



Bogotá D.C.

Señor (a)  
Administrador y/o Representante Legal (o quien haga sus veces)  
**EDIFICIO VALDI 145 -. PROPIEDAD HORIZONTAL**  
CALLE 145 # 52 – 54 OFICINA DE ADMINISTRACION  
BOGOTÁ D.C.

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**  
Tipo de acto administrativo: **Resolución No. 2765 del 22 de noviembre de 2023**  
Expediente No: **1-2014-03643-1**

Respetado (a) Señor (a):

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remitimos a Usted copia íntegra de la **Resolución No. 2765 del 22 de noviembre de 2023** proferida por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

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

Contra la presente Resolución procede el recurso de reposición ante este Despacho y en subsidio 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.

*De conformidad con el artículo 81 de CPACA podrá desistir de los recursos que proceden contra el acto aquí notificado en cualquier tiempo, manifestación expresa que podrá ser remitida al correo electrónico: [ventanilladecorrespondencia@habitatbogota.gov.co](mailto:ventanilladecorrespondencia@habitatbogota.gov.co)*

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

Cordialmente,

**CARLOS ANDRÉS DANIELS JARAMILLO**  
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: *Leidy E. Guacaneme Núñez - Abogada Contratista SICV*  
Aprobó: *Diana Marcela Quintero Casas - Profesional Especializado SICV*  
Anexo: 10 folios



**RESOLUCIÓN No. 2765 DEL 22 DE NOVIEMBRE DE 2023**

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

**LA SUBDIRECTORA DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA  
SUBSECRETARIA 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, 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, en virtud de su competencia y de conformidad con lo dispuesto por el parágrafo del artículo 1º del Decreto Distrital 572 de 2015, asumió conocimiento de la queja presentada por varios copropietarios por las presuntas irregularidades de las zonas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO VALDI 145 - PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la Calle 145 # 52-54 de Bogotá, D.C., en contra de la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA NICK TECH S.A.S (hoy CONSTRUCTORA NICK TECH S.A.S – EN LIQUIDACION)**, identificada con **NIT. 900.544.837-7**, representada legalmente por el señor **DIEGO FERNANDO VARGAS CUELLAR** (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2014-03643 del 20 de enero de 2014, Queja No. 1-2014-03643-1 (folio 1-3).

Que, adelantadas las actuaciones pertinentes, esta Subdirección expidió la **Resolución No. 2627 del 28 de septiembre de 2016 “Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”**, en la que se impuso a la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA NICK TECH S.A.S (hoy CONSTRUCTORA NICK TECH S.A.S – EN LIQUIDACION)**, identificada con **NIT. 900.544.837-7**, representada legalmente por el señor **DIEGO FERNANDO VARGAS CUELLAR** (o quien haga sus veces), multa por valor de **CIENTO TREINTA Y DOS MIL QUINIENTOS PESOS (\$132.500.00) M/CTE.**, que indexados a la fecha de expedición del acto administrativo citado correspondieron a **DIECISIETE MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS (\$17.991.844.00) M/CTE.** (fls. 55-66).

Que así mismo, en los artículos segundo y tercero de la **Resolución No. 2627 del 28 de septiembre de 2016 “Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”** se estableció:

**“ARTÍCULO SEGUNDO:** *Requerir a la sociedad CONSTRUCTORA NICK TECH S.A.S, identificada con Nit. 900544837-7., representada legalmente por el DIEGO FERNANDO VARGAS CUELLAR o quien haga sus veces, para que dentro de los cuatro dos (2) meses (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto, se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva los hechos que afectan las zonas comunes referentes a: "2. Suministro de agua y equipo de presión..." en cuanto a la falencia en el sistema de soportes de las redes hidráulicas del cuarto de bombas, "4. Humedades en piso de sótano y en muros contra predio vecino..." en relación con la humedad en el muro contra el predio vecino, "5. Cuarto de basuras...", "7. Terraza comunal...", y "8. Puertas de acceso principal";*



**RESOLUCIÓN No. 2765 DEL 22 DE NOVIEMBRE DE 2023**

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

*especificados en los informes técnicos No. 14-354 del 031 de marzo de 2014 (folio 14 a 24) y No. 16-681 de 27 de mayo de 2016 (folio 46 a 54) que recogen las conclusiones de las visitas de carácter técnico realizadas el 25 de febrero de 2014 (folio 13 doble cara) y el 17 de mayo de 2016 (folio 45 doble cara).*

**ARTÍCULO TERCERO:** *Ordenar a la sociedad CONSTRUCTORA NICK TECH S.A.S, identificada con Nit. 900544837-7, representada legalmente por el señor DIEGO FERNANDO VARGAS CUELLAR o quien haga sus veces, 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 los citados hechos."*

Que, contra el citado acto administrativo, no se presentó recurso alguno, por consiguiente, la **Resolución No. 2627 del 28 de septiembre de 2016** *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"* quedó debidamente ejecutoriada a partir del día dos (2) de febrero de 2017, según constancia de ejecutoria que obra a folio 82 del expediente.

Que conforme a las funciones de seguimiento al cumplimiento de las ordenes impuestas, mediante oficio radicado No. 2-2017-95448 del 10 de noviembre de 2017, este Despacho requirió a la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA NICK TECH S.A.S, (hoy CONSTRUCTORA NICK TECH S.A.S – EN LIQUIDACION)**, identificada con NIT. 900.544.837-7, para que informara lo correspondiente al cumplimiento de la orden de hacer dada en la Resolución No. 2627 del 28 de septiembre de 2016; dicho oficio fue enviado a través de la empresa de servicios de SURENVIOS con Guía No. 8000135926 del 15 de noviembre de 2017 con causal de devolución *"cambio de domicilio"*. (fls. 92-93)

Que a través de radicado No. 2-2018-28506 del 27 de junio de 2018, se requirió a la parte quejosa, para que informara lo correspondiente al cumplimiento de la orden de hacer dada a la sociedad enajenadora en la Resolución No. 2627 del 28 de septiembre de 2016; dicho oficio fue enviado a través de la empresa de servicios de Servicios Postales Nacionales S.A, con Guía No. YG188603726CO del 3 de julio de 2018 con causal de devolución *"Cerrado"* en dos oportunidades, 3 y 4 de julio de 2018. (fls. 95-96)

Que mediante radicado No. 2-2018-14604 del 6 de abril de 2018, se requirió a la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA NICK TECH S.A.S, (hoy CONSTRUCTORA NICK TECH S.A.S – EN LIQUIDACION)**, identificada con NIT. 900.544.837-7, para que informara lo correspondiente al cumplimiento de la orden de hacer dada en la Resolución No. 2627 del 28 de septiembre de 2016; dicho oficio fue enviado a través de la empresa de Servicios Postales Nacionales S.A, con Guía No. YG188603726CO del 10 de abril de 2018 con causal de devolución *"No reside"*. (fls. 97-98)

Que en vista de la fallida notificación de los requerimientos al cumplimiento de la orden dada en la **Resolución No. 2627 del 28 de septiembre de 2016** a la sociedad enajenadora de los oficios Nos. 2-2018-14604 del 6 de abril de 2018 y 2-2017-95448 del 10 de noviembre de 2017, en cumplimiento a lo señalado en el artículo 69 inciso 2º de la Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, se realizó la publicación de los citados avisos de notificación desde el 13 de mayo de 2019 a 17 de abril de 2019, considerándose surtida la notificación al finalizar el 20 de mayo de 2019. (fl. 99)

## RESOLUCIÓN No. 2765 DEL 22 DE NOVIEMBRE DE 2023

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

Que de igual forma, teniéndose fallida la notificación de los requerimientos al cumplimiento de la orden dada en la **Resolución No. 2627 del 28 de septiembre de 2016** a la parte quejosa del oficio No. 2-2018-28506 del 27 de junio de 2018, en cumplimiento a lo señalado en el artículo 69 inciso 2º de la Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, se realizó la publicación del citado aviso de notificación desde el 17 de junio de 2019 a 21 de junio de 2019, considerándose surtida la notificación al finalizar el 25 de junio de 2019. (fl. 100)

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



**RESOLUCIÓN No. 2765 DEL 22 DE NOVIEMBRE DE 2023**

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

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

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

Que conforme a lo anteriormente expuesto, los términos de las actuaciones administrativas de inspección, vigilancia y control respecto de las actividades de construcción de inmuebles que son objeto de enajenación por parte de personas naturales o jurídicas, y de aquellas que realizan actividades de anuncio, enajenación, captación de dineros y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, dentro del territorio del Distrito Capital, se suspendieron desde el 16 de marzo de 2020 hasta el 27 de agosto de 2020 inclusive; por lo tanto, se levantó la suspensión de términos en los procesos administrativos sancionatorios que adelanta la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda a partir del día veintiocho (28) de agosto de 2020, fecha en la cual el Despacho continuó el trámite del seguimiento a la orden impuesta.

Que mediante radicados Nos. 2-2020-30352 y 2-2020-30353 del 30 de septiembre de 2020, se comunicó tanto a la enajenadora como a la parte quejosa respectivamente, sobre la práctica de visita técnica al inmueble objeto de investigación a realizarse el día 19 de octubre de 2020 previo cumplimiento de protocolo de bioseguridad anexo a los citados comunicados. (fls. 102-105)

Que a través de radicados Nos 2-2020-38554 y 2-2020-38557 del 4 de noviembre de 2020, se informó nuevamente, tanto a la enajenadora como a la parte quejosa respectivamente, sobre nueva fecha para la práctica de visita técnica al inmueble objeto de investigación a realizarse el día 11 de noviembre de 2020 previo cumplimiento de protocolo de bioseguridad anexo a los citados comunicados, advirtiéndose que el radicado No. 2-2020-30352 del 30 de septiembre de 2020 según Servicios Postales Nacionales S.A., reportó su entrega fallida por las causales, “No reside” y “Cerrado” señaladas en Guía No. YG261605006CO. (fls. 02-105)

Que, realizada la comentada visita técnica el 11 de noviembre de 2020 a las zonas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO VALDI 145 - PROPIEDAD HORIZONTAL**, según Acta de Visita Técnica, se contó con la presencia, por la parte quejosa la señora YAJAIRA VARGAS actuando en su calidad de Administradora, por la parte quejosa no se contó con representación alguna. (f. 111)

Que, como resultado de la precitada visita técnica, se generó el Informe de Verificación de Hechos No. 20-535 del 11 de diciembre de 2020, en el cual se plasmó lo siguiente:

**RESOLUCIÓN No. 2765 DEL 22 DE NOVIEMBRE DE 2023**

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

**“HALLAZGOS**

**2. SUMINISTRO DE AGUA Y EQUIPO DE PRESIÓN**

*En la queja inicial se indica que el servicio de acueducto no se encontraba legalizado y no contaban con los respectivos medidores del agua. Al respecto, en la visita se observa que el servicio de agua y todo lo relativo a la red, se encuentra en normalidad y en condiciones de funcionamiento.*

*Por otro lado, la administradora informa en la visita que, frente a los problemas que se estaban presentando con la presión del agua, en enero de 2019 la copropiedad invirtió en el cambio del hidroflo y se les hizo mantenimiento a las bombas.*

*Por lo expuesto anteriormente, se establece que el hecho objeto de verificación, **NO PERSISTE.***

**4. HUMEDADES EN PISO DE SÓTANO Y EN MUROS**

*Se indica en los informes técnicos No. 14-354 del 31 de marzo de 2014 y No 16-681 de 27 de mayo de 2016 que hay presencia de humedad en el piso del sótano y en la parte baja del muro del parqueadero 1 por afloramiento de aguas del nivel freático debido a inadecuado proceso de captación y conducción de las mismas.*

*A pesar de haberse implementado una cañuela por cuenta de la administración con el fin de recoger y conducir el agua hacia el sifón de piso, con esta medida se solucionó parcialmente el problema según comenta la administradora. Lo anterior se pudo evidenciar en la visita pues se encontraron depósitos de agua sobre la placa que empeoran cuando llueve.*

*Hay presencia de humedades activas en la base del muro del costado occidental del sótano por efecto de las aguas freáticas, el cual colinda con una casa de 2 pisos; también hay humedades activas en el muro del costado sur, por debajo de la fachada principal, es decir, en contacto directo con el terreno y su humedad.*

*Con base en lo anterior, se establece que el hecho objeto de verificación, **PERSISTE.***

**5. CUARTO DE BASURAS**

*Sobre este punto se advierte que el cuarto de basuras tiene el techo acabado en mortero siendo este un material que propicia la formación de gérmenes; el enchape del muro no cubre la totalidad de la altura; no cuenta con punto de agua ni con sistema de protección contra incendios.*

*En la visita la administradora -que es nueva- comenta que no tiene conocimiento acerca de quién hizo el par de intervenciones que se observaron: el muro está enchapado de piso a techo y se derivó un punto de agua.*



**RESOLUCIÓN No. 2765 DEL 22 DE NOVIEMBRE DE 2023**

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

*No obstante, el acabado del techo es el mismo que el encontrado en visitas anteriores que no permite fácil limpieza y desinfección y no cuenta con un sistema de detección, alarma y extinción de incendios.*

*Por tanto, se establece que el hecho objeto de verificación, **PERSISTE**.*

**7. TERRAZA COMUNAL**

*Se indica en los informes técnicos No. 14-354 del 31 de marzo de 2014 y No. 16-681 de 27 de mayo de 2016 que en el piso de las jardineras de la terraza comunal se presenta fisuramiento del acabado afectando los apartamentos de los últimos pisos por filtraciones de aguas lluvia hacia el interior de estos.*

*Se observa en la visita que las jardineras ocupan todo el perímetro de la terraza y solo un tramo de aproximadamente cuatro (4) metros de longitud fue intervenido por la copropiedad, actividad que consistió en la instalación de manto asfáltico; el resto del área no ha tenido ningún tratamiento o intervención. Se observó gravilla sobre el acabado que presenta desgaste y el mismo patrón de fisuramiento, así como empozamiento del agua.*

*Por tanto, se establece que el hecho objeto de verificación **PERSISTE**.*

**8. PUERTAS DE ACCESO PRINCIPAL**

*Este punto hace referencia a que las puertas de acceso principal a los apartamentos son en madera entamborada, incumpliendo el Código de Construcción de Bogotá en cuanto al material indicado para las puertas de acuerdo con las condiciones del lugar en términos de evacuación.*

*Se constata en la visita que algunos propietarios han cambiado la puerta entamborada entregada originalmente por la sociedad enajenadora, por puertas metálicas, mientras que otras siguen siendo exactamente las mismas.*

*Por consiguiente, se establece que el hecho objeto de verificación, **PERSISTE**.” (fls. 113-114)*

Que conforme a las funciones de seguimiento al cumplimiento de las ordenes impuestas, mediante oficio radicado No. 2-2021-13707 del 25 de marzo de 2021, en garantía del debido proceso contenido en el artículo 29 de la Constitución Política y en atención a lo estipulado en el Decreto Distrital 572 de 2015, se corrió traslado del Informe de Verificación de Hechos No. 20-535 del 11 de diciembre de 2020 a la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA NICK TECH S.A.S, (hoy CONSTRUCTORA NICK TECH S.A.S – EN LIQUIDACION)**, identificada con **NIT. 900.544.837-7**. (fl. 115)

Que, de igual forma, con oficio radicado No. 2-2021-13706 del 25 de marzo de 2021, en garantía del debido proceso contenido en el artículo 29 de la Constitución Política y en atención a lo estipulado en el

**RESOLUCIÓN No. 2765 DEL 22 DE NOVIEMBRE DE 2023**

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

Decreto Distrital 572 de 2015, se corrió traslado del Informe de Verificación de Hechos No. 20-535 del 11 de diciembre de 2020 a la parte quejosa. (fl. 116)

Que, revisada la documental obrante en el expediente y el Sistema Integrado de Gestión de Correspondencia y Archivo – SIGA de la Entidad, no se observó respuesta o manifestación alguna a los mencionados radicados Nos. 2-2021-13707 y 2-2021-13706 del 25 de marzo de 2021, dirigidos tanto a la sociedad enajenadora como a la parte quejosa.

Que, en vista de lo anterior, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda mediante **Resolución No. 2218 del 15 de octubre de 2021**, impuso multa por el valor de **SESENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE (\$62.250.00) M/CTE**, que indexados a la fecha corresponden a **DIEZ MILLONES QUINIENTOS VEINTICINCO MIL CIENTO NUEVE PESOS M/CTE (\$ 10.525.109.00) M/CTE.**, por incumplimiento a lo ordenado a la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA NICK TECH S.A.S**, identificada con NIT. **900.544.837-7**, en cuanto a los hechos *“... que afectan las zonas comunes referentes a: ” ... 4. Humedades en piso de sótano y en muros contra predio vecino...” en relación con la humedad en el muro contra el predio vecino, ”5. Cuarto de basuras...”, ”7. Terraza comunal...”, y ”8. Puertas de acceso principal”, los cuales tal y como se concluyó en el Informe de Verificación de Hechos No. 20-535 del 11 de diciembre de 2020, PERSISTEN, observándose que el hecho ”2. Suministro de agua y equipo de presión...” en cuanto a la falencia en el sistema de soportes de las redes hidráulicas del cuarto de bombas”, fue SUBSANADO.*

Que con radicado No. 2-2021-58523 del 25 de octubre de 2021, enviado con Guía No. YG278563282CO, se envió citación de notificación personal de la **Resolución No. 2218 del 15 de octubre de 2021** a la parte quejosa, comunicado que registra dos intentos de entrega, los días 27 y 28 de octubre de 2021, devueltos por causal *“Cerrado”*. (fls. 125-126)

Que con radicado No. 2-2021-58522 del 25 de octubre de 2021, enviado con Guía No. YG278563279CO, se envió citación de notificación personal de la **Resolución No. 2218 del 15 de octubre de 2021** a la sociedad enajenadora, comunicado que registra un intento de entrega, el día 27 de octubre de 2021, devuelto por causal *“No reside”*. (fls. 127-128)

Que en vista de la fallida notificación de la **Resolución No. 2218 del 15 de octubre de 2021** a la sociedad enajenadora como a la parte quejosa, en cumplimiento a lo señalado en el artículo 68 inciso 2º de la Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, esta Subdirección realizó la publicación de citación a notificación personal desde el 16 de noviembre de 2021 a 22 de noviembre de 2021, considerándose surtida la notificación al finalizar el 22 de noviembre de 2021. (fls. 131-134)

Que, con radicado No. 2-2021-67584 del 29 de noviembre de 2021, esta Subdirección envió a la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA NICK TECH S.A.S**, (**hoy CONSTRUCTORA NICK TECH S.A.S – EN LIQUIDACION**), identificada con NIT. **900.544.837-7**, aviso de notificación, emitiendo copia íntegra de la **Resolución No. 2218 del 15 de octubre de 2021** *“Por la cual se impone una sanción por incumplimiento a una orden”* (fls. 135-143), enviado por Servicios Postales Nacionales S.A., con causal de devolución



**RESOLUCIÓN No. 2765 DEL 22 DE NOVIEMBRE DE 2023**

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

*“No reside”*, teniendo en cuenta que el comentado aviso fue enviado a la dirección de la enajenadora que se encuentra en su Registro Único Empresarial y Social – RUES de la Cámara de comercio de Bogotá.

Que, mediante radicado No. 2-2021-67583 del 29 de noviembre de 2021, en igual forma esta Subdirección envió a la parte quejosa, aviso de notificación, emitiendo copia íntegra de la **Resolución No. 2218 del 15 de octubre de 2021** *“Por la cual se impone una sanción por incumplimiento a una orden”*. (fls. 144), enviado por Servicios Postales Nacionales S.A., con causal de devolución *“Cerrado”* en dos oportunidades, siendo fijado su aviso en cartelera y página web de esta Secretaría desde el 14 de diciembre de 2021 hasta el 20 de diciembre de 2021. (fls. 145-150)

Que la citada **Resolución No. 2218 del 15 de octubre de 2021** *“Por la cual se impone una sanción por incumplimiento a una orden”*, quedó debidamente ejecutoriada a partir del 5 de enero de 2022 según constancia ejecutoria obrante a folio 152 del expediente.

Que a través de radicado No. 2-2023-43777 del 7 de junio de 2023, enviado al correo [constructora@nicktech.com.co](mailto:constructora@nicktech.com.co), que aparece en su registro RUES, se requirió a la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA NICK TECH S.A.S, (hoy CONSTRUCTORA NICK TECH S.A.S – EN LIQUIDACION)**, identificada con NIT. 900.544.837-7, para que acreditara ante este Despacho el cumplimiento de la orden dada en la Resolución No. 2627 del 28 de septiembre de 2016 *“por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*, que según Acta de Envío y entrega de Correo Electrónico de Servicios Postales Nacionales S.A.S, se observó que, del mensaje de datos *“No fue posible la entrega al destinatario”*, por cuanto *“El dominio de la cuenta no existe”*. (fl. 160-163).

Que, mediante radicado No. 2-2023-43779 del 7 de junio de 2023 enviado con Guía No. YG297267733CO a la parte quejosa, para que acreditara ante este Despacho, sobre el cumplimiento de la orden dada a la sociedad enajenadora en la Resolución No. 2627 del 28 de septiembre de 2016 *“por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*, según Servicios Postales Nacionales S.A.S, con intento de entrega en dos oportunidades los días 15 y 16 de junio de 2023, este fue devuelto por la causal *“Cerrado”*. (fl. 166-168).

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

### **CONSIDERACIONES DEL DESPACHO**

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

**RESOLUCIÓN No. 2765 DEL 22 DE NOVIEMBRE DE 2023**

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

haga sus veces; así las cosas, en el ejercicio de dichas funciones esta Entidad procedió a imponer sanción mediante la **Resolución No. 2627 del 28 de septiembre de 2016** *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*, a la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA NICK TECH S.A.S**, (hoy **CONSTRUCTORA NICK TECH S.A.S – EN LIQUIDACION**), identificada con **NIT. 900.544.837-7**, consistente en multa y orden de hacer la cual debe ser cumplida dentro del plazo fijado contado a partir de la ejecutoria de ésta.

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.

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 análisis de las actuaciones adelantadas, así como de los elementos probatorios recaudados, en cuanto a los hechos objeto de la orden hacer referentes a la Resolución antes mencionada.

## **1. ANALISIS PROBATORIO**

1.1. Dentro de la actuación administrativa y las pruebas que reposan en el expediente, se observó que:

Dentro del análisis que nos ocupa, se hace necesario traer a colación el Principio de legalidad, en el cual no debe perderse de vista que la sanción administrativa que surge como respuesta del Estado a la inobservancia por parte de los administrados de las obligaciones y deberes que han sido ideados para el adecuado funcionamiento y marcha de la Administración y, a la vez, se constituye como expresión concreta del poder punitivo del Estado, la cual en todo caso debe estar revestida de las garantías del debido proceso<sup>1</sup>, tal como se indicó líneas atrás, entre las cuales se encuentra el respeto por el principio de legalidad<sup>2</sup> en materia sancionatoria.

Lo anterior implica que, en materia administrativa, lo que debe primar es el análisis de cada caso en concreto mediante una clara actividad de adecuación entre la conducta investigada y los supuestos de infracción previstos en la Ley o normativa vigente a la fecha de ocurrencia de los hechos.

Al respecto, la Corte Constitucional ha señalado sobre este aspecto que

<sup>1</sup> Corte Constitucional, Sentencia C-564 de 2000.

<sup>2</sup> Corte Constitucional, Sentencia C-475 de 2004.



**RESOLUCIÓN No. 2765 DEL 22 DE NOVIEMBRE DE 2023**

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

*"El debido proceso administrativo "comprende una serie de garantías con las cuales se busca sujetar a reglas mínimas sustantivas y procedimentales, el desarrollo de las actuaciones adelantadas por las autoridades en el ámbito judicial o administrativo, con el fin de proteger los derechos e intereses de las personas vinculadas, pues es claro que el debido proceso constituye un límite material al posible ejercicio abusivo de las autoridades estatales". Así mismo, es desarrollo del principio de legalidad, según el cual toda competencia ejercida por las autoridades públicas debe estar previamente señalada en la ley, como también las funciones que les corresponden y el trámite a seguir antes de la adopción de determinadas decisiones. Igualmente, el principio de legalidad impone a las autoridades el deber de comunicar adecuadamente sus actos y el de dar trámite a los recursos administrativos previstos en el ordenamiento jurídico*

*Siendo desarrollo del principio de legalidad, el debido proceso administrativo representa un límite jurídico al ejercicio del poder político, en la medida en que las autoridades públicas únicamente podrán actuar dentro de los ámbitos establecidos por el sistema normativo, favoreciendo de esta manera a las personas que acuden ante quienes han sido investidos de atribuciones públicas"*<sup>3</sup>  
(Negrilla y Subraya fuera de texto).

Teniendo en cuenta lo anterior, es necesario señalar que en el caso objeto de estudio, el principio de legalidad fue aplicado en debida forma por parte de esta Subdirección, toda vez, que revisadas las actuaciones surtidas dentro de la presente investigación, las mismas se ajustan a los principios del derecho administrativo, aún más cuando desde la apertura hasta la sanción los actos administrativos sustentaron de manera clara las infracciones (previstas en la ley) en las que incurrió la sociedad enajenadora.

En este punto es pertinente señalar, que la misma Corte Constitucional ha indicado: *"En este orden de consideraciones, son elementos esenciales del tipo sancionatorio administrativo: (i) la descripción de la conducta o del comportamiento que da lugar a la aplicación de la sanción; (ii) la determinación de la sanción, incluyendo el término o la cuantía de la misma, (iii) la autoridad competente para aplicarla y (iv) el procedimiento que debe seguirse para su imposición"*<sup>4</sup>.

1.2 En vista de lo anterior, agotadas las acciones necesarias para la notificación de las partes, el acto administrativo **Resolución No. 2627 del 28 de septiembre de 2016** *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*, quedó debidamente ejecutoriada a partir del día dos (2) de febrero de 2017, según constancia de ejecutoria que obra a folio 82 del expediente.

Dicho lo anterior, y dado el término establecido en el artículo segundo de la **Resolución No. 2627 del 28 de septiembre de 2016**, para que la sociedad enajenadora realizara los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva los hechos que afectan las zonas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO VALDI 145 - PROPIEDAD HORIZONTAL**, dicha orden no se ha cumplido.

<sup>3</sup> Corte Constitucional, Sentencia T-796 del 21 de septiembre de 2006.

<sup>4</sup> Corte Constitucional, Sentencia C-699 del 18 de noviembre de 2015.

**RESOLUCIÓN No. 2765 DEL 22 DE NOVIEMBRE DE 2023**

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

1.3 En cuanto a la constante devolución de los diferentes comunicados enviados a la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA NICK TECH S.A.S**, (hoy **CONSTRUCTORA NICK TECH S.A.S – EN LIQUIDACION**), identificada con NIT. 900.544.837-7, entre estos:

- Radicado No. 2-2017-95448 del 10 de noviembre de 2017 – Requerimiento cumplimiento orden de hacer dada en la Resolución No. 2627 del 28 de septiembre de 2016.
- Radicado No. 2-2018-14604 del 6 de abril de 2018 – Requerimiento para que informara lo correspondiente al cumplimiento de la orden de hacer dada en la Resolución No. 2627 del 28 de septiembre de 2016.
- De los Radicados Nos. 2-2018-14604 del 6 de abril de 2018 y 2-2017-95448 del 10 de noviembre de 2017, se realizó la publicación de avisos de notificación del 13 de mayo de 2019 a 17 de abril de 2019, considerándose surtida la notificación al finalizar el 20 de mayo de 2019.
- Radicado No. 2-2020-30352 del 30 de septiembre de 2020, comunicado práctica de visita técnica al inmueble objeto de investigación a realizarse el día 19 de octubre de 2020.
- Radicados Nos 2-2020-38554 del 4 de noviembre de 2020, se informó nueva fecha para la práctica de visita técnica al inmueble objeto de investigación a realizarse el día 11 de noviembre de 2020

De los citados radicados, y dando cumplimiento al principio del debido proceso, se observó, estos fueron enviados según los datos para notificación de la enajenadora, que se encuentra consignados en su Registro Único Empresarial y Social – RUES de la Cámara de Comercio de Bogotá, siendo pertinente advertir que la obligación primaria de informar y/o actualizar según el caso, sobre cambios en los datos de registro en el RUES, recae sobre la sociedad enajenadora, en este caso, en la **CONSTRUCTORA NICK TECH S.A.S**, (hoy **CONSTRUCTORA NICK TECH S.A.S – EN LIQUIDACION**), identificada con NIT. 900.544.837-7.

Ahora bien, continuando conforme las funciones de seguimiento al cumplimiento de las ordenes impuestas por esta Secretaría, como resultado de la precitada visita técnica realizada al proyecto de vivienda **EDIFICIO VALDI 145 - PROPIEDAD HORIZONTAL**, generó el Informe de Verificación de Hechos No. 20-535 del 11 de diciembre de 2020, que permitió concluir la PERSISTENCIA de los hechos: "... 4. *Humedades en piso de sótano y en muros contra predio vecino...*" en relación con la humedad en el muro contra el predio vecino, "5. *Cuarto de basuras...*", "7. *Terraza comunal...*", y "8. *Puertas de acceso principal*", que afectan las zonas comunes del mencionado inmueble, identificándose como único hecho SUBSANADO, el "2. *Suministro de agua y equipo de presión...*" en cuanto a la falencia en el sistema de soportes de las redes hidráulicas del cuarto de bombas".

Ante la persistencia de los hechos citados, esta Subdirección mediante Resolución No. 2218 del 15 de octubre de 2021, impuso multa por el valor de **SESENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE (\$62.250.00) M/CTE**, que indexados a la fecha corresponden a **DIEZ MILLONES QUINIENTOS VEINTICINCO MIL CIENTO NUEVE PESOS M/CTE (\$ 10.525.109.00) M/CTE.**, por incumplimiento a lo ordenado a la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA NICK TECH S.A.S**, (hoy **CONSTRUCTORA NICK TECH S.A.S – EN LIQUIDACION**), identificada con NIT. 900.544.837-7.



**RESOLUCIÓN No. 2765 DEL 22 DE NOVIEMBRE DE 2023**

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

Acto seguido, se realizaron las comunicaciones pertinentes a las partes para la debida notificación del acto administrativo **Resolución No. 2218 del 15 de octubre de 2021** *“Por la cual se impone una sanción por incumplimiento a una orden”*, las cuales fueron fallidas en cuanto a las enviadas a la enajenadora, teniendo en cuenta, como se mencionó líneas atrás, estas comunicaciones fueron enviadas a la (Calle 145 #49-50 P 1.), información que fue suministrada por la enajenadora en el RUES y documental que reposa en el expediente, de estas se mencionan entre otras, las siguientes:

- Radicado No. 2-2021-58522 del 25 de octubre de 2021, citación de notificación personal de la **Resolución No. 2218 del 15 de octubre de 2021** a la sociedad enajenadora.
- Publicación citación a notificación personal (Radicado No. 2-2021-58522 del 25 de octubre de 2021) desde el 16 de noviembre de 2021 a 22 de noviembre de 2021, considerándose surtida la notificación al finalizar el 22 de noviembre de 2021. (fls. 131-134)
- Radicado No. 2-2021-67584 del 29 de noviembre de 2021 aviso de notificación, emitiendo copia íntegra de la **Resolución No. 2218 del 15 de octubre de 2021**

Agotadas estas diligencias, la citada **Resolución No. 2218 del 15 de octubre de 2021** *“Por la cual se impone una sanción por incumplimiento a una orden”*, quedó debidamente ejecutoriada a partir del 5 de enero de 2022 según constancia ejecutoria obrante a folio 152 del expediente.

En este orden, revisada la documental obrante en el expediente y el Sistema Integrado de Gestión de Correspondencia y Archivo – SIGA de la Entidad, no se observó respuesta o manifestación alguna a los mencionados radicados, dirigidos tanto a la sociedad enajenadora como a la parte quejosa, lo que permite establecer que los hechos: *“... 4. Humedades en piso de sótano y en muros contra predio vecino...” en relación con la humedad en el muro contra el predio vecino, “5. Cuarto de basuras...”, “7. Terraza comunal...”, y “8. Puertas de acceso principal”, que afectan las zonas comunes del proyecto de vivienda EDIFICIO VALDI 145 - PROPIEDAD HORIZONTAL y que objeto de seguimiento por esta Subdirección según lo ordenado en la Resolución No. 2627 del 28 de septiembre de 2016 “Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”, estos PERSISTEN.*

Ante lo precedido, mediante radicado No. 2-2023-43777 del 7 de junio de 2023, enviado al correo constructora@nicktech.com.co, que aparece en su registro RUES, se requirió a la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA NICK TECH S.A.S**, identificada con NIT. 900.544.837-7, para que acreditara ante este Despacho el cumplimiento de la orden dada en la Resolución No. 2627 del 28 de septiembre de 2016 *“por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*, que según Acta de Envío y entrega de Correo Electrónico de Servicios Postales Nacionales S.A.S, se observó que, del mensaje de datos *“No fue posible la entrega al destinatario”*, por cuanto *“El dominio de la cuenta no existe”*, no sin antes mencionar que dentro de la orden dada en la Resolución No. 2627 del 28 de septiembre de 2016 en su artículo tercero se señala: *“...Ordenar a la sociedad CONSTRUCTORA NICK TECH S.A.S, identificada con Nit. 900544837-7, representada legalmente por el señor DIEGO FERNANDO VARGAS CUELLAR o quien haga sus veces, 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 los citados hechos.”*, lo cual, por parte de la investigada no se ha cumplido. (fl. 160-163).

**RESOLUCIÓN No. 2765 DEL 22 DE NOVIEMBRE DE 2023**

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

Lo anterior deja en claro que, ante los hechos pendientes por subsanar por la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA NICK TECH S.A.S**, (hoy **CONSTRUCTORA NICK TECH S.A.S – EN LIQUIDACION**), identificada con NIT. 900.544.837-7, que afectan las zonas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO VALDI 145 - PROPIEDAD HORIZONTAL**, y que son objeto de orden en la **Resolución No. 2627 del 28 de septiembre de 2016**, a la fecha de elaboración del presente acto administrativo, dentro del término otorgado feneció, sin allegarse prueba alguna de la subsanación total de ello.

Por lo anteriormente manifestado, y ante el silencio a lo señalado, el Despacho observó, que no cuenta con documental probatorio que repose dentro del plenario posteriores a la constancia de ejecutoria de la **Resolución No. 2627 del 28 de septiembre de 2016**, y de las comunicaciones allegadas a la enajenadora enfocadas en que se diera cumplimiento del ordenado por el Despacho, mostrándose así la renuencia y falta e interés por parte de la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA NICK TECH S.A.S**, (hoy **CONSTRUCTORA NICK TECH S.A.S – EN LIQUIDACION**), identificada con NIT. 900.544.837-7, al cumplimiento de lo ordenado en la citada resolución sanción.

Por lo anterior, es procedente traer a colación el principio conocido como *“onus probandi”* que ha sido recogido en el artículo 167 del Código General del Proceso, y que se basa en que la carga de la prueba de la ocurrencia de estas circunstancias es de quien las alega.

En relación con la carga de la prueba, la Corte Constitucional ha señalado que *“Se conoce como principio “onus probandi”, el cual indica que por regla general corresponde a cada parte acreditar los hechos que invoca, tanto los que sirven de base para la demanda como los que sustentan las excepciones, de tal manera que deben asumir las consecuencias negativas en caso de no hacerlo”*<sup>5</sup>, por lo tanto, para este aparte, la enajenadora no ha allegado material probatorio que muestre el cumplimiento de lo ordenado en la Resolución No. 2627 del 28 de septiembre de 2016.

De lo expuesto es dable concluir que para el momento de expedición del presente acto administrativo no se logró demostrar el cumplimiento de la orden de hacer impuesta en el acto administrativo aquí mencionado; de manera que, analizadas las pruebas en conjunto el Despacho comprobó la persistencia de los hechos *“... 4. Humedades en piso de sótano y en muros contra predio vecino...” en relación con la humedad en el muro contra el predio vecino, “5. Cuarto de basuras...”, “7. Terraza comunal...”, y “8. Puertas de acceso principal”, que viene afectando las zonas comunes del proyecto de vivienda EDIFICIO VALDI 145 - PROPIEDAD HORIZONTAL, conforme se plasmó en “... los informes técnicos No. 14-354 del 031 de marzo de 2014 (folio 14 a 24) y No.16-681 de 27 de mayo de 2016” y finalmente el Informe de Verificación de Hechos No. 20-535 del 11 de diciembre de 2020; en tanto, no han sido subsanados, teniéndose solamente el hecho “2. Suministro de agua y equipo de presión...” como SUBSANADO, resultando así procedente imponer multa por incumplimiento total a la orden de hacer aquí referida.*

<sup>5</sup> Corte Constitucional; Sentencia C-086-16.



**RESOLUCIÓN No. 2765 DEL 22 DE NOVIEMBRE DE 2023**

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

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 no obra prueba alguna que acredite el cumplimiento de la orden de hacer impuesta.

En virtud de las consideraciones hechas este Despacho impondrá multa por incumplimiento la orden dada en la **Resolución No. 2627 del 28 de septiembre de 2016**, a la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA NICK TECH S.A.S**, (hoy **CONSTRUCTORA NICK TECH S.A.S – EN LIQUIDACION**), identificada con **NIT. 900.544.837-7**, en tanto no ha acreditado ante este Despacho la realización de la totalidad de las labores de corrección a la afectación existente en las zonas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO VALDI 145 - PROPIEDAD HORIZONTAL**, en los términos ya mencionados, de conformidad con las pruebas obrantes en el expediente, las cuales fueron valoradas en el presente acápite.

## **2. GRADUACION DE LA MULTA**

Frente al incumplimiento de las ordenes en asuntos como el que nos ocupa, como se indicó, una es la multa producto de la investigación y otra es resultado del incumplimiento de la orden administrativa emitida por la autoridad correspondiente; de manera que, dada su naturaleza, no necesariamente debe existir correlación o correspondencia entre una y otra, lo cual se traduce en que en la presente actuación administrativa, esta es, en la que se verifica el cumplimiento a la orden de hacer impuesta en la Resolución No. 2627 del 28 de septiembre de 2016.

**RESOLUCIÓN No. 2765 DEL 22 DE NOVIEMBRE DE 2023**

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

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

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

*“... En cuanto a la proporcionalidad, también se aprecia una tendencia a exigir un respeto a este principio en la imposición de sanciones administrativas. Sin embargo, se constatan diferencias relativas a los criterios para su aplicación. En este sentido, pueden ser distinguidos cuatro grupos: Primero, se observan países que establecen como elementos de la proporcionalidad la gravedad de la infracción y los daños causados, junto con el elemento subjetivo y la reincidencia.' Segundo, algunos sistemas adoptan criterios relacionados con la finalidad de estas sanciones, v.gr. que 'las sanciones administrativas, a diferencia de las sanciones penales, no son concebidas como instrumentos de defensa de los valores esenciales del sistema'. Tercero, están los países en los que se tiene en cuenta principalmente la gravedad de la infracción. Por último, se observan los casos en los cuales se deja al criterio de los jueces la consideración de los parámetros de proporcionalidad en cada caso”.*

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

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

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

En materia sancionatoria, no es necesario que se demuestre el daño efectivo o particular que se causó con la infracción para ejercer el poder punitivo de la Administración, por el contrario, es la puesta en peligro de los bienes jurídicos tutelados la que juega un papel fundamental en este análisis, quiere decir lo anterior



**RESOLUCIÓN No. 2765 DEL 22 DE NOVIEMBRE DE 2023**

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

que el reproche recaer sobre la mera conducta, que no es otra diferente al incumplimiento de la orden impartida en el acto administrativo No. 2627 del 28 de septiembre de 2016.

Así las cosas, en el derecho administrativo el bien jurídico protegido es el “*cumplimiento de la legalidad*”, la infracción a las órdenes impartidas mediante acto administrativo representa en sí la misma antijuridicidad de la conducta y, en consecuencia, el “*reproche recaer sobre la mera conducta*”, o en otras palabras, sobre el incumplimiento del acto administrativo<sup>6</sup>, elemento que se encuentra plenamente demostrado en la presente actuación administrativa.

Según la Corte Constitucional, *“es innegable que a través del derecho administrativo sancionador se pretende garantizar la preservación y restauración del ordenamiento jurídico, mediante la imposición de una sanción que no sólo repruebe, sino que también prevenga la realización de todas aquellas conductas contrarias al mismo. Se trata, en esencia, de un poder de sanción ejercido por las autoridades administrativas que opera ante el incumplimiento de los distintos mandatos que las normas jurídicas imponen a los administrados y aún a las mismas autoridades públicas”*<sup>7</sup>

Así las cosas, a lo largo del presente acto administrativo se logró demostrar que la sociedad vulneró las obligaciones impuestas en la Resolución No. 2627 del 28 de septiembre de 2016, por lo cual es dable entonces que, frente al no cumplimiento de estos actos administrativos, el cual constituye per se una orden a la luz de lo prescrito en el artículo 2, numeral 9 del Decreto Nacional 078 de 1987, en concordancia con el artículo 28 de la ley 66 de 1968, modificado por el artículo 11 del Decreto Ley 2610 de 1979, haya lugar a proceder con la imposición de una multa.

En razón a lo dicho anteriormente, este Despacho valorará al momento de imponer una multa por incumplimiento a la orden, el Daño o peligro generado a los intereses jurídicos tutelados (que no es otro que el cumplimiento de una orden impartida mediante acto administrativo), con la que actuó la sociedad sancionada al enfrentarse al cumplimiento de la orden de hacer, de conformidad con el artículo 50 del CPACA; advirtiendo que de las pruebas obrantes en el plenario solo se evidenció que solo un hecho fue superado.

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

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

Se hace preciso señalar que el artículo 50 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA), trae inmerso una serie de criterios para graduar la sanción, de los cuales debe tenerse en cuenta que algunos operan como agravantes,

<sup>6</sup> Corte Constitucional, Sentencia C-699 del 18 de noviembre de 2015.

<sup>7</sup> Corte Constitucional, sentencia T-818 del 9 de agosto de 2005.

**RESOLUCIÓN No. 2765 DEL 22 DE NOVIEMBRE DE 2023**

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

como es el caso de la reincidencia en la comisión de la infracción, mientras que otros son atenuantes, como es el caso del grado de prudencia y diligencia

Visto lo anterior, esta instancia considera que el incumplimiento en que incurrió la sociedad conlleva a la vulneración concreta de obligaciones previamente conocidas y adquiridas al momento de cobrar firmeza el acto administrativo que impuso las correspondientes ordenes de hacer.

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

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

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

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

Adicionalmente, en este caso concreto la multa se indexa teniendo en cuenta los incrementos del índice de precios al consumidor certificados por el DANE, desde el 26 de octubre de 1979, momento en que se fijaron los valores de las multas por el Decreto Ley 2610 de 1979, hasta la fecha en que se impone la sanción sin que ello signifique el pago de un mayor valor al establecido en la ley, sino que se aplica el mismo valor, pero pasado a términos presentes, postura que además ha sido avalada y reiterada en diferentes pronunciamientos jurisprudenciales, los cuales fueron recogidos en el concepto No. 1564 del 18 de mayo de 2004, emitido por la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado y acogidos por esta entidad mediante la Directiva No. 001 del 12 de enero de 2010 expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat.



**RESOLUCIÓN No. 2765 DEL 22 DE NOVIEMBRE DE 2023**

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

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).*

Para la actualización de la multa, teniendo en cuenta el inciso segundo, numeral 9° del artículo 2° del Decreto Ley 078 de 1987 se da aplicación a la siguiente fórmula:

$$VP = (VH) \$500.000 \frac{(IPC-F) 136,11}{(IPC-I) 0,69} = \$ 98.630.435$$

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

**RESOLUCIÓN No. 2765 DFL 22 DE NOVIEMBRE DE 2023**

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

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 MILLON NOVECIENTOS SETENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS NUEVE PESOS (\$1.972.609) M/CTE, y los QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000.00) M/CTE, corresponden a NOVENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS TREINTA MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS (\$98.630.435) M/CTE., lo anterior nos ilustra respecto de los límites de la sanción, más no respecto de la multa a imponer.

Con base en los argumentos esgrimidos anteriormente, se impondrá ante el incumplimiento de la orden de hacer aquí tantas veces nombrada, multa por la suma de **SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS PESOS (\$62.500.00) M/CTE.**, debidamente indexados a la fecha de expedición de esta resolución, aplicando la fórmula antes mencionada así:

$$\text{VP} = (\text{VH}) \$62.500 \frac{(\text{IPC-F}) 136,11}{(\text{IPC-I}) 0,69} = \$12.328.804$$

Que, de acuerdo con lo anterior, la multa a imponer a la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA NICK TECH S.A.S.**, (hoy **CONSTRUCTORA NICK TECH S.A.S – EN LIQUIDACION**), identificada con **NIT. 900.544.837-7**, corresponde a DOCE MILLONES TRECIENTOS VEINTIOCHO MIL OCHOCIENTOS CUATRO PESOS (\$12.328.804) M/CTE., sin perjuicio de que vuelvan a ser impuestas de continuar en incumplimiento de la orden de hacer prevista en la Resolución No. 2627 del 28 de septiembre de 2016.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO.** Imponer a la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA NICK TECH S.A.S.**, (hoy **CONSTRUCTORA NICK TECH S.A.S – EN LIQUIDACION**) identificada con **NIT. 900.544.837-7**, representada legalmente por el señor **DIEGO FERNANDO VARGAS CUELLAR** (o quien haga sus veces), multa de **SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS PESOS (\$62.500.00) M/CTE.**, que indexados a la fecha corresponden a **DOCE MILLONES TRECIENTOS VEINTIOCHO MIL OCHOCIENTOS CUATRO PESOS (\$12.328.804) M/CTE.**, de conformidad con lo señalado en la parte motiva del presente acto administrativo, sin perjuicio a que se impongan multas sucesivas hasta tanto se dé cumplimiento total a la orden emitida por esta Subdirección en la Resolución No. 2627 del 28 de septiembre de 2016, según lo dispuesto en el inciso segundo numeral 9 del artículo 2° del Decreto Ley 078 de 1987.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** 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



**RESOLUCIÓN No. 2765 DEL 22 DE NOVIEMBRE DE 2023**

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

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 remitario.

**ARTÍCULO TERCERO:** 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.

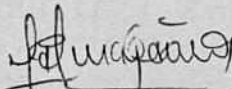
**ARTÍCULO CUARTO:** Notificar el contenido de esta Resolución a la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA NICK TECH S.A.S,** (hoy **CONSTRUCTORA NICK TECH S.A.S – EN LIQUIDACION**) identificada con NIT. 900.544.837-7, representada legalmente por el señor **DIEGO FERNANDO VARGAS CUELLAR** (o quien haga sus veces).

**ARTÍCULO QUINTO:** Notificar el contenido de la presente al administrador y/o representante legal del proyecto de vivienda **EDIFICIO VALDI 145 - PROPIEDAD HORIZONTAL,** en la ciudad de Bogotá.

**ARTÍCULO SEXTO:** 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.

**ARTÍCULO SEPTIMO:** La presente Resolución rige a partir de su expedición.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**



**MILENA GUEVARA TRIANA**

**Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda**