



Señores
CONSTRUCTORA VILLA MAYOR DE COLOMBIA S.A.S.
Representante legal o quien haga sus veces
Calle 39 Sur # 26-08
Bogotá D.C.

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**
Tipo de acto administrativo: **RESOLUCIÓN 2168 DEL 20 DE SEPTIEMBRE DE 2023**
Expediente No. **1-2018-02473-1**

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 2168 DEL 20 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.

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

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: *María Alejandra Villota Martínez – Contratista SIVCV*
Aprobó: *Diana Marcela Quintero Casas – Profesional Especializado SIVCV*
Anexo: 4 folios

RESOLUCIÓN No. 2168 DEL 20 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 el señor LEONEBAR MOJICA TORRES, actuando en calidad de propietario del apartamento 502 del proyecto de vivienda EDIFICIO MULTIFAMILIAR BRISAS DE VILLA MAYOR I - PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la calle 39 Sur No. 26 - 96, localidad de Rafael Uribe Uribe, de la ciudad de Bogotá D.C., en contra de la sociedad enajenadora 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 presuntas irregularidades presentadas en las zonas comunes del proyecto de vivienda mencionado (fs. 1-2), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2016-02473 del 18 de enero 2016, queja No. 1-2016-02473-1.

Que, luego de surtidas las actuaciones pertinentes, esta Subdirección expidió la Resolución No. 804 del 30 de julio de 2018 *“por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”* (fs. 36 - 44), en la que se impuso a la sociedad enajenadora CONSTRUCTORA VILLA MAYOR DE COLOMBIA S A S - EN LIQUIDACIÓN, identificada con NIT. 900.398.782-4, representada legalmente por el señor CARMONA LADINO RAUL EDUARDO (o quien haga sus veces), multa por valor de CIENTO VEINTICINCO MIL UN PESOS (\$125.001.00) M/CTE, que indexados a la fecha de expedición del acto administrativo citado correspondieron a la suma de DIECIOCHO MILLONES CUARENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS (\$18.048.789.00) M/CTE.

Que además de la multa, los artículos segundo y tercero de esta Resolución No. 804 del 30 de julio de 2018, señalan:

“(…)

ARTÍCULO SEGUNDO: Requerir a la sociedad enajenadora SOLUCIONES CIVILES INTEGRALES S.A.S. con NIT. 900.166.727-3 representada legalmente (o quien haga sus veces) ↯

RESOLUCIÓN No. 2168 DEL 20 DE SEPTIEMBRE DE 2023

“Por la cual se culmina una actuación administrativa”

por el señor GERMAN CAMILO ALFONSO GONZALEZ, para que dentro de los dos (2) meses (calendario) siguiente a la ejecutoria del presente Acto, se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva los hechos que afectan el CONJUNTO RESIDENCIAL BRISAS DE VILLA MAYOR I, ubicado en la Calle 39 Sur No. 26-96 Apto 502 de esta ciudad, referente a "1- FILTRACIONES POR LA TERRAZA - DRYWALL SOPLADO - AFECTACIÓN TAPETES", el cual se tipifica como deficiencia constructiva, calificadas como afectación grave, descrita en el Informe de Verificación de Hechos No. 16-327 de 17 de marzo de 2016 (folios 16 y del presente Acto Administrativo. 17). Ello en el evento que dicho hecho no se haya intervenido al momento de la expedición del presente acto administrativo.

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

Que, teniendo en cuenta que el enajenador no interpuso recurso alguno, la Resolución No. 804 del 30 de julio de 2018 *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”* quedó debidamente ejecutoriada a partir del día **veintiséis (26) de diciembre de 2018**, según constancia de ejecutoria obrante en el expediente (Folio 59).

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

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

RESOLUCIÓN No. 2168 DEL 20 DE SEPTIEMBRE DE 2023

“Por la cual se culmina una actuación administrativa”

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:*

“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

RESOLUCIÓN No. 2168 DEL 20 DE SEPTIEMBRE DE 2023

“Por la cual se culmina una actuación administrativa”

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, esta Subdirección a través de su grupo técnico y con fundamento en la visita realizada al apartamento 502 del proyecto de vivienda EDIFICIO MULTIFAMILIAR BRISAS DE VILLA MAYOR I - PROPIEDAD HORIZONTAL emitió el Informe de Verificación de Hechos No. 22-094 de fecha 02 de marzo de 2022.

Que, de acuerdo con lo anterior, procede el despacho a determinar la viabilidad del seguimiento de la orden de hacer impuesta en la Resolución No. 804 del 30 de julio de 2018 *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*, previo el siguiente,

ANÁLISIS DEL DESPACHO

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

Bajo este entendido, el artículo 14 del Decreto 572 de 2015 establece que los hechos relacionados con la existencia de deficiencias constructivas o el desmejoramiento de especificaciones técnicas deberán sancionarse por la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o por la autoridad que haga sus veces; así las cosas, en el ejercicio de dichas funciones esta Entidad procedió a imponer sanción mediante la Resolución No. 804 del 30 de julio de 2018 *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*, a la 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 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.

RESOLUCIÓN No. 2168 DEL 20 DE SEPTIEMBRE DE 2023

“Por la cual se culmina una actuación administrativa”

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. 804 del 30 de julio de 2018 *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*.

1. ANÁLISIS PROBATORIO

Dentro de la actuación administrativa y las pruebas que reposan en el expediente 1-2016-02473-1, se logró determinar a través del grupo técnico de este Despacho que las deficiencias constructivas señaladas en la orden de hacer impuestas a través del artículo segundo de la Resolución 804 del 30 de julio de 2018, desaparecieron por intervención del propietario tal y como se indica en el Informe de Verificación de Hechos No. 22-094 de fecha 02 de marzo de 2022 que determinó:

“(…)

HALLAZGOS

Se pudo verificar en la visita técnica realizada el 29 de septiembre de 2021 al apartamento 502 del Edificio BRISAS DE VILLA MAYOR, los hechos relacionados con "1- FILTRACIONES POR LA TERRAZA-DRYWALL SOPLADO - AFECTACIÓN TAPETES"

1. Filtraciones por la terraza, Dry Wall soplado y afectación de tapetes

Estos hechos fueron SUBSANADOS, porque se pudo constatar en la visita técnica que la administración del edificio realizó la impermeabilización de la terraza y el propietario realizó la reparación de los cielo rasos en Dry Wall y el cambio de los tapetes de piso por tableta de porcelanato.

“(…)”

RESOLUCIÓN No. 2168 DEL 20 DE SEPTIEMBRE DE 2023

“Por la cual se culmina una actuación administrativa”

Teniendo en cuenta lo anterior, procede el Despacho exclusivamente a referirse en esta instancia, a lo entendido respecto de cumplimiento del orden de hacer. 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 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.” (Negrilla y Subraya fuera de texto)

Visto lo anterior, 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, toda vez que la misma proviene de una orden impuesta, sin embargo como se demostró en el expediente a la fecha obra prueba que acredita el cumplimiento de la orden de hacer impuesta, con fundamento en el código general del proceso que establece respecto de la carga que le asiste a quien pretende probar un hecho:

“ARTÍCULO 167. CARGA DE LA PRUEBA. Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen.

No obstante, según las particularidades del caso, el juez podrá, de oficio o a petición de parte, distribuir, la carga al decretar las pruebas, durante su práctica o en cualquier momento del proceso antes de fallar, exigiendo probar determinado hecho a la parte que se encuentre en una situación más favorable para aportar las evidencias o esclarecer los

RESOLUCIÓN No. 2168 DEL 20 DE SEPTIEMBRE DE 2023

“Por la cual se culmina una actuación administrativa”

hechos controvertidos. La parte se considerará en mejor posición para probar en virtud de su cercanía con el material probatorio, por tener en su poder el objeto de prueba, por circunstancias técnicas especiales, por haber intervenido directamente en los hechos que dieron lugar al litigio, o por estado de indefensión o de incapacidad en la cual se encuentre la contraparte, entre otras circunstancias similares.

Cuando el juez adopte esta decisión, que será susceptible de recurso, otorgará a la parte correspondiente el término necesario para aportar o solicitar la respectiva prueba, la cual se someterá a las reglas de contradicción previstas en este código.

Los hechos notorios y las afirmaciones o negaciones indefinidas no requieren prueba.”

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. 804 del 30 de julio de 2018 *“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. 804 del 30 de julio de 2018 *“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 compañía enajenadora 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 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).

ARTÍCULO TERCERO. Notifíquese el contenido del presente acto administrativo al propietario del apartamento 502 del proyecto de vivienda EDIFICIO MULTIFAMILIAR BRISAS DE VILLA

RESOLUCIÓN No. 2168 DEL 20 DE SEPTIEMBRE DE 2023

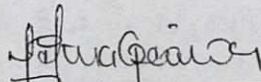
“Por la cual se culmina una actuación administrativa”

MAYOR I - PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la calle 39 Sur No. 26 - 96, localidad de Rafael Uribe Uribe, 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