

Bogotá D.C.

Señor (a):
ADMINISTRADOR/A, REPRESENTANTE LEGAL, APODERADO/A (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda EDIFICIO MULTIFAMILIAR BOYACÁ REAL P.H.
Dirección: Carrera 75 # 67-25 Oficina de Administración
Bogotá D.C.

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**
Resolución No. 483 del 25 de julio de 2025
Expediente No. 1-2023-421-1

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. 483 del 25 de julio de 2025** proferida por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

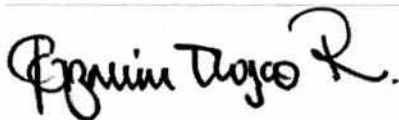
Al respecto, se informa que al realizarse el envío de la citación a la dirección de notificación sin tener comparecencia o entrega efectiva se acude a esta notificación subsidiaria. La notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de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

Contra el presente acto administrativo 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 de dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a ella, o a la notificación electrónica o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación según el caso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 56, 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo..

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

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

Cordialmente,



JAZMÍN ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: *Laura Viviana Suárez Murcia - Contratista SIVC*
Aprobó: *Diego Felipe López Rodríguez - Contratista SIVC*
Anexos: 07 folios

RESOLUCIÓN No. 483 DE 25 DE JULIO DE 2025

"Por la cual 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 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, asumió el conocimiento de la queja radicada con No. **1-2023-421 de 05 de enero de 2023**, presentada por **YEFERSON IVAN ESPINOSA CARDOZO** en calidad de propietario del apartamento **301**, con ocasión a las presuntas deficiencias constructivas presentadas en las **zonas comunes** del proyecto de vivienda **EDIFICIO MULTIFAMILIAR BOYACÁ REAL PH**, ubicado en la carrera 75 No. 67-25 de Bogotá, D.C., en contra de la sociedad enajenadora **ARQUITECTURA APLICADA S.A.S.**, identificada con **NIT 900.530.313- 9**, actuación a la que le correspondió el expediente número **1-2023-421-1**.

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, es la responsable del proyecto de vivienda y cuenta con registro de enajenación **2015065**.

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4º del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. **2-2023-9460 de 14 de febrero de 2023**, 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. Así mismo, se envió comunicación al administrador del edificio y al quejoso mediante radicados No. **2-2023-9461 y 2-2023-9462 de 14 de febrero de 2023**, respectivamente.

Revisados los documentos que hacen parte del expediente, así como los archivos digitales que reposan en los sistemas de esta Entidad, **se evidencia** que la sociedad enajenadora **no recorrió el traslado de la queja**.

De conformidad con lo establecido en el artículo 5 del Decreto 572 de 2015, esta Entidad mediante radicados No. **2-2023-30057, 2-2023-30058 y 2-2023-30059 de 03 de abril de 2023**, comunicó al quejoso, a la sociedad enajenadora, y al(la) administrador(a) respectivamente, que el día **25 de abril de 2023 a las 12:00 horas**, se realizaría la visita de carácter técnico al inmueble objeto de la queja para verificar los hechos de esta.

RESOLUCIÓN No. 483 DE 25 DE JULIO DE 2025

"Por la cual se imparte una orden"

Llegado el día y la hora de la visita técnica programada asistió por parte del quejoso **SHARON SABOGAL**, por su parte la sociedad enajenadora **NO asistió**, tal y como consta en la correspondiente acta de visita. Con base en lo anterior, se emitió el informe de verificación de hechos No. **23-167 de 12 de mayo de 2023**.

Mediante **Auto 2026 de 30 de junio de 2023** este Despacho abrió investigación administrativa contra la sociedad enajenadora **ARQUITECTURA APLICADA S.A.S.**, identificada con **NIT 900.530.313-9**, por el hallazgo: **"1. Acometidas"**, puntualizado en que las acometidas tienen goteras ocasionando corrosión en el mueble, respecto del proyecto de vivienda **EDIFICIO MULTIFAMILIAR BOYACÁ REAL PH**, con fundamento en el informe de verificación de hechos **23-167 de 12 de mayo de 2023** producto de la visita técnica de fecha **25 de abril de 2023**.

Para efectos de notificar el Auto de apertura de investigación administrativa No. **2026 de 30 de junio de 2023** a la sociedad enajenadora se envió citación de notificación personal al investigado mediante radicado No. **2-2023-52777 de 21 de julio de 2023**, el cual fue devuelto por causal cerrado, según constancia de la empresa de mensajería **472**, por lo que, **se publicó citación** en lugar visible de la oficina de notificaciones de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, por el término de cinco (5) días iniciando el **1 de septiembre de 2023** al **7 de septiembre de 2023**.

Pasados más de cinco (5) días de publicada la mencionada citación sin que se pudiera surtir la notificación personal de la sociedad enajenadora, le fue enviado el aviso de notificación del auto **No. 2026 de 30 de junio de 2023**, documento remitido con radicado No. **2-2023-68457 de 22 de septiembre de 2023**, el cual fue devuelto por causal cerrado, según constancia de la empresa de mensajería **4/72**, por lo que, se publicó aviso en lugar visible de la oficina de notificaciones de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, y en la página web de la Secretaría Distrital del Hábitat, por el término de cinco días iniciando el **3 de octubre de 2023** al **9 de octubre de 2023**, por lo que el **10 de octubre de 2023** se surtió la notificación por aviso.

A su vez el aludido Auto fue comunicado al administrador(a) y al propietario(a) del apartamento 301 del proyecto **EDIFICIO MULTIFAMILIAR BOYACA REAL PH**, mediante radicados. **2-2023-52779 y 2-2023-52780 de 21 de julio de 2023**, respectivamente, los cuales fueron devueltos por causal cerrado, según constancia de la empresa de mensajería **4/72**, por lo que, las comunicaciones se publicaron en lugar visible de la oficina de notificaciones de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, y en la página web de la Secretaría Distrital del Hábitat, por el término de un (1) día iniciando el **1 de septiembre de 2023** desde las **7:00 a.m.** hasta las **4:30 p.m.**

Vencido el término otorgado en el **Auto No. 2026 de 30 de junio de 2023**, la sociedad enajenadora **no presentó descargos**, ni allegó documento alguno mediante el cual rindiera

RESOLUCIÓN No. 483 DE 25 DE JULIO DE 2025

"Por la cual se imparte una orden"

explicaciones frente a los hechos objeto de la queja, ni solicitó práctica de pruebas o audiencia de mediación, como consta en el expediente administrativo.

En virtud de lo anterior esta Subdirección, mediante el **Auto No. 3487 de 16 de noviembre de 2023**, ordenó correr traslado a la sociedad enajenadora **ARQUITECTURA APLICADA S.A.S.**, identificada con **NIT 900.530.313- 9**, para que presentara alegatos, el cual fue comunicado a la sociedad investigada mediante radicado No. **2-2023-105173 de 13 de diciembre de 2023**, el cual fue devuelto por la causal desconocido, según constancia de la empresa de mensajería 4/72, por lo que, tal radicado se publicó en lugar visible de la oficina de notificaciones de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, y en la página web de la Secretaría Distrital del Hábitat, por el término de un (1) día iniciando el **4 de enero de 2024 desde las 7:00 a.m. hasta las 4:30 p.m.**

Así mismo, se remitió comunicación al administrador del proyecto de vivienda **EDIFICIO MULTIFAMILIAR BOYACA REAL PH** y al quejoso, mediante radicados No. **2-2023-105174 y 2-2023-105175 de 13 de diciembre de 2023**, los cuales fueron recibidos el 15 de diciembre de 2023.

La sociedad investigada **NO** presentó escrito de alegatos.

Que teniendo en cuenta que las pruebas que existen dentro del proceso son suficientes para su resolución, esta 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 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, el Acuerdo Distrital 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

RESOLUCIÓN No. 483 DE 25 DE JULIO DE 2025

"Por la cual se imparte una orden"

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 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 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 **ARQUITECTURA APLICADA S.A.S.**, identificada con NIT 900.530.313- 9, quien es la responsable del proyecto de vivienda **EDIFICIO MULTIFAMILIAR BOYACÁ REAL PH.**

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, así:

"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."¹ (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

¹ Sentencia T-020 de 1998, M.P.: Jorge Arango Mejía.

RESOLUCIÓN No. 483 DE 25 DE JULIO DE 2025

"Por la cual se imparte una orden"

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 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."²

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 Política i) el ajuste a las normas preexistentes al acto que se imputa; ii) la competencia de la autoridad judicial o administrativa que orienta el proceso; iii) el derecho a una resolución que defina las cuestiones jurídicas planteadas sin dilaciones injustificadas; iv) la ocasión de presentar pruebas y de controvertir las que se alleguen en contra y, desde luego, v) la plena observancia de las formas propias de cada proceso según sus características.

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 las normas sustantivas y el procedimiento correspondiente.

3. Análisis probatorio

De conformidad con los antecedentes expuestos, este Despacho analizará las pruebas obrantes en el expediente respecto a los hechos investigados y determinará si persiste la deficiencia o si por el contrario se ha superado o es inexistente.

Esta Subdirección precisa que inició la presente investigación con base en el informe de verificación de hechos No. **23-167 de 12 de mayo de 2023**, en el que se concluyó lo siguiente:

"FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE O AREAS COMUNES: julio 31 de 2022, áreas esenciales.
(...)

HALLAZGOS

1. Acometidas:

Se realiza el recorrido de verificación y se evidencia que de acuerdo con la queja inicial se menciona sí se realizaron las instalaciones de las acometidas

² Sentencia T-359 de 5 de agosto de 1997, M.P.: Jorge Arango Mejía

RESOLUCIÓN No. 483 DE 25 DE JULIO DE 2025

"Por la cual se imparte una orden"

de agua con su debida individualización para cada apartamento. Se observó que las acometidas tienen goteras lo que está ocasionando corrosión en el mueble de esta.

*Por lo anterior, se establece como **AFECCIÓN LEVE**, al no garantizar y cumplir las condiciones técnicas y de calidad en la carpintería metálica, catalogado como deficiencia constructiva que no afecta su habitabilidad, uso o funcionamiento del inmueble*

CÓDIGO DE LA POLICÍA DE BOGOTÁ (ACUERDO 79 DE 2003):

TITULO II

PARA LA SEGURIDAD

CAPITULO 8º. EN LAS CONSTRUCCIONES

(...)

TITULO IX

PARA LA LIBERTAD DE INDUSTRIA Y COMERCIO Y LA PROTECCIÓN DE
LOS CONSUMIDORES

CAPITULO 3º. LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL
CONSUMIDOR Y AL USUARIO

(...)"

Así las cosas, de conformidad con el informe previamente transcrito se encuentra demostrada la existencia del hallazgo: **"1. Acometidas"**, referido a que las acometidas tienen goteras ocasionando corrosión en el mueble, el cual constituye una deficiencia constructiva clasificada como **AFECCIÓN LEVE**, lo anterior en virtud del incumplimiento a la normatividad que regula la actividad de enajenación de vivienda, en los términos del artículo 2 del Decreto 572 de 2015.

Adicionalmente, una vez revisado el expediente este Despacho advierte que dentro de la actuación administrativa no reposa escrito de descargos ni alegatos allegados por la sociedad enajenadora en los que se controvierta el hallazgo objeto de este trámite. Igualmente, no existen otros elementos probatorios distintos al informe de verificación de hechos No. 23-167 de 12 de mayo de 2023 que permitan acreditar la inexistencia y/o subsanación de los hechos investigados.

Aunado a ello es pertinente mencionar sobre el informe de verificación de hechos No. 23-167 del 12 de mayo de 2023, lo siguiente:

En principio, el Despacho se permite puntualizar que, el informe de verificación de hechos es la herramienta probatoria que provee el Decreto Distrital 572 de 2015 a la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, documento que se basa en la visita de inspección realizada por un equipo de profesionales idóneos

RESOLUCIÓN No. 483 DE 25 DE JULIO DE 2025

"Por la cual se imparte una orden"

con que cuenta la entidad, quienes detentan la pericia necesaria para cumplir su función con eficacia.

En segundo lugar, es importante indicar que la Entidad verifica la idoneidad de los profesionales que le prestan sus servicios, trámite en el que se revisan minuciosamente los documentos que los acreditan como profesionales, los que les habilitan para su ejercicio y dan fe de su experiencia, por esta razón, no hay lugar a que su conocimiento y pericia sean puestos en duda, pues, tal circunstancia, pondría en duda la buena fe con que actúa esta Autoridad Administrativa. Al respecto, la Constitución Política Nacional preceptúa:

"Artículo 83: Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante estas"

De igual manera es dable indicar que los conceptos emitidos en el informe son una prueba documental, producto de la experticia y conocimiento del profesional, no contemplan la realización de pruebas destructivas, ensayos de laboratorio o similares y se basan en la observación de las características externas encontradas, acogiéndose a lo establecido en el Decreto Distrital 572 de 2015.

Por lo anterior, es claro para este Despacho que valoradas las pruebas en su conjunto y bajo las reglas de la sana crítica, no se logró acreditar por la sociedad enajenadora la inexistencia y/o superación de la deficiencia constructiva calificada como afectación leve en las áreas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO MULTIFAMILIAR BOYACÁ REAL PH**, así como tampoco se logró acreditar la existencia de causa extraña como factor eximente de responsabilidad.

4. Descargos y Alegatos

Como se viene señalando, la sociedad enajenadora **no presentó descargos ni de alegatos, ni allegó documento** alguno mediante el cual rindiera explicaciones frente a los hechos objeto de la queja, ni solicitó práctica de pruebas o audiencia de mediación, como consta en el expediente.

De lo expuesto es dable advertir que para el momento de expedición del presente acto administrativo no se logró demostrar la inexistencia y/o superación de los hechos investigados, y que, analizadas las pruebas en conjunto se demostró que el Despacho conserva competencia para sancionar y, se comprobó la existencia de una deficiencia constructiva clasificada como afectación leve respecto del hallazgo **"1. Acometidas"**. Por lo anterior, este Despacho sancionará a la sociedad enajenadora requiriéndola para que dé cumplimiento a la normatividad frente al hallazgo investigado.

RESOLUCIÓN No. 483 DE 25 DE JULIO DE 2025

"Por la cual se imparte una orden"

5. Fundamento normativo de la decisión

Este Despacho decidirá la procedibilidad de imponer sanción a la sociedad enajenadora, como quiera que el material probatorio que obra en el expediente permite deducir sin lugar duda, que es la responsable de la enajenación del proyecto de vivienda y por tanto de las deficiencias constructivas objeto de la queja y evidenciadas en la visita técnica que dio origen al Informe de Verificación de Hechos obrante en el expediente.

Lo anterior, en consideración a que en el caso en concreto corresponde a esta Subdirección asumir el conocimiento de los hechos objeto de la queja, cuyo hallazgo fue verificado 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 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. **23-167 de 12 de mayo de 2023**, este Despacho pudo establecer que el hallazgo: **"1. Acometidas"**, puntualizado en que las acometidas tienen goteras ocasionando corrosión en el mueble, constituye deficiencia constructiva de carácter **LEVE**, lo que incumple 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 que no afecta las condiciones de uso del inmueble calificada como **LEVE**, 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. Acometidas"** se incurrió en una vulneración de lo dispuesto en las normas transcritas en el informe de verificación de hechos, a saber:

- **El Código de Policía de Bogotá Acuerdo 79 de 2003**
"TÍTULO II
PARA LA SEGURIDAD
CAPÍTULO 8°
EN LAS CONSTRUCCIONES
12. Reparar las deficiencias de construcción de las viviendas enajenadas y cumplir con las condiciones de calidad generalmente aceptadas, adoptando

RESOLUCIÓN No. 483 DE 25 DE JULIO DE 2025

"Por la cual se imparte una orden"

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)

ARTICULO 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 especiales sobre la materia y garantizar la seguridad y calidad de las construcciones."*

En este orden de ideas, teniendo en cuenta el estudio realizado del informe técnico y demás documentos que obran en el expediente, y en consideración a que no existe prueba suficiente que lleve a convencimiento y certeza de que el hallazgo fue subsanado por la sociedad enajenadora, este Despacho estima que 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 hallazgo: **"1. Acometidas"**, puntualizado en que las acometidas tienen goteras ocasionando corrosión en el mueble, calificado como deficiencia constructiva de carácter **LEVE**, evidenciado en las **zonas comunes** del proyecto de vivienda **EDIFICIO MULTIFAMILIAR BOYACÁ REAL PH**, 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 2° del Decreto Distrital 572 de 2015. Estas tres (3) 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 sanción.

RESOLUCIÓN No. 483 DE 25 DE JULIO DE 2025

"Por la cual se imparte una orden"

Es por ello por lo que, esta Subdirección gradúa las sanciones 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 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 (7) 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.

En ese sentido, si bien es cierto la deficiencia constructiva identificada como **"1. Acometidas"**, puntualizada en que las acometidas tienen goteras ocasionando corrosión en el mueble, no representa una afectación en la habitabilidad, uso o funcionamiento del inmueble, no es menos cierto que tal hecho sí afecta las condiciones técnicas y de calidad en carpintería metálica por lo que genera un daño y/o afectación leve al inmueble objeto de la queja, resultando este criterio aplicable para graduar la sanción a imponer.

B. Beneficio económico por el infractor para sí o a favor de un tercero: No se observa en el desarrollo de la presente investigación que la sociedad enajenadora **ARQUITECTURA APLICADA S.A.S.** obtuviera, para sí o en favor de un tercero, algún beneficio económico en la presente investigación, por lo que este criterio no resulta aplicable para graduar la sanción a imponer.

C. Reincidencia en la comisión de la infracción: Consultadas las bases de datos de esta Subdirección, no se evidencia que a la sociedad enajenadora se le haya sancionado por conductas iguales a la que es objeto de la presente investigación, por lo que este criterio no resulta aplicable para graduar la sanción a imponer.

RESOLUCIÓN No. 483 DE 25 DE JULIO DE 2025

"Por la cual se imparte una orden"

D. Resistencia, negativa u obstrucción a la acción investigadora o de supervisión: No se observa en el desarrollo de la presente investigación que **ARQUITECTURA APLICADA S.A.S.** incurriera en alguna conducta que implicara resistencia o que obstruyera el desarrollo de la presente investigación, por lo que este criterio no resulta aplicable para graduar la sanción a imponer.

E. Utilización de medios fraudulentos o utilización de persona interpuesta para ocultar la infracción u ocultar sus efectos: No se evidenció que la sociedad enajenadora haya propiciado o utilizado alguna maniobra fraudulenta para ocultar la comisión y consecuencias de la infracción que se le imputó, por lo que este criterio no resulta aplicable para graduar la sanción a imponer.

F. Grado de prudencia y diligencia con que se haya atendido los deberes o se haya aplicado las normas legales pertinentes. Este Despacho considera que el incumplimiento reglamentario en que incurrió la sociedad enajenadora conlleva a la vulneración concreta de obligaciones previamente conocidas y adquiridas a partir de la voluntaria decisión de desarrollar actividades de enajenación de vivienda urbana en el Distrito Capital, situación que acarrea la observancia de tales aspectos.

A lo largo de la investigación administrativa, la sociedad enajenadora no ha atendido los requerimientos realizados por la Entidad, tampoco ha mostrado la disposición de atender sus deberes como enajenador, al igual que tampoco ha podido superar definitivamente la afectación. Por lo anterior, se tendrá en cuenta este criterio a la hora de graduar la sanción.

G. Renuencia o desacato en el cumplimiento de las órdenes impartidas por la autoridad competente: En el curso de la actuación administrativa no se evidencia que se hubiere emitido orden impartida por autoridad alguna, razón por la cual este criterio no resulta aplicable al caso concreto y no será aplicado a la hora de graduar la sanción.

H. Reconocimiento o aceptación expresa de la infracción antes del decreto de pruebas: No se evidenció en el curso de esta investigación que la sociedad enajenadora **ARQUITECTURA APLICADA S.A.S.** presentara escritos en donde reconociera o aceptara la infracción, por ende, no existe reconocimiento ni aceptación expresa de la comisión de la infracción por parte del investigado, por lo tanto, este criterio no resulta aplicable a la hora de graduar la sanción.

7. Sanción - orden y requerimientos

Se dispondrá a requerir a la sociedad enajenadora, para que dentro del término de **TRES (3) 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

RESOLUCIÓN No. 483 DE 25 DE JULIO DE 2025

"Por la cual se imparte una orden"

"1. Acometidas", referido a que las acometidas tienen goteras ocasionando corrosión en el mueble, evidenciado en las **zonas comunes** del proyecto de vivienda **EDIFICIO MULTIFAMILIAR BOYACÁ REAL PH**, que constituye deficiencia constructiva de carácter **LEVE**, conforme al informe de verificación de hechos No. **23-167 de 12 de mayo de 2023**; 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 al vencimiento de la fecha establecida para el efecto, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 9 del artículo 2 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: Requerir a la sociedad enajenadora **ARQUITECTURA APLICADA S.A.S.**, identificada con **NIT 900.530.313- 9** y representada legalmente por **WILSON ENRIQUE TRIANA MUÑOZ** (o quien haga sus veces), para que dentro del término de **TRES (3) 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. Acometidas"**, puntualizado en que las acometidas tienen goteras ocasionando corrosión en el mueble, evidenciado en las **zonas comunes** del proyecto de vivienda **EDIFICIO MULTIFAMILIAR BOYACÁ REAL PH**, ya que dicho hallazgo constituye deficiencia constructiva de carácter **LEVE**, conforme se evidencia en el informe de verificación de hechos No. **23-167 del 12 de mayo de 2023**. Lo anterior en el evento de que dicho hecho no haya sido intervenido al momento de la expedición de la presente Resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO: Ordenar a la sociedad **ARQUITECTURA APLICADA S.A.S.**, identificada con **NIT 900.530.313- 9** y representada legalmente por **WILSON ENRIQUE TRIANA MUÑOZ** (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.

ARTÍCULO TERCERO: El incumplimiento al requerimiento formulado en el artículo primero, 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

RESOLUCIÓN No. 483 DE 25 DE JULIO DE 2025

"Por la cual se imparte una orden"

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 CUARTO: Notificar el contenido de la presente Resolución al representante legal de la sociedad enajenadora **ARQUITECTURA APLICADA S.A.S.**, identificada con NIT 900.530.313- 9 (o quien haga sus veces) y/o de su apoderado.

ARTÍCULO QUINTO: Notificar el contenido de la presente Resolución al propietario del apartamento 301 y al administrador(a) del proyecto de vivienda **EDIFICIO MULTIFAMILIAR BOYACÁ REAL PH.**

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 electrónica o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación según el caso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 56, 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO NOVENO: La presente Resolución rige a partir de la fecha de expedición.

Dada en Bogotá, a los veinticinco (25) días del mes de julio de dos mil veinticinco (2025).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,


JAZMIN OROZCO RODRÍGUEZ
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Daniella Sosa Cruz – Abogado(a) Contratista-SICV 
Revisó: Viviana Velásquez – Abogada Contratista-SICV 