



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
AL RESPONDER CIFRAR EL NR.
2-2023-42581
Fecha: 2023-08-01 14:22:59
Anexos: 6
Folios: 1
Asunto: AVISO RESOLUCION 259 DE 14-04-2023
EXPEDIENTE 1-2014-
Destino: CONSTRUCTORA VILLA MAYOR DE
Tipo: OFICIO SALIDA
Origen: SUBSECCION



Bogotá D.C.

Señor (es)

CONSTRUCTORA VILLA MAYOR DE COLOMBIA S.A.S. - EN LIQUIDACIÓN

Representante Legal (o quien haga sus veces)

CALLE 39 SUR # 26 - 08

Bogotá, D.C.

Referencia: **Aviso de Notificación**

Tipo de acto administrativo: **Resolución 259 de 14 de abril de 2023**

Expediente No. **1-2014-48610-1**

Respetado (s) Señor (es):

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 259 de 14 de abril de 2023** 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.

Por último, se informa que contra la presente resolución procede el recurso de reposición y el de apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, los cuales podrán interponerse en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación según el caso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo contencioso Administrativo.

Cordialmente,

MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: *Leidy E Guacaneme Niñez - Abogada Contratista SIVCY*

Aprobó: *Diana Marcela Quintero Casas - Profesional Especializado SIVCY*

Anexos: 6 folios

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 259 DEL 14 DE ABRIL DE 2023

“Por la cual se culmina una actuación administrativa”

**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 ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, los Decretos Distritales 540 de 1991, 419 del 2008, 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 el Decreto Ley 66 de 1968 y 078 de 1987, conoció la queja presentada por el señor HERNANDO GUAYAKAN RAMÍREZ en calidad de propietario del Apartamento 308 del proyecto de vivienda BRISAS DE VILLAMAYOR I, ubicado en la Calle 39 sur No. 26-96 de esta ciudad, en contra de la de la sociedad CONSTRUCTORA VILLA MAYOR DE COLOMBIA S.A.S, hoy CONSTRUCTORA VILLA MAYOR DE COLOMBIA S.A.S EN LIQUIDACION con NIT. 900.398.782-4, representada legalmente por el señor RAUL EDUARDO CARMONA LADINO (o quien haga sus veces), actuación a la cual correspondió el radicado No. 1-2014-48610-1 del 30 de julio de 2014 (Folio 1-2).

Que luego de surtidas las actuaciones pertinentes, esta Subdirección expidió la Resolución No 996 del 6 de julio de 2017 *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*, en la que se impuso a la sociedad enajenadora CONSTRUCTORA VILLA MAYOR DE COLOMBIA S.A.S hoy CONSTRUCTORA VILLA MAYOR DE COLOMBIA S.A.S EN LIQUIDACION con NIT. 900.398.782-4, representada legalmente por el señor RAUL EDUARDO CARMONA LADINO (o quien haga sus veces), multa por valor de CIENTO TREINTA Y DOS MIL QUINIENTOS (\$132.500.00) M/CTE que indexados a la fecha corresponden a DIECIOCHO MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y UN MIL OCHOSCIENTOS SETENTA PESOS (18.661. 870.00) M/CTE, (Folio 59-66).

Que, así mismo, en los artículos segundo y tercero de la Resolución No 996 del 06 de julio de 2017 *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*, se estableció:

“ARTÍCULO SEGUNDO: *Requerir a la sociedad CONSTRUCTORA VILLA MAYOR DE COLOMBIA S.A.S., con NIT. 900.398.782-4, representada legalmente por el señor RAUL EDUARDO CARMONA LADINO (o quien haga sus veces) para que dentro de los cinco meses (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto, se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva los hechos que afecta las zonas privadas del apartamento 308 del proyecto de*

RESOLUCIÓN No. 259 DEL 14 DE ABRIL DE 2023

“Por la cual se culmina una actuación administrativa”

vivienda BRISAS DE VILLA MAYOR I referentes a: “cables al aire, sueltos y sin tubos en el techo por entre el DRY Wall de la sala”, “puerta del baño principal descolgada”, “ventanería sin empaques”, “fisuras en los muros del hall” y “el piso no está bien instalado y baldosa rota en la cocina”, especificados en el Informe de Verificación de Hechos No. 15-333 de 31 de marzo de 2015 (folios 19-23), producto de la visita de verificación de hechos realizada el día 27 de noviembre de 204 en el inmueble.

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

Que, contra la citada Resolución No 996 del 6 de julio de 2017 *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*, no se interpuso recurso alguno, motivo por el cual el acto administrativo quedó debidamente ejecutoriada a partir del día **once (11) de agosto de 2017**, según constancia de ejecutoria que obra en el folio 84 del expediente.

Que, en ejercicio de las funciones de seguimiento al cumplimiento a la orden de hacer impuesta en el acto administrativo en firme, esta Subdirección, mediante radicados Nos. 2-2018-12548 del 22 de marzo del 2019 y 2-2018-29677 del 05 de julio de 2018, se requirió tanto a la sociedad sancionada como al quejoso respectivamente, para que informaran sobre el cumplimiento de la orden de hacer dada en Resolución No. 996 del 06 de julio de 2017 (Folio 95-98).

Que, bajo el radicado 1-2018-26532 del 11 de julio del 2018, el señor Hernando Guayakan en calidad de propietario del apartamento 308 del proyecto de vivienda BRISAS DE VILLAMAYOR I, dio respuesta al requerimiento, en el que indicó que la sociedad enajenadora CONSTRUCTORA VILLA MAYOR DE COLOMBIA S.A.S. Identificada con NIT 900.398.782-4, no ha realizado las obras que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda le ordenó hacer mediante la Resolución No. 996 del 06 de julio de 2017.

Que, luego de surtidas las actuaciones pertinentes, esta Subdirección expidió la Resolución No 845 del 13 de agosto de 2018 *“Por la cual se impone una sanción por incumplimiento a una orden”*, en la que se impuso a la sociedad enajenadora CONSTRUCTORA VILLA MAYOR DE COLOMBIA S.A.S hoy CONSTRUCTORA VILLA MAYOR DE COLOMBIA S.A.SEN LIQUIDACION con NIT. 900.398.782-4, representada legalmente por el señor RAUL EDUARDO CARMONA LADINO (o quien haga sus veces), multa por valor de CIENTO TREINTA Y DOS MIL QUINIENTOS (\$132.500.00) Moneda Legal que indexada corresponde al

RESOLUCIÓN No. 259 DEL 14 DE ABRIL DE 2023

“Por la cual se culmina una actuación administrativa”

valor de DIECINUEVE MILLONES SESENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (19.068.300.00) M/CTE, (Folios 106-110).

Que, contra la citada Resolución 845 del 13 de agosto de 2018 *“Por la cual se impone una sanción por incumplimiento una orden”*, no se interpuso recurso alguno, la cual de conformidad con el artículo 87 de la ley 1437 de 2011 quedo ejecutoriada el **quince (15) de mayo de 2019**, según constancia de ejecutoria que obra en folio 132 del expediente.

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 cursante anual, término que fue prorrogado en Resolución 844 del 26 de mayo de 2020 hasta el 31 de agosto de 2020, la Secretaría Distrital de Hábitat expidió los siguientes actos administrativos:

1. Resolución No. 080 del 16 de marzo de 2020 *“Por la cual se adopta como medida transitoria por motivos de salubridad pública la suspensión de términos para los procesos sancionatorios adelantados en la secretaría de hábitat”*,
2. Resolución No. 084 de 20 de marzo de 2020 *“Por el cual se aclara el alcance de la suspensión de términos en los procedimientos a cargo de la 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*

RESOLUCIÓN No. 259 DEL 14 DE ABRIL DE 2023

“Por la cual se culmina una actuación administrativa”

adelantan en la Secretaría Distrital del Hábitat, ordenada por las Resoluciones 077, 080, 081 y 099 de 2020 y se dictan otras disposiciones”, en los siguientes términos:

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

“Artículo 2º. Levantar la suspensión de los términos procedimentales de las actuaciones administrativas y sancionatorias sobre los asuntos de Inspección, Vigilancia y Control, a partir de las 00:00 del 31 de agosto de 2020 o a partir del día siguiente a la fecha que culminen las medidas especiales de restricción de la circulación para la localidad de Chapinero.” (Subraya fuera de texto).

Que, la Alcaldía Mayor de Bogotá mediante Decreto 193 del 26 de agosto de 2020, *“Por medio del cual se adoptan medidas transitorias de policía para garantizar el orden público en el Distrito Capital y mitigar el impacto social y económico causado por la pandemia de Coronavirus SARS-Cov-2 (COVID-19) en el periodo transitorio de nueva realidad”*, se establecen las normas de la Nueva Realidad en Bogotá y culminó las medidas especiales de restricción de la circulación en todas las localidades de Bogotá, entre las que está Chapinero, a partir del 27 de agosto de 2020.

Que, conforme a lo anteriormente expuesto, los términos de las actuaciones 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 levantó 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, fecha en la cual el Despacho continuó el trámite del seguimiento a la orden impuesta.

Que, continuando con las acciones de seguimiento con el fin de corroborar el cumplimiento de la orden impuesta, bajo radicado 2-2020-30294 del 30 de septiembre de 2020 entregado el 02 de octubre de 2020 mediante guía YG261604575CO y radicado 2-2020-3029 del 30 de septiembre de 2020 también entregado el 02 de octubre de 2020, mediante guía YG261604561CO, se comunicó a la sociedad enajenadora CONSTRUCTORA VILLA MAYOR DE COLOMBIA S.A.S hoy CONSTRUCTORA VILLA MAYOR DE COLOMBIA S.A.S EN LIQUIDACION y al propietario de la unidad de vivienda, respectivamente que se realizaría visita de verificación de hechos al apartamento 308 del PROYECTO BRISAS DE VILLA MAYOR I, el día 07 de octubre de 2020, a las 11:30 a.m. (folios 143-144).

RESOLUCIÓN No. 259 DEL 14 DE ABRIL DE 2023

“Por la cual se culmina una actuación administrativa”

Que, llegado el día y la hora a la práctica de visita de verificación de hechos, tanto la sociedad enajenadora como el propietario no acudieron a la visita, según consta en acta de visita técnica 07 de octubre de 2020. (Folio.145)

Que, las conclusiones de la visita técnica fueron plasmadas en el Informe de Verificación de Hechos No 441 del 26 de noviembre del 2020 (Folio.148), así:

“HALLAZGOS

A la visita NO asistió el quejoso

La visita técnica programada para el día 07 de octubre 2020, NO fue atendida por el quejoso propietario. Razón por la cual se le envió comunicación para que informara las razones de su inasistencia [2-2020-34591], recibida el día 21 de octubre de 2020. A la fecha de este informe No ha sido recibida dicha respuesta”

Que mediante radicado 2-2020-34591 de fecha 20 de octubre del 2020 y entregado el 21 de octubre de 2020, mediante guía YG262407130CO, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, requirió al quejoso propietario del apartamento 308 del PROYECTO BRISAS DE VILLA MAYOR I, con el fin de que informará las razones que justificaran su inasistencia a la visita técnica, so pena de dar por culminada la orden de hacer impuesta.

Que, de acuerdo con lo anterior, procede el despacho a determinar la viabilidad del seguimiento de la orden de hacer impuesta en la Resolución No. 996 del 6 de julio de 2017 *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*, previo el siguiente,

ANÁLISIS DEL DESPACHO

Debe esta Subdirección partir que la función de inspección, vigilancia y control sobre la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, de conformidad con las Leyes 66 de 1968, 388 de 1997, Decretos Ley 2610 de 1979, 078 de 1987 y demás normas concordantes, se ejerce sobre las personas naturales o jurídicas que desarrollen la actividad de enajenación de vivienda en el Distrito, con el propósito de resguardar el orden social y amparar la observancia de la ley.

Bajo este entendido, el artículo 14 del Decreto 572 de 2015 establece que 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; así las cosas, en el ejercicio de dichas funciones esta Entidad procedió a imponer sanción mediante la Resolución No. No 996 del 6 de julio de 2017 a la sociedad CONSTRUCTORA VILLA MAYOR DE COLOMBIA S.A.S hoy CONSTRUCTORA VILLA

RESOLUCIÓN No. 259 DEL 14 DE ABRIL DE 2023

“Por la cual se culmina una actuación administrativa”

MAYOR DE COLOMBIA S.A.S EN LIQUIDACION, consistente en multa y orden de hacer la cual debe ser cumplida dentro del plazo fijado contado a partir de la ejecutoria de este.

Ahora bien, señala el artículo 16 del Decreto 572 de 2015 señala que una vez ejecutoriada la actuación que imponga una orden a los enajenadores responsables del proyecto de vivienda y superado el término dispuesto para su cumplimiento, se adelantara el SEGUIMIENTO A LA ORDEN para corroborar el cumplimiento del acto administrativo que la impuso.

Visto lo anterior, el artículo 2, numeral 9 del Decreto Nacional 078 de 1987, en concordancia con el artículo 28 de la ley 66 de 1968, modificado por el artículo 11 del Decreto Ley 2610 de 1979, establece la imposición de multas sucesivas de diez mil pesos (\$10.000.00) a quinientos mil pesos (\$500.000.00) M/cte., a las personas o entidades que **incumplan las órdenes** o requerimientos que en uso de las facultades de inspección y vigilancia expida la autoridad de vivienda, para que se sujeten a las normas exigidas por las autoridades nacionales, departamentales, metropolitanas, municipales y distritales y/o para que se ajusten a las prescripciones de la Ley 66 de 1968.

En concordancia con lo expresado, procede este Despacho a realizar el estudio de las actuaciones adelantadas, así como de los elementos probatorios recaudados por esta Subdirección, sobre los hechos objeto de la orden hacer referentes a la Resolución No. No 996 del 6 de julio de 2017 *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*.

Que de acuerdo con el trámite para verificar la orden de hacer impuesta en la Resolución No. 996 del 6 de julio de 2017, a través de la visita técnica realizada al apartamento 308 del proyecto de vivienda BRISAS DE VILLAMAYOR I, el 07 de octubre de 2020, se dejó la siguiente constancia en acta de visita y en el Informe de Verificación de Hechos No. 441 del 26 de noviembre de 2020:

“HALLAZGOS

A la visita NO asistió el quejoso

La visita técnica programada para el día 07 de octubre 2020, NO fue atendida por el quejoso propietario. Razón por la cual se le envió comunicación para que informara las razones de su inasistencia [2-2020-34591], recibida el día 21 de octubre de 2020. A la fecha de este informe No ha sido recibida dicha respuesta”.

En atención, a la inasistencia de los sujetos procesales a la visita de verificación de hechos, se procedió a requerir al propietario del apartamento 308 del proyecto de vivienda BRISAS DE VILLAMAYOR I, mediante radicado Nro. 2-2020-34591 de fecha 20 de octubre del 2020, el cual fue entregado el 21 de octubre de 2020 mediante guía YG262407130CO, donde entre otras cosas

RESOLUCIÓN No. 259 DEL 14 DE ABRIL DE 2023

“Por la cual se culmina una actuación administrativa”

se le indicó: *“Se le requiere para que informe las razones que justifiquen su inasistencia. En caso de no hacerlo en el término de un (1) meses, se entenderá por cumplida la orden”*

Que superado dicho término, y revisados los aplicativos de correspondencia de esta Entidad, se evidencia que a la fecha no se registra ningún pronunciamiento del propietario del apartamento 308 del proyecto de vivienda BRISAS DE VILL AMAYOR I, respecto al requerimiento que se hizo mediante radicado Nro. 2-2020-34591.

Visto lo anterior, es pertinente traer a colación el deber de colaboración, el cual ha sido entendido de la siguiente manera:

“Conforme a lo anterior, observa la Sala que según el artículo 95.7 de la Constitución Política es un deber de la persona y del ciudadano colaborar para el buen funcionamiento de la administración de la justicia, y lo que se observa en este caso, es que la conducta desplegada por el demandante fue diametralmente opuesta a ese deber constitucional, puesto que lo que se espera de cualquier persona, es que cumpla con este deber, máxime si se le dio la oportunidad de comparecer al proceso y rendir sus descargos a fin de esclarecer los hechos materia de investigación. Con fundamento en lo anterior, dicha situación demuestra falta del deber de colaboración por parte del quejoso en el proceso que nos ocupa, entre otros, atender los requerimientos hechos y suministrar la información que sea solicitada por quien dirige el caso; así también el acceso a los lugares necesarios para el desempeño de la función, en este caso concreto, la inasistencia a la diligencia de verificación de hechos, en tanto, el quejoso no acudió y por tanto no fue posible el ingreso al inmueble objeto de verificación de los hechos.” (Negrilla y subraya fuera de texto)¹

Teniendo en cuenta lo anterior, es claro entonces que en el marco de las funciones de inspección, vigilancia y control de vivienda, asignadas por la ley los sujetos objeto de vigilancia son aquellas personas que a la luz de la ley 66 de 1968 se consideren enajenadores de vivienda, razón por la cual la potestad frente a particulares que no se enmarquen en esa categoría es nula (para el caso en concreto el propietario de la unidad de vivienda), por lo cual se acude a su deber de colaboración, habida cuenta que esta instancia no puede obligar al quejoso a brindar información, dependiendo entonces de su voluntad.

Para el presente caso entonces, es dable afirmar que el propietario del apartamento 308 del proyecto de vivienda BRISAS DE VILL AMAYOR I ha sido conminado a colaborar con la administración de cara esclarecer unos hechos, sin embargo, el mismo no ha prestado la correlativa cooperación

¹ Concejo de Estado, Sección tercera, Subsección C, Radicación número: 08001-23-31-000-1997-13135-01(32207)

RESOLUCIÓN No. 259 DEL 14 DE ABRIL DE 2023

“Por la cual se culmina una actuación administrativa”

en el caso objeto de estudio; adicionalmente no hay que dejar de lado el concepto de desistimiento tácito, el cual no es otro que: *“Este es consecuencia de la falta de interés de quien demanda para continuar con el proceso, pues se estructura sobre la base de una presunción respecto de la negligencia, omisión, descuido o inactividad de la parte.”*²

Ahora bien, encuentra el Despacho pertinente traer a colación el principio de derecho: *“Ad impossibilia nemo tenetur”* indicado en la jurisprudencia constitucional según el cual nadie está obligado a lo imposible. La Corte Constitucional³ ha caracterizado este principio así:

- “a) Las obligaciones jurídicas tienen un fundamento en la realidad, ya que operan sobre un plano real; de ahí que realizan siempre una acción o conservan una situación, según sea una obligación de dar o hacer -en el primer caso- o de no hacer -en el segundo-. Ese es el sentimiento de operatividad real de lo jurídico. Lo imposible, jurídicamente no existe; y lo que no existe no es objeto de ninguna obligación; por tanto, la obligación a lo imposible no existe por ausencia de objeto jurídico.*
- b) Toda obligación debe estar proporcionada al sujeto de la misma, es decir, debe estar de acuerdo con sus capacidades; como lo imposible rebasa la capacidad del sujeto de la obligación, es desproporcionado asignarle a aquél una vinculación con un resultado exorbitante a su capacidad de compromiso, por cuanto implicaría comprometerse a ir en contra de su naturaleza, lo cual resulta a todas luces un absurdo.*
- c) El fin de toda obligación es construir o conservar -según el caso- el orden social justo. Todo orden social justo se basa en lo existente o en la probabilidad de existencia. Y como lo imposible jurídicamente resulta inexistente, es lógico que no haga parte del fin de la obligación; y lo que no está en el fin no mueve al medio. Por tanto, nadie puede sentirse motivado a cumplir algo ajeno en absoluto a su fin natural.*
- d) Toda obligación jurídica es razonable. Ahora bien, todo lo razonable es real o realizable. Como lo imposible no es real ni realizable, es irracional, lo cual riñe con la esencia misma de la obligación.”*⁴

Observado lo anterior, esta instancia encuentra la existencia de dos situaciones a saber; la primera que por parte del propietario de la unidad de vivienda no se prestó el debido deber de colaboración a pesar de haber sido debidamente conminado a suministrar información de las razones por las

² Corte Constitucional, Sentencia C-173 de 2019.

³ Corte Constitucional, Sentencia T-062 A de 2011.

⁴ Corte Constitucional, Sentencia C-337 de 1993.

RESOLUCIÓN No. 259 DEL 14 DE ABRIL DE 2023

“Por la cual se culmina una actuación administrativa”

cuales no asistió a la visita de verificación de hechos programada denotando así falta de interés por que se de cumplimiento del acto administrativo sancionatorio.

En segundo lugar, evidencia este Despacho la imposibilidad material para dar cumplimiento a la orden emitida en la Resolución No. No 996 del 6 de julio de 2017 habida cuenta que dada la imposibilidad de acceder al apartamento 308 del proyecto de vivienda BRISAS DE VILLAMAYOR I debido a la inasistencia a la visita técnica, así como la no justificación de dicha no comparecencia impide al equipo técnico de esta Subdirección, verificar el estado de la orden de hacer impartida, consistente en: *“cables al aire, sueltos y sin tubos en el techo por entre el DRY Wall de la sala”, “puerta del baño principal descolgada”, “ventanería sin empaques”, “fisuras en los muros del hall” y “el piso no está bien instalado y baldosa rota en la cocina”,* tornándose así imposible velar por el cumplimiento a la orden de hacer impartida a la sociedad enajenadora, dada la falta de colaboración del propietario del apartamento 308.

Finalmente, se precisa que en cada una de las actuaciones adelantadas se le han dado todas las garantías tanto a la sociedad sancionada como al quejoso en el transcurso de la investigación, respetando el debido proceso (Art. 29 de la C.N.), el cual debe ser observado en todo tipo de actuaciones administrativas; para una mayor claridad al respecto la Corte Constitucional (Sentencia C-034-14) ha expuesto el alcance del principio constitucional del debido proceso, y en lo que a procedimientos de tipo administrativo se refiere, ha establecido:

“El debido proceso es un derecho fundamental. Posee una estructura compleja, en tanto se compone por un plexo de garantías que deben ser observadas en todo procedimiento administrativo o judicial, escenarios en los que operan como mecanismo de protección a la autonomía y libertad del ciudadano y límites al ejercicio del poder público. Por ese motivo, el debido proceso es también un principio inherente al Estado de Derecho, cuyas características esenciales son el ejercicio de funciones bajo parámetros normativos previamente establecidos y la erradicación de la arbitrariedad. Así lo ha explicado la Corte:

“(…) el derecho al debido proceso se muestra como desarrollo del principio de legalidad, pues representa un límite al ejercicio del poder público, y en particular, al ejercicio del ius puniendi del Estado. En virtud del citado derecho, las autoridades estatales no podrán actuar en forma omnimoda, sino dentro del marco jurídico definido democráticamente, respetando las formas propias de cada juicio y asegurando la efectividad de aquellos mandatos que garantizan a las personas el ejercicio pleno de sus derechos”.

En ese contexto, la jurisprudencia constitucional ha definido el debido proceso como el conjunto de etapas, exigencias o condiciones establecidas por la ley, que deben

RESOLUCIÓN No. 259 DEL 14 DE ABRIL DE 2023

“Por la cual se culmina una actuación administrativa”

concatenarse al adelantar todo proceso judicial o administrativo. Entre estas se cuentan el principio de legalidad, el derecho al acceso a la jurisdicción y a la tutela judicial efectiva de los derechos humanos, el principio del juez natural, la garantía de los derechos de defensa y contradicción, el principio de doble instancia, el derecho de la persona a ser escuchada y la publicidad de las actuaciones y decisiones adoptadas...”

Así las cosas, por las razones que se acaban de señalar, y en ejercicio de las facultades de Control sobre los enajenadores de vivienda competencia de este Despacho, no es procedente continuar adelantando las actuaciones administrativas relacionadas con la verificación de la orden establecida en la Resolución No. No. 996 del 6 de julio de 2017 *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*, de conformidad con las razones antes expuestas por lo que se dará por terminada la presente actuación declarándose la culminación de la orden impuesta en la resolución señalada líneas atrás.

En mérito de lo expuesto, este despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. Declárese culminada actuación administrativa de seguimiento a la orden impuesta en la Resolución No. No. 996 del 6 de julio de 2017 *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*, a la sociedad CONSTRUCTORA VILLA MAYOR DE COLOMBIA S.A.S hoy CONSTRUCTORA VILLA MAYOR DE COLOMBIA S.A.S EN LIQUIDACIÓN con NIT. 900.398.782-4, representada legalmente por el señor RAUL EDUARDO CARMONA LADINO (o quien haga sus veces), por las razones expuestas en la parte motiva del presente acto administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO. Una vez realizado el trámite de notificación y se encuentre en firme este acto administrativo, procédase al archivo del expediente No.1-2014-48610-1.

ARTÍCULO TERCERO. Notifíquese el contenido del presente acto administrativo a la sociedad enajenadora CONSTRUCTORA VILLA MAYOR DE COLOMBIA S.A.S hoy CONSTRUCTORA VILLA MAYOR DE COLOMBIA S.A.S EN LIQUIDACIÓN con NIT. 900.398.782-4, representada legalmente por el señor RAUL EDUARDO CARMONA LADINO (o quien haga sus veces).

ARTÍCULO CUARTO. Notifíquese el contenido del presente acto administrativo al propietario del apartamento 308 (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda BRISAS DE VILLAMAYOR I.

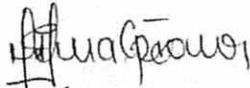
RESOLUCIÓN No. 259 DEL 14 DE ABRIL DE 2023

"Por la cual se culmina una actuación administrativa"

ARTÍCULO QUINTO. 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 podrán interponerse en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación según el caso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO SEXTO. La presente resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



MILENA INÉS GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Aníbal Andrés Aragonés Arroyave - Abogado Contratista -SICV
Revisó: Luisa Daniela Rodríguez Salas - Abogada Contratista SICV
Juan Jose Corredor Cabuya - Profesional Especializado SICV