



Señores (as)

Administrador (a) y/o Representante Legal (o quien haga sus veces)
EDIFICIO SAN MARTÍN DE LOS ANDES 1 – PROPIEDAD HORIZONTAL
Carrera 25 No. 45 C- 80 Oficina Administración
Bogotá D.C

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**
Tipo de acto administrativo: **RESOLUCIÓN No. 2557 DEL 25 DE OCTUBRE DEL 2023**
Expediente No. **1-2022-33704-1**

Respetados (as) Señores (as):

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. 2557 DEL 25 DE OCTUBRE DEL 2023** Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

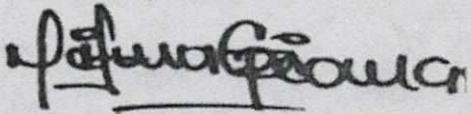
Se informa que al realizarse el envío de la citación a la dirección de notificación sin tener comparecencia o entrega efectiva se acude a esta notificación subsidiaria. La notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

Se informa que contra la presente resolución procede el recurso de reposición ante este Despacho y de apelación ante la Subsecretaría de Inspección y Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital de Hábitat, los cuales se podrá interponerse 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 de la 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 terceros.

Al notificado se envía en archivo adjunto una (1) copia gratuita del citado acto administrativo.

Cordialmente,



MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Diana Velasco Virgues - Contratista SICV 
Revisó: Diego Felipe López - Contratista SICV
Aprobó: Diana Marcela Quintero Casas- Profesional Especializado SiCV
Anexos.11 folios

RESOLUCIÓN No. 2557 DEL 25 DE OCTUBRE DE 2023

Pág. 1 de 22

*“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”***LA SUBDIRECTORA DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE
LA SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE
VIVIENDA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT**

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

CONSIDERANDO:

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, en virtud de su competencia y de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo del artículo 1° del Decreto 572 de 2015, asumió el conocimiento de la queja presentada por la señora **ROSA ELENA CARREÑO**, en calidad de representante legal del **EDIFICIO SAN MARTIN DE LOS ANDES 1 - PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la CARRERA 25 # 45 C-80 de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las zonas comunes del mencionado proyecto de vivienda, en contra de la sociedad enajenadora **WARCO OBRAS Y PROYECTOS SAS**, identificada con NIT. 900.953.484-5, representada legalmente por el señor **JOSE MESIAS GUERRERO CARO** (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2022-33704 del 09 de agosto de 2022, Queja No. 1-2022-33704-1 (folios 1 a 4).

Que una vez revisado el Sistema de Información Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda (SIDIVIC) con el que cuenta la entidad, se constató que la sociedad enajenadora en comento es la responsable del mencionado proyecto de vivienda, a la cual le fue otorgado el registro de enajenación 2017032 (cancelado) (folio 26).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2022-54157 del 05 de septiembre de 2022 (folios 6 a 8), se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora para que en el término de diez (10) días hábiles se manifestara sobre los hechos e indicara de manera puntual si daría solución a los mismos; a su vez, sobre dicho traslado le fue comunicado a la administradora del proyecto de vivienda **EDIFICIO SAN MARTIN DE LOS ANDES 1 - PROPIEDAD HORIZONTAL**, mediante radicado No. 2-2022-54158 (folio 10) de esa misma fecha.

Que mediante oficio con radicado No. 1-2022-39560 del 20 de septiembre de 2022 (folios 8 a 9), el señor **JOSE GUERRERO CARO**, en su condición de representante legal de la sociedad enajenadora, descorrió el traslado de la queja pronunciándose sobre los hechos e

RESOLUCIÓN No. 2557 DEL 25 DE OCTUBRE DE 2023

Pág. 2 de 22

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

indicando que la constructora ha estado presta a entregar las obras a satisfacción, pero por razones ajenas a su voluntad no ha sido posible.

Que de conformidad a lo establecido en el artículo 5° del Decreto 572 de 2015, se hizo necesario programar una visita de carácter técnico al inmueble objeto de queja, diligencia que se dispuso para el día 7 de diciembre de 2022 a las 11:00 am, y que fue comunicada a los interesados a través de radicados No. 2-2022-70645 (folios 16-17) y 2-2022-70648 del 21 de noviembre de 2022 (folios 17-18).

Que, en la fecha y hora señalada, se hizo presente la señora **ROSA ELENA CARREÑO**, en su condición de administradora del proyecto **EDIFICIO SAN MARTIN DE LOS ANDES 1 - PROPIEDAD HORIZONTAL**, y por parte de la sociedad enajenadora no asistió persona alguna, pese a habersele comunicado de forma oportuna a la dirección que se observa en el Registro Único Empresarial y Social Cámara de Comercio RUES, documento recibió por el destinatario el 22 de noviembre de 2022 (folios 17-18), conforme lo consignado en el Acta de Visita Técnica que reposa en el expediente (folio 19).

Que, con base en la visita técnica realizada, se emitió el Informe de Verificación de Hechos No. 22-731 del 26 de diciembre de 2022 (folios 24 - 25), en el cual se concluyó:

“(…)

FECHA ENTREGA DEL INMUEBLE Y/O AREAS COMUNES: septiembre 2017.

(…)

HALLAZGOS

- 1. NO SE HAN INSTALADO LOS CONTADORES POR PARTE DE LA CONSTRUCTORA CUMPLIENDO 4 AÑOS DE HABER SIDO ENTREGADO EL EDIFICIO.***

Como lo indica la queja, no se ha realizado la entrega definitiva de los contadores al edificio.

Al realizar visita técnica a la que asiste la administradora del edificio, pero no la sociedad enajenadora, siendo que se les envió el comunicado con el radicado 2-2022-70648-1 el día 21 de noviembre del 2022 y recibida el día 22 de noviembre del 2022. Frente a este hecho, se pudo evidenciar que el edificio cuenta con un cuarto eléctrico, donde está ubicado el gabinete, pero sin los medidores de energía instalados (contadores), esto quiere decir que

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

el edificio todavía cuenta con la provisional de obra. Así mismo, la administradora manifestó que la sociedad enajenadora contrato a la empresa SERVICIOS INTEGRADOS DE INGENIERÍA MS SAS, para realizar las pruebas eléctricas del cableado el día 9 de diciembre del 2021, lo cual se puede constatar por el informe enviado por la administradora, pero desde la fecha no se realizó ninguna instalación, siendo que se cumplen 5 años de ser entregado el primer inmueble.

De igual forma, se verifico que el documento emitió por la empresa Enel Condensa, el cual consta lo siguiente “Informamos que para dar continuidad al proceso debe solicitar nueva visita de recibo de obra y realizar entrega de las nuevas pruebas VLF del conductor” en la fecha del 24 de octubre del 2022, este documento fue enviado al correo por la administradora, emitido por la sociedad enajenadora.

Siendo así, se determina que no se está dando cumplimiento a lo que dispone el CODIGO ELECTRICO COLOMBIANO NTC 2050- SECCIÓN 305 – Instalaciones provisionales que dispone:

305-3. Limitaciones temporales.

- a) Durante el periodo de construcción. Se permiten las instalaciones eléctricas provisionales para fuerza y alumbrado durante el periodo de construcción, rehabilitación, mantenimiento, reparación o demolición de edificaciones, estructuras, equipos o actividades similares.*
- d) Desmontaje. Las instalaciones temporales se deben desmontar inmediatamente después de terminar la construcción o el fin para el que fueron instaladas.*

También el anexo general REGLAMENTO TÉCNICO DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS – RETIE Artículo 30 y Artículo 36 que dispone:

ARTICULO 30°. REQUISITOS ADICIONALES PARA ALGUNOS TIPOS DE SUBESTACIONES

30.5 Certificación de subestaciones para instalaciones de uso final.

Las subestaciones que no sean de uso general y que alimenten instalaciones de uso final, deberán demostrar la conformidad con el presente reglamento en conjunto con la instalación que alimente y la acometida hasta la frontera donde termine la red de uso general.

ARTÍCULO 36°. ASPECTOS GENERALES DE LAS INSTALACIONES PARA USO FINAL DE LA ELECTRICIDAD.

36.2.3 Instalaciones provisionales.

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

Para efectos del RETIE, se entenderá como instalación provisional aquella que se hace para suministrar el servicio de energía a un proyecto en construcción, o que tendrá una utilización no mayor a seis meses (prorrogables según el criterio del OR que preste el servicio), la cual deberá cumplir con lo especificado en la Sección 305 del Código Eléctrico Colombiano (NTC 2050 Primera Actualización).

En este sentido, la ley establece la obligatoriedad de legalizar los servicios públicos:

Ley 66 de 1968:

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

Ley 675 de 2001:

ART. 80. —Cobro de los servicios públicos domiciliarios. Los urbanizadores y constructores de unidades inmobiliarias cerradas deberán instalar medidores de consumo de los servicios públicos domiciliarios para cada inmueble.

Decreto 190 de 2004 (Plan de Ordenamiento Territorial)

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

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

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

RESOLUCIÓN No. 2557 DEL 25 DE OCTUBRE DE 2023

Pág. 5 de 22

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

Por lo tanto, se infringe con lo dispuesto en las normas citadas y, por ende, no se cuenta con la respectiva certificación RETIE que garantice los elementos e instalaciones realizadas, por consiguiente, se puede establecer una deficiencia constructiva y se clasifica como AFECTACIÓN GRAVE.”

Que, revisado el Informe de Verificación de Hechos No. 22-731 del 26 de diciembre de 2022, frente al hecho **“I. NO SE HAN INSTALADO LOS CONTADORES POR PARTE DE LA CONSTRUCTORA CUMPLIENDO 4 AÑOS DE HABER SIDO ENTREGADO EL EDIFICIO”** (el edificio todavía cuenta con la provisional de obra), se identificó una presunta vulneración a las normas que conforman el régimen de enajenación de vivienda, razón por la cual esta Subdirección mediante Auto No. 763 del 13 de abril de 2023 (folios 22-26), procedió a dar apertura a la investigación administrativa contra la sociedad enajenadora.

Que a través de radicado No. 2-2023-34543 del 25 de abril de 2023 (folio 27), se citó a la sociedad enajenadora para que se notificara personalmente del contenido del auto de apertura de investigación No. 763 del 13 de abril de 2023, documento recibido por su destinatario el día 26 de abril de 2023.

Que del mismo modo, mediante radicado No. 2-2023-34541 del 25 de abril de 2023 (folio 28), le fue comunicado el contenido del referido auto al administrador y/o representante legal del proyecto de vivienda en mención.

Que posterior a ello, y teniendo en cuenta que la investigada no compareció a surtir el trámite de notificación personal, de conformidad con el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, se procedió a realizar dicho trámite por aviso, a través de radicado No. 2-2023-38709 del 15 de mayo de 2023 (folio 30).

Que revisado el acervo documental obrante dentro del expediente y los diferentes sistemas de información con que cuenta la entidad, no se evidenció que la sociedad enajenadora hubiese presentado descargos frente al auto de apertura de investigación No. 763 del 13 de abril de 2023, ni ejercido su derecho de defensa en los términos del artículo 7° del Decreto 572 de 2015, a pesar de haber sido notificada en debida forma del mencionado acto administrativo.

Que, para continuar con el trámite administrativo correspondiente, mediante Auto No. 2369 del 24 de agosto de 2023 (folios 35-36), se impulsó oficiosamente la investigación y se corrió traslado a la investigada para que presentara los alegatos de conclusión, conforme lo dispuesto en el parágrafo 2° del Artículo 12° del Decreto 572 de 2015.

RESOLUCIÓN No. 2557 DEL 25 DE OCTUBRE DE 2023

Pág. 6 de 22

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

Que así mismo, a través de radicado No. 2-2023-64476 del 05 de septiembre de 2023 (folio 37) se comunicó a la sociedad enajenadora el contenido del auto No. 2369 del 24 de agosto de 2023, documento recibido por su destinatario el día 5 del mismo mes y año.

Que por su parte, se comunicó del auto No. 2369 del 24 de agosto de 2023 al administrador y/o representante legal del proyecto de vivienda mediante radicado No. 2-2023-64477 del 05 de septiembre de 2023 (folio 39).

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

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

ANÁLISIS DEL DESPACHO

1. Competencia.

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda cumple las funciones de inspección, vigilancia y control exclusivamente sobre las personas naturales o jurídicas que realicen actividades de enajenación de cinco o más inmuebles destinados a vivienda. Lo anterior de conformidad con el numeral 12 del artículo 12 del Decreto Ley 1421 de 1993, la Ley 66 de 1968, el Decreto Ley 2610 de 1979 Decreto Ley 078 de 1987, el Decreto Nacional 405 de 1994, los Acuerdos Distritales 16 de 1997 y 735 de 2019, y los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015.

Dentro de las competencias asignadas a la autoridad encargada de la inspección, vigilancia y control de la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, se encuentra la consagrada en el numeral 7º del artículo 2 del Decreto 78 de 1987. En virtud de la citada norma y demás funciones asignadas al Distrito Capital, en particular a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, se encuentra la de controlar la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, la cual se desarrolla mediante la facultad de tomar los correctivos necesarios para contrarrestar las situaciones de incumplimiento de las normas que rigen dicha actividad, a través de

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

la imposición de órdenes y requerimientos, competencias que se encuentran también consagradas en la Ley 66 de 1968 y Decreto 2610 de 1979, que establecen la posibilidad de imponer multas sucesivas a las personas que no cumplan con las órdenes o requerimientos que se expidan.

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

En atención a lo expuesto resulta claro que esta Subdirección es competente para adelantar la investigación contra la sociedad enajenadora, quien es la responsable del proyecto de vivienda EDIFICIO SAN MARTIN DE LOS ANDES 1-PROPIEDAD HORIZONTAL.

2. Desarrollo de la actuación

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

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

"Por otra parte, cuando la administración aplica una norma legal, que al mismo tiempo limita un derecho, la decisión correspondiente debe ser no sólo producto de un procedimiento, por sumario que éste sea, sino que la persona afectada, sea informada de la determinación, pues se trata de un acto administrativo. De lo

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

contrario, estaríamos frente a un poder absoluto por parte de la administración y, probablemente, dentro del campo de la arbitrariedad. Asuntos que en numerosas oportunidades ha señalado la Corte no corresponden al Estado de derecho.”

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

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

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

3. Análisis probatorio

La señora ROSA ELENA CARREÑO, en su condición de representante legal del EDIFICIO SAN MARTIN DE LOS ANDES 1-PROPIEDAD HORIZONTAL de esta ciudad, puso en conocimiento de este Despacho las presuntas irregularidades existentes en las zonas comunes del proyecto de vivienda en cuestión, en contra de la sociedad investigada.

En ese orden, esta Subdirección por medio de Auto No. 763 del 13 de abril de 2023, dio apertura a la investigación administrativa en contra de la sociedad enajenadora al encontrar que el hecho “**I. NO SE HAN INSTALADO LOS CONTADORES POR PARTE DE LA CONSTRUCTORA CUMPLIENDO 4 AÑOS DE HABER SIDO ENTREGADO EL EDIFICIO**” (el edificio todavía cuenta con la provisional de obra), constituye una deficiencia constructiva calificada como GRAVE, de conformidad con el Informe de Verificación de Hechos No. 22-731 del 26 de diciembre de 2022 (folios 24-25), teniendo en cuenta la presunta vulneración a las normas descritas en el mencionado acto administrativo.

De ese modo, corresponde hacer saber que una vez revisado el expediente en mención y los diferentes sistemas digitales de información con los que cuenta este Despacho, no se

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

evidenció que la sociedad enajenadora hubiese ejercido su derecho de defensa, de manera que no se observan elementos probatorios aportados por la investigada con el propósito de demostrar la subsanación de tal hallazgo, que requieran ser analizados por parte de esta autoridad administrativa.

En consecuencia, este Despacho continuará la actuación iniciada en contra de la sociedad enajenadora por la deficiencia constructiva de carácter GRAVE existente en las zonas comunes del proyecto de vivienda en mención.

4. Análisis de descargos

Descargos frente el auto de apertura de investigación

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

Alegatos de conclusión

Del mismo modo, revisado el expediente en mención y los distintos medios de búsqueda con los que cuenta esta entidad, no se evidenció la presentación de los alegatos de conclusión, pese a habersele comunicado de forma oportuna a la sociedad enajenadora el contenido del Auto No. 2369 del 24 de agosto de 2023, conforme se especificó en los antecedentes de esta Resolución.

5. Fundamento Normativo de la decisión

Este Despacho decidirá la procedibilidad de imponer sanción a la sociedad enajenadora, teniendo en cuenta las pruebas y los argumentos relacionados a lo largo del proceso, como quiera que el material probatorio que obra en el expediente permite deducir sin lugar a duda, que es la responsable de la enajenación del proyecto de vivienda EDIFICIO SAN MARTIN DE LOS ANDES 1 - PROPIEDAD HORIZONTAL.

Lo anterior, en consideración a que en el caso en concreto corresponde a esta Subdirección asumir el conocimiento del hallazgo evidenciado en el Informe de Verificación de Hechos. De igual forma, esta Entidad es la encargada de dar trámite a las quejas que se presenten con

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

ocasión de la actividad de enajenación de vivienda y de las deficiencias constructivas y/o desmejoramiento de especificaciones técnicas que se constituyan en ejercicio de esta actividad.

De conformidad con el Informe de Verificación de Hechos No. 22-731 del 26 de diciembre de 2022 y demás pruebas que fueron aportadas en transcurso de la investigación, este Despacho pudo establecer que el hecho: **“1. NO SE HAN INSTALADO LOS CONTADORES POR PARTE DE LA CONSTRUCTORA CUMPLIENDO 4 AÑOS DE HABER SIDO ENTREGADO EL EDIFICIO”** (el edificio todavía cuenta con la provisional de obra), constituye una deficiencia constructiva GRAVE, hecho que no da cumplimiento a la normatividad que regula la actividad de construcción y enajenación de vivienda.

Adicional al hecho por el cual se le puede endilgar responsabilidad a la sociedad enajenadora, tipificado dentro de la presente investigación como deficiencia constructiva calificada como GRAVE, esta Subdirección realizará un análisis de las normas vulneradas, con el fin de establecer si es procedente imponer una sanción administrativa a la investigada, en ejercicio de las competencias asignadas a esta Entidad, por el incumplimiento de las normas que son objeto de las funciones de vigilancia y control, ejercidas sobre las personas naturales o jurídicas que desarrollen la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

En ese orden, esta Subdirección observa que con el hallazgo **“1. NO SE HAN INSTALADO LOS CONTADORES POR PARTE DE LA CONSTRUCTORA CUMPLIENDO 4 AÑOS DE HABER SIDO ENTREGADO EL EDIFICIO”** (el edificio todavía cuenta con la provisional de obra), se incurrió en la vulneración de lo dispuesto en el CÓDIGO ELÉCTRICO COLOMBIANO NTC 2050- Sección 305, 305-3, (a), (d); REGLAMENTO TÉCNICO DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS RETIE, Artículos 30, 30.5.,36, 36.2.3.; LEY 66 DE 1968, Artículo 10; LEY 675 DE 2001, Artículo 80; DECRETO 190 DE 2004, Artículo 229; ACUERDO 79 DE 2003 (Código de la Policía de Bogotá D.C.), Artículo 23, numeral 12, y Artículo 114; ello en concordancia con lo dispuesto en el artículo 2º del Decreto 572 de 2015 y demás normas citadas en el informe de verificación de hechos No. 22-731 del 26 de diciembre de 2022, las cuales establecen:

- **CODIGO ELECTRICO COLOMBIANO NTC 2050**

- **“305-3. Limitaciones temporales.**

- a) *Durante el periodo de construcción. Se permiten las instalaciones eléctricas provisionales para fuerza y alumbrado durante el periodo de construcción,*

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

rehabilitación, mantenimiento, reparación o demolición de edificaciones, estructuras, equipos o actividades similares.

d) Desmontaje. Las instalaciones temporales se deben desmontar inmediatamente después de terminar la construcción o el fin para el que fueron instaladas.”

- **REGLAMENTO TÉCNICO DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS – RETIE**

“ARTICULO 30°. REQUISITOS ADICIONALES PARA ALGUNOS TIPOS DE SUBESTACIONES

30.5 Certificación de subestaciones para instalaciones de uso final.

Las subestaciones que no sean de uso general y que alimenten instalaciones de uso final, deberán demostrar la conformidad con el presente reglamento en conjunto con la instalación que alimente y la acometida hasta la frontera donde termine la red de uso general.

ARTÍCULO 36°. ASPECTOS GENERALES DE LAS INSTALACIONES PARA USO FINAL DE LA ELECTRICIDAD.

36.2.3 Instalaciones provisionales.

Para efectos del RETIE, se entenderá como instalación provisional aquella que se hace para suministrar el servicio de energía a un proyecto en construcción, o que tendrá una utilización no mayor a seis meses (prorrogables según el criterio del OR que preste el servicio), la cual deberá cumplir con lo especificado en la Sección 305 del Código Eléctrico Colombiano (NTC 2050 Primera Actualización).”

- **LEY 66 DE 1968:**

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

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

- **LEY 675 DE 2001:**

"ART. 80. —Cobro de los servicios públicos domiciliarios. Los urbanizadores y constructores de unidades inmobiliarias cerradas deberán instalar medidores de consumo de los servicios públicos domiciliarios para cada inmueble."

- **DECRETO 190 DE 2004 (PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL)**

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

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

a. Cancelar los derechos de conexión de cada uno de los predios que conforman el proyecto.

b. Construir el sistema integral de gas natural, que incluye la instalación interna, las rejillas de ventilación, los ductos de evacuación y la instalación hidráulica para el agua caliente, de acuerdo con la normatividad vigente al momento de la ejecución de obra.

c. Construir las obras civiles necesarias para el tendido de las redes (excavación, tape y compactación)."

- **ACUERDO 79 DE 2003 (Código de la Policía de Bogotá)**

*"TITULO II PARA LA SEGURIDAD
CAPITULO 8°. EN LAS CONSTRUCCIONES*

12. Reparar las deficiencias de construcción de las viviendas enajenadas y cumplir con las condiciones de calidad generalmente aceptadas, adoptando las medidas técnicas previstas en las normas ambientales vigentes y las condiciones ofrecidas en la venta;

TITULO IX

PARA LA LIBERTAD DE INDUSTRIA Y COMERCIO Y LA PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES CAPITULO 3°.

LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO (1130) ARTÍCULO 114.- Enajenación y construcción de vivienda. Toda persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda debe cumplir con lo dispuesto en las normas

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

especiales sobre la materia y garantizar la seguridad y calidad de las construcciones.”

• **DECRETO DISTRITAL 572 DE 2015**

“**Artículo 2º.** *Definiciones y Conceptos. Para efectos de la interpretación y el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente Decreto, se incorporan al mismo las siguientes definiciones y conceptos:*

(...)

Deficiencia constructiva: Es una afectación y/o defecto en el proceso constructivo presentada en los bienes privados, en los bienes comunes o en los bienes de uso exclusivo, por incumplimiento de las normas o reglamentos a los que debe estar sometida la persona natural o jurídica que desarrolle las actividades de construcción o enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

(...)

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

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

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

En este orden de ideas, teniendo en cuenta el estudio realizado, la valoración de las pruebas, el informe técnico y demás documentos que obran en el expediente, y en consideración al tiempo transcurrido, más que suficiente para haber dado cabal cumplimiento a la intervención del hecho denunciado por la quejosa en su totalidad, este Despacho estima que

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

resulta procedente para el caso que se analiza imponer sanción administrativa a la investigada, en aplicación a lo estipulado en el Decreto Distrital 572 de 2015 y demás normas concordantes, por el incumplimiento e infracción a las normas antes transcritas.

La conducta asumida por la sociedad enajenadora respecto del hecho **“1. NO SE HAN INSTALADO LOS CONTADORES POR PARTE DE LA CONSTRUCTORA CUMPLIENDO 4 AÑOS DE HABER SIDO ENTREGADO EL EDIFICIO”** (el edificio todavía cuenta con la provisional de obra), calificado como deficiencia constructiva de carácter GRAVE, evidenciado en las zonas comunes del proyecto de vivienda en mención, quebranta las normas enunciadas, razón por la cual será objeto de sanción que se determinará de acuerdo con la gravedad e importancia que éstas representen.

6. Graduación de la sanción.

El parámetro fundamental para la graduación de las multas es el carácter leve, grave o gravísimo que se le asigna a las afectaciones dentro del trámite de la actuación, conforme a las definiciones del artículo 2º del Decreto Distrital 572 de 2015. Estas tres categorías modulan la infracción al derecho a la vivienda digna como máximo bien jurídico tutelado dentro de las actuaciones por deficiencias constructivas y/o desmejoramientos de especificaciones técnicas que adelanta esta Subdirección.

Dicha categorización apunta a diferenciar si se vulneran las condiciones de habitabilidad o de uso de la vivienda o sus condiciones estructurales, por tanto, constituyen el marco para la aplicación de los principios de razonabilidad y proporcionalidad en la motivación de la multa.

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

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

El derecho a la vivienda digna es el máximo bien jurídico tutelado dentro de la presente actuación administrativa, el cual debe ser protegido y garantizado por el Estado como lo ordena el artículo 51 de la Constitución Política.

Así mismo el artículo 11, numeral 1, del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, señala: *“Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el*

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

derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento” (Negrilla fuera del texto).

Al respecto la Corte Constitucional en sentencia T-530 de 2011, señaló las siete condiciones que configuran el derecho a la vivienda adecuada, esto es: a) seguridad jurídica de la tenencia; b) disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura; c) gastos soportables; d) habitabilidad; e) asequibilidad; f) lugar y g) adecuación cultural; condiciones que fueron pasadas por alto por parte de la sociedad enajenadora, pues es claro que el hecho consistente en **“I. NO SE HAN INSTALADO LOS CONTADORES POR PARTE DE LA CONSTRUCTORA CUMPLIENDO 4 AÑOS DE HABER SIDO ENTREGADO EL EDIFICIO”** (el edificio todavía cuenta con la provisional de obra), constituye una deficiencia constructiva de tipo GRAVE, según lo plasmado en el Informe de Verificación de Hechos No. 22-731 del 26 de diciembre de 2022, situación que atenta directamente contra el derecho constitucional a acceder a una vivienda en condiciones dignas para los perjudicados.

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

Dentro de la actuación administrativa y conforme a las pruebas que reposan en el expediente, se constató que el enajenador contravino las normas que regulan el régimen de enajenación y/o construcción de vivienda, pues la sociedad enajenadora no acreditó la reparación de la afectación evidenciada en las zonas comunes del proyecto de vivienda en cuestión.

En tal sentido, mal haría este Despacho en exonerar de responsabilidad a la sociedad enajenadora, teniendo en cuenta que aún persiste la deficiencia constructiva calificada como GRAVE descrita en el Informe de Verificación de Hechos No. 22-731 del 26 de diciembre de 2022, frente al hallazgo **“I. NO SE HAN INSTALADO LOS CONTADORES POR PARTE DE LA CONSTRUCTORA CUMPLIENDO 4 AÑOS DE HABER SIDO ENTREGADO EL EDIFICIO”** (el edificio todavía cuenta con la provisional de obra).

En razón a lo dicho anteriormente, este Despacho valorará al momento de imponer una sanción, el grado de prudencia y diligencia con la que actuó la sociedad enajenadora al enfrentarse a la deficiencia constructiva evidenciada en las zonas comunes del proyecto de vivienda, de conformidad con el artículo 50 del CPACA.

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

Acorde lo anterior, resulta claro dentro de la actuación que nos ocupa, que a la fecha de la expedición del presente acto administrativo, los hechos relacionados a lo largo de la investigación persisten. Situación que le permite a este Despacho concluir que la sociedad enajenadora no ha tenido el grado de prudencia y diligencia suficiente para sanear las infracciones normativas en las que incurrió.

7. Tasación e indexación de la multa a imponer

El inciso segundo, numeral 9° del artículo 2° del Decreto Ley 078 de 1987, faculta a este Despacho para imponer multas sucesivas entre DIEZ MIL (\$10.000) y QUINIENTOS MIL (\$500.000) pesos moneda legal, a las personas naturales o jurídicas sujetas al control y vigilancia de esta Subsecretaría, cuando se cerciore que se ha vulnerado una norma o reglamento a que debe estar sometido con relación a la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, que serán indexados en el tiempo en que se verifique el incumplimiento, por cada seis (6) meses (calendario) de retardo al vencimiento de la fecha establecida para el efecto, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo numeral 9° del artículo 2° del Decreto Ley 078 de 1987.

Las multas antes descritas se actualizarán, toda vez que la inaplicación de la indexación dejaría sin fuerza y efectividad las multas a través de las cuales el legislador buscó conminar a las personas dedicadas a la enajenación de inmuebles destinados a vivienda a cumplir con sus obligaciones, y a persuadirlos de la comisión de conductas infractoras al régimen aplicable.

Ahora bien, respecto de la indexación de la multa, este Despacho la actualiza con fundamento en los criterios auxiliares establecidos en el artículo 230 de la Constitución Política, dentro de los cuales se encuentran los criterios de justicia y equidad, y en la protección y tutela del Estado de Derecho, es decir, las normas que regulan la actividad de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, que en este caso, se traduce en proteger de manera efectiva el derecho constitucional a la vivienda digna. No aplicar la actualización de las multas implica que, por ser tan irrisorias, el ente de control vería disminuida su facultad coercitiva para conminar a los administrados a cumplir con sus obligaciones y a persuadirlos de evitar la comisión de conductas que infringen la normatividad bajo su control.

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

RESOLUCIÓN No. 2557 DEL 25 DE OCTUBRE DE 2023

Pág. 17 de 22

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

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

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

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

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

Sin embargo, la sala reitera, 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 propios de la Actualización Monetaria, ya que en ella no se prevén multas adicionales ni sanciones diferentes a las previstas en el Decreto Ley 2610 de 1979. Lo único que hace la Directiva cuestionada es ajustar, actualizar, corregir a valor presente unos valores que por el paso del tiempo se encuentran depreciados, lo que obedece a la aplicación de los principios de justicia y equidad.” (Negrillas y subrayas fuera de texto).

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

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

$$\text{VP} = (\text{VH}) \$500.000 \frac{(\text{IPC-F}) 135,39}{(\text{IPC-I}) 0,69} = \$ 98.108.696$$

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

Por lo tanto, de acuerdo con la fórmula enunciada anteriormente, el valor correspondiente a los DIEZ MIL PESOS (\$10.000.00) M/CTE, indexados a la fecha corresponden a UN MILLÓN NOVECIENTOS SESENTA Y DOS MIL CIENTO SETENTA Y CUATRO PESOS (\$1.962.174) M/CTE, y los QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000.00) M/CTE, corresponden a NOVENTA Y OCHO MILLONES CIENTO OCHO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS (\$98.108.696) MCTE, lo anterior nos ilustra respecto de los límites de la sanción, más no respecto de la multa a imponer.

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

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

corresponde a la justicia ordinaria, ni tampoco abarca competencias que pueda tener la Alcaldía Local respecto del control urbanístico.

Por lo anterior, siendo que el enajenador no se acogió a la normatividad que infringió y ante la ausencia de prueba en el expediente que confirme que la deficiencia constructiva de carácter GRAVE, hallada en las zonas comunes del proyecto de vivienda EDIFICIO SAN MARTIN DE LOS ANDES 1- PROPIEDAD HORIZONTAL, hubiese sido subsanada de forma definitiva por parte de la responsable, atendiendo los criterios de razonabilidad previstos en el artículo 50 de la Ley 1437 de 2011, esta Subdirección impondrá sanción equivalente a multa por valor de **CIENTO DIEZ MIL PESOS (\$110.000.00) M/CTE**, que indexados corresponden a la suma de **VEINTIUN MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS TRECE PESOS (\$ 21.583.913) M/CTE**, a la sociedad enajenadora **WARCO OBRAS Y PROYECTOS SAS**, identificada con NIT. 900.953.484-5, representada legalmente por el señor **JOSE MESIAS GUERRERO CARO** (o quien haga sus veces).

$$VP= (VH) \$ 110.000 \frac{(IPC-F) 135,39}{-----} = \$ 21.583.913$$

(IPC-I) 0,69

8. Órdenes y Requerimientos

Se dispondrá a requerir a la sociedad enajenadora, para que dentro del término de NUEVE (9) MESES (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá solucionar en forma definitiva el hallazgo **“1. NO SE HAN INSTALADO LOS CONTADORES POR PARTE DE LA CONSTRUCTORA CUMPLIENDO 4 AÑOS DE HABER SIDO ENTREGADO EL EDIFICIO”** (el edificio todavía cuenta con la provisional de obra), que se presenta en las zonas comunes del proyecto de vivienda EDIFICIO SAN MARTIN DE LOS ANDES 1 - PROPIEDAD HORIZONTAL , ya que constituye una deficiencia constructiva de carácter grave, conforme se evidencia en el Informe de Verificación de Hechos No. 22-731 del 26 de diciembre de 2022; lo anterior en el evento de que dicho hecho no haya sido intervenido al momento de la expedición de la presente Resolución.

De no atender el urbanizador el anterior requerimiento, el Despacho procederá a imponer multas sucesivas, que oscilarán entre 10.000 a 500.000 pesos, que serán indexados en el tiempo en que se verifique el incumplimiento, por cada seis (6) meses (calendario) de retardo

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

al vencimiento de la fecha establecida para el efecto, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 9º del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987. En caso de que la parte quejosa no permita la realización de las obras ordenadas, el sancionado deberá informar y probar esta situación a esta Subdirección de manera inmediata.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Imponer a la sociedad enajenadora **WARCO OBRAS Y PROYECTOS SAS**, identificada con NIT. 900.953.484-5, representada legalmente por el señor **JOSE MESIAS GUERRERO CARO** (o quien haga sus veces), multa por valor de **CIENTO DIEZ MIL PESOS (\$110.000.00) M/CTE**, que indexados corresponden a la suma de **VEINTIUN MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS TRECE PESOS (\$ 21.583.913) M/CTE**, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO: Requerir a la sociedad enajenadora **WARCO OBRAS Y PROYECTOS SAS**, identificada con NIT. 900.953.484-5, representada legalmente por el señor **JOSE MESIAS GUERRERO CARO** (o quien haga sus veces), para que dentro del término de **NUEVE (9) MESES** (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá solucionar en forma definitiva el hallazgo **"I. NO SE HAN INSTALADO LOS CONTADORES POR PARTE DE LA CONSTRUCTORA CUMPLIENDO 4 AÑOS DE HABER SIDO ENTREGADO EL EDIFICIO"** (el edificio todavía cuenta con la provisional de obra)", que afecta las zonas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO SAN MARTIN DE LOS ANDES 1 - PROPIEDAD HORIZONTAL**, ya que constituye una deficiencia constructiva de carácter grave, conforme lo especificado en el Informe de Verificación de Hechos No. 22-731 del 26 de diciembre de 2022; lo anterior en el evento de que dicho hecho no haya sido intervenido al momento de la expedición de la presente Resolución.

ARTÍCULO TERCERO: Ordenar a la sociedad enajenadora **WARCO OBRAS Y PROYECTOS SAS**, identificada con NIT. 900.953.484-5, representada legalmente por el señor **JOSE MESIAS GUERRERO CARO** (o quien haga sus veces), para que dentro de los diez (10) días (hábiles) siguientes al cumplimiento del término otorgado en el artículo anterior, acredite ante este Despacho la realización de las labores de corrección sobre el citado hecho.

RESOLUCIÓN No. 2557 DEL 25 DE OCTUBRE DE 2023

Pág. 21 de 22

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

ARTÍCULO CUARTO: El incumplimiento al requerimiento formulado en el artículo segundo, salvo que el quejoso o interesados impidan la realización de las obras ordenadas, situación que deberá poner en conocimiento inmediato a la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, dará lugar a la imposición de sanción, consistente en multa de entre \$10.000 a \$500.000 pesos, que serán indexados en el tiempo en que se verifique el incumplimiento, por cada seis (6) meses (calendario) de retardo al vencimiento de la fecha establecida para el efecto, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo numeral 9 del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987.

ARTÍCULO QUINTO: 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 remisorio.

ARTÍCULO SEXTO: 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 SEPTIMO: Notificar el contenido de la presente Resolución a la sociedad enajenadora **WARCO OBRAS Y PROYECTOS SAS**, identificada con NIT. 900.953.484-5, representada legalmente por el señor **JOSE MESIAS GUERRERO CARO** (o quien haga sus veces).

ARTÍCULO OCTAVO: Notificar el contenido de la presente Resolución al administrador (a) y/o representante legal (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda **EDIFICIO SAN MARTIN DE LOS ANDES 1 - PROPIEDAD HORIZONTAL** de esta ciudad.

ARTÍCULO NOVENO: Contra la presente resolución procede el recurso de reposición ante este Despacho y el de apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, los cuales se podrán interponer en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación según el caso, de

RESOLUCIÓN No. 2557 DEL 25 DE OCTUBRE DE 2023

Pág. 22 de 22

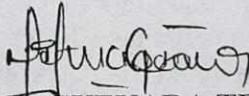
Continuación de la Resolución: *“Por la cual se impone una sanción y se impone una orden”*

conformidad con lo dispuesto en los artículos 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO DECIMO: La presente resolución rige a partir de la fecha de expedición.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Bogotá, a los veinticinco (25) días del mes de octubre de dos mil veintitrés (2023).



MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda