



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá D.C, 09 de mayo de 2017

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.

2-2017-36817

FECHA: 2017-05-18 11:50 PRO 391620 FOLIOS: 1
ANEXOS: 7
ASUNTO: COMUNICACION DE LA RESOLUCION 533
DEL 8 DE MAYO DEL 2017
DESTINO: RINCON DE LOS MOLINOS
TIPO: OFICIO SALIDA
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Señor (a)
URBANIZACION RINCON DE LOS MOLINOS
Administradora y/o Representante Legal
Diagonal 46 Sur No. 5H-74 Oficina de Administración
Ciudad

Asunto: Comunicación de la Resolución No. 533 del 08 mayo de 2017

Respetado señor (a),

Dando cumplimiento al artículo quinto de la Resolución No. 533 del 08 mayo de 2017, "Por la cual se resuelve un recurso de reposición, interpuesto contra la Resolución No. 1210 del 11 de mayo de 2016", atentamente remito copia del mencionado acto administrativo para su comunicación.

Cordialmente,

DIANA CAROLINA PINZON VELÁSQUEZ
Subdirectora de Investigaciones y control de Vivienda

Elaboró: Karen Ramirez Bernal- Contratista SIC *KRB*
Revisó: Laura Diaz Barrios Contratista SIVCV *LDB*
Se anexa copia de la Resolución No. 533 del 11 mayo de 2016 en siete (?) folios

Calle 52 No. 13-64
Conmutador: 358 1600
www.habitatbogota.gov.co
[@HabitatComunica](https://www.facebook.com/SecretariaHabitat)
Código Postal: 110231



BOGOTÁ
MEJOR PARA TODOS



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

Alcalde Mayor de Bogotá
Secretaría Distrital del Hábitat
Subsecretaría de Inspección,
Vigilancia y Control de Vivienda

Diana Pinzon



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 533 DEL 08 DE MAYO DE 2017

“Por la cual se resuelve un recurso de reposición, interpuesto contra la Resolución No. 1210 del 11 de mayo de 2016”

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 Ley 2610 de 1979, 078 de 1987, los Decretos Distritales 419, 121 de 2008, el Acuerdo 079 de 2003, demás normas concordantes, y,

CONSIDERANDO

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, mediante Resolución No. 1210 del 11 de mayo de 2016 (Folios 118 al 130), sancionó a la sociedad enajenadora **INVERSIONES MENDEBAL S.A** identificada con NIT.860.353.473-5, representada legalmente por el señor **JUAN CARLOS ORTIZ URIBE** (o quien haga sus veces), con multa por valor de CIENTO VEINTICINCO MIL UN PESOS M/cte. (\$125.001.00) M/cte que indexados a esa fecha corresponden a DIECISEIS MILLONES SETECIENTOS SETENTA TRES MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS (\$16.773.496.00).

Así mismo le impuso la orden de acogerse a la normatividad infringida, para que dentro de los cinco (5) meses siguientes a la ejecutoria de dicho acto realice los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva los hechos que afectan las zonas comunes del proyecto de vivienda **URBANIZACION RINCON DE LOS MOLINOS**, referentes a: *“E. se revisa el expediente 31814, el cual contiene el radicado de documentos No. 400020110070-1 del 02 de marzo de 2011 y se compara con lo existente en el sitio, se observa que el eje, marcado en la letra C, en la imagen 1, no presenta las características ni forma, indicadas en el plano 03, localización y planta primer piso, (...), especificados en los informes verificación de hechos No. 13-1027 del 09 de octubre de 2013 (folios 48-50) y 15-058 del 22 de enero de 2015 (folios 112 a 114).*

Que dando cumplimiento al artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de esta entidad, por medio de los oficios radicados con los números. 2-2016-38546 (folio 131), 2-2016-38573(folio 136) y 2-2016-38574 (folio 133) del 25 de mayo de 2016, procedió a citar para notificación personal del contenido de la Resolución No. 1210 del 11 de mayo de 2016, dirigido al Representante Legal o quien haga sus veces de la Sociedad enajenadora, al



ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARIA DEL HÁBITAT

Alcaldía Mayor de Bogotá
Secretaría Distrital del Hábitat
Subsecretaría de Inspección,
Vigilancia y Control de Vivienda

La suscrita Subdirectora de
Investigaciones y Control de
Vivienda, hace constar que la
presente fotocopia coincide
con su contenido con el
documento que reposa en los
archivos de esta Entidad.

Manuel Pinzón



ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARIA DEL HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 533 DEL 08 DE MAYO DE 2017

Pág. 2 de 14

Continuación de la Resolución “Por la cual se resuelve un recurso de reposición,
interpuesto contra la Resolución No 1210 del 11 de mayo de 2016”

Representante Legal (o quien haga sus veces) del P.V RINCON DE LOS MOLINOS y a la señora **NOHORA HILDA MUÑOZ BOGOTA** en calidad de quejosa.

Al encontrarse fallidas las comunicaciones enviadas a la sociedad enajenadora, a la quejosa y al representante legal o quien haga sus veces del proyecto de vivienda **RINCON DE LOS MOLINOS**, se publicó la resolución a notificar en la cartelera de notificaciones en esta Subsecretaría de Inspección y Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital de Hábitat y en la página web de la entidad mediante link <http://www.habitatbogota.gov.co/index.php/publicaciones/normatividad-1/actos-administrativos/control-de-vivienda/resoluciones-sivcv-6241-res-1210-de-2016/file> dirigida al P.V RINCON DE LOS MOLINOS- Representante Legal, e INVERSIONES MENDEBAL S.A – Representante Legal, en términos del artículo 68 de la Ley 1437 de 2011, fijándose el día 26 de julio de 2016 y desfijándose el día 01 de agosto del mismo año.

Que pasados más de cinco días del publicado aviso de citación para notificación personal, se notificó mediante aviso, publicándose la resolución a notificar en la cartelera de notificaciones en esta Subsecretaría de Inspección y Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital de Hábitat y en la página web de la entidad mediante link <http://www.habitatbogota.gov.co/index.php/publicaciones/normatividad-1/actos-administrativos/control-de-vivienda/resoluciones-sivcv-6241-res-1210-de-2016/file> dirigida al P.V RINCON DE LOS MOLINOS- Representante Legal, e INVERSIONES MENDEBAL S.A – Representante Legal en términos del artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, fijándose el día 04 de agosto de 2016 y desfijándose el día 10 de agosto del mismo año.

Que el citado Acto Administrativo fue notificado personalmente a la sociedad enajenadora al señor **MARCELO ENRIQUE CIFUENTES RIOS** el día 03 de enero de 2017, en su calidad de Primer Suplente del Representante Legal de la sociedad enajenadora obrante a folio 150 del expediente.

Que mediante escrito con radicación No. 1-2017-02899 del 18 de enero de 2017 (folios 161 al 205), la sociedad enajenadora **INVERSIONES MENDEBAL S.A**, por intermedio de su Segundo Suplente del Representante Legal la señora **DIANA CATALINA PUERTO ROMERO**, dentro del término legal, interpuso recurso de reposición y subsidiario de apelación contra la Resolución No. 1210 del 11 de mayo de 2016; en el cual apporto pruebas documentales, consistentes en “Fotografía del proyecto **RINCON DE LOS MOLINOS** las cuales demuestran el estado actual del mismo y la ejecución de las obras a las que está obligada la sociedad Inversiones Mendebal S.A, y copia simple de la Licencia de Construcción LC-10-1-0171 del 29 de abril de 2010 y las modificaciones de fecha 30 de diciembre de 2010, 11 de marzo de 2011 y 11 de abril de 2011”, documentos que se



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Alcaldía Mayor de Bogotá
Secretaría Distrital del Hábitat
Subsecretaría de Inspección,
Vigilancia y Control de Vivienda

La suscrita Subdirectora de
Investigaciones y Control de
Vivienda, hace constar que la
presente fotocopia coincide
en su contenido con el
documento que reposa en los
archivos de esta Entidad.

RESOLUCIÓN No. 533 DEL 08 DE MAYO DE 2017

Pág. 3 de 14

Continuación de la Resolución "Por la cual se resuelve un recurso de reposición,
interpuesto contra la Resolución No 1210 del 11 de mayo de 2016"

integraron en el expediente a folios 169 a 205, Ahora bien, teniendo en cuenta que el recurrente no aporta o solicita prueba adicional que tenga que ser conocida por este Despacho, este Subdirección con el fin de fallar de fondo el presente recurso de reposición, valorara en conjunto las pruebas obrantes en el expediente.

Leído lo anterior, le corresponde a este Despacho pronunciarse sobre el recurso de reposición interpuesto por la sociedad enajenadora presentada contra la Resolución No. 1210 del 11 de mayo de 2016, expedida por esta Subdirección, previa al siguiente análisis del caso a saber.

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

1. Procedencia

Con relación a los recursos procedentes contra un acto administrativo, el artículo 74 de la Ley 1437 de 2011 - Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, preceptúa que:

"Artículo 74. Recursos contra los actos administrativos. Por regla general, contra los actos definitivos procederán los siguientes recursos:

1. El de reposición, ante quien expidió la decisión para que la aclare, modifique, adicione o revoque.

2. El de apelación, para ante el inmediato superior administrativo o funcional con el mismo propósito.

No habrá apelación de las decisiones de los Ministros, Directores de Departamento Administrativo, superintendentes y representantes legales de las entidades descentralizadas ni de los directores u organismos superiores de los órganos constitucionales autónomos.

Tampoco serán apelables aquellas decisiones proferidas por los representantes legales y jefes superiores de las entidades y organismos del nivel territorial.

NOTA: El texto subrayado fue declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-248 de 2013.

3. El de queja, cuando se rechace el de apelación.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

Alcalde Mayor de Bogotá
Secretaría Urbana del Hábitat
Subsecretaría de Inspección,
Vigilancia y Control de Vivienda

La suscrita Subdirectora de
Investigaciones y Control de
Vivienda hace constar que la
presente fotocopia coincide
en su contenido con el
documento que reposa en los
archivos de esta Entidad.

Diana Pinzón



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 533 DEL 08 DE MAYO DE 2017

Pág. 4 de 14

**Continuación de la Resolución "Por la cual se resuelve un recurso de reposición,
interpuesto contra la Resolución No 1210 del 11 de mayo de 2016"**

El recurso de queja es facultativo y podrá interponerse directamente ante el superior del funcionario que dictó la decisión, mediante escrito al que deberá acompañarse copia de la providencia que haya negado el recurso.

De este recurso se podrá hacer uso dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación de la decisión.

Recibido el escrito, el superior ordenará inmediatamente la remisión del expediente, y decidirá lo que sea del caso." (Negrita y subrayado fuera de texto).

En razón a lo anterior y siendo que el Acto recurrido, es decir, la Resolución No. 1210 del 11 de mayo de 2016, un Acto Administrativo definitivo el recurso de reposición interpuesto por el accionante es procedente.

2. Oportunidad

Revisado el expediente se observa que el recurso de reposición, en subsidio de apelación, se presentó dentro del término establecido en el artículo 76 de la Ley 1437 de 2011 - Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo¹, en tanto que la sociedad enajenadora, se notificó personalmente **MARCELO ENRIQUE CIFUENTES RIOS** el día 03 de enero de 2017, en su calidad de Primer Suplente del Representante Legal de la sociedad obrante a folio 150 del expediente; así las cosas, la sociedad enajenadora quedo plenamente notificada del contenido de la Resolución No. 1210 del 11 de mayo de 2016 el día 03 de enero de 2017, y el día 18 de enero de 2017 la sociedad enajenadora **INVERSIONES MENDEBAL S.A**, por intermedio de su Segundo Suplente del Representante Legal, la señora **DIANA CATALINA PUERTO ROMERO**, interpuso el recurso de reposición y en subsidio de apelación contra el citado Acto Administrativo, es decir, dentro de los diez (10) días dispuestos en la ley para ello.

3. Competencia

En lo concerniente al funcionario competente para decidir el recurso de reposición, el artículo 74 de la Ley 1437 de 2011 - Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo dispone lo siguiente:

¹Artículo 76. Oportunidad y presentación. Los recursos de reposición y apelación deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso. Los recursos contra los actos presuntos podrán interponerse en cualquier tiempo, salvo en el evento en que se haya acudido ante el juez. Los recursos se presentarán ante el funcionario que dictó la decisión, salvo lo dispuesto para el de queja, y si quien fuere competente no quisiere recibirlos podrán presentarse ante el procurador regional o ante el personero municipal, para que ordene recibirlos y tramitarlos, e imponga las sanciones correspondientes, si a ello hubiere lugar. El recurso de apelación podrá interponerse directamente, o como subsidiario del de reposición y cuando proceda será obligatorio para acceder a la jurisdicción. Los recursos de reposición y de queja no serán obligatorios.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DEL HÁBITAT

Alcaldía Mayor de Bogotá
Secretaría Distrital del Hábitat
Subsecretaría de Inspección,
vigilancia y Control de vivienda

La suscrita Subdirectora de
Investigaciones y Control de
vivienda, hace constar que la
presente fotocopia coincide
en su contenido con el
documento que reposa en los
archivos de esta Entidad.

Diana Ginzón

3

RESOLUCIÓN No. 533 DEL 08 DE MAYO DE 2017

Pág. 5 de 14

Continuación de la Resolución "Por la cual se resuelve un recurso de reposición, interpuesto contra la Resolución No 1210 del 11 de mayo de 2016"

"Artículo 74. Recursos contra los actos administrativos. Por regla general, contra los actos definitivos procederán los siguientes recursos:

1. El de reposición, ante quien expidió la decisión para que la aclare, modifique, adicione o revoque. (...)"

A su turno, el artículo 22° del Decreto Distrital 121 de 2008 "Por medio del cual se modifica la estructura organizacional y las funciones de la Secretaría Distrital del Hábitat", señala entre las funciones de este Despacho:

"(...)b. Expedir los actos administrativos que sean necesarios para tramitar, sustanciar y resolver las investigaciones y las demás actuaciones administrativas que se adelanten en ejercicio de las facultades de inspección, vigilancia y control a las actividades de anuncio, captación de recursos, enajenación y arrendamiento de vivienda. Estas facultades comprenden las de imponer sanciones, impartir órdenes, decretar medidas preventivas, resolver recursos, entre otras.

Por lo tanto este Despacho es competente para resolver el presente recurso de reposición interpuesto el 18 de enero de 2017 contra la Resolución No. 1210 del 11 de mayo de 2016.

4. SOBRE EL CASO CONCRETO.

Teniendo en cuenta los argumentos del recurrente, esta Subdirección precisa 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 Leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987 y demás normas concordantes, se ejerce sobre las personas naturales o jurídicas que desarrollen la actividad de enajenación de vivienda en el Distrito; con el propósito de resguardar el orden social, es decir, la observancia de la ley.

En razón a lo anterior, en lo que respecta al cumplimiento de las citadas funciones en cabeza de esta Subdirección, estas deben ir encaminadas a verificar los hechos puestos en su conocimiento, a través de la investigación administrativa que se ha de adelantar en cumplimiento del procedimiento previsto en el Decreto Distrital 419 de 2008, armonizado con el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo Contencioso Administrativo y demás normas concordantes, para así establecer si los mismos constituyen violación a la normatividad que regula la actividad.

UP



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

Alcalde Mayor de Bogotá
Secretaría Distrital del Hábitat
Subsecretaría de Inspección,
vigilancia y Control de Vivienda

La suscrita Subdirectora de
investigaciones y Control de
vivienda, hace constar que la
presente fotocopia coincide
su contenido con el
documento que reposa en los
archivos de esta Entidad.

Rincón de los Molinos



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 533 DEL 08 DE MAYO DE 2017

Pág. 6 de 14

Continuación de la Resolución “*Por la cual se resuelve un recurso de reposición, interpuesto contra la Resolución No 1210 del 11 de mayo de 2016*”

Por lo tanto, este Despacho se detiene a analizar cada uno de los cargos recurridos por la sociedad enajenadora en los siguientes términos:

a. “EXISTENCIA DE UNA PRESUNTA DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA AL NO ENTREGAR LAS AREAS DE ANDENES”.

- i. Frente a este cargo el recurrente manifiesta a folio 162 de su escrito de reposición “*A la sociedad Inversiones Mendebal S.A., le fue otorgada la Licencia de Construcción en la modalidad de obra nueva, para el proyecto Rincón de los Molinos. La sociedad conforme a Licencia aprobada, procedió a la construcción del proyecto y se debe tener en cuenta dentro de las obligaciones del constructor no se encontraba de realizar obras de urbanización, ni la creación de espacios públicos y privados, vías públicas y obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios*”.

(...)

Es posible concluir y reiterar que las obligaciones del constructor son diferentes a las del urbanizador y que Inversiones Mendebal S.A ejecuto todas sus obras conforme lo autorizado por la Licencia de Construcción y al no ser titular de la Licencia de Urbanización no le corresponde hacer obras adicionales”.

Respecto al cargo formulado por el recurrente, esta Subdirección se permite apartar de los argumentos dados en su escrito de reposición, toda vez que, en la expedición de la Resolución 1210 del 11 de mayo de 2016, este Despacho obro dentro del ámbito de sus facultades y competencias otorgadas legalmente por el numeral 12 del artículo 8 del Decreto Ley 1421 de 1993, el Acuerdo Distrital 16 de 1997, Ley 66 de 1968, Decreto Ley 2610 de 1979, Decreto Ley 078 de 1987, Decreto Nacional 405 de 1994, Decreto Distrital 419 de 2008 y Decreto Distrital 121 de 2008, al vigilar el cumplimiento de las normas aplicables en la construcción de proyectos urbanísticos, así que en el caso *sub-examine* se tiene que conforme al Informe Verificación de Hechos No. 13-1027 del 09 de octubre de 2013 (folios 48-50) que recoge las conclusiones de la Visita Técnica adelantada el día 07 de octubre de 2013 y el Informe Verificación de Hechos 15-058 del 22 de enero de 2015 (folios 112 a 114) que recoge las conclusiones de la Visita Técnica adelantada el día 19 de enero de 2015, se verifico por el técnico en sitio las transgresiones normativas realizadas por el enajenador en la construcción del proyecto de vivienda **RINCON DE LOS MOLINOS**, conforme a la licencia otorgada por la Curaduría competente.

Tan es así que en la primera visita técnica adelantada por el personal competente, es claro en señalar el informe de verificación de hechos, que el desmejoramiento de especificaciones técnicas en que incurrió la sociedad enajenadora fue el haber modificado las especificaciones



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

Alcaldía Mayor de Bogotá
Secretaría Distrital del Hábitat
Subsecretaría de Inspección,
Vigilancia y Control de Vivienda
La suscrita Subdirectora de
investigaciones y Control de
vivienda, hace constar que la
vivienda, hace constar que la
presenta fotocopia cobijada
en su contenido con el
documento que reposa en los
archivos de esta Entidad.

Diana C. Rincón S

RESOLUCIÓN No. 533 DEL 08 DE MAYO DE 2017

Pág. 7 de 14

Continuación de la Resolución "Por la cual se resuelve un recurso de reposición,
interpuesto contra la Resolución No 1210 del 11 de mayo de 2016"

del proyecto de vivienda **RINCON DE LOS MOLINOS**, respecto de las aprobadas y ofrecidas legalmente y contenidas en la radicación de documentos No. 400020110070-1 del 02 de marzo de 2011.

Igualmente, en el referido informe se habla de la deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones técnicas presentada en términos del Decreto 419 de 2008, concluyéndose lo siguiente: "Se revisa el expediente 31814, el cual contiene el radicado de documentos #400020110070-1 del 02 de marzo de 2011, y se compara con lo existente en el sitio, se observa que el eje, marcado con la letra C, en la imagen 1, no presenta las características ni forma, indicado en el plano 03, localización y planta primer piso, Este hecho constituye un desmejoramiento de especificaciones, al no entregar las áreas de acuerdo a lo ofrecido DECRETO 419 DE 2008 y una deficiencia constructiva al incumplir lo establecido en la Ley 440 de 1997, y se califican como afectación, grave.

Ley 400 de 1997

ARTÍCULO 7°.- Sujeción de la construcción a los planos.- Los planos arquitectónicos y estructurales que se presenten para la obtención de la licencia de construcción deben ser iguales a los utilizados en la construcción de la obra. Por lo menos una copia de estos debe permanecer en el archivo del Departamento Administrativo o dependencia Distrital o Municipal a cargo de la expedición de la licencia de construcción.

TÍTULO IX

RESPONSABILIDAD Y SANCIONES

ARTÍCULO 50°.- Profesionales y funcionarios.- Los profesionales que adelanten o permitan la realización de obras de construcción sin sujetarse a las prescripciones, normas y disposiciones previstas en la presente Ley y sus reglamentos, incurrirán en violación del Código de Ética Profesional y podrán ser previstas en la presente Ley y sus reglamentos, incurrirán en violación del Código de Ética Profesional y podrán ser sancionados por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura, o los Colegios Profesionales correspondientes, o aquel del cual dependan, con la suspensión o la cancelación de la matrícula profesional, según sea el caso, en la forma prevista en la Ley, sin perjuicio de las demás acciones civiles y penales a que haya lugar.
Parágrafo.- En igual sanción incurrirán los profesionales de las dependencias oficiales que autoricen de cualquier forma la realización de obras de construcción sin sujetarse a las prescripciones, normas y disposiciones de la presente Ley y sus reglamentos. Además, tales funcionarios, y aquellos que, sin tener la condición de Ingeniero o Arquitecto, las autoricen,



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

Alcaldía Mayor de Bogotá
Secretaría Distrital del Hábitat
Subsecretaría de Inspección,
Vigilancia y Control de Vivienda

La suscrita Subdirectora de
Investigaciones y Control de
Vivienda, hace constar que la
presente licencia otorgada
con su contenido con el
documento que reposa en los
archivos de esta Entidad.

Yolanda C. Anzón



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

RESOLUCIÓN No. 533 DEL 08 DE MAYO DE 2017

Pág. 8 de 14

*Continuación de la Resolución "Por la cual se resuelve un recurso de reposición,
interpuesto contra la Resolución No 1210 del 11 de mayo de 2016"*

incurrirán en causal de mala conducta, sanción de suspensión o destitución, según sea el caso, sin perjuicio de las demás acciones civiles y penales a que haya lugar.

DECRETO 419 DE 2008

Desmejoramiento de especificaciones técnicas: Es una modificación total o parcial de las especificaciones del proyecto por parte del constructor o enajenador respecto de las aprobadas y ofrecidas legalmente, las contenidas en los planos y estudios de suelos, en los modelos de contratos aprobados, en los acuerdos suscritos por las partes o las mínimas establecidas en las normas vigentes".

De igual forma, la segunda visita técnica adelantada el 19 de enero de 2015, se constató que el hecho persistió, a lo cual en el Informe de Verificación de Hechos No. 15-058 del 22 de enero de 2015, consignó "(...) e. Se revisa el expediente 31814, el cual contiene el radicado de documentos # 400020110070-1 del 02 de Marzo de 2.011, y se compara con lo existente en sitio, se observa que el eje, marcado con la letra C, no presenta las características ni forma, indicadas en el plano 03, localización y planta primer piso...

En la visita se observa que la sociedad enajenadora no ha realizado ninguna actividad en lo referente a este hecho, el andén posee un ancho de 87 cms y la medida extraída del plano da 1.5 mts. Imagen 5 y 6.

De acuerdo a lo anterior EL HECHO PERSISTE".

Por lo anterior, este Despacho encuentra que, el argumento señalado por la sociedad enajenadora de no diferenciar esta Subdirección las dos clases de licencias una de construcción, y la otra de urbanismo, no tiene cabida para desvirtuar el hecho sancionado, toda vez que, lo que se le está indicando a la sociedad enajenadora es que no entrego las áreas de acuerdo a lo ofrecido, ni se sujetó a los planos, además téngase en cuenta, que la Licencia de Construcción otorgada, se aprobó conforme a unos ofrecimientos realizados por su sociedad enajenadora y fueron otras las especificaciones técnicas entregadas a los propietarios del proyecto de vivienda **RINCON DE LOS MOLINOS**, conducta tipificada en términos del Decreto 419 de 2008 como un desmejoramiento de especificaciones técnicas y deficiencia constructiva calificada como grave, por tanto, no es llamado a prosperar el cargo recurrido.



Diana Ginzón

RESOLUCIÓN No. 533 DEL 08 DE MAYO DE 2017

Pág. 9 de 14

Continuación de la Resolución "Por la cual se resuelve un recurso de reposición,
interpuesto contra la Resolución No 1210 del 11 de mayo de 2016"

b. "RESPECTO A LOS PRINCIPIOS DE RAZONABILIDAD Y PROPORCIONALIDAD".

A folios 165 al 167 la recurrente manifiesta su inconformidad frente a la sanción impuesta en La Resolución 1210 del 11 de mayo de 2016, aduciendo que este Despacho no tuvo en cuenta la proporcionalidad en la misma.

Señalando la misma que *"De acuerdo a la anterior, debe tenerse en cuenta que dentro de las atribuciones que concedió la ley a esta entidad está la de ejercer control para que no desmejoren las especificaciones contempladas en los planos arquitectónicos y se cumplan los reglamentos de propiedad horizontal; imposición de multas en caso de que se incumplan las ordenes o requerimientos impartidos; visita de obra, con el fin de controlar el avance de la misma y sus especificaciones, a fin de verificar que lo aprobado se ciñe a lo ofrecido.*

*Como consecuencia de lo anterior, una sanción solo sería procedente por ser razonable, proporcional, necesaria e idónea si y solo si, en primer lugar se puede probar satisfactoriamente que un cambio de una especificación produjo un detrimento o una desmejora constructiva, o un menoscabo o detrimento a uno de los adquirentes"*².

Teniendo en cuenta las razones expuesta en el literal anterior, es importante señalarle a la sociedad recurrente, que como bien lo específico el informe verificación de hechos No. 13-1027 del 09 de octubre de 2013 (folios 48-50) que recoge las conclusiones de la Visita Técnica adelantada el día 07 de octubre de 2013 y el Informe Verificación de Hechos 15-058 del 22 de enero de 2015 (folios 112 a 114) que recoge las conclusiones de la Visita Técnica adelantada el día 19 de enero de 2015, la sociedad incurrió en un desmejoramiento de especificaciones, al no entregar las áreas de acuerdo a lo ofrecido Decreto 419 DE 2008 y una deficiencia constructiva al incumplir lo establecido en la Ley 440 de 1997, y se califican como afectación, grave, así las cosas, este Despacho estima correcta la sanción impuesta a INVERSIONES MENDEBAL S.A.

Ahora bien, frente a la indexación de las sanciones, este Despacho se permite aclarar que lo que se busca es actualizar una suma de dinero, pues la indexación es una figura que nace como una respuesta a un fenómeno económico derivado del proceso de depreciación de la moneda cuya finalidad última es conservar en el tiempo su poder adquisitivo, de tal manera que en aplicación de principios tales como el de equidad y de justicia, de reciprocidad contractual, el de integridad del pago y el de reparación integral del daño, el acreedor de

² Folio 166 escrito Recurso de Reposición

UP



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

Alcalde Mayor de Bogotá
Secretaría Distrital del Hábitat,
Inspección de Inspección,
Vigilancia y Control de Vivienda
a suscrita Subdirectora de
Investigaciones y Control de
Vivienda, hace constar que la
presente fotocopia coincide
en su contenido con el
documento que reposa en los
archivos de esta Entidad.

Diagona



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 533 DEL 08 DE MAYO DE 2017

Pág. 10 de 14

Continuación de la Resolución "Por la cual se resuelve un recurso de reposición, interpuesto contra la Resolución No 1210 del 11 de mayo de 2016"

cualquier obligación de ejecución diferida en el tiempo esté protegido contra sus efectos nocivos.

Así las cosas, por ser aplicable al caso concreto, el Decreto 2610 de 1979 en concordancia con el numeral 9 del artículo 2 del Decreto Ley 078 de 1987, facultó a la administración a imponer multas sucesivas de \$10.000 a \$500.000 a las personas que desarrollan actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, cuando encuentre que se ha violado una norma o reglamento a que deben estar sometidos con relación a su actividad. La multa antes descrita se indexa de conformidad con los principios constitucionales de justicia, equidad y prevalencia del derecho sustancial sobre el formal, lo cual se sintetiza en que:

"...la aplicación de la indexación obedece a la existencia de un vacío normativo en las disposiciones sancionatorias de la Ley 66 de 1968 y sus decretos modificatorios³, vacío que debe ser llenado por el agente que aplica la norma de conformidad con los criterios auxiliares establecidos en el artículo 230 de la Constitución Nacional, dentro de los que se encuentran los criterios de justicia y equidad, con el fin de proteger de manera efectiva el derecho a la vivienda digna⁴, toda vez que la inaplicación de la indexación dejaría sin fuerza y efectividad las multas a través de las cuales el legislador busco 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". (Negrita y Subrayado nuestros).

Y se explica además en que:

"El proceso de actualización monetaria de la indexación no genera el pago de un mayor valor al establecido en la ley, sino que reproduce exactamente el mismo valor pasado pero en términos presentes, situación que ha sido reiterada en diferentes pronunciamientos, algunos de ellos referidos en el análisis realizado por el Consejo de Estado en su concepto 1564 de 2004⁵.

³ Con respecto al tema de la existencia de omisión legislativa frente al tema de la indexación ver las sentencias C-862 de 2006, SU-120 de 2003, C-070 de 1996, T-663 de 2003, T-085 y T-815 de 2004 y T-098 de 2005, de la Corte Constitucional, entre otras, y del Consejo de Estado Sección 2ª Subsección A, la sentencia con radicado NO. 5116-05 y la sentencia del 6 de septiembre de 2001, expediente 13232.

⁴ Respecto del deber de garantizar la efectividad de los derechos como principio orientador de la práctica judicial, administrativa y legislativa, ver sentencia de la Corte Constitucional T-006 del 12 de mayo de 1992. MP. Dr. Eduardo Cifuentes Muñoz.

⁵ Cf. Corte Suprema de Justicia. Sentencia No. 042 del 9 de septiembre de 1999, expediente No. 5005. Consejo de Estado, Sección Cuarta, Sentencia del 18 de marzo de 1993, expediente No. 4490. Consejo de Estado. Sección 4ª, Sentencia del 14 de agosto de 2003. Expediente No. 12324. Corte Constitucional, sentencia C-280 de 1996.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

Alcaldía Mayor de Bogotá
Secretaría Distrital del Hábitat
Subsecretaría de Inspección,
Vigilancia y Control de Vivienda
La suscrita Subdirectora de
Investigaciones y Control de
Vivienda, hace constar que la
presente fotocopia coincide
en su contenido con el
documento que reposa en los
archivos de esta Entidad.

Diana G. Pinzón 6

RESOLUCIÓN No. 533 DEL 08 DE MAYO DE 2017

Pág. 11 de 14

Continuación de la Resolución "Por la cual se resuelve un recurso de reposición,
interpuesto contra la Resolución No 1210 del 11 de mayo de 2016"

De otra parte y como lo explica el doctor Luis Fernando Uribe Restrepo, en su libro "Las obligaciones pecuniarias frente a la inflación", "*La depreciación monetaria originada en la inflación ataca el normal comportamiento de las obligaciones que tiene por objeto una prestación de dar una suma de dinero*", en la medida en que "*la depreciación tiene como uno de sus efectos afectar esa función de medida de valores que corresponde desempeñar a la moneda*".

El derecho no puede ser ajeno a esta realidad económica; por ello en nuestro país se ha abierto paso jurisprudencialmente a la tesis de la indexación o corrección monetaria, tanto en el derecho civil, como en el derecho público, al punto que la Corte Constitucional ha llegado a aceptar expresamente la viabilidad de indexar sanciones disciplinarias. 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.

En sentencia del treinta (30) de mayo de dos mil trece (2013), el H. Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo Sección Primera, Exp. Núm. 2006-00986-01, 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 aportes del mencionado fallo, 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.

UP



ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

Alcaldía Mayor de Bogotá
Secretaría Distrital del Hábitat,
Subsecretaría de Inspección,
Vigilancia y Control de Vivienda

La suscrita Subdirectora de
Investigaciones y Control de
Vivienda, hace constar que la
presente fotocopia cursada
del contenido que reposa en los
documentos de esta Entidad,
es idéntica a la original.

Antonio González



ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 533 DEL 08 DE MAYO DE 2017

Pág. 12 de 14

Continuación de la Resolución "Por la cual se resuelve un recurso de reposición,
interpuesto contra la Resolución No 1210 del 11 de mayo de 2016"

Sin embargo, la sala reitera, que 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).

De esta manera, es evidente que el recurrente con sus afirmaciones no logra desvirtuar la multa impuesta en la Resolución recurrida, por lo que dicho argumento no está llamado a prosperar.

En ese orden de ideas y como ya se expresó anteriormente, es claro que esta Subdirección ha llevado a cabo las actuaciones administrativas correspondientes, de conformidad con sus competencias, sujetas a los procedimientos contemplados en los Decretos Distritales expedidos para tal efecto, así como las visitas y las pruebas técnicas que con ellas se acompañan.

Esta situación se evidencia en el caso *sub-examine* en cuanto a la actuación administrativa, que esta se desarrolló dentro del contexto de garantizar la correcta producción de los actos administrativos.

Con fundamento en ello, este Despacho ha actuado conforme a la ley, dentro de la órbita de sus funciones y en congruencia con el principio de legalidad, pues la actuación administrativa se adelantó de conformidad con el procedimiento correspondiente (Decreto Distrital 419 de 2008).

Así las cosas, cabe advertir que las facultades bajo las que actúa el ente investigador surgen de la aplicación de las Leyes 66 de 1968 y 820 de 2003, los Decretos Leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987 y demás normas concordantes que dieron curso a la expedición del Acuerdo Distrital 257 de 2006, se dictaron normas sobre la estructura, organización y funcionamiento de los organismos y entidades de Bogotá D.C., se creó la Secretaría Distrital del Hábitat,



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HÁBITAT
Alcaldía Mayor de Bogotá
Secretaría Distrital del Hábitat
Subsecretaría de Inspección,
Vigilancia y Control de Vivienda
La suscrita Subdirectora de
Investigaciones y Control de
Vivienda, hace constar que la
presente fotocopia concuerda
en su contenido con los
documentos de esta Entidad.
archivos de esta Entidad.
Diana Catalina
Puerto Romero

RESOLUCIÓN No. 533 DEL 08 DE MAYO DE 2017

Pág. 13 de 14

Continuación de la Resolución "Por la cual se resuelve un recurso de reposición,
interpuesto contra la Resolución No 1210 del 11 de mayo de 2016"

asignándole a ésta, entre otras las funciones de inspección, vigilancia y control al ejercicio de las actividades de enajenación y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda establecidas en las Leyes 66 de 1968 y 820 de 2003, los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987 y demás normas concordantes.

En razón a lo expresado con anterioridad resulta claro para el Despacho que el Acto Administrativo materia de estudio fue emitido en debida forma, y con total apego a las normas legales, respetando el debido proceso y el derecho a la defensa, así como también se dio cabal cumplimiento al principio de legalidad, y en general, en su expedición se dio plena observancia a todas y cada una de las garantías con que gozan los investigados en este tipo de procesos, por lo cual no es procedente acceder a la solicitud del recurrente de revocar la Resolución No. 2791 del 28 de octubre de 2016.

En mérito de lo expuesto el Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: No reponer la Resolución No. 1210 del 11 de mayo de 2016, impuesta en contra de la enajenadora **INVERSIONES MENDEBAL S.A** identificada con NIT. 860.353.473-5, representada legalmente por el señor **JUAN CARLOS ORTIZ URIBE** (o quienes hagan sus veces), por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO: Confirmar en todas sus partes la Resolución No. 1210 del 11 de mayo de 2016.

ARTÍCULO TERCERO: Conceder ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, de acuerdo con el literal i) del artículo 20 del Decreto Distrital 121 de 2008, el recurso de apelación interpuesto en debida forma, de acuerdo con lo establecido en el artículo 74 y s.s. del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. En consecuencia envíese el expediente al Superior para lo de su competencia.

ARTÍCULO CUARTO: Notificar el contenido de esta Resolución a la enajenadora **INVERSIONES MENDEBAL S.A** identificada con NIT. 860.353.473-5, representada legalmente por el señor **JUAN CARLOS ORTIZ URIBE** (o quienes hagan sus veces) y/o a la señora **DIANA CATALINA PUERTO ROMERO** en su calidad de Segundo Suplente del Representante Legal la sociedad mencionada.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

Alcaldía Mayor de Bogotá
Secretaría Distrital del Hábitat
Subsecretaría de Inspección,
vigilancia y Control de Vivienda

La suscrita Subdirectora de
Investigaciones y Control de
Vivienda, hace constar que la
presente fotocopia coincide
en su contenido con el
documento que reposa en los
archivos de esta Entidad.

Diana Pinzón



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 533 DEL 08 DE MAYO DE 2017

Pág. 14 de 14

Continuación de la Resolución "Por la cual se resuelve un recurso de reposición,
interpuesto contra la Resolución No 1210 del 11 de mayo de 2016"

ARTÍCULO QUINTO: Comuníquese el contenido de esta Resolución al administrador y/o Representante Legal del Proyecto de Vivienda **URBANIZACION RINCON DE LOS MOLINOS**, en esta ciudad.

ARTÍCULO SEXTO: La presente resolución rige a partir de su expedición.

Dada en Bogotá, a los ocho (08) días del mes de mayo de 2017.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

Diana Carolina Pinzón

DIANA CAROLINA PINZÓN VELÁSQUEZ
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Karent Ramirez Bernal - Contratista SICV *KRB*
Revisó: Evelin Baquero Pardo - Contratista SICV *EB*