



Señores  
**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 1762 DEL 1 DE SEPTIEMBRE DE 2023**  
Expediente No. **1-2014-79040-1**

Respetado (a) Señor (a):

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra del **RESOLUCIÓN 1762 DEL 1 DE SEPTIEMBRE 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.

La presente resolución rige a partir de la fecha de expedición.

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: *Diego Fernando Carrillo Acuña – Contratista SIVCV*  
Revisó: *Maria Alejandra Villota Martínez – Contratista SIVCV*  
Anexo: 6 folios

**RESOLUCIÓN No. 1762 DEL 1 DE SEPTIEMBRE 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 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 la señora **MARÍA ANGÉLICA TABORDA ARDILA RITA MOJICA**, en calidad de propietaria del apartamento 501 del proyecto de vivienda **BRISAS DE VILLA MAYOR I – PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la Calle 39 sur No. 26-96, de la ciudad de Bogotá D.C., en contra de la sociedad enajenadora actualmente **CONSTRUCTORA VILLA MAYOR DE COLOMBIA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN**, identificada 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. 1-2014-79040-1 del 27 de noviembre de 2014, (folio 1).

Que luego de surtidas las actuaciones pertinentes, esta Subdirección expidió la Resolución No. 1006 del 10 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 actualmente **CONSTRUCTORA VILLA MAYOR DE COLOMBIA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN**, identificada 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 VEINTICINCO MIL PESOS MC/TE (\$125.000)**, que indexados corresponden a la suma de **DIECISIETE MILLONES SEISCIENTOS VEINTICUATRO MIL NOVECIENTOS PESOS MC/TE (\$17.624.900)**.

Que, así mismo, en los **ARTÍCULOS SEGUNDO** y **TERCERO** de la Resolución No. 1006 del 10 de julio de 2017 *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*, se estableció:

*“(…)*

**ARTÍCULO SEGUNDO:** *Ordenar a la enajenadora **CONSTRUCTORA VILLA MAYOR DE COLOMBIA S.A.S.**, identificada con Nit. **900.398.782-4**, representada legalmente por el señor **RAÚL EDUARDO CARMONA LADINO** o quien haga sus veces, para que dentro de los cuatro (4) 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 el hecho que afecta las áreas privadas del apartamento 501 del proyecto de vivienda **BRISAS DE VILLA MAYOR I**, referente a: “1. Filtraciones al apartamento a través de la terraza...”, que constituye deficiencia constructiva calificada como afectación grave, como quedó plasmado en el*

## RESOLUCIÓN No. 1762 DEL 1 DE SEPTIEMBRE DE 2023

*“Por la cual se culmina una actuación administrativa”*

*Informe Técnico No. 16-098 del 8 de febrero del 2016 (Folios 15 a 17). Ello en el evento que dicho hecho no se haya intervenido al momento de la notificación del presente acto administrativo.*

**ARTÍCULO TERCERO:** *Ordenar al enajenador la sociedad CONSTRUCTORA VILLA MAYOR DE COLOMBIA S.A.S., identificada con Nit. 900.398.782-4, representada legalmente por el señor RAÚL EDUARDO CARMONA LADINO, para 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 el citado hecho.  
(...)”*

Que, contra la citada Resolución No. 1006 del 10 de julio de 2017 *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*, no se interpuso recurso alguno.

Que la Resolución No. 1006 del 10 de julio de 2017 *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”* quedó debidamente ejecutoriada a partir del quince (15) de noviembre de 2017, según constancia de ejecutoria obrante en el expediente (folio 82).

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda mediante radicado 2-2018-68464 del 28 de diciembre de 2018 (folio 93) emitió requerimiento del cumplimiento de la orden, a la sociedad enajenadora, emitida mediante Resolución 1006 del 10 de julio de 2017, *“por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*, así mismo al quejoso con radicado 2-2018-68463 del 28 de diciembre de 2018 (folio 91), sin que se contara con alguna manifestación por parte de la sociedad enajenadora y del quejoso.

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

- Resolución No. 080 del 16 de marzo de 2020 *“Por la cual se adopta como medida transitoria por motivos de salubridad pública la suspensión de términos para los procesos sancionatorios adelantados en la secretaría de hábitat”*,
- Resolución No. 084 de 20 de marzo de 2020 *“Por el cual se aclara el alcance de la suspensión de términos en los procedimientos a cargo de la Secretaría Distrital del Hábitat contemplados en la Resoluciones 077 y 080 de 16 de marzo de 2020”*

**RESOLUCIÓN No. 1762 DEL 1 DE SEPTIEMBRE DE 2023**

*“Por la cual se culmina una actuación administrativa”*

- Resolución No. 099 del 31 de marzo de 2020 *“Por la cual se prorroga la suspensión de los términos de las actuaciones y procesos administrativos, sancionatorios y disciplinarios de que tratan las Resoluciones 077, 080 y 081 de 2020”*
- Resolución 231 del 27 de julio de 2020 *“por la cual se levanta la suspensión de los términos de las actuaciones administrativas, disciplinarias, sancionatorias que se adelantan en la Secretaría Distrital de Hábitat, ordenada por las Resoluciones 077, 080, 081 y 099 de 2020, y se dictan otras disposiciones”*, la cual dispuso en su artículo segundo levantar la suspensión de términos procedimentales de las actuaciones administrativas y sancionatorias sobre los asuntos de Inspección Vigilancia y Control, a partir de las 0:00 horas del 18 de agosto de 2020.
- Resolución No. 251 del 16 de agosto de 2020 *“Por la cual se modifica el artículo 2 de la Resolución 231 del 27 de julio de 2020 “Por la cual se levanta la suspensión de los términos de las actuaciones administrativas, disciplinarias y sancionatorias que se adelantan en la Secretaría Distrital del Hábitat, ordenada por las Resoluciones 077, 080, 081 y 099 de 2020 y se dictan otras disposiciones”, en los siguientes términos: “Artículo 1°. Modificar el Artículo 2 de la Resolución 231 del 27 de julio de 2020, de la siguiente manera: “Artículo 2°. Levantar la suspensión de los términos procedimentales de las actuaciones administrativas y sancionatorias sobre los asuntos de Inspección, Vigilancia y Control, a partir de las 00:00 del 31 de agosto de 2020 o a partir del día siguiente a la fecha que culminen las medidas especiales de restricción de la circulación para la localidad de Chapinero.” (Subraya fuera de texto).*

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 la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría de Hábitat, mediante memorando con radicado 3-2019-08745, solicito visita de carácter técnico a la actualmente **CONSTRUCTORA VILLA MAYOR DE COLOMBIA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN**, identificada con NIT 900.398.782-4, ya que a la fecha no ha acreditado el cumplimiento de la orden en lo relacionado Resolución No. 1006 del 10 de julio de 2017 *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*. Y el Decreto Distrital 572 de 2015.

**RESOLUCIÓN No. 1762 DEL 1 DE SEPTIEMBRE DE 2023**

*“Por la cual se culmina una actuación administrativa”*

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda la Secretaría del Hábitat informó y comunicó por medio de los radicados No. 2-2020-23078 del 9 de marzo del 2020 (folio 98-99) y No. 2-2020-23079 del 9 de marzo del 2020 (folio 100), al quejoso y a las sociedades enajenadoras la práctica de una visita de carácter técnico al inmueble del asunto con el objeto de verificar los hechos denunciados, para el 18 de septiembre de 2020 a las 2:00 p.m, diligencia que no se contó con la participación de la quejosa, ni hubo representación de la sociedades enajenadoras, conforme se evidencia en el Acta de Visita Técnica que obra en el expediente (folio 106).

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda mediante radicados Nos. 2-2020-27402 del 22 de septiembre de 2020 y radicado 2-2020-30640 del 1 de octubre de 2020, se emitió comunicación a la quejosa para que informe las razones que justifique la inasistencia, de no hacerlos en el término de un (1) mes se entenderá por desistida la queja tal como lo establece el artículo 5 parágrafo 2 del Decreto 572 de 2015.

Que, con base en lo anterior, se emitió el informe de verificación de hechos No. 20-357 del 9 de noviembre de 2020 (folios 110-111), en el cual se concluyó:

“(…)

**HALLAZGO**

*Se hace presencia en la dirección del proyecto a la hora señalada en la comunicación de visita por parte del funcionario de la SDH, se solicita al quejoso en la portería, nos atiende el señor Jhon Mosquera identificado con cedula de ciudadanía N° 10011771 de Pereira quien indica que la quejosa, la señora María Angélica Taborda lo designo a él para atender la visita programada, pero que por cuestiones de tiempo ya que va de salida no puede atendernos y el poder y/o autorización no lo tiene a la mano.*

*El señor Mosquera indica que los arreglos de las filtraciones de agua fueron ya reparados por cuenta de los copropietarios del Edificio Brisas de Villa Mayor I y que los gastos en que incurrieron serán radicados en la SDHT para conocimiento y fines pertinentes ya que la constructora les informo que estaba insolvente.*

*No se tiene acceso al edificio y se da por terminada la visita.*

*A la visita NO asistieron ni el enajenador ni tampoco el quejoso.*

*La visita técnica programada para el día 18 de septiembre de 2020, NO fue atendida por la quejosa, María Angélica Taborda Ardila. Razón por la cual se le envió comunicación para que informara las razones de su inasistencia mediante comunicado 2-2020-27402 fechado el 2020-09-22 y recibida el día 24 de septiembre de 2020, se reitera la comunicación mediante oficio 2-2020-30640 fechado el 2020-10-01 la cual fue recibida el día 08 de octubre de 2020. A la fecha de este informe NO ha sido recibida dicha respuesta.*

**RESOLUCIÓN No. 1762 DEL 1 DE SEPTIEMBRE DE 2023***“Por la cual se culmina una actuación administrativa”*

*Las comunicaciones de la citación a la visita inicial fueron así:*

***Quejoso - Propietario:***

*Radicado N° 2-2020-23078 con fecha de 2020-09-03 el cual fue entregada el 09 de septiembre de 2020.*

***Enajenador:***

*Radicado N° 2-2020-23079 con fecha de 2020-09-03 el cual no pudo ser entregado; oficio el cual fue devuelto al remitente, la dirección del destinatario se verifico en el RUES coincidiendo con la dirección de envió.*

*(...)”*

Que, de acuerdo con lo anterior, procede el Despacho a determinar la viabilidad del continuar el seguimiento a la orden de hacer impuesta en la Resolución No. 1006 del 10 de julio 2017, “*Por la cual se impone una sanción y se impone una orden*”, o en su defecto la culminación de la misma 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. 1006 del 10 de julio de 2019, “*Por la cual se impone una sanción y se impone una orden*”, a la sociedad enajenadora actualmente **CONSTRUCTORA VILLA MAYOR DE COLOMBIA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN**, identificada con NIT 900.398.782-4, representada legalmente por el señor **RAUL EDUARDO CARMONA LADINO** (o quien haga sus veces), 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 Distrital 572 de 2015, 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

**RESOLUCIÓN No. 1762 DEL 1 DE SEPTIEMBRE DE 2023**

*"Por la cual se culmina una actuación administrativa"*

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.

**1. ANÁLISIS PROBATORIO**

En concordancia con lo expresado, procede este Despacho a realizar el análisis de las actuaciones adelantadas, así como de las pruebas recaudadas por esta Subdirección y las manifestaciones emitidas por las partes, sobre los hechos objeto de la orden de hacer referida en la Resolución 1006 del 10 del 2017, "*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*".

Dentro de la actuación administrativa y las pruebas que reposan en el expediente 3-2014-79040-1, especialmente lo determinado a través del Informe de verificación de Hechos No. 20-357 de 9 de noviembre de 2020, el cual indicó:

"(...)

**HALLAZGO**

*Se hace presencia en la dirección del proyecto a la hora señalada en la comunicación de visita por parte del funcionario de la SDH, se solicita al quejoso en la portería, nos atiende el señor Jhon Mosquera identificado con cedula de ciudadanía N° 10011771 de Pereira quien indica que la quejosa, la señora María Angélica Taborda lo designa a él para atender la visita programada, pero que por cuestiones de tiempo ya que va de salida no puede atendernos y el poder y/o autorización no lo tiene a la mano.*

*El señor Mosquera indica que los arreglos de las filtraciones de agua fueron ya reparados por cuenta de los copropietarios del Edificio Brisas de Villa Mayor I y que los gastos en que incurrieron serán radicados en la SDHT para conocimiento y fines pertinentes ya que la constructora les informo que estaba insolvente.*

*No se tiene acceso al edificio y se da por terminada la visita.*

*A la visita NO asistieron ni el enajenador ni tampoco el quejoso.*

*La visita técnica programada para el día 18 de septiembre de 2020, NO fue atendida por la quejosa, María Angélica Taborda Ardila. Razón por la cual se le envió comunicación para que informara las razones de su inasistencia mediante comunicado 2-2020-27402 fechado el 2020-09-22 y recibida el día 24 de septiembre de 2020, se reitera la comunicación mediante oficio 2-2020-30640*

**RESOLUCIÓN No. 1762 DEL 1 DE SEPTIEMBRE DE 2023**

*“Por la cual se culmina una actuación administrativa”*

*fechado el 2020-10-01 la cual fue recibida el día 08 de octubre de 2020. A la fecha de este informe NO ha sido recibida dicha respuesta.*

*Las comunicaciones de la citación a la visita inicial fueron así:*

***Quejoso - Propietario:***

*Radicado N° 2-2020-23078 con fecha de 2020-09-03 el cual fue entregada el 09 de septiembre de 2020.*

***Enajenador:***

*Radicado N° 2-2020-23079 con fecha de 2020-09-03 el cual no pudo ser entregado; oficio el cual fue devuelto al remitente, la dirección del destinatario se verifico en el RUES coincidiendo con la dirección de envío.*

*(...)”*

Visto lo anterior, es claro que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda la Secretaría del Hábitat, comunicó por medio de los radicados No. 2-2020-27402 del 22 de septiembre del 2020 (folio 107) y No. 2-2020-30640 del 22 de septiembre del 2020 (folio 108), al quejoso y a la sociedades enajenadora sobre la diligencia por la cual no pudo ser practicada la visita de carácter técnico al inmueble del asunto con el objeto de verificar los hechos denunciados, para el día 18 de septiembre de 2020 a las 2:00 p.m, diligencia que no asistió con la participación de la quejosa, ni hubo representación de la sociedad enajenadora, conforme se evidencia en el Acta de Visita Técnica que obra en el expediente (folio 106).

Adicionalmente, se tiene que mediante radicados Nros. 2-2020-27402 del 22 de septiembre de 2020 y 2-2020-30640 del 01 de octubre de 2020, se requirió a la quejosa para que informara respecto de las razones por las cuales no había asistido a la visita so pena de:

*“(...)”*

*por tal motivo, se le requiere para que informe las razones que justifiquen su inasistencia. En caso de no hacerlo en el término de un (1) mes, se entenderá por cumplida la orden impuesta a la sociedad enajenadora*

*(...)”*

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*

**RESOLUCIÓN No. 1762 DEL 1 DE SEPTIEMBRE DE 2023**

*“Por la cual se culmina una actuación administrativa”*

***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)<sup>1</sup>*

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 501 del proyecto de vivienda **BRISAS DE VILLA MAYOR I – PROPIEDAD HORIZONTAL** ha sido conminado a colaborar con la administración de cara esclarecer unos hechos, sin embargo, el mismo no ha prestado la correlativa cooperación 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.”<sup>2</sup>*

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 Constitucional<sup>3</sup> 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.*

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

<sup>2</sup> Corte Constitucional, Sentencia C-173 de 2019.

<sup>3</sup> Corte Constitucional, Sentencia T-062 A de 2011.

**RESOLUCIÓN No. 1762 DEL 1 DE SEPTIEMBRE DE 2023***“Por la cual se culmina una actuación administrativa”*

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.<sup>4</sup>*

*(...)”*

Observado lo anterior, esta instancia encuentra la existencia de dos situaciones a saber; la primera que por parte del propietario del apartamento 501 del proyecto de vivienda **BRISAS DE VILLA MAYOR I – PROPIEDAD HORIZONTAL** no se prestó el debido deber de colaboración a pesar de haber sido debidamente conminado a suministrar información de las razones por las cuales no asistió a la visita de verificación de hechos programada denotando así falta de interés por que se dé 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. 1006 del 10 de julio de 2017 habida cuenta que dada la imposibilidad de acceder al proyecto de vivienda **BRISAS DE VILLA MAYOR I – PROPIEDAD HORIZONTAL** debido a la inasistencia a la visita técnica, se impide al equipo técnico de esta Subdirección, verificar el estado de la orden de hacer impartida, tornándose así imposible velar por el cumplimiento a la orden de hacer impartida a la sociedad enajenadora.

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: *

<sup>4</sup> Corte Constitucional, Sentencia C-337 de 1993.

**RESOLUCIÓN No. 1762 DEL 1 DE SEPTIEMBRE DE 2023***“Por la cual se culmina una actuación administrativa”*

*“(…) 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 omnímoda, 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 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. 1006 del 10 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 la actuación administrativa con relación a la orden impuesta en la Resolución No. 1006 del 10 de julio de 2017 *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*, en lo concerniente al cumplimiento de la orden de hacer impuesta a la sociedad enajenadora actualmente **CONSTRUCTORA VILLA MAYOR DE COLOMBIA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN**, identificada 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.** Notifíquese el contenido del presente Acto Administrativo a la sociedad enajenadora actualmente **CONSTRUCTORA VILLA MAYOR DE COLOMBIA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN**, identificada con NIT 900.398.782-4, representada legalmente por el señor **RAUL EDUARDO CARMONA LADINO** (o quien haga sus veces).

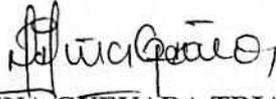
**RESOLUCIÓN No. 1762 DEL 1 DE SEPTIEMBRE DE 2023**  
*“Por la cual se culmina una actuación administrativa”*

**ARTÍCULO TERCERO.** Notifíquese el contenido del presente Acto Administrativo a la propietaria del apartamento 501 **BRISAS DE VILLA MAYOR \_ PROPIEDAD HORIZONTAL** ubicado en la calle 39 sur No. 26- 96 de la ciudad de Bogotá D.C.

**ARTÍCULO CUARTO.** 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 QUINTO.** La presente resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**



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