



Bogotá D.C.

Señor (a)
PROPIETARIO CASA 9 (o quien haga sus veces)
PROYECTO DE VIVIENDA JUPITER 1 – PROPIEDAD HORIZONTAL
TRANSVERSAL 13 B BIS A ESTE # 73 – 77 SUR
BOGOTÁ D, C,

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**
Tipo de acto administrativo: **Resolución No. 405 del 18 de mayo de 2023**
Expediente No. 1201107785-1

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 No. 405 del 18 de mayo de 2023** 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 Distrital del Hábitat, los cuales podrán interponer en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Finalmente, esta Secretaría informa a la ciudadanía que todos los trámites que se realizan en la entidad son completamente gratuitos y se accede a ellos sin acudir a intermediarios.

Cordialmente,

MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: *Leidy E Guacaneme Núñez – Contratista SIVCV*
Revisó: *Diana Marcela Quintero Casas- Profesional Especializado SIVCV*
Anexo: 14 Folios

RESOLUCIÓN No. 405 DEL 18 DE MAYO DE 2023

"Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden"

**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 por el señor SANTIAGO HERRERA SABOGAL en su condición de propietario de la casa 9 del proyecto de vivienda JUPITER 1 PH, ubicado en la Transversal 13 B Bis A Este No. 73-77 de la Localidad Usme de la ciudad de Bogotá D.C., por las presuntas deficiencias constructivas existentes, por las presuntas irregularidades presentadas en las zonas privadas del mencionado inmueble ubicado en la en esta ciudad, contra la sociedad enajenadora HUNIB VIVIENDA INMOBILIARIA S.A.S antes (HUNIB VIVIENDA INMOBILIARIA LTDA), con NIT. 800.226.647-8 representada legalmente por el señor SANTIAGO HERRERA SABOGAL (o quien haga sus veces), a la cual le correspondió el radicado 1-2011-07785 del 07 de abril de 2011 (folio 13).

Que, luego de surtidas las actuaciones pertinentes, esta Subdirección expidió la Resolución No.2107 del 16 de octubre de 2013 *"por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"* (folios 98-108), en la que se impuso a la sociedad HUNIB VIVIENDA INMOBILIARIA S.A.S antes (HUNIB VIVIENDA INMOBILIARIA LTDA), con NIT. 800.226.647-8 representada legalmente por el señor SANTIAGO HERRERA SABOGAL (o quien haga sus veces) multa por valor de **CIEN MIL PESOS (\$100.000.00) M/CTE** indexados corresponden a la suma **ONCE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS SESENTA PESOS (\$11.667.560.00) M/CTE.**

Que además de la multa, los artículos segundo y tercero de esta Resolución No. 2107 del 16 de octubre de 2013, señalan:

"ARTÍCULO SEGUNDO: *Requerir a la sociedad enajenadora HUNIB VIVIENDA INMOBILIARIA LTDA, con NIT 800.226.647-8, representada legalmente por la señora ANA CELIA CHACON SAAVEDRA o quien haga sus veces, para que dentro de los tres 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 No. 1. "Humedades generales en los muros de la casa", No. 3. grietas generales en los muros de la casa", y No. 5. "Ausencia de ventilación en baños y falta continuidad muros"*

RESOLUCIÓN No. 405 DEL 18 DE MAYO DE 2023

"Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden"

cerramiento baño segundo piso" especificados en el informe técnico emitido por este Despacho, el cual condensa las conclusiones de la visita de carácter técnico realizada por esta Subdirección el día 11 de julio de 2011 (Folios 17-24) y verificados en visita efectuada el día 31 de octubre de 2012 (61-62).

ARTÍCULO TERCERO: *Ordenar a la sociedad enajenadora HUNIB VIVIENDA INMOBILIARIA LTDA con NIT 800.226.647-8, representada legalmente por el señor SANTIAGO HERRERA SABOGAL 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".*

En consecuencia, la Resolución No.2107 del 16 de octubre de 2013 *"por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*, quedó **debidamente ejecutoriada a partir del día tres (03) de octubre de 2014**, según constancia que obra a (folio 178) del expediente.

Asimismo, con radicado 2-2015-41123 del 30 de junio del 2015, este despacho requirió a la sociedad sancionada **HUNIB VIVIENDA INMOBILIARIA S.A.S** antes (**HUNIB VIVIENDA INMOBILIARIA LTDA**), para que informaran el cumplimiento de la orden de hacer dada en Resolución No.2107 del 16 de octubre de 2013 (folio 189)

Del requerimiento anterior, con radicado 1-2015-46118 del 22 de julio del 2015, el representante legal Ana Cecilia Chacón manifestó lo siguiente:

"ASUNTO: Devolución correspondencia. Resolución 2107 16/10/2013. Investigación No. 1201107785-1

De acuerdo con la referencia, en la fecha hemos recibido la carta enviada a María Mercedes Peña, cuya causal de devolución obedece a "NO HAY QUIEN RECIBA LA CORRESPONDENCIA

Para su conocimiento adjuntamos:

- 1. el aviso de INTER-RAPIDISIMO 03245105 del 17/07/15,*
- 2. envió guía 700005137923 3. listado devolución del 21/07/15".*

Que con fundamento en lo anterior este Despacho, procedió con radicado 2-2015-47784 del 29 de julio de 2015 (Folio 190), procedió a dar respuesta a la sociedad enajenadora, y a su vez requirió y envió copia de la respuesta de dada por la sociedad enajenadora, a la señora María Mercedes Peña en su condición de propietaria de la casa 9 del proyecto de vivienda JUPITER 1 PH, a través de los radicados Nos. 2-2015-47789, 2-2015-47787 y 2-2015-47791 del 29 de julio de 2015, (Folios 191-

RESOLUCIÓN No. 405 DEL 18 DE MAYO DE 2023

"Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden"

196). Solicitud que fue atendida a través del radicado 1- 2015-52990 del 25 de agosto de 2015 en la cual señalo: (Folio 197)

"me permito informar que la persona encargada por HUNIB VIVIENDA INMOBILIARIA LTDA, realizo unos trabajos en mi propiedad durante los días 18. 19 y 20 de agosto/15, en razón a las ordenes emanadas por su Despacho y relacionadas en las resoluciones de la referencia.

Por lo anterior comedidamente solicito su colaboración para que se envíen al inmueble a personal calificado que además de verificar las obras realizadas conozca las investigaciones adelantadas en este asunto y se sirva evaluar y emitir un concepto técnico sobre las mismas (...)"

Así mismo la sociedad enajenadora a través del 1-2015-53324 del 26 de agosto de 2015, se pronunció frente a lo manifestado por la quejosa, allegando copia del acta y un informe de los trabajos realizados (folios 198-201)

Que, con el fin de corroborar las obras realizadas, se procedió a informar tanto a la sociedad enajenadora HUNIB VIVIENDA INMOBILIARIA LTDA., identificada con NIT. 800.226.647-8, como a la QUEJOSA, de la fecha y hora de la visita de verificación de hechos que se realizaría a las 9:30 am. del 23 de octubre de 2015, la cual se ejecutó con asistencia de la señora MARIA MERCEDES PEÑA PEÑA, en su condición de propietaria de la casa 9 del proyecto de vivienda JUPITER 1 PH, y del señor SANTIAGO HERRERA SABOGAL en calidad de autorizado de la sociedad enajenadora, tal como consta en el Acta de Visita Técnica (folio 207) y emitiéndose el informe de verificación de hechos No.15-1045 del 27 de octubre de 2015 (Folios 213-2015) en donde se señala:

"HALLAZGOS

1. HUMEDADES GENERALES EN LOS MUROS DE LA CASA.... En la inspección realizada, se observa que la sociedad enajenadora, no ha realizado ningún tipo de actividad en pro de subsanar la afectación, se realiza prueba de absorción a muros externos de patio de y fachada intervenciones dado que el agua arrojada es absorbida de forma inmediata

*De acuerdo a lo anterior, el **HECHO PERSISTE***

RESOLUCIÓN No. 405 DEL 18 DE MAYO DE 2023

"Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden"

2. GRIETAS GENERALES EN LOS MUROS DE LA CASA... En la inspección realizada, se observa que la sociedad enajenadora, intervino de forma parcial la afectación, se observan bloques fisurados y desprendimientos en monteros, los cuales no han sido intervenidos,

De acuerdo a lo anterior, el HECHO PERSISTE

5. AUSENCIA DE VENTILACION EN BAÑOS Y FALTA CONTINUIDAD MUROS DE CERRAMIENTO BAÑO SEGUNDO PISO...

En la inspección realizada, se observa que la sociedad enajenadora, no completo el muro que da hacia la escalera, cambio la ventilación del baño, la cual se realiza por medio de tubo de salida universal, pero el elemento presenta inclinación, indicando deficiencia en su proceso de instalación, de igual forma se observa que la ventilación no se realizó sobre la teja complemento para este elemento, sino que fue recortada la teja existente, generando fisura y roturas en sus vértices.

De acuerdo con lo anterior, el HECHO PERSISTE

(...)"

Que en garantía del debido proceso señalado en el artículo 29 de la Constitución Política y en atención a lo estipulado en el Decreto Distrital 419 de 2008, se corre traslado al enajenador de la copia del informe de Verificación de Hechos No. 15-1045 del 27 de octubre de 2015, mediante radicado No. 2-2015-70383 del 03 de noviembre de 2015 (Folio 217).

Que mediante radicado No. 1-2015-43983 del 13 de julio de 2015, la sociedad enajenadora dio respuesta al traslado del informe de verificación de hechos indicando que: (Folios 218-220)

"Con relación a la referencia, hemos enviado a María Mercedes Peña Peña la comunicación para que ella permita la entrega del inmueble y nosotros podamos realizar las reparaciones definitivas de los puntos 1, 3 y 5 según recomendaciones del arquitecto responsable de la obra (...)"

Que a través de radicado 1-2015-50367 del 12 de agosto de 2015, la quejosa informó que: (Folios 221-226)

RESOLUCIÓN No. 405 DEL 18 DE MAYO DE 2023

"Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden"

"...remití a HUNIB VIVIENDA INMOBILIARIA LTDA, por correo certificado de la misma fecha y entregada conforme constancia expedida por la oficina postal Interrapidísimo el día seis (6) del mes que transcurre y en donde se les informa los días en que estaré disponible para la realización de los trabajos ordenados en la resolución mencionada..."

Igualmente les recuerdo que tampoco han cumplido con lo ordenando por ustedes, en la Resolución No. 748 del 17 de julio de 2014, confirmada por las resoluciones 1520 del 24 de noviembre de 2014 y 257 del 17 de marzo de 2015.

Que mediante radicado 1-2015-73881 del 18 de noviembre de 2015, (folio 227) la sociedad enajenadora solicitó una cita personalizada entre las partes, con la abogada y con el arquitecto para plantear unas inquietudes respecto al informe técnico, reunión que se llevó a cabo el día 26 de noviembre de 2016 y en la cual se dejó como constancia lo siguiente: (Folios 228-229)

"Se deja constancia por parte del Despacho, en el sentido de establecer que las indicaciones de carácter técnico y jurídico corresponden a parámetros generales que se manejan en las investigaciones adelantadas por esta entidad administrativa.

Por último, se les indico el estado actual del proceso y se aclaró que todas las manifestaciones técnicas y jurídicas deben ser aportadas al proceso mediante escrito dirigido al mismo, para de esta manera hacerlos parte del acervo probatorio que se tendrá en cuenta al momento de tomar la decisión de fondo respecto al trámite de verificación de cumplimiento de la orden de hacer impartida

(...)"

Que a su vez la sociedad HUNIB VIVIENDA INMOBILIARIA LTDA., identificada con NIT. 800.226.647-8, radicó bajo el número 1-2015-76187 del 27 de noviembre de 2015 (folio 230) su disposición de dar cumplimiento a la orden de hacer, al igual que la señora MARIA MERCEDES PEÑA PEÑA, en su condición de propietaria de la casa 9 del proyecto de vivienda JUPITER 1 PH, mediante comunicación radicada con el numero 1-2015-80119 DEL 16 DE DICIEMBRE DE 2015, manifestó su disposición para efectuar los respectivos arreglos, indicando las fechas y las horas para su realización. (Folio 231)

La señora MARIA MERCEDES PEÑA PEÑA, radicó a través del No. 1-2016-02382 del 18 de enero de 2016, un informe de los trabajos realizados por parte de la sociedad enajenadora, y anexando las pruebas del estado en que se encuentra la vivienda (Folios 232-235)

RESOLUCIÓN No. 405 DEL 18 DE MAYO DE 2023

"Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden"

Que, con el fin de corroborar nuevamente las obras realizadas por la sociedad enajenadora, mediante radicados Nos 2-2016-03668, 2-2016-03670, 2-2016-03669 del 21 de enero de 2016, les informó a las partes de la realización de la visita de carácter técnico programada para el día 26 de febrero de 2016 (folios 236 238), la cual se ejecutó con asistencia de la señora MARIA MERCEDES PEÑA PEÑA, en su condición de propietaria de la casa 9 del proyecto de vivienda JUPITER 1 PH, y del señor SANTIAGO HERRERA SABOGAL en calidad de autorizado de la sociedad enajenadora, tal como consta en el Acta de Visita Técnica (folio 240) y emitiéndose el informe de verificación de hechos No. 16-213 del 03 de marzo de 2016 (Folios 240-244) en donde se señala:

"1. HUMEDADES GENERALES EN LOS MUROS DE LA CASA..."

En la inspección realizada, se observa que la sociedad enajenadora, realizó actividades en pro de subsanar la afectación, sin embargo se observa que no se realizó la debida limpieza de los muros, observándose manchas en los elementos de arcilla, el apoderado por parte de la sociedad enajenadora, indica que realizó la impermeabilización al muro de patio por la cara exterior, se observa que la impermeabilización que se realizó, se efectuó a una altura aprox 90cms desde el suelo, dejando sin protección el área restante, se aplica agua a esta fachada corroborando lo anterior, la fachada principal no fue intervenida, se observa la aplicación de hidrófugo por el área interna del muro sobre el área de sala comedor. sobre la primera hilada de bloques, aplicación realizada sin la debida limpieza previa del bloque

En la visita realizada no se observan humedades activas en la vivienda, sin embargo, la sociedad enajenadora, no ha subsanado en forma definitiva la afectación, las fachadas del inmueble no poseen la adecuada protección contra la intemperie

De acuerdo a lo anterior, EL HECHO PERSISTE

2. GRIETAS GENERALES EN LOS MUROS DE LA CASA..."

En la inspección realizada, se observa que la sociedad enajenadora, realizo el cambio de bloques en el inmueble los cuales presentaban fisuras, sin embargo se observa la existencia de algunos elementos que conforman el muro, los cuales poseen fisuras y o han sido intervenidos por la sociedad, el apoderado por parte del enajenador indica que intervino de forma parcial la afectación, dado que en la actualidad no existen bloques para su reemplazo y que estos elementos fueron construidos de forma artesanal.

RESOLUCIÓN No. 405 DEL 18 DE MAYO DE 2023

"Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden"

*De acuerdo a lo anterior, **EL HECHO PERSISTE***

5. AUSENCIA DE VENTILACION EN BAÑOS Y FALTA CONTINUIDAD MUROS DE CERRAMIENTO BAÑO SEGUNDO PISO...

En la visita realizada, se observa que la sociedad enajenadora, no completo el muro que da hacia la escalera, cambio la ventilación del baño, la cual se realiza por medio del tubo de salida universal, pero el elemento presenta inclinación, indicando deficiencia en su proceso de instalación de igual forma se observa la ruptura en los vértices de la teja de apoyo, lo que facilita y permite la entrada de agua al baño.

*De acuerdo con lo anterior, el **HECHO PERSISTE** (..)"*

Que en garantía del debido proceso señalado en el artículo 29 de la Constitución Política y en atención a lo estipulado en el Decreto Distrital 419 De 2008, se corre traslado al enajenador de la copia del informe de Verificación de Hechos No. 16-213 del 03 de marzo de 2016, mediante radicado No. 2-2016-23655 del 07 de abril de 2016 (Folio 246).

Que con radicado 2-2018-22820 del 28 de mayo de 2018, (Folio 251) esta Subdirección reitero el traslado de la copia del informe de Verificación de Hechos No. 16-213 del 03 de marzo de 2016, a la sociedad enajenadora, quien recibió dicho oficio el día 30 de mayo de 2018, tal y como se evidencia en la certificación expedida por la empresa de mensajería 472 que obra a folios 252 y 253 del expediente.

Que a través del radicado 2-2018-22817 del 28 de mayo de 2018, (folio 250) esta Subdirección procedió a correrle traslado de la copia del informe de Verificación de Hechos No. 16-213 del 03 de marzo de 2016, a la propietaria de la casa 9 del proyecto de vivienda JUPITER 1 PH, quien radicó bajo ante esta entidad respuesta de dicho traslado con el radicado 1-2018-28036 del 19 de julio de 2018, manifestando lo siguiente: (Folio 254)

*"...me permito informar que las humedades generales en los muros de la casa, las grietas, la ausencia de ventilación en el baño y la falta de continuidad en el muro de cerramiento del baño del segundo piso deficiencias que denuncie en su momento y sobre en mi inmueble ubicado en a transversal 13 B Bis A este No. 73-77 de la casa 9, proyecto Júpiter 1 a la **FECHA PERSISTEN** (...)"*

RESOLUCIÓN No. 405 DEL 18 DE MAYO DE 2023

“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

Una vez realizado el análisis respectivo de las actuaciones y pruebas obrantes en el proceso, y teniendo en cuenta que se ha garantizado el debido proceso de la sociedad enajenadora, sin que se haya evidenciado ninguna causal que impida continuar con las actuaciones administrativas adelantadas hasta el momento.

Que, luego de surtidas las actuaciones pertinentes, esta Subdirección expidió la Resolución No 835 del 08 de agosto de 2018 *“por la cual se impone una sanción por incumplimiento a una orden”* (folios 259-266), en la que se impuso a la sociedad **HUNIB VIVIENDA INMOBILIARIA S.A.S** antes (**HUNIB VIVIENDA INMOBILIARIA LTDA.**), con NIT. **800.226.647-8** representada legalmente por el señor **SANTIAGO HERRERA SABOGAL** (o quien haga sus veces) multa por valor de de **CIEN MIL PESOS (\$100.000.00) M/CTE (\$100.000.00)** Moneda Legal que indexada corresponde al valor de **CATORCE MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y UN MIL CIENTO SETENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$14.391.170.00) M/CTE.**

En consecuencia, la Resolución No 835 del 08 de agosto de 2018 *“por la cual se impone una sanción por incumplimiento a una orden”*, quedó debidamente ejecutoriada a partir del día **veintidós (22) de febrero de 2019**, según constancia que obra a (folio 282) del expediente.

Con el objeto de continuar con las acciones de seguimiento con el fin de corroborar el cumplimiento de la orden impuesta, se requirió bajo radicado con radicado 2-2019-58398 del 23 de octubre del 2019 entregado mediante guía YG243739505CO del 24 de octubre del 2019 y 2-2019-58399 del 23 de octubre del 2019 entregado mediante guía YG243739514CO del 24 de octubre del 2019, se comunicó a la sociedad enajenadora **HUNIB VIVIENDA INMOBILIARIA S.A.S** antes (**HUNIB VIVIENDA INMOBILIARIA LTDA**) y propietaria o (quien haga sus veces) del proyecto de vivienda **JUPITER 1 PH**, respectivamente, (folios 296-297).

Del requerimiento anterior, con radicado 1-2019-42304 del 15 de noviembre del 2019, la representante legal Ana Cecilia Chacón manifestó lo siguiente:

“ Ref: Radicación 2-2019-58399 (Resolución 2107 16/10/13. Exp. 1201107785) Damos respuesta al radicado de la referencia respecto de los hechos:

- 1. No. 1. "Humedades generales en los muros de la casa No. 9. Las humedades que allí existieron fueron impermeabilizadas en el momento que ustedes requirieron*
- 2. No. 3. "Grietas generales en los muros de la casa" No existen grietas*

RESOLUCIÓN No. 405 DEL 18 DE MAYO DE 2023

"Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden"

3. No. 5. *"Ausencia de ventilación en el baño segundo y falta de continuidad muros de cerramiento del baño segundo piso" Estas ya se efectuaron junto con la ventilación. Dichos arreglos que rezan en la Resolución arriba citado ya se hicieron"*.

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

RESOLUCIÓN No. 405 DEL 18 DE MAYO DE 2023

"Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden"

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

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

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 mediante radicado 1-2020-29312 del 28 de octubre del 2020, la representante legal de la sociedad enajenadora HUNIB VIVIENDA INMOBILIARIA S.A.S antes (HUNIB VIVIENDA INMOBILIARIA LTDA), la señora Ana Cecilia Chacón manifestó lo siguiente:

"REF: Expediente 1-2011-07785 del 7 de abril de 2011. Júpiter I P.H. Zonas Privadas En razón a que no nos enteramos de su comunicación de la referencia a tiempo, por no estar trabajando en la oficina de la compañía a causa de la pandemia. Para tal fin se hizo presente el señor SANTIAGO HERRERA SABOGAL, en su calidad de subgerente de la empresa ante esa secretaria el día 07 de octubre de 2020 y el funcionario de turno muy amablemente lo asesoró y sugirió enviar el comunicado por escrito, manifestando las razones por las cuales no se han podido realizar las obras, por tales motivos y para las correspondientes modificaciones se debe realizar solicitud de Licencia de modificación ante Curaduría, para tal fin se debe contar con autorización de Asamblea General de

RESOLUCIÓN No. 405 DEL 18 DE MAYO DE 2023

"Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden"

Copropietarios, que en tres (3) oportunidades se ha solicitado el acta de la asamblea, donde se aprobaron las modificaciones; pero hasta la fecha no hemos podido obtenerlas. Para mayor información adjuntamos las comunicaciones de solicitud de la mencionada acta de asamblea".

"REF: Solicitud inclusión texto en el Acta de Asamblea General de Copropietarios, llevada a cabo en abril 8 de 2018,

En razona que no hemos obtenido respuesta a la solicitud que se le entrego a la señora Yudy Vanessa Morales, quien actúo como presidenta de la asamblea, de la manera más atenta solicitamos a usted se sirva expedir una copia del acta de la referencia en la cual deben encontrarse todos los puntos que fueron convocados y desarrollados en el orden del día.

En nuestra calidad de constructores del CONJUNTO RESIDENCIAL JUPITER-PROPIEDAD HORIZONTAL, muy comedidamente solicitamos a ustedes agregar al acta correspondiente a la asamblea general de la referencia, para que en ella se incluya el siguiente texto:

"Que los copropietarios del CONJUNTO RESIDENCIAL JUPITER-PROPIEDAD HORIZONTAL, mediante los delegados del comité y firmantes del acta de asamblea general de copropietarios, llevada a cabo el día 8 de

Abril de 2018 por unanimidad acordamos autorizar a HUNIB VIVIENDA INMOBILIARIA LIMITADA, modificar la Licencia de Construcción LC-05-5-0447 del 18 de mayo de 2005, modificada con la LC-075-1547, con fecha de expedición 01/10/2007 y fecha de ejecutoria 03 oct. 2007, en cuanto a: Reubicación del Salón Comunal, habilitación de espacio para parqueaderos y modificación en cubierta"

Rogamos a ustedes suministrarnos fotocopia de la citada acta, debidamente firmada por el presidente y secretario de la mencionada asamblea a la mayor brevedad posible y con ella gestionar consulta ante la correspondiente Curaduría Urbana

Una vez más muy comedidamente solicitamos a ustedes se sirvan expedir copia de Acta de la referencia a la mayor brevedad posible".

Con el objeto de continuar con las acciones de seguimiento con el fin de corroborar el cumplimiento de la orden impuesta, bajo radicado con radicado 2-2020-30296 del 09 de octubre del 2020

RESOLUCIÓN No. 405 DEL 18 DE MAYO DE 2023

"Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden"

entregado mediante guía YG261604592CO del 02 de octubre del 2020 y 2-2020-30295 del 09 de octubre del 2020 entregado mediante guía YG261604589CO del 02 de octubre del 2020, se comunicó a la sociedad enajenadora **HUNIB VIVIENDA INMOBILIARIA S.A.S** antes (**HUNIB VIVIENDA INMOBILIARIA LTDA**) y propietaria o (quien haga sus veces) del proyecto de vivienda **JUPITER 1 PH**, que se realizaría visita de carácter técnico para el día 07 de octubre del 2020 a las 10:00am respectivamente, (folios 302-303).

Conforme a lo anterior, este Despacho adelanto la visita técnica programada el día 07 de octubre del 2020 a las zonas privadas del proyecto de vivienda **JUPITER 1 PH**, con el fin de verificar los hechos materia de la orden, NO asistiendo ni por la parte de la del quejoso e igualmente no compareciendo representante alguno por parte del sancionado. Las conclusiones de la visita se encuentran plasmadas en el acta indicando que las citaciones se hicieron llegar a la dirección del enajenador y quejoso.

Por lo tanto con el objeto de continuar con las acciones de seguimiento con el fin de corroborar el cumplimiento de la orden impuesta, bajo radicado con radicado 2-2021-53760 del 01 de octubre del 2021 entregado mediante guía YG277704647CO del 04 de octubre del 2021 y 2-2021-53759 del 01 de octubre del 2021 entregado mediante guía YG277704633CO del 04 de octubre del 2021, se comunicó a la sociedad enajenadora **HUNIB VIVIENDA INMOBILIARIA S.A.S** antes (**HUNIB VIVIENDA INMOBILIARIA LTDA**) y propietaria o (quien haga sus veces) del proyecto de vivienda **JUPITER 1 PH**, que se realizaría visita de carácter técnico para el día 14 de octubre del 2021 a las 10:00am respectivamente, (folios 305-306).

Conforme a lo anterior se llevó a cabo, el día 14 de octubre del 2021, se adelantó visita técnica a las zonas privadas del proyecto de vivienda **JUPITER 1 PH**, con el fin de verificar los hechos materia de orden, asistiendo por parte de la del quejoso, la señora **MARIA MERCEDES PEÑA PEÑA** en su condición de propietaria y compareciendo el representante por parte del sancionado el señor **SANTIAGO HERRERA**. Las conclusiones de la visita se encuentran plasmadas en el informe de Verificación de Hechos No. 21-540 del 25 de octubre de 2021, que reza:

"HALLAZGOS

1. HUMEDADES GENERALES EN LOS MUROS DE LA CASA....

Al realizar la visita se pudo constatar que el predio se encuentra No habitado o abandonado, sin embargo, en compañía de la propietaria y representante de la sociedad enajenadora, se pudo tener acceso al inmueble para evidenciar sobre este hecho de

RESOLUCIÓN No. 405 DEL 18 DE MAYO DE 2023

“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

*verificación de cumplimiento que **PERSISTE** a nivel de primer piso área social, corredor y segundo piso habitaciones.*

*Según la señora **MARIA MERCEDES PEÑA**, no habita el predio desde hace varios años, a causa de humedades y filtraciones generadas al interior del inmueble*

*Por esta razón se puede deducir establecer que el hecho objeto de verificación de cumplimiento **PERSISTE***

2 GRIETAS GENERALES EN LOS MUROS DE LA CASA

*Este hecho hace referencia a dilataciones o fisuras en los muros generadas en varios puntos de la casa al realizar el recorrido en primer y segundo piso, no se puede evidenciar fisuras o grietas generadas al bloque de ladrillo material de pega, ya que este hecho objeto de verificación de cumplimiento **FUE SUBSANADO** al ser intervenido por el enajenador aproximadamente en el año 2014.*

*Por esta razón se puede deducir o establecer que el hecho objeto de verificación de cumplimiento fue **SUBSANADO** por parte de la sociedad enajenadora*

5. USENCIA DE VENTILACION EN BAÑOS Y FALTA CONTINUIDAD MUROS DE CERRAMIENTO BAÑO SEGUNDO PISO...

*Este hecho hace referencia a que el baño en segundo piso no presenta ventilación adecuada y falta un cerramiento continuo del enchapado en muro en zona de ducha. Se pudo evidenciar que en la cubierta del baño se instaló una ventilación en teja de asbesto tipo claraboya por parte del enajenador en el año 2014, con respecto a la continuidad de muro y el enchapado general en zona de ducha, se pudo observar que se encuentra incompleto ya que no cubre el área total de la ducha y solo se presenta in enchape en parte inferior de muros por tanto, este hecho objeto de verificación de cumplimiento **PERSISTE**, referente al cerramiento de enchapado en baño segundo piso.*

*Por esta razón se puede deducir o establecer que el hecho objeto de verificación de cumplimiento **PERSISTE** en cuanto al cerramiento total de enchapado en área de ducha. *

RESOLUCIÓN No. 405 DEL 18 DE MAYO DE 2023

“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

Que con radicado 2-2022-30349 del 22 de mayo del 2022 y 2-2022-30348 del 22 de mayo del 2022 recibidos mediante sello se corrió traslado el Informe de Verificación de Hechos No.21-540 del 25 de octubre de 2021 a la sociedad sancionada y al quejoso, (folios 312-313).

De acuerdo al traslado del Informe de Verificación de Hechos mencionado anteriormente, con radicado 1-2022-26171 del 13 de junio del 2022, a través del Representante Legal señor Santiago Herrera Sabogal, de la sociedad sancionada se pronuncio en el escrito que será analizado mas adelante (folio 314).

Que, este Despacho verificó el expediente evidenciando que, no se registra ningún pronunciamiento por el quejoso, respecto al traslado del Informe de Verificación de Hechos No. 21-540 del 25 de octubre de 2021.

Que, de acuerdo con lo anterior, la Subdirección procede a determinar si resulta procedente la imposición de multas sucesivas, de conformidad a lo expuesto en el inciso segundo, numeral 9º del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987, de conformidad al siguiente:

CONSIDERACIONES 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. 2107 del 16 de octubre de 2013 a la sociedad **HUNIB VIVIENDA INMOBILIARIA S.A.S** antes (**HUNIB VIVIENDA INMOBILIARIA LTDA**), 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

RESOLUCIÓN No. 405 DEL 18 DE MAYO DE 2023

“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

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.2107 del 16 de octubre de 2013 *“por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*.

1. ANALISIS PROBATORIO

De acuerdo con el radicado 2-2022-30348 del 22 de mayo del 2022 se le corrió traslado del Informe de Verificación de Hechos No. 21-540 del 25 de octubre del 2021 al enajenador y se le indicó que aportara las pruebas que pretendiera hacer valer para demostrar el cumplimiento de la orden ya citada.

Seguidamente con radicado 1-2022-26171 del 13 de junio del 2022, a través del Representante Legal señor Santiago Herrera Sabogal manifestó lo siguiente:

“REF: Respuesta a su oficio No. 2-2022-30348, expediente 1-2011-07785-1-

Damos respuesta a su oficio de la referencia, respecto del cual solicitamos muy respetuosamente nos concedan un plazo de veinte (20) días hábiles, a partir del radicado del presente oficio, para realizar los arreglos a la casa No. 9, proyecto Júpiter 1-P.H., ubicado en la CARRERA 13 B BIS A ESTE 73 77 SUR CASA 9

Cordialmente,

RESOLUCIÓN No. 405 DEL 18 DE MAYO DE 2023

“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

SANTIAGO HERRERA SABOGAL Representante legal C. C. No. 19.290.824 de Bogotá”.

Teniendo en cuenta lo anteriormente expresado por el representante legal señor Santiago Herrera Sabogal, y lo corroborado en el informe de Verificación de Hechos No. 21-540 del 25 de octubre del 2021, en el tiempo transcurrido desde que esta Subdirección expidió la Resolución No.2107 del 16 de octubre de 2013 *“por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”* y que se encuentra ejecutoriada desde día tres (03) de octubre de 2014, según lo ordenado en dicha Resolución en el artículo segundo, la sociedad enajenadora contaba con tres (3) meses (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto, es decir 03 de enero del 2015 , para que se ajustara a las normas transgredidas, solucionando de manera efectiva y suficiente, los hechos ya citados.

Visto lo anterior, no pude pretender la sociedad enajenadora que este Despacho de por superada la orden de hacer por el simple trascurso del tiempo sin que exista evidencia de su cumplimiento señalado en la orden, pues si bien es cierto desde la visita señalada en Informe Verificación de Hechos Nro. 21-540 del 25 de octubre del 2021 han transcurrido 17 meses, no es menos cierto que **HUNIB VIVIENDA INMOBILIARIA S.A.S** antes (**HUNIB VIVIENDA INMOBILIARIA LTDA**),contaba con tres meses para que ejecutar los actos tendientes a superar la orden de hacer impuesta.

Adicionalmente, a pesar que con radicado No. 1-2022-26171 del 13 de junio del 2022 por parte de la sociedad enajenadora se solicitaron 20 días hábiles a partir del radicado de dicho oficio, para realizar los arreglos a la casa No 9 **JUPITER 1 PH**, ubicado en la Transversal 13 B Bis A Este No. 73-77 de la Localidad Usme, a la fecha no se ha radicado subsanación alguna.

Ahora bien, este despacho con el fin de corroborar el cumplimiento de la orden impuesta, bajo radicado 2-2021-53760 del 01 de octubre del 2021 entregado mediante guía YG277704647CO del 04 de octubre del 2021 y 2-2021-53759 del 01 de octubre del 2021 entregado mediante guía YG277704633CO del 04 de octubre del 2021, se comunicó a la sociedad enajenadora **HUNIB VIVIENDA INMOBILIARIA S.A.S** antes (**HUNIB VIVIENDA INMOBILIARIA LTDA**) y propietaria o (quien haga sus veces) del proyecto de vivienda **JUPITER 1 PH**, que se realizaría visita de carácter técnico para el día 14 de octubre del 2021 a las 10:00am respectivamente, (folios 305-306). en el cual se concluyó:

“HALLAZGOS

1. HUMEDADES GENERALES EN LOS MUROS DE LA CASA....

RESOLUCIÓN No. 405 DEL 18 DE MAYO DE 2023

“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

*Al realizar la visita se pudo constatar que el predio se encuentra No habitado o abandonado, sin embargo, en compañía de la propietaria y representante de la sociedad enajenadora, se pudo tener acceso al inmueble para evidenciar sobre este hecho de verificación de cumplimiento que **PERSISTE** a nivel de primer piso área social, corredor y segundo piso habitaciones.*

*Según la señora **MARIA MERCEDES PEÑA**, no habita el predio desde hace varios años, a causa de humedades y filtraciones generadas al interior del inmueble*

*Por esta razón se puede deducir establecer que el hecho objeto de verificación de cumplimiento **PERSISTE***

2 GRIETAS GENERALES EN LOS MUROS DE LA CASA

*Este hecho hace referencia a dilataciones o fisuras en los muros generadas en varios puntos de la casa al realizar el recorrido en primer y segundo piso, no se puede evidenciar fisuras o grietas generadas al bloque de ladrillo material de pega, ya que este hecho objeto de verificación de cumplimiento **FUE SUBSANADO** al ser intervenido por el enajenador aproximadamente en el año 2014.*

*Por esta razón se puede deducir o establecer que el hecho objeto de verificación de cumplimiento fue **SUBSANADO** por parte de la sociedad enajenadora*

5. USENCIA DE VENTILACION EN BAÑOS Y FALTA CONTINUIDAD MUROS DE CERRAMIENTO BAÑO SEGUNDO PISO...

Este hecho hace referencia a que el baño en segundo piso no presenta ventilación adecuada y falta un cerramiento continuo del enchapado en muro en zona de ducha.

*Se pudo evidenciar que en la cubierta del baño se instaló una ventilación en teja de asbesto tipo claraboya por parte del enajenador en el año 2014, con respecto a la continuidad de muro y el enchapado general en zona de ducha, se pudo observar que se encuentra incompleto ya que no cubre el área total de la ducha y solo se presenta in enchape en parte inferior de muros por tanto, este hecho objeto de verificación de cumplimiento **PERSISTE**, referente al cerramiento de enchapado en baño segundo piso.*

*Por esta razón se puede deducir o establecer que el hecho objeto de verificación de cumplimiento **PERSISTE** en cuanto al cerramiento total de enchapado en área de ducha.*

RESOLUCIÓN No. 405 DEL 18 DE MAYO DE 2023

“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

Practicado el Informe de Verificación de Hechos técnico No.121-540 del 25 de octubre del 2021, con radicado 2-2022-30348 del 22 de mayo del 2022, recibido con sello por parte de la sociedad enajenadora el 27 de mayo del 2022, para que se pronunciaran al respecto, se observa que la sociedad no allego a este Despacho constancia o acta de recibo a satisfacción de la orden y pidió 20 días para solucionar de fondo la subsunción de la orden, sin que a la fecha se tenga conocimiento de su cumplimiento.

En consecuencia, para este despacho es claro que, la sociedad enajenadora a la fecha de la presente Resolución No.2107 del 16 de octubre de 2013 no ha subsanado de manera eficiente y efectiva los hechos correspondientes a ***1. HUMEDADES GENERALES EN LOS MUROS DE LA CASA. 5. USENCIA DE VENTILACION EN BAÑOS Y FALTA CONTINUIDAD MUROS DE CERRAMIENTO BAÑO SEGUNDO PISO*** y así lo evidencia el informe de verificación de hechos No 21-540 del 25 de octubre del 2021.

Teniendo en cuenta lo anterior, procede el Despacho exclusivamente a referirse en esta instancia, a lo entendido respecto de cumplimiento del orden de hacer.

Es importante señalar que no corresponde a este Subdirección evidenciar o probar, el cumplimiento de la orden de hacer, puesto que es obligación de la sociedad enajenadora informar a este despacho de las actuaciones tendientes a solucionar de manera efectiva los hechos objeto de la sanción por las deficiencias constructivas, evidenciándose en el expediente que a la fecha no obra prueba alguna que acredite el cumplimiento de la orden de hacer impuesta.

En varias sentencias como la Sentencia C-034/14 la Corte Constitucional señala:

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 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 en esos procedimientos.

Esas garantías se encuentran relacionadas entre sí, de manera que -a modo de ejemplo- el principio de publicidad y la notificación de las actuaciones constituyen condición para el ejercicio del derecho de defensa, y la posibilidad de aportar y controvertir las pruebas, una herramienta indispensable para que las decisiones administrativas y judiciales se

RESOLUCIÓN No. 405 DEL 18 DE MAYO DE 2023

"Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden"

adopten sobre premisas fácticas plausibles. De esa forma se satisface también el principio de legalidad, pues solo a partir de una vigorosa discusión probatoria puede establecerse si en cada caso se configuran los supuestos de hecho previstos en las reglas legislativas y qué consecuencias jurídicas prevé el derecho para esas hipótesis

Visto lo anterior, es importante señalar que no corresponde a esta Subdirección evidenciar o probar, el cumplimiento de la orden de hacer, puesto que es obligación de la sociedad enajenadora informar a este despacho de las actuaciones tendientes a solucionar de manera efectiva los hechos objeto de la sanción por las deficiencias constructivas, toda vez que la misma proviene de una orden impuesta, sin embargo como se demostró en el expediente a la fecha no obra prueba alguna que acredite el cumplimiento de la orden de hacer impuesta.

2. GRADUACION DE LA MULTA.

Frente al incumplimiento de las ordenes en asuntos como el que nos ocupa, como se indicó, una es la multa producto de la investigación y otra es resultado del incumplimiento de la orden administrativa emitida por la autoridad correspondiente; de manera que, dada su naturaleza, no necesariamente debe existir correlación o correspondencia entre una y otra, lo cual se traduce en que en la presente actuación administrativa, esta es, en la que se verifica el cumplimiento a la orden de hacer impuesta en la No.2107 del 16 de octubre de 2013.

Para el presente caso, teniendo en cuenta que la norma indica multas sucesivas ante el incumplimiento de la orden de hacer, al haberse verificado que el sancionado no ejecuto ninguna labor tendiente al cumplimiento de la orden impuesta, este Despacho impondrá multa de conformidad al artículo 50 de la Ley 1437 de 2011 y en consideración a lo dispuesto en el artículo 2, numeral 9 del Decreto Nacional 078 de 1987.

En lo que respecta a la proporcionalidad de la sanción, la Corte Constitucional en la Sentencia C-616 del 06 de agosto de 2002, Magistrado Ponente Doctor Manuel José Cepeda Espinosa explica las tendencias que existen en nuestro país al momento de imponer las sanciones, expuestas por esta corporación de la siguiente manera:

"... En cuanto a la proporcionalidad, también se aprecia una tendencia a exigir un respeto a este principio en la imposición de sanciones administrativas. Sin embargo, se constatan diferencias relativas a los criterios para su aplicación. En este sentido, pueden ser distinguidos cuatro grupos: Primero, se observan países que establecen como elementos de la proporcionalidad la gravedad de la infracción y los daños causados, junto con el

RESOLUCIÓN No. 405 DEL 18 DE MAYO DE 2023

“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

elemento subjetivo y la reincidencia.’ Segundo, algunos sistemas adoptan criterios relacionados con la finalidad de estas sanciones, v.gr. que “las sanciones administrativas, a diferencia de las sanciones penales, no son concebidas como instrumentos de defensa de los valores esenciales del sistema’. Tercero, están los países en los que se tiene en cuenta principalmente la gravedad de la infracción. Por último, se observan los casos en los cuales se deja al criterio de los jueces la consideración de los parámetros de proporcionalidad en cada caso”.

En el caso en concreto, se tomó en cuenta tal y como se expuso anteriormente, la gravedad de la infracción normativa, y de esta manera se estableció la proporcionalidad de esta, lo anterior sin dejar de lado que este tipo de decisiones tienen un fin ejemplarizante para las personas naturales y jurídicas que ejercen la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda. Visto de esta manera es más que claro, que lo que pretende la Subdirección es que las sancionadas no incurran en los mismos errores y que cuando corrijan los hechos generadores de conductas infractoras de las normas de enajenación, lo hagan de una forma adecuada, con el fin de solucionarlos de manera definitiva y procurando que el propietario o quejoso satisfaga sus requerimientos de acuerdo con lo establecido en el Código de Construcción y demás normas concordantes.

Es por ello por lo que, esta Subdirección gradúa las multas que impone, cuando hay lugar a ello, atendiendo los criterios establecidos en el artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, que se logren establecer en la actuación administrativa, que para el caso en concreto es:

A. Daño o peligro generado a los intereses jurídicos tutelados:

En materia sancionatoria, no es necesario que se demuestre el daño efectivo o particular que se causó con la infracción para ejercer el poder punitivo de la Administración, por el contrario, es la puesta en peligro de los bienes jurídicos tutelados la que juega un papel fundamental en este análisis, quiere decir lo anterior que el reproche recae sobre la mera conducta, que no es otra diferente al incumplimiento de la orden impartida en el acto administrativo Resolución No.2107 del 16 de octubre de 2013.

Así las cosas, en el derecho administrativo el bien jurídico protegido es el “*cumplimiento de la legalidad*”, la infracción a las órdenes impartidas mediante acto administrativo representa en sí misma la antijuridicidad de la conducta y, en consecuencia, el “*reproche recae sobre la mera*

RESOLUCIÓN No. 405 DEL 18 DE MAYO DE 2023

“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

conducta”, o en otras palabras, sobre el incumplimiento del acto administrativo¹, elemento que se encuentra plenamente demostrado en la presente actuación administrativa.

Según la Corte Constitucional, *“es innegable que a través del derecho administrativo sancionador se pretende garantizar la preservación y restauración del ordenamiento jurídico, mediante la imposición de una sanción que no sólo repruebe sino que también prevenga la realización de todas aquellas conductas contrarias al mismo. Se trata, en esencia, de un poder de sanción ejercido por las autoridades administrativas que opera ante el incumplimiento de los distintos mandatos que las normas jurídicas imponen a los administrados y aún a las mismas autoridades públicas”*²

Así las cosas, a lo largo del presente acto administrativo se logró demostrar que la sociedad vulneró las obligaciones impuestas en la Resolución No.2107 del 16 de octubre de 2013, por lo cual es dable entonces que frente al no cumplimiento de este acto administrativo, el cual constituye per se una orden a la luz de lo prescrito en 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 y en consecuencia hay lugar a proceder con la imposición de una multa.

En razón a lo dicho anteriormente, este Despacho valorará al momento de imponer una sanción por incumplimiento a la orden, el Daño o peligro generado a los intereses jurídicos tutelados (que no es otro que el cumplimiento de una orden impartida mediante acto administrativo), con la que actuó la sociedad sancionada al enfrentarse al cumplimiento de la orden de hacer, de conformidad con el artículo 50 del CPACA.

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

En razón a lo dicho anteriormente, este Despacho valorará al momento de imponer la sanción, el grado de prudencia y diligencia con la que actuó la sociedad para dar cumplimiento al acto administrativo que impuso una orden de hacer en el del proyecto de vivienda objeto de la presente actuación, de conformidad con el artículo 50 del CPACA.

Se hace preciso señalar que el artículo 50 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA), trae inmerso una serie de criterios para graduar la sanción, de los cuales debe tenerse en cuenta que algunos operan como agravantes, como es el caso de la reincidencia en la comisión de la infracción, mientras que otros son atenuantes, como es el caso del grado de prudencia y diligencia.

¹ Corte Constitucional, Sentencia C-699 del 18 de noviembre de 2015.

² Corte Constitucional, sentencia C-818 del 9 de agosto de 2005.

RESOLUCIÓN No. 405 DEL 18 DE MAYO DE 2023

"Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden"

Visto lo anterior, esta instancia considera que el incumplimiento en que incurrió la sociedad conlleva a la vulneración concreta de obligaciones previamente conocidas y adquiridas al momento de cobrar firmeza el acto administrativo que impuso las correspondientes ordenes de hacer. Respecto a los hechos o hallazgos **"1. HUMEDADES GENERALES EN LOS MUROS DE LA CASA. 5. USENCIA DE VENTILACION EN BAÑOS Y FALTA CONTINUIDAD MUROS DE CERRAMIENTO BAÑO SEGUNDO PISO"** tal y como aparece en el Informe de Verificación de Hechos ya citado.

Bajo este entendido, se hace necesario resaltar, que en la presente investigación se evidencio que la sociedad investigada no logró demostrar un grado de prudencia y diligencia con el que se hayan atendido los deberes o se hayan aplicado las normas legales pertinentes; razón por la cual no se configuro esta causal la cual pudo conllevar la imposición de una sanción menor.

Finalmente, cabe señalarse que frente a los hechos: **"2 GRIETAS GENERALES EN LOS MUROS DE LA CASA"**, se darán por culminados toda vez que los informes de verificación de hechos señalan que los mismos no persisten.

3. INDEXACION 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 verifique el incumplimiento, por cada seis (6) meses (calendario) de retardo al vencimiento de la orden impuesta en la resolución sanción, la cual deberá ser actualizada al valor presente.

La multa se actualizará, 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.

Conforme a lo expuesto, 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

RESOLUCIÓN No. 405 DEL 18 DE MAYO DE 2023

“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

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 al establecido en la ley, sino que se aplica el mismo valor, pero pasado a términos presentes, postura que además ha sido avalada y reiterada en diferentes pronunciamientos jurisprudenciales, los cuales fueron recogidos en el concepto No. 1564 del 18 de mayo de 2004, emitido por la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado y acogidos por esta entidad mediante la Directiva No. 001 del 12 de enero de 2010 expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat.

En este sentido, el Consejo de Estado - Sala de lo Contencioso Administrativo - Sección Primera, al evaluar la legalidad de la Directiva 001 del 11 de octubre de 2004 expedida por el entonces Subdirector de Control de Vivienda del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente de Bogotá D.C. (DAMA), se pronunció indicando que la actualización dineraria de las multas impuestas por este Despacho son totalmente ajustadas a Derecho, para una mayor ilustración se procede a transcribir unos apartes del fallo contenido en el expediente No. 2006-00986-01 del treinta (30) de mayo de dos mil trece (2013), en el que se expresó:

“Estima la Sala que el procedimiento de actualización, indexación, indización o, simplemente, corrección monetaria, no implica el reconocimiento de un derecho adicional como un perjuicio o, si se quiere, la imposición de una sanción adicional.

Para la Sala resulta absolutamente claro que las sanciones, cualquiera que ellas sean, deben siempre respetar el Principio de Legalidad de la Pena, esto es, deben ser autorizadas por el Legislador y ser impuestas, previo el trámite de un debido proceso en el que se le respete el derecho de defensa y oposición al sancionado.

Sin embargo, la sala reitera, quo este no es el caso en el que se procede a realizar la corrección monetaria de sumas impagadas. En este evento, lo que se está haciendo es simplemente traer a valor presente las sumas de dinero que, por el paso del tiempo, han perdido poder de adquisición o de compra. Nada más que eso. Está lejos de 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

RESOLUCIÓN No. 405 DEL 18 DE MAYO DE 2023

“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

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).

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

$$VP = (VH) \$500.000 \frac{(IPC-F) 131,77}{(IPC-I) 0,69} = \$ 95.485.507$$

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 DIEZ MIL PESOS MCTE (\$10.000) indexados corresponden a DIEZ MIL PESOS (\$10.000.00) M/CTE, indexados a la fecha corresponden a UN MILLON NOVECIENTOS NUEVE MIL SETECIENTOS DIEZ PESOS (\$1.909.710) M/CTE, y los QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000.00) M/CTE, corresponden a NOVENTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS SIETE PESOS (\$95.485.507)M/CTE lo anterior nos ilustra respecto de los límites de la sanción más no respecto de la multa a imponer. /CTE,

Con base en los argumentos esgrimidos anteriormente, la presente multa no se impone de manera caprichosa, sino en cumplimiento del seguimiento a la orden de hacer impuesta en la resolución No.2107 del 16 de octubre de 2013. De acuerdo con lo anterior y toda vez que no se logra evidenciar que se ha dado cumplimiento de las obligaciones impuestas en la resolución enunciada por parte de la sociedad HUNIB VIVIENDA INMOBILIARIA S.A.S antes (HUNIB VIVIENDA INMOBILIARIA LTDA), con NIT. 800.226.647-8 representada legalmente por el señor

RESOLUCIÓN No. 405 DEL 18 DE MAYO DE 2023

“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

SANTIAGO HERRERA SABOGAL (o quien haga sus veces), por lo que se impone multa por valor de CINCUENTA MIL PESOS (\$50.000.00) M/CTE, que indexados corresponden a la suma de **NUEVE MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS (\$9.548.551) M/CTE**, a la sociedad **HUNIB VIVIENDA INMOBILIARIA S.A.S** antes (**HUNIB VIVIENDA INMOBILIARIA LTDA**), con NIT. 800.226.647-8 representada legalmente por el señor **SANTIAGO HERRERA SABOGAL** (o quien haga sus veces), sin perjuicio de que vuelvan a ser impuestas de continuar en incumplimiento.

$$VP = (VH) 50.000 \frac{(IPC-F) 131,77}{(IPC-I) 0,69} = \$ 9.548.551$$

Que de acuerdo con la formula anteriormente enunciada, el valor de la multa a imponer a la sociedad **HUNIB VIVIENDA INMOBILIARIA S.A.S** antes (**HUNIB VIVIENDA INMOBILIARIA LTDA**), con NIT. 800.226.647-8 representada legalmente por **SANTIAGO HERRERA SABOGAL** (o quien haga sus veces), por incumplimiento a la orden corresponde al valor de **NUEVE MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS (\$9.548.551) M/CTE**.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Declárese por cumplido el hecho denominado: “2 *GRIETAS GENERALES EN LOS MUROS DE LA CASA*”, impuesto en el artículo segundo de la Resolución No.2107 del 16 de octubre de 2013, a la sociedad **HUNIB VIVIENDA INMOBILIARIA S.A.S** antes (**HUNIB VIVIENDA INMOBILIARIA LTDA**), con NIT. 800.226.647-8 representada legalmente por el señor **SANTIAGO HERRERA SABOGAL** (o quien haga sus veces) de conformidad con lo expuesto en el acto administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO: Imponer a la sociedad **HUNIB VIVIENDA INMOBILIARIA S.A.S** antes (**HUNIB VIVIENDA INMOBILIARIA LTDA**), con NIT. 800.226.647-8 representada

RESOLUCIÓN No. 405 DEL 18 DE MAYO DE 2023

"Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden"

legalmente por el señor SANTIAGO HERRERA SABOGAL (o quien haga sus veces), multa de CINCUENTA MIL PESOS (\$50.000.00) M/CTE, que indexados corresponden a la suma de NUEVE MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS (\$9.548.551) M/CTE., de conformidad con lo señalado en la parte motiva del presente acto administrativo, sin perjuicio a que se impongan multas sucesivas hasta tanto se dé cumplimiento total a la orden emitida por esta Subdirección en la Resolución No.2107 del 16 de octubre de 2013 *"por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*, según lo dispuesto en el inciso segundo numeral 9 del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987.

ARTÍCULO TERCERO: El pago de la multa impuesta deberá ser cancelada a partir de la ejecutoria de la presente resolución, trámite para lo cual se requiere solicitar *"Formato de Conceptos Varios"* al correo electrónico cobropersuasivo@habitatbogota.gov.co, documento con el que 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 radicar en nuestra área de correspondencia ubicada en la Carrera 13 52-25 Piso 1 o en el correo electrónico ventanilladecorrespondencia@habitatbogota.gov.co, una fotocopia del recibo de pago, acompañada de un oficio remititorio.

ARTÍCULO CUARTO: La presente Resolución presta mérito ejecutivo y causa intereses moratorios del 12% anual, desde su ejecutoria y hasta el momento en que se realice el pago, según lo establece el Decreto 289 de 2021 artículo 27 inc. 8. 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 QUINTO: Notificar el contenido de esta Resolución a la sociedad HUNIB VIVIENDA INMOBILIARIA S.A.S antes (HUNIB VIVIENDA INMOBILIARIA LTDA), con NIT. 800.226.647-8 representada legalmente por el señor SANTIAGO HERRERA SABOGAL (o quien haga sus veces)

ARTÍCULO SEXTO: Notificar el contenido de esta Resolución a la propietaria de la casa 9 del proyecto de vivienda JUPITER 1 PH

ARTÍCULO SÉPTIMO: 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

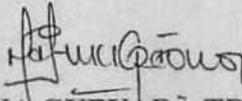
RESOLUCIÓN No. 405 DEL 18 DE MAYO DE 2023

“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

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 OCTAVO: La presente Resolución rige a partir de su expedición.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.



MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Anibal Andrés Aragonés Arroyave – Abogado contratista -SICV
Revisó: Juan José Corredor Cabuya – Profesional Especializado SICV