



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá D.C.,

Señor (a):

**Administrador y/o Representante Legal
EDIFICIO LOS PINOS 1.**

Calle 74 # 88 – 14 oficina de administración
Ciudad

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

2-2017-68641

FECHA: 2017-08-25 09:22 PRO 196436 FOLIOS: 1
ANEXOS: 11 FOLIOS
ASUNTO: COMUNICACION RESOLUCIÓN 1315 DE
2017
DESTINO: EDIFICIO LOS PINOS 1
TIPO: Derechos de Petición
ORIGEN: EDHT - Subsecretaría de Inspección,
Vigilancia y Control de Vivienda

Tipo de acto administrativo:

Tipo de acto administrativo: **Resolución No. 1315 de 14 de agosto de 2017**
Expediente No. **1-2014-42768-1**

Respetado (a) Señor (a),

Dando cumplimiento al artículo tercero de la **Resolución 1315 de 14 de agosto de 2017** “*Por la cual se resuelve un recurso de reposición, interpuesto contra la Resolución No. 730 del 30 de mayo de 2017*”, atentamente remito copia del mencionado acto administrativo para su comunicación.

Cordialmente,

Diana Pinzón

DIANA CAROLINA PINZÓN VELÁSQUEZ
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Lo enunciado en once (11) folios.

Elaboró: Karen Ramirez Bernal - Contratista SIC
Revisó: Laura Diaz Barrios Contratista SIVCY

[Firma]





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 1315 DEL 14 DE AGOSTO DE 2017

“Por la cual se resuelve un recurso de reposición, interpuesto contra la Resolución No. 730 del 30 de mayo de 2017”

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. 730 del 30 de mayo de 2017 (Folios 104 a 114), sancionó a los enajenadores **RUDECINDO CASTILLO**, identificado con la cedula de ciudadanía No. 19179122, **CRISTHIAN ENRIQUE BRAVO RODRIGUEZ**, identificado con la cedula de ciudadanía No. 20139320 y **LILIA TERESA NIÑO DE ROMERO**, identificada con la cedula de ciudadanía No. 1014239224, con multa por valor de TRESCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS CUARENTA PESOS (\$369.340.00) M/CTE, que indexados a la fecha corresponden a CINCUENTA Y UN MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS (51.900.000.00) M/CTE.

En la que le ordenó requerir a los enajenadores para que dentro del término de un (1) año, realizara los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva los hechos que afectan las zonas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO LOS PINOS 1** referentes a:

- “3. HUMEDAD EN CIELO RASO DRYWALL PISO 5**
- 4. ALTURA ANTEPECHOS PUNTO FIJO.**
- 5. PARQUEADEROS AREAS MANIOBRA.**
- 7. ENTREGA DE DOCUMENTOS.**
- 8. TANQUE DE RESERVA-TANQUE DE AGUA –**
- 12. CUARTO DE BASURAS**
- 13. VENTILACION DE BAÑO A.C.**
- 14. ACCESO A DISCAPACITADOS.**
- 15. SEÑALIZACION RUTA DE EVACUACION E ILUMINACION DE EMERGENCIA**
- 16. HUELLAS Y CONTRAHUELLAS**
 - A) LAS CONTRAHUELLAS POSEEN ALTURAS VARIABLES**
 - B) LAS HUELLAS DE LA ESCALERA PRESENTAN UNA DIMENSION DE ENTRE 23 Y 25CMS**
- 17. PASAMANOS EN ESCALERA**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 1315 DEL 14 DE AGOSTO DE 2017

Pág. 2 de 21

Continuación de la Resolución "Por la cual se resuelve un recurso de reposición, interpuesto contra la Resolución No. 730 del 30 de mayo de 2017"

- 19. **GOTEROS EN VANOS VENTANAS**
- 20. **JUNTAS DE DILACION.**
- 22. **SISTEMA CONTRA INCENDIOS**
- 23. **IMPERMEABILIZACION DE FACHADA**

Especificados en el Informe de Verificación de Hechos No. 14-1177 del 17 de octubre de 2014 (folios 40-47), producto de la visita de verificación de hechos realizada el día 10 de octubre de 2014 (folio 39).

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. 2-2017-43702 (folio 115), 2-2017-43703 (folio 117), 2-2017-43704 (folio 118), 2-2017-43705 (folio 116) del 07 de junio de 2017, procedió a citar para notificación personal del contenido de la Resolución No.730 del 30 de mayo de 2017, dirigido los enajenadores **RUDECINDO CASTILLO**, identificado con la cedula de ciudadanía No. 19179122, **CRISTHIAN ENRIQUE BRAVO RODRIGUEZ**, identificado con la cedula de ciudadanía No. 20139320 y **LILIA TERESA NIÑO DE ROMERO**, identificada con la cedula de ciudadanía No. 1014239224 y al administrador y/o representante legal del proyecto de vivienda **EDIFICIO LOS PINOS 1**.

Que como consecuencia de lo anterior, el citado Acto Administrativo fue notificado personalmente el día 13 de junio de 2017 (Folio 119), al enajenador **CRISTHIAN ENRIQUE BRAVO RODRIGUEZ**, por intermedio de su apoderado el señor **CARLOS ALBERTO DUSSAN CALDERON**.

Que pasados más de cinco días del envío de las mencionadas citaciones a los enajenadores **RUDECINDO CASTILLO**, identificado con la cedula de ciudadanía No. 19179122, y **LILIA TERESA NIÑO DE ROMERO** y encontrándose fallida la notificación personal, mediante radicados 2-2017-48779 (folio 125), del 01 de junio de 2017, le fue enviada notificación por aviso a la señora **LILIA TERESA NIÑO DE ROMERO** la cual fue recibida el día 27 de junio de 2017 (folio 126), así mismo se envió notificación por aviso al señor **RUDECINDO CASTILLO** mediante radicado No. 2-2017-48785 del 23 de junio de 2017 (folio 129), recibida el 27 de junio de 2017 (folio 130).



RESOLUCIÓN No. 1315 DEL 14 DE AGOSTO DE 2017

Pág. 3 de 21

Continuación de la Resolución "Por la cual se resuelve un recurso de reposición, interpuesto contra la Resolución No. 730 del 30 de mayo de 2017"

En igual sentido, se envió notificación por aviso al administrador y/o representante legal del proyecto de vivienda **EDIFICIO LOS PINOS 1**, mediante radicado No 2-2017-48782 del 23 de junio de 2017 (folio 127), la cual fue recibida el 27 de junio de 2017 (folio 131)

Que mediante escrito con radicación No. 1-2017-50035 del 29 de junio de 2017 (folios 132 al 146), el señor **CARLOS ALBERTO DUSSAN CALDERON**, en su calidad de apoderado del enajenador **CRISTHIAN ENRIQUE BRAVO RODRIGUEZ**, dentro del término legal interpuso recurso de reposición y subsidiario de apelación contra la Resolución No. 730 del 30 de mayo de 2017.

Leído lo anterior, le corresponde a este Despacho pronunciarse sobre el recurso de reposición interpuesto por el enajenador **CRISTHIAN ENRIQUE BRAVO RODRIGUEZ** presentado contra la Resolución No. 730 del 30 de mayo de 2017, expedida por esta Subdirección, previo 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.

CP



RESOLUCIÓN No. 1315 DEL 14 DE AGOSTO DE 2017

Pág. 4 de 21

Continuación de la Resolución “*Por la cual se resuelve un recurso de reposición, interpuesto contra la Resolución No. 730 del 30 de mayo de 2017*”

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.*

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. 730 del 30 de mayo de 2017, es 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



RESOLUCIÓN No. 1315 DEL 14 DE AGOSTO DE 2017

Pág. 5 de 21

Continuación de la Resolución "Por la cual se resuelve un recurso de reposición, interpuesto contra la Resolución No. 730 del 30 de mayo de 2017"

Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo¹, en tanto que el enajenador se notificó personalmente el día 13 de junio de 2017, y el 29 de junio de 2017, el señor **CARLOS ALBERTO DUSSAN CALDERON**, en su calidad de apoderado del enajenador **CRISTHIAN ENRIQUE BRAVO RODRIGUEZ**, 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:

"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***

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.

CP



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 1315 DEL 14 DE AGOSTO DE 2017

Pág. 6 de 21

Continuación de la Resolución “*Por la cual se resuelve un recurso de reposición, interpuesto contra la Resolución No. 730 del 30 de mayo de 2017*”

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 29 de junio de 2017 contra la Resolución No. 730 del 30 de mayo de 2017.

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.

Por lo tanto, este Despacho se detiene a analizar los cargos recurridos por el enajenador en los siguientes términos:

i. “**SUBSANACIÓN DE LOS HECHOS**”

El recurrente relata en su escrito algunas de las etapas surtidas en la investigación No. 1-2014-42768 del 03 de julio de 2014, en donde manifiesta que la copropiedad intervino los hechos subsanándolos, así mismo indica “*quien representa a los querellados se reunió con la administradora y algunos copropietarios el día domingo 25 de mayo de 2017, donde avanzaron*

RESOLUCIÓN No. 1315 DEL 14 DE AGOSTO DE 2017

Pág. 7 de 21

Continuación de la Resolución "Por la cual se resuelve un recurso de reposición, interpuesto contra la Resolución No. 730 del 30 de mayo de 2017"

en el alcance de las presuntas afectaciones realizando un registro de las condiciones reales en que se encuentran las zonas comunes del edificio los PINOS I, pudiéndose evidenciar que la gran mayoría han sido subsanadas tal como muestra a continuación"

A lo que anexa un registro fotográfico del estado actual de los hechos.

De lo argumentado por el recurrente, este Despacho se permite analizar que la investigación administrativa No. 1-2014-42768 se adelantó en conformidad a lo establecido en el Decreto Distrital 419 de 2008, que señala las normas para el cumplimiento de unas funciones asignadas a la Subsecretaría de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, en uso de las atribuciones legales y en particular las que confieren los artículo 38 y 39 del decreto Ley 1421 de 1993, teniendo por objeto, dictar las normas para el cumplimiento de las funciones de inspección y vigilancia y control de las actividades de enajenación, arrendamiento e intermediación de vivienda que corresponden a la Subsecretaría de Inspección y Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, o quien haga sus veces, según lo dispuesto en La Ley 66 de 1968, los Decreto Leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987, la Ley 820 de 2003, el Acuerdo 079 de 2003, el Decreto Distrital 121 de 2008 y demás normas concordantes.

Es precisamente en virtud de la potestad otorgada a esta Subdirección, que se expide la Resolución No. 730 del 30 de mayo de 2017, sancionando a los enajenadores **RUDECINDO CASTILLO**, identificado con la cedula de ciudadanía No. 19179122, **CRISTHIAN ENRIQUE BRAVO RODRIGUEZ**, identificado con la cedula de ciudadanía No. 20139320 y **LILIA TERESA NIÑO DE ROMERO**, identificada con la cedula de ciudadanía No. 1014239224, por incurrir en deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones técnicas, respecto los hechos:

1. **TERMINACION PISOS -PAREDES-REJILLAS-ELECTRICOS-ACABADO PUNTO FIJO.**
11. **CHAPA PUERTA PRINCIPAL (MANIJA).**
21. **CARPINTERIA METALICA OXIDADA.**
6. **CONTADORES DE AGUA SIN MARCAR.**
9. **SALON COMUNAL.**
3. **HUMEDAD EN CIELO RASO DRYWALL PISO 5.**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 1315 DEL 14 DE AGOSTO DE 2017

Pág. 8 de 21

Continuación de la Resolución "Por la cual se resuelve un recurso de reposición,
interpuesto contra la Resolución No. 730 del 30 de mayo de 2017"

4. ALTURA ANTEPECHOS PUNTO FIJO.
5. PARQUEADEROS AREAS MANIOBRA.
7. ENTREGA DE DOCUMENTOS.
8. TANQUE DE RESERVA-TANQUE DE AGUA --
12. CUARTO DE BASURAS
13. VENTILACION DE BAÑO A.C.
14. ACCESO A DISCAPACITADOS.
15. SEÑALIZACION RUTA DE AVANCUACION E ILUMINACION DE EMERGENCIA
16. HUELLAS Y CONTRAHUELLAS
 - A) LAS CONTRAHUELLAS POSEEN ALTURAS VARIABLES
 - B) LAS HUELLAS DE LA ESCALERA PRESENTAN UNA DIMENSION DE ENTRE 23 Y 25CMS
17. PASMANOS EN ESCALERA
19. GOTEROS EN VANOS VENTANAS
20. JUNTAS DE DILACION.
22. SISTEMA CONTRA INCENDIOS
23. IMPERMEABILIZACION DE FACHADA

Conforme al material probatorio obrante en el expediente, en donde reposa el Informe de Verificación de Hechos No. 14-1177 del 17 de octubre de 2014 (folios 40-47), producto de la visita de verificación de hechos realizada el día 10 de octubre de 2014 (folio 39).

Así bien, reposa en el expediente el Acta de Audiencia de Intermediación celebrada por las partes el día 25 de mayo de 2017(folio 101-102), en donde las partes acuerdan que los hechos:

1. TERMINACION PISOS -PAREDES-REJILLAS-ELECTRICOS-ACABADO PUNTO FIJO.
 11. CHAPA PUERTA PRINCIPAL (MANIJA).
 21. CARPINTERIA METALICA OXIDADA.
6. CONTADORES DE AGUA SIN MARCAR.
9. SALON COMUNAL.

RESOLUCIÓN No. 1315 DEL 14 DE AGOSTO DE 2017

Pág. 9 de 21

Continuación de la Resolución *“Por la cual se resuelve un recurso de reposición, interpuesto contra la Resolución No. 730 del 30 de mayo de 2017”*

Fueron intervenidos en su momento por la copropiedad, sin existir acuerdo entre las partes por los hechos restantes

Por lo que este Despacho procedió a sancionar a los enajenadores del proyecto de vivienda, con fundamento en lo dispuesto en el Decreto 419 de 2008.

Téngase en cuenta que esta Subdirección conforme a la potestad sancionatoria reglamentada en el artículo 52 de la Ley 1437 de 2011, solamente tiene la facultad sancionatoria de tres años, desde la entrega de las zonas comunes, que establece la norma en comentario:

“Artículo 52. Caducidad de la facultad sancionatoria. Salvo lo dispuesto en leyes especiales, la facultad que tienen las autoridades para imponer sanciones caduca a los tres (3) años de ocurrido el hecho, la conducta u omisión que pudiere ocasionarlas, término dentro del cual el acto administrativo que impone la sanción debe haber sido expedido y notificado. Dicho acto sancionatorio es diferente de los actos que resuelven los recursos, los cuales deberán ser decididos, so pena de pérdida de competencia, en un término de un (1) año contado a partir de su debida y oportuna interposición. Si los recursos no se deciden en el término fijado en esta disposición, se entenderán fallados a favor del recurrente, sin perjuicio de la responsabilidad patrimonial y disciplinaria que tal abstención genere para el funcionario encargado de resolver.

Cuando se trate de un hecho o conducta continuada, este término se contará desde el día siguiente a aquel en que cesó la infracción y/o la ejecución.

La sanción decretada por acto administrativo prescribirá al cabo de cinco (5) años contados a partir de la fecha de la ejecutoria”.

Así que la norma comentada señala que la facultad de sancionar caduca en el término de tres (3) años, los cuales deben contarse a partir del momento de la ocurrencia de los hechos tipificados como infracción administrativa. Si se trata de un hecho o conducta continuada el conteo debe realizarse a partir del día siguiente al de cesación de la infracción o ejecución. La Ley es clara en señalar que dentro del plazo previsto no solo debe tomarse la decisión sino que además ésta debe ser notificada.

CP



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 1315 DEL 14 DE AGOSTO DE 2017

Pág. 10 de 21

Continuación de la Resolución “Por la cual se resuelve un recurso de reposición, interpuesto contra la Resolución No. 730 del 30 de mayo de 2017”

Igualmente la Corte Constitucional, es clara en señalar el término de caducidad de la facultad sancionatoria así:

“El precepto del cual hace parte el texto acusado y con el que termina este capítulo, regula: i) el término de tres años para la caducidad de la facultad sancionatoria, contados desde la ocurrencia de la conducta u omisión que pudiere ocasionar la infracción y ii) precisa que en ese plazo el acto administrativo que impone la sanción debe estar notificado. En consecuencia, la caducidad de la facultad sancionadora sólo se enerva cuando el acto administrativo que define el proceso administrativo se ha notificado en debida forma.

Igualmente aclara que: i) el acto sancionatorio es diferente de los actos que resuelven los recursos, los cuales deberán ser decididos en un término de un (1) año contado a partir de su debida y oportuna interposición, so pena de pérdida de competencia, ii) en consecuencia, el recurso se debe entender resuelto a favor del recurrente y iii) la responsabilidad patrimonial y disciplinaria del funcionario que omitió resolver en tiempo”².

Teniendo en cuenta lo anterior, es necesario puntualizar que este Despacho en virtud de su potestad sancionatoria le permitió a los enajenadores que durante casi los tres (3) años transcurridos de la investigación administrativa ejecutara las actividades tendientes a solucionar en forma definitiva los hechos sancionados y no por lo contrario esperarse al último momento de la audiencia de intermediación, o peor aún atribuir la carga a la copropiedad cuando desde la construcción del edificio se pudo haber evitado las deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones técnicas incurridas.

De lo argumentado líneas atrás, y teniendo en cuenta que si bien el recurrente en su escrito aporta material fotográfico de lo que aparentemente puede entenderse como las zonas comes del proyecto de vivienda en cuestión, no resultan en sí mismas ser sufrientes para determinar la fecha de intervención de los hechos, ni tampoco existe un recibo a satisfacción de las obras

² Sentencia C-875-11 Magistrado ponente JORGE IGNACIO PRETELT CHALJUB



RESOLUCIÓN No. 1315 DEL 14 DE AGOSTO DE 2017

Pág. 11 de 21

Continuación de la Resolución *“Por la cual se resuelve un recurso de reposición, interpuesto contra la Resolución No. 730 del 30 de mayo de 2017”*

adelantadas por los enajenadores, por lo que este Despacho se permite analizar cada una de estas en los siguientes términos:

1. Terminación de pisos-paredes-rejillas-eléctricos-acabados puntos fijos

El recurrente manifiesta que *“los muros, paredes, rejillas y cajas eléctricas se encuentran debidamente terminadas, tal como se evidencia en el registro fotográfico”*.

Como quedo especificado en el Acta de Audiencia de Intermediación de Hechos folio 101, el hecho se encuentra superado al haber sido corregido por la copropiedad, por lo que se omitió impartir orden de hacer en la resolución sancionatoria a los enajenadores sobre este hecho.

2. Eléctricos

El recurrente manifiesta, que *“no existen deficiencias en las instalaciones eléctricas y estas se encuentran debidamente funcionando tal como se evidencia en este registro fotográfico”*.

Hecho no sancionado por considerar el área técnica en el Informe de Verificación de Hechos No. 14-1177 del 17 de octubre de 2014 (folio 40 doble cara) que no es posible corroborar si existe o no una deficiencia en al instalación y/o funcionamiento del sistema eléctrico.

3. Cielo raso y Driwall piso 5

El recurrente manifiesta, que: *“no existen humedades en el piso 5º, tal como se evidencia en el registro fotográfico”*

Como quedo especificado en el Acta de Audiencia de Intermediación de Hechos folio 101, las partes dicen que el hecho no se encuentra superado, y toda vez que la foto allegada en el escrito de reposición en si misma no prueba la intervención del hecho al no poderse esgrimir fecha de la intervención, o acta de entrega el trabajo adelantado, este Despacho no puede atender la solicitud del recurrente.

RESOLUCIÓN No. 1315 DEL 14 DE AGOSTO DE 2017

Pág. 12 de 21

Continuación de la Resolución “*Por la cual se resuelve un recurso de reposición, interpuesto contra la Resolución No. 730 del 30 de mayo de 2017*”

4. Altura antepecho punto fijo

El recurrente manifiesta, que: “*se acordara la instalación de la baranda*”

Por persistir el hecho y no haber prueba que estime la subsanación del mismo, tal como la constituye el acta de entrega del trabajo adelantado, no se puede acceder a la petición del recurrente.

5. Parqueaderos

El recurrente manifiesta, que: “*se encuentran debidamente delimitados funcionalmente independientes y con salida a vía pública*”.

Como quedo especificado en el Acta de Audiencia de Intermediación de Hechos folio 101, las partes dicen que el hecho no se encuentra superado, y toda vez que la foto allegada en el escrito de reposición en si misma no prueba la intervención del hecho al no poderse esgrimir fecha de la intervención, o acta de entrega el trabajo adelantado, este Despacho no puede atender la solicitud del recurrente.

6. Contadores de agua

El recurrente manifiesta, que: “*todos los medidores de agua se encuentran debidamente marcados*”

Como quedo especificado en el Acta de Audiencia de Intermediación de Hechos folio 101, el hecho se encuentra superado al haber sido corregido por la copropiedad, por lo que se omitió impartir orden de hacer en la resolución sancionatoria a los enajenadores sobre este hecho.

7. Entrega de documentos

El recurrente manifiesta, que: “*las partes se encuentran revisando la documentación entregada y por entregar*”



RESOLUCIÓN No. 1315 DEL 14 DE AGOSTO DE 2017

Pág. 13 de 21

Continuación de la Resolución *“Por la cual se resuelve un recurso de reposición, interpuesto contra la Resolución No. 730 del 30 de mayo de 2017”*

Toda vez que no hay prueba que desvirtúe la sanción del hecho, se sugiere adelantar las actividades tendientes a la subsanación del mismo dentro del tiempo estipulado en la resolución sancionatoria.

8. Tanque de reserva

El recurrente manifiesta, que: *“la NTC 1500 en la cual establece que la edificación debe contar con un tanque bajo reserva, lo cual al revisar la norma no se encuentra esta especificación y al revisar los planos aprobados por la curaduría no se encuentran estipulado”*.

Conforme a lo estipulado en el Informe de Verificación de Hechos No. 14-1177 del 17 de octubre de 2014, a folio 42, se señala que los enajenadores incurrieron en deficiencia constructiva calificada como afectación grave al quebrantar lo estipulado en la NTC 1500 Código Colombiano de Fontanería y el Código de Edificación del Distrito, toda vez que indica que para las edificaciones de 4 o más pisos, es necesario la construcción de tanque bajo.

Así mismo es importante enfatizarle a los enajenadores que la norma estipulada en la NTC 1500, prima sobre la licencia de construcción y no puede alegarse el desconocimiento de la norma como excusa para su incumplimiento.

Se permite citar un aparte jurisprudencial en Sentencia C-993/06, Magistrado Ponente: Dr. JAIME ARAUJO RENTERIA, que dice:

“Uno de los fundamentos de un Estado democrático es la preeminencia o superioridad del Derecho, de tal suerte que todos sus órganos y todos sus habitantes están sometidos al mismo, en primer lugar a la Constitución Política, por ser la normatividad superior. En tal sentido, el Art. 4° de ésta dispone que es deber de los nacionales y de los extranjeros en Colombia acatar la Constitución y las leyes y respetar y obedecer a las autoridades; el Art. 6°

CP

RESOLUCIÓN No. 1315 DEL 14 DE AGOSTO DE 2017

Pág. 14 de 21

Continuación de la Resolución “*Por la cual se resuelve un recurso de reposición, interpuesto contra la Resolución No. 730 del 30 de mayo de 2017*”

ibidem estatuye que los particulares sólo son responsables ante las autoridades por infringir la Constitución y las leyes y que los servidores públicos lo son por la misma causa y por omisión o extralimitación en el ejercicio de sus funciones, y el Art. 95 ibidem dispone que toda persona está obligada a cumplir la Constitución y las leyes. Dicho sometimiento general al ordenamiento jurídico tiene como finalidad asegurar un orden justo y la convivencia pacífica en la vida social, como lo consagran expresamente el preámbulo de la Constitución, como valores del Estado, y el Art. 2° ibidem, como fines esenciales del mismo. Para alcanzar ese efecto, aquel tiene como característica esencial la coacción, es decir, la potestad de imponer su cumplimiento sin la voluntad de las personas y aun contra dicha voluntad, por conducto de los órganos estatales competentes”.

9. Salón comunal

El recurrente manifiesta, que “*los elementos de obra existentes en el momento fueron retirados y la deficiencia corregida*”.

Como quedo especificado en el Acta de Audiencia de Intermediación de Hechos folio 101, el hecho se encuentra superado al haber sido corregido por la copropiedad, por lo que se omitió impartir orden de hacer en la resolución sancionatoria a los enajenadores sobre este hecho.

10. Escombros

El recurrente manifiesta, que: “*en el momento de la visita técnica realizada se encontraban en la parte exterior de la edificación y fueron retirados*”.

Como quedo especificado en el Acta de Audiencia de Intermediación de Hechos folio 101, el hecho se encuentra superado al haber sido corregido, por lo que se omitió impartir orden de hacer en la resolución sancionatoria a los enajenadores sobre este hecho.



RESOLUCIÓN No. 1315 DEL 14 DE AGOSTO DE 2017

Pág. 15 de 21

Continuación de la Resolución "Por la cual se resuelve un recurso de reposición, interpuesto contra la Resolución No. 730 del 30 de mayo de 2017"

11. Chapa puerta principal

El recurrente manifiesta, que: *"la chapa de a puerta principal fue cambiada y cuenta con elemento de agarre"*.

Como quedo especificado en el Acta de Audiencia de Intermediación de Hechos folio 101, el hecho se encuentra superado al haber sido corregido por la copropiedad, por lo que se omitió impartir orden de hacer en la resolución sancionatoria a los enajenadores sobre este hecho.

12. Cuarto de basuras

El recurrente manifiesta, que: *"se acordara con la Administración la adecuación del cuarto de basuras, siendo necesario hacer saber que al revisar los planos aprobados por el curaduría este no se encuentra estipulado"*.

Conforme al Informe de Verificación de Hechos No. 14-1177 del 17 de octubre de 2014, el área técnica determino que el proyecto de vivienda no cuenta con un cuarto de basuras, por lo que obliga a los habitantes a depositar la basura en vía publica quebrantando lo estipulado en la Sección B.7.2.1.2 del Acuerdo 20 de 1995, por lo que el desconocimiento de la ley no excusa a los enajenadores para implicarla, ni tampoco ponderar por encima la licencia de construcción de lo estipulado en la ley.

14. Acceso a discapacitados

El recurrente manifiesta, que: *"la edificación cuenta con entrada peatonal y vehicular los cuales están habilitados con rampa de acceso que posibilita el ingreso a personas en condición de discapacidad"*.

Como quedo especificado en el Acta de Audiencia de Intermediación de Hechos folio 101, las partes dicen que el hecho no se encuentra superado, y toda vez que la foto allegada en el

CP



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 1315 DEL 14 DE AGOSTO DE 2017

Pág. 16 de 21

Continuación de la Resolución *“Por la cual se resuelve un recurso de reposición, interpuesto contra la Resolución No. 730 del 30 de mayo de 2017”*.

escrito de reposición en si misma no prueba la intervención del hecho al no poderse esgrimir fecha de la intervención, o acta de entrega el trabajo adelantado, este Despacho no puede atender la solicitud del recurrente.

15. Señalización ruta de evacuación e iluminación de emergencia

El recurrente manifiesta, que: *“se acordara con la administración este requerimiento”*

Toda vez que no hay prueba que desvirtuó la sanción del hecho, se sugiere adelantar las actividades tendientes a la subsanación del mismo dentro del tiempo estipulado en la resolución sancionatoria.

16. Huellas y contrahuellas

El recurrente manifiesta, que: *“al revisar se encuentra que la gran mayoría de las huellas y contrahuellas cumplen las especificaciones técnicas, al igual que los bordes o aristas entre otros”*.

Como quedo especificado en el Acta de Audiencia de Intermediación de Hechos folio 101, las partes dicen que el hecho no se encuentra superado, y toda vez que la foto allegada en el escrito de reposición en si misma no prueba la intervención del hecho al no poderse esgrimir fecha de la intervención, o acta de entrega el trabajo adelantado, este Despacho no puede atender la solicitud del recurrente.

17. Pasamanos en escaleras

El recurrente manifiesta, que: *“Nos e contemplo en los planos un pasamanos sobre la pared, pero las partes acuerdan subsanar esta deficiencia”*.

Toda vez que no hay prueba que desvirtuó la sanción del hecho, se sugiere adelantar las actividades tendientes a la subsanación del mismo dentro del tiempo estipulado en la resolución sancionatoria.



RESOLUCIÓN No. 1315 DEL 14 DE AGOSTO DE 2017

Pág. 17 de 21

Continuación de la Resolución *“Por la cual se resuelve un recurso de reposición, interpuesto contra la Resolución No. 730 del 30 de mayo de 2017”*

18. Zonas verdes

El recurrente manifiesta, que: *“por las características de la ubicación del edificio y sus especificaciones nos e requiere de zonas verdes”*

Conforme al Informe de Verificación de Hechos No. 14-1177 del 17 de octubre de 2014, el área técnica determino que debido a la no radicación de documentos por parte del enajenador, no es posible determinar la existencia de desmejoramiento de especificaciones sobre este hecho, por lo que no fue sancionado.

19. Vanos ventanas

El recurrente manifiesta, que: *“Las ventanas se encuentran instaladas técnicamente y selladas sus juntas, garantizando de esta manera que el agua no ingrese al interior de los apartamentos”*.

Como quedo especificado en el Acta de Audiencia de Intermediación de Hechos folio 101, las partes dicen que el hecho no se encuentra superado, y toda vez que la foto allegada en el escrito de reposición en si misma no prueba la intervención del hecho al no poderse esgrimir fecha de la intervención, o acta de entrega el trabajo adelantado, este Despacho no puede atender la solicitud del recurrente

20. Juntas de dilatación

El recurrente manifiesta, que: *“Las juntas de separación entre proyectos se encuentra sellada en el primer nivel, pero requiere de mantenimiento”*.

En igual sentido, como el anterior hecho toda vez que la foto allegada en el escrito de reposición en si misma no prueba la intervención del hecho al no poderse esgrimir fecha de la intervención, o acta de entrega el trabajo adelantado, este Despacho no puede atender la solicitud del recurrente

RESOLUCIÓN No. 1315 DEL 14 DE AGOSTO DE 2017

Pág. 18 de 21

Continuación de la Resolución “*Por la cual se resuelve un recurso de reposición, interpuesto contra la Resolución No. 730 del 30 de mayo de 2017*”

21. Carpintería metálica

El recurrente manifiesta, que: *“Todos los elementos susceptibles de corrosión fueron tratados con material anticorrosivo, como se evidencia el registro siguiente”*

Como quedo especificado en el Acta de Audiencia de Intermediación de Hechos folio 101, el hecho se encuentra superado al haber sido corregido por la copropiedad, por lo que se omitió impartir orden de hacer en la resolución sancionatoria a los enajenadores sobre este hecho.

22. Sistema contra incendios

El recurrente manifiesta, que: *“Se instalaron los extintores en todas las áreas comunes, protegiendo la edificación contra incendios”*.

En igual sentido, como el hecho 20 toda vez que la foto allegada en el escrito de reposición en si misma no prueba la intervención del hecho al no poderse esgrimir fecha de la intervención, o acta de entrega el trabajo adelantado, este Despacho no puede atender la solicitud del recurrente

Por lo anterior, este Despacho no atiende los argumentos del recurrente, toda vez que si bien existe subsanación de algunos hechos, estas actividades fueron realizadas por la copropiedad y no por los enajenadores, quienes eran los obligados legalmente a realizarlas, pues téngase en cuenta que el enajenador tiene un deber profesional de la actividad, en el sentido de prever cualquier contingencia que se pueda presentar hacia el futuro, como es el caso de los hechos sancionados, y su obligación de subsanarlos, los cuales fueron comunicados desde el traslado de la queja misma, sin que obre en el expediente ninguna prueba que conduzca a concluir que existió alguna actuación por parte de los enajenadores tendientes a solucionar los hechos..

En ese orden de ideas y como ya se expresó, 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.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 1315 DEL 14 DE AGOSTO DE 2017

Pág. 19 de 21

Continuación de la Resolución “*Por la cual se resuelve un recurso de reposición, interpuesto contra la Resolución No. 730 del 30 de mayo de 2017*”

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, 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 un

a 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. 730 del 30 de mayo de 2017 .



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 1315 DEL 14 DE AGOSTO DE 2017

Pág. 20 de 21

Continuación de la Resolución *“Por la cual se resuelve un recurso de reposición, interpuesto contra la Resolución No. 730 del 30 de mayo de 2017”*

En mérito de lo expuesto el Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: No reponer la Resolución No. 730 del 30 de mayo de 2017, impuesta en contra de los enajenadores **RUDECINDO CASTILLO**, identificado con la cedula de ciudadanía No. 19179122, **CRISTHIAN ENRIQUE BRAVO RODRIGUEZ**, identificado con la cedula de ciudadanía No. 20139320 y **LILIA TERESA NIÑO DE ROMERO**, identificada con la cedula de ciudadanía No. 1014239224, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO: Confirmar en todas sus partes la Resolución No. 730 del 30 de mayo de 2017.

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 los enajenadores **RUDECINDO CASTILLO**, identificado con la cedula de ciudadanía No. 19179122, **CRISTHIAN ENRIQUE BRAVO RODRIGUEZ**, identificado con la cedula de ciudadanía No. 20139320 y **LILIA TERESA NIÑO DE ROMERO**, identificada con la cedula de ciudadanía No. 1014239224, y/o al señor **CARLOS ALBERTO DUSSAN CALDERON** en su calidad de apoderado del enajenador **CRISTHIAN ENRIQUE BRAVO RODRIGUEZ**.

ARTÍCULO QUINTO: Comuníquese el contenido de esta Resolución al administrador y/o representante legal del proyecto de vivienda **EDIFICIO LOS PINOS 1**, en esta ciudad



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 1315 DEL 14 DE AGOSTO DE 2017

Pág. 21 de 21

Continuación de la Resolución "Por la cual se resuelve un recurso de reposición,
interpuesto contra la Resolución No. 730 del 30 de mayo de 2017"

ARTICULO SEXTO: La presente resolución rige a partir de su ejecutoria.

Dada en Bogotá, a los catorce (14) días del mes de agosto de 2017

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

DIANA CAROLINA PINZÓN VELÁSQUEZ

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Karent Ramirez Bernal - Contratista SICV ^{WR}
Revisó: Hernán Camilo Tochoy - Contratista SICV ^{WR}