-7, representada legalmente por el señor **CARLOS DAVID HERNÁNDEZ PALACIOS** (o quien haga sus veces), para que dentro del término de **UN (1) AÑO** (calendario) contado a partir de la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá solucionar en forma definitiva los hallazgos **"1. AREAS COMUNES, NO HAY MEDIDORES DE AGUA O LUZ"**, **"3. ZONAS COMUNES SIN ILUMINACIÓN"** y **"3. ETAPAS DEL PROYECTO SIN TERMINAR"**, que afectan las zonas comunes del proyecto de vivienda **MIRADOR DE SAN CARLOS**, ya que constituyen deficiencias constructivas y/o desmejoramiento de especificaciones de carácter **GRAVE**, conforme se evidencia en el Informe de Verificación de Hechos No. 21-099 del 5 de abril de 2021; lo anterior en el evento de que dichos hechos no hayan sido intervenidos al momento de la expedición de la presente Resolución.

ARTÍCULO TERCERO: Ordenar a la sociedad enajenadora **GRUPO ANDINO MARIN**

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

VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. EN REORGANIZACION, Sigla: GRAMA CONSTRUCCIONES S.A., identificada con el NIT. 804.017.887-7, representada legalmente por el señor CARLOS DAVID HERNÁNDEZ PALACIOS (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 2° del Decreto Ley 078 de 1987.

ARTÍCULO QUINTO: El pago de la multa impuesta deberá ser cancelada dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la presente resolución, trámite para lo cual se requiere solicitar el *“Formato Para el Recaudo de Conceptos Varios”* al correo electrónico cobopersuasivo@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 establece el artículo 9° de la ley 68 de 1923. 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.

ARTÍCULO SÉPTIMO: Notificar el contenido de la presente Resolución a la sociedad enajenadora GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. EN REORGANIZACION, Sigla: GRAMA CONSTRUCCIONES S.A., identificada con el NIT. 804.017.887-7, representada legalmente por el señor CARLOS DAVID HERNÁNDEZ PALACIOS (o quien haga sus veces).

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

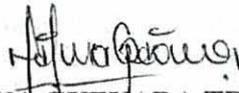
ARTÍCULO OCTAVO: Notificar el contenido de la presente Resolución al Administrador (a) y/o Representante Legal (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda MIRADOR DE SAN CARLOS de esta ciudad.

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 tres (3) días del mes de mayo de dos mil veintidós (2022).



MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda