



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá D.C.

Señor(a)  
JUAN GUILLERMO TAMAYO ZORRILLA  
CC 19.399.324  
TAMACON@SKY.NET.CO  
Calle 39 No 73B-46  
Bogota D.C

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

**2-2018-15063**

FECHA: 2018-04-09 15:35 PRO 460493 FOLIOS: 1  
ANEXOS: 10 FOLIOS  
ASUNTO: AVISO DE NOTIFICACIÓN RESOLUCIÓN  
2689 DE 2017  
DESTINO: JUAN GUILLERMO TAMAYO ZORRILLA  
TIPO: OFICIO SALIDA  
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y  
Control de Vivienda

Referencia: A VISO DE NOTIFICACIÓN  
Tipo de Acto Administrativo: RESOLUCIÓN 2689 del 20  
de noviembre de 2017  
Expediente No. 1-2003-51028

Respetado (a) Señor (a):

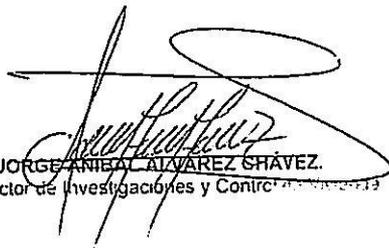
De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra de (la) RESOLUCIÓN 2689 del 20 de noviembre de 2017, proferida por la SUBDIRECION DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA, de la Secretaría de Hábitat.

Se informa que al realizarse varios reenvíos 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.

Conceder ante la Subsecretaría de Inspección, vigilancia y Control de Vivienda de la secretaria 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 conformidad con lo dispuesto en el artículo 44 y siguientes del código Contencioso Administrativo.

Contra el presente acto administrativo no procede recurso alguno, de conformidad con la Ley 1437 de 2011.

  
JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ.  
Subdirector de Investigaciones y Control

Elaboró: Leonardo Guerra Ramirez - Contratista SIVCY  
Revisó: Lina Carrillo Orduz - Contratista SIVCY  
Anexo: RESOLUCIÓN 2689 del 20 de noviembre de 2017 en FOLIOS:10

Calle 52 No. 13-64  
Comutador: 358 16 00  
www.habitatbogota.gov.co  
www.facebook.com/SecretariaHabitat  
@HabitatComunica  
Código Postal: 110231



**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

## RESOLUCIÓN No. 2689 DEL 20 DE NOVIEMBRE DE 2017

*"Por la cual se resuelve un recurso de reposición, interpuesto contra la Resolución No. 483 del 27 de abril 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 contra el señor JUAN GUILLERMO TAMAYO ZORRILLA identificado con Cedula de Ciudadanía No. 19.399.324, en su calidad de enajenador, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat, adelantó investigación administrativa N°1-2003-51028 del 29 de septiembre de 2003 con Auto de apertura de investigación N°328 del 5 de agosto de 2004 (Folios 26-29), en razón de la queja presentada por CARLOS HERNANDO GONZALEZ Y OTROS en calidad de propietarios del Proyecto de vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL CIPRES DE CASTILLA (Folios 10-13), por las deficiencias constructivas presentes en las zonas comunes del inmueble mencionado.

Que mediante Resolución No. 042 del 16 de enero de 2006, (folio 42 - 46) "*Por la Cual se Impone una sanción*", se ordena al señor JUAN GUILLERMO TAMAYO ZORRILLA, que dentro de los noventa días calendarios siguientes, contados a partir de la ejecutoria de la presente resolución, dé solución a las deficiencias constructivas presentadas en el conjunto residencial CIPRES DE CASTILLA ubicado en la carrera 73 B No. 7b-01 y que fueron precisados en la parte considerativa de esta resolución, imponiendo una sanción por valor de QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000) M/CTE (suma neta y sin indexar); que el enajenador señor Juan Guillermo Tamayo Zorrilla, fue notificado por edicto fijado el día 01 de marzo de 2006 y desfijado el 14 de marzo del mismo año, donde se advirtió que contra la resolución

*Marcia*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HOGAR

## RÉSOLUCIÓN No. 2689 DEL 20 DE NOVIEMBRE DE 2017

Pág. 2 de 19

Continuación de la Resolución *"Por la cual se resuelve un recurso de reposición, interpuesto contra la Resolución No. 483 del 27 de abril de 2017"*

No. 042 del 16 de enero de 2006 proceden los recursos de ley para ser interpuestos dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la diligencia de notificación (folios 52 y 51), que contra la citada resolución, no se interpusieron recursos, quedando debidamente ejecutoriada el día 23 de marzo de 2006, tal y como obra a folio 53.

Que posteriormente, este despacho mediante oficio No. 15995 del 10 de noviembre de 2008, (Folio 58) requirió al enajenador señor Juan Guillermo Tamayo Zorrilla, con el fin que allegara, acta de recibo a satisfacción de las obras realizadas, de acuerdo con lo ordenado en los artículos cuarto, quinto y sexto de la resolución sanción.

Ante la ausencia de respuesta por parte del enajenador, y teniendo en cuenta que no se acreditó la subsanación de los hechos objeto de queja, este Despacho mediante resolución No.070 del 26 de enero de 2009, (folio 62-67) sanciono por incumplimiento a una orden al enajenador señor Juan Guillermo Tamayo Zorrilla, con multa por valor de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE (\$250.000). (Suma neta y sin indexar), que la mencionada resolución, fue notificada por edicto al enajenador señor Juan Guillermo Tamayo Zorrilla, fijado el día 6 de mayo de 2009 y desfijado el 19 de mayo del mismo año (folio 72 – 73), sin que se presentaran los recursos de ley correspondientes, quedando ejecutoriada desde el día 27 de junio de 2009, según obra a folio 74 del expediente.

Posteriormente, este despacho mediante oficio No. 2200925343 del 28 de octubre de 2009, (folios 78) requirió nuevamente al enajenador Señor Juan Guillermo Tamayo Zorrilla, con el fin que acreditara la realización de las obras realizadas, de acuerdo con lo ordenado en los artículos cuarto y sexto de la resolución sanción No. 042 del 16 de enero de 2006.

Que mediante radicado No. 2200927583 del 25 de noviembre de 2009 (folio 85-86), se remite comunicación al enajenador, para que allegue al despacho acta de recibo a satisfacción de las obras realizadas, solucionando las deficiencias constructivas objeto de la investigación, documento que fue devuelto debido a que se trasladó, como indica la empresa de mensajería (folio 92)



## RESOLUCIÓN No. 2689 DEL 20 DE NOVIEMBRE DE 2017

Pág. 3 de 19

Continuación de la Resolución "Por la cual se resuelve un recurso de reposición,  
interpuesto contra la Resolución No. 483 del 27 de abril de 2017"

Que mediante radicado No. 2201001743 del 27 de enero de 2010, se remite comunicación a la Universidad Incca de Colombia en la cual se solicita defensor de oficio con el fin de garantizar el derecho de defensa del señor JUAN GUILLERMO TAMAYO ZORRILLA (folio 94).

Que continuando con el trámite correspondiente, mediante memorando No. 0375 del 15 de marzo de 2010 (folio 96), este Despacho remitió el expediente al área técnica, con el fin de realizar visita de verificación de hechos en el CONJUNTO RESIDENCIAL CIPRES DE CASTILLA, la cual se realizó el día 2 de noviembre de 2010, con la asistencia del señor Julio Cesar López, en calidad de Administrador y representante legal de la copropiedad, el enajenador Señor Juan Guillermo Tamayo Zorrilla no se hizo presente ni su delegado, que de la visita se elaboró el informe de verificación de hechos No. 10/1400 del 5 de noviembre de 2010 (folio 101), donde concluyó:

### HALLAZGOS

#### ***"Falta por instalar el adoquín en frente de las casas 1 y 2.***

*En diligencia se constata, el adoquinado en frente de las casas 1 y 2, el administrador indica que el hecho fue solucionado directamente por la copropiedad y no por la sociedad enajenadora. En ese sentido el hecho fue corregido.*

#### ***2. Humedad interna y externa en algunas viviendas***

*En visita técnica, persiste humedad al interior de las casas con numeración de 1 a 10, especialmente en los primeros pisos de las mismas, persistiendo la deficiencia constructiva. (Dos fotografías)*

#### ***3. Tubo roto en el tercer piso de la casa 2 que origina la humedad.***

*En diligencia, el propietario de la casa No. 2 señala que el hecho fue corregido directamente por él, sin embargo señala que nuevamente se encuentra arreglando la*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

## RESOLUCIÓN No. 2689 DEL 20 DE NOVIEMBRE DE 2017

Pág. 4 de 19

Continuación de la Resolución “*Por la cual se resuelve un recurso de reposición, interpuesto contra la Resolución No. 483 del 27 de abril de 2017*”

*zona afectada debido a nueva humedad debido a la tubería, que en visita se evidencia en el muro que divide el baño y escalera hueco por intervención del propietario. (Una Fotografía)”.*

Que en garantía del debido proceso señalado en el artículo 29 de la Constitución Política y en atención a lo estipulado en el Decreto Distrital 419 de 2008, La Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, mediante radicado No. 2201029069 del 22 de noviembre de 2010, (folio 105) traslada al enajenador, copia del informe de verificación de los hechos antes descrito, para que haga uso del derecho de defensa, comunicación que pese a ser dirigida a la dirección que reposa en la cámara de comercio, no fue recibida, tal y como consta en guía No. 13703446 de la empresa de mensajería Coldelivery (folio 110).

Que mediante radicado No. 3-2012-50212 del 10 de agosto de 2012 (folio 111), se remite comunicación a la Universidad Católica de Colombia, en la cual se solicita defensor de oficio con el fin de garantizar el derecho de defensa del señor JUAN GUILLERMO TAMAYO ZORRILLA.

Que este despacho, por solicitud de la oficina jurídica, realizó nuevamente una visita de carácter técnico, motivo por el cual, mediante oficios No. 2-2016-0654 del 2 de febrero de 2016, y 2-201606453 de la misma fecha, (Folios 113 y 114) en las cuales se le comunicó al representante legal de la copropiedad (o quien haga sus veces) y al enajenador señor Juan Guillermo Tamayo Zorrilla, la realización de dicha visita, la cual se realizó el día 12 de febrero de 2016 de conformidad con el Acta de Visita Técnica (folios 115).

Que como resultado de la visita técnica antes descrita, se realizó el informe de verificación de los hechos No. 16-119 de 15 de febrero de 2016, (folio 117 - 116) el cual estableció los siguientes:

### “HALLAZGOS

#### 2. *Humedad interna y externa en algunas viviendas*



## RESOLUCIÓN No. 2689 DEL 20 DE NOVIEMBRE DE 2017

Pág. 5 de 19

Continuación de la Resolución "Por la cual se resuelve un recurso de reposición, interpuesto contra la Resolución No. 483 del 27 de abril de 2017"

*(Cuatro Fotografías)*

*La visita técnica fue atendida por la señora María Alejandra Montenegro como nueva Representante Legal del proyecto CIPRÉS DE CASTILLA. Al momento de la visita la señora administradora manifiesta que las humedades persisten pese a que ellos como propietarios han realizado labores de pintura y resane en los muros de todas las viviendas involucradas en la queja inicial.*

*Analizando desde el punto técnico, se observa que el hecho ha sido recurrente en el tiempo. Debido a que la patología observada es propia de humedades por capilaridad provenientes de la cimentación, estas afecciones se caracterizan por asomos de desprendimiento del material de acabado en la base de los muros y humedades que pueden persistir hasta tanto no se realice el debido tratamiento de impermeabilización en la cimentación. En el expediente no se observa documentación que acredite que el enajenador ha realizado este tipo de labores para subsanar el hecho. Por lo tanto este tipo de deficiencia Constructiva Persiste.*

*3. Tubo roto en el tercer piso de la casa 2 que origina humedad*

*(Dos fotografías)*

*En la visita técnica se identifica que el hecho registrado pertenece a un tubo roto en uno de los muros del baño de la casa N° 2, en el cual la propietaria manifiesta que pese a las reparaciones realizadas nuevamente el hecho se sigue presentando. Se observa que en el muro indicado se han realizado reparaciones; sin embargo, no se ha realizado intervención del tubo que se ocasiona la humedad. Por tal motivo el hecho aún persiste.*

*Nota: En la resolución 042 del 16 de enero de 2006 se ordena al enajenador reparar lo consignado en el numeral N° 1: "Falta por instalar el adoquín en frente de las casas 1 y 2". Ante este hecho no es necesario precisar calificación por cuanto en el*

## RESOLUCIÓN No. 2689 DEL 20 DE NOVIEMBRE DE 2017

Pág. 6 de 19

Continuación de la Resolución “*Por la cual se resuelve un recurso de reposición, interpuesto contra la Resolución No. 483 del 27 de abril de 2017*”

*informe técnico 10/1400 del 05 de noviembre de 2010 lo han calificado como corregido por la copropiedad.”*

Que nuevamente y en garantía del debido proceso señalado en el artículo 29 de la Constitución Política, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, mediante radicado No. 2-2016-10608 del 18 de febrero de 2016 (folio 118) solicita al Director del Consultorio jurídico de la Universidad Católica, la designación de un defensor de oficio, con el fin de garantizarle el debido proceso al investigado.

Que en virtud de lo anterior, el 18 de marzo de 2016, el Director del Consultorio Jurídico de la mencionada Universidad, designo a la estudiante de derecho DIANA ALEJANDRA SANCHEZ MENDEZ, como defensor de oficio del investigado JUAN GILLERMO TAMAYO ZORRILLA.(Folio 121).

Que se encuentra en el expediente Diligencia de posesión de la Doctora Diana Alejandra Sánchez Méndez, estudiante de derecho de la Universidad Católica de Colombia, como defensora de oficio del señor JUAN GILLERMO TAMAYO ZORRILLA.(Folio 123).

Que mediante oficio radicado No. 2-2016-30392 del 27 de abril de 2016, (folio 124) este Despacho, le corrió traslado del informe de verificación de hechos No. 16-119 del 15 de febrero de 2016, a la señorita Diana Alejandra Sánchez Méndez, en su calidad de Defensora de oficio del enajenador señor Juan Guillermo Tamayo Zorrilla, con el fin que ejerza el derecho de defensa que le asiste.

Que mediante escrito radicado 1-2016-34617 del 12 de mayo de 2016, el defensor de oficio de la sociedad enajenadora se pronunció frente al informe de verificación de los hechos No. 16-119 del 15 de febrero de 2016, (folio 125 – 127), solicitando el archivo de la presente investigación argumentando pérdida de fuerza de ejecutoria debido a que los hechos materia de investigación ya no existen o son responsabilidad exclusiva de la copropiedad.

Que en relación a lo anterior y habiéndose verificado que los hechos objeto de sanción persisten de acuerdo a la orden impuesta mediante Resolución No. 042 del 16 de enero de



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE JUDDITAT

## RESOLUCIÓN No. 2689 DEL 20 DE NOVIEMBRE DE 2017

Pág. 7 de 19

Continuación de la Resolución "Por la cual se resuelve un recurso de reposición,  
interpuesto contra la Resolución No. 483 del 27 de abril de 2017"

2006 (folio 42-46) "Por la cual se impone una sanción" como lo señala el informe de verificación de hechos 16-119 del 15 de febrero de 2016 (folio 117-116), esta Subdirección emite Resolución No. 483 del 27 de abril de 2017 "Por la cual se impone una sanción por incumplimiento a una orden" (folios 143-146), notificada personalmente el día 12 de mayo de 2017 a la señora MARIA DEL ROSARIO CARDENAS RODRIGUEZ en calidad de administradora de la UNIDAD RESIDENCIAL CIPRES DE CASTILLA II (folio 136) y el día 22 de mayo de 2017 a la señora DIANA ALEJANDRA SANCHEZ MENDEZ en calidad de defensora de oficio del señor JUAN GUILLERMO TAMAYO ZORRILLA (folio 138); a quienes se les informó que contra el citado acto administrativo proceden los recursos de ley, para ser interpuestos dentro de los diez (10) días siguientes a la diligencia de notificación personal; que mediante radicado No. 1-2017-39442 del 26 de mayo de 2017 (folio 142-146) la señora DIANA ALEJANDRA SANCHEZ MENDEZ en calidad de defensora de oficio del señor JUAN GUILLERMO TAMAYO ZORRILLA, interpone Recurso de Reposición y subsidiario de apelación contra la Resolución No. 483 del 27 de abril de 2017 "Por la cual se impone una sanción por incumplimiento a una orden".

Corresponde a este Despacho pronunciarse sobre el recurso de reposición presentado contra la Resolución No. 483 del 27 de abril de 2017, expedida por esta Subdirección, previo al siguiente análisis del caso a saber,

### RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

#### 1. Procedencia:

De acuerdo con el artículo 50 y siguientes del Decreto 01 de 1984 contra los actos administrativos proceden el recurso de reposición ante quien expidió la decisión para que la aclare, modifique, adicione o revoque, y el de apelación para ante el inmediato superior administrativo o funcional con el mismo propósito.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

## RESOLUCIÓN No. 2689 DEL 20 DE NOVIEMBRE DE 2017

Pág. 8 de 19

Continuación de la Resolución *"Por la cual se resuelve un recurso de reposición, interpuesto contra la Resolución No. 483 del 27 de abril de 2017"*

Para el caso, solo corresponde resolver en esta Subdirección el recurso de reposición, de conformidad con el Artículo 20 del Decreto Distrital 121 de 2008, garantizándose a cabalidad el derecho al debido proceso administrativo.

### 2. Oportunidad:

Revisado el expediente se observa que el recurso de reposición se presentó dentro del término establecido en el artículo 50 y siguientes del Decreto 01 de 1984, en tanto la parte querellante, se notificó personalmente el 22 de mayo de 2017 del contenido de la resolución No. 483 del 27 de abril de 2017, e interpuso recurso contra el citado acto administrativo el 26 de mayo de 2017, es decir, dentro de los cinco (5) días dispuestos en la ley para ello.

### 3. Competencia:

En lo concerniente al funcionario competente para decidir el recurso de reposición, el numeral 1º del artículo 50 del Decreto 01 de 1984 preceptúa lo siguiente:

***"ARTÍCULO 50.*** *Por regla general, contra los actos que pongan fin a las actuaciones administrativas procederán los siguientes recursos:*

*1. El de reposición, ante el mismo funcionario que tomó la decisión, para que la aclare, modifique o revoque.*

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

*No habrá apelación de las decisiones de los ministros, jefes de departamento administrativo, superintendentes y representantes legales de las entidades descentralizadas o de las unidades administrativas especiales que tengan personería jurídica.*

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

## RESOLUCIÓN No. 2689 DEL 20 DE NOVIEMBRE DE 2017

Pág. 9 de 19

Continuación de la Resolución "Por la cual se resuelve un recurso de reposición, interpuesto contra la Resolución No. 483 del 27 de abril de 2017"

*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.*

*Son actos definitivos, que ponen fin a una actuación administrativa, los que deciden directa o indirectamente el fondo del asunto; los actos de trámite pondrán fin a una actuación cuando hagan imposible continuarla."*

Por tanto, este Despacho es competente para resolver el presente recurso de reposición interpuestos contra la resolución No. 843 del 22 de mayo de 2017.

#### **4. Análisis de fondo del caso:**

Para resolver el recurso interpuesto se procederá a exponer los argumentos presentados y se realizará un pronunciamiento respecto de cada una de las pretensiones del mismo.

##### a). Fundamentos del recurso:

El argumento planteado por la querellante es el siguiente:

#### **"FUNDAMENTOS DE DERECHO**

*Teniendo en cuenta los anteriores hechos para resolver el problema jurídico planteado ante el despacho me permito sustentar que dicho hecho persiste en el tiempo por responsabilidad de los copropietarios de las viviendas en estas*

*Marcos*

## RESOLUCIÓN No. 2689 DEL 20 DE NOVIEMBRE DE 2017

Pág. 10 de 19

Continuación de la Resolución "Por la cual se resuelve un recurso de reposición, interpuesto contra la Resolución No. 483 del 27 de abril de 2017"

*condiciones, al presentar Humedad interna y externa en algunas viviendas es una anomalía presentada por una grupo particular no es un daño que presente toda la copropiedad entonces el objeto de reclamación debe ser corregido como labor de mantenimiento por parte de la copropiedad C.R. Ciprés de Castilla, tal como lo disponen las normas:*

**ACUERDO 20 DE 1995 (Octubre 20), Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá; Sección A.3.5 MANTENIMIENTO DE EDIFICACIONES**

*Artículo A.3.5.1. Todas las edificaciones y sus partes componentes deben mantenerse en condiciones permanentes de seguridad y salubridad. Todos los equipos e instalaciones de servicios, medios de evacuación y sistemas de seguridad requeridos en una edificación, según las normas del presente Código o de cualesquiera otras reglamentaciones pertinentes, deben permanecer en buenas condiciones de funcionamiento.*

*PARAGRAFO A.3.5.1.1. El propietario de la edificación es el responsable del correcto mantenimiento de la edificación y de sus equipos.*

**LEY 675 DE 2001 (agosto 3), Régimen de propiedad horizontal.**

**ARTÍCULO 82. OBLIGACIONES DE MANTENIMIENTO, REPARACION Y MEJORAS.** *Las Unidades Inmobiliarias Cerradas tendrán a su cargo las obligaciones de mantenimiento, reparación y mejoras de las zonas comunes y del espacio público interno de las Unidades Inmobiliarias Cerradas, que serán pagados por los copropietarios."*

Con respecto a lo señalado por la recurrente, respecto de las labores de mantenimiento, se debe tener en cuenta el artículo décimo cuarto del Decreto 419 de 2008, en el cual indica lo siguiente:



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

## RESOLUCIÓN No. 2689 DEL 20 DE NOVIEMBRE DE 2017

Pág. 11 de 19

Continuación de la Resolución "Por la cual se resuelve un recurso de reposición, interpuesto contra la Resolución No. 483 del 27 de abril de 2017"

**"ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO. Oportunidad para imponer sanciones.-** Los hechos relacionados con la existencia de deficiencias constructivas o el desmejoramiento de especificaciones técnicas deberán sancionarse por la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o por la autoridad que haga sus veces, de conformidad con los siguientes términos:

*Las afectaciones leves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas cuando se hubieren presentado dentro del año siguiente a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro del año siguiente a las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.*

*Las afectaciones graves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas cuando se hubieran presentado dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro del año siguiente a la fecha de las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.*

Es así que este despacho en Resolución No. 483 del 27 de abril de 2017 "por la cual se impone sanción por incumplimiento a una orden", decide imponer una multa, la cual se desprende del incumplimiento de la orden de hacer impuesta en la resolución sanción No. 042 del 16 de enero de 2006, la sanción por incumplimiento de la orden fue impuesta ya que en ningún momento durante las actividades de seguimiento el enajenador allego al despacho evidencia o prueba de las obras que el mismo haya realizado con el fin de subsanar los hechos motivo de la sanción No. 042 de 16 de enero de 2006 por la cual se impone una sanción (folio 42-46) y

Así mismo es deber mencionar el numeral 9º del Artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987, en el cual indica:

*Artículo 2º.- Por virtud de lo dispuesto en el presente Decreto, el Distrito Especial de Bogotá y los municipios ejercerán las siguientes funciones:*

(...)



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

## RESOLUCIÓN No. 2689 DEL 20 DE NOVIEMBRE DE 2017

Pág. 12 de 19

Continuación de la Resolución "Por la cual se resuelve un recurso de reposición,  
interpuesto contra la Resolución No. 483 del 27 de abril de 2017"

Imponer multas sucesivas de \$10.000.00 a \$500.000.00 a favor del Tesoro Nacional a las personas que incumplan las órdenes o requerimientos que en uso de las facultades previstas en el presente Decreto se expidan, para que se sujeten a las normas exigidas por las autoridades nacionales, departamentales, metropolitanas, municipales y distritales y/o para que se ajusten a las prescripciones de la Ley 66 de 1968 y sus normas complementarias. (Subrayado fuera de texto)

También se impondrán sanciones en la cuantía anotada, cuando las autoridades distritales o municipales competentes, después de pedir explicaciones a las personas, a los administradores, a los representantes legales de los establecimientos sometidos a su control, en virtud de la Ley 66 1968 y del presente Decreto se cercioren que ha violado una norma o reglamento a que deba estar sometido con relación a su actividad.

Así mismo, imponer multas sucesivas dentro de las mismas cuantías a las personas que realicen propagandas sobre actividades de qué trata la Ley 66 de 1968 y el Decreto 2610 de 1979, sin contar con el permiso de enajenación y/o sin ajustarse a la verdad de los hechos que les constan a las autoridades distritales o municipales en relación con los respectivos planes sin perjuicio de las demás sanciones a que hubiere lugar y en especial de las específicamente consagradas en los artículos 6 y 7 del Decreto Ley 2610 de 1979, en armonía con el inc. 4., artículo 56 de la Ley 9 de 1989."

Conforme a lo anterior y pese a los actos que el despacho realizo para que el enajenador diera cumplimiento de la orden impuesta, los mismos no fueron atendidos por el señor Juan Guillermo Tamayo Zorrilla en su calidad de enajenador, y es el fundamento en el cual la Secretaria Distrital del Hábitat se ve en la obligación de imponer sanción (multa) por el incumplimiento de la orden impuesta dando así cumplimiento a la mencionada normatividad.

El hecho objeto de la orden de hacer impuesta al enajenador, obedece a la deficiencia constructiva que se presenta con relación a "2.humedad externa e interna en algunas viviendas" y "3.Tuvo roto en el tercer piso de la casa 2 que origina la humedad", del cual



## RESOLUCIÓN No. 2689 DEL 20 DE NOVIEMBRE DE 2017

Pág. 13 de 19

Continuación de la Resolución "Por la cual se resuelve un recurso de reposición,  
interpuesto contra la Resolución No. 483 del 27 de abril de 2017"

existe prueba suficiente para declarar que a la fecha el enajenador no ha realizado arreglos frente al hecho y por lo tanto es persistente, siendo evidente que existe responsabilidad por parte del enajenador en el incumplimiento de su obligación de ejecutar la orden de hacer impartida, lo cual se sustenta en el análisis de las manifestaciones y pruebas aportadas por las partes, y las recaudadas por este Despacho; por lo tanto lo procedente en este caso, confirmar la sanción impuesta mediante Resolución No. 483 del 27 de abril de 2017 "por la cual se impone una sanción por incumplimiento a una orden", sanción establecida por cuenta de la renuencia a su debida y cabal observancia.

### **"PERDIDA DE FUERZA EJECUTORIA**

*Como antecedente de esta visita técnica tenemos que el 26 de septiembre de 2003 se puso en conocimiento a la subsecretaria de control de vivienda de los 10 hechos que constituían vicios redhibitorios y la falta de entrega formal del conjunto residencial, por medio de queja, el día 16 de diciembre de 2003 se realizó una visita técnica donde se constataron los hechos, posteriormente se realizó auto de apertura de investigación administrativa, a lo cual el investigado contestó con un escrito donde contravirtió el informe técnico y dijo que ya solo existían tres hechos, se llevó a cabo audiencia de conciliación el día 6 de abril de 2005, por el incumplimiento de esta se expide la resolución 042 del 16 de enero de 2006 que sanciona monetariamente y fija 90 días para el cumplimiento de las obligaciones de hacer del investigado se envía a cobro coactivo, se expide una nueva resolución producto del incumplimiento 070 del 26 de enero de 2009 se realiza una visita técnica el 02 de noviembre de 2010 y posteriormente la visita que está en controversia*

*El proceso que se lleva en la Secretaria del Hábitat es un proceso especial, que tiene sus propias formas, pero nos remitiremos a un principio constitucional el cual reza "nadie puede ser juzgado dos veces por el mismo hecho"; y en particular evidenciamos que en la resolución general N° 070 del 26 de enero de 2009, el señor JUAN GUILLERMO TAMAYO ZORRILLA ya fue juzgado por dichos hechos y se le sancionó con una multa de \$ 132.000 ciento treinta dos mil pesos M/C y en la parte resolutive se exalta que sin perjuicio a que la multa continúe corriendo hasta cuando*

*Marc*



## RESOLUCIÓN No. 2689 DEL 20 DE NOVIEMBRE DE 2017

Pág. 14 de 19

Continuación de la Resolución “Por la cual se resuelve un recurso de reposición, interpuesto contra la Resolución No. 483 del 27 de abril de 2017”

*que se cumpla la orden emitida en dicha resolución, fundamentado en el artículo 9 del artículo 2 del Decreto Ley 078 de 1987, entonces se hace superfluo emitir nuevamente resoluciones como la Resolución N° 042 del 16 de enero de 2006 y la Resolución N° 070 del 26 de enero de 2009, en estos fallos teniendo en cuenta que el señor JUAN GUILLERMO TAMAYO ZORRILLA no compareció y que para la fecha no contaba con defensor de oficio, evidencia una falla procesal debido que se le vulnero el derecho a tener una defensa si bien no material por la ausencia del investigado, pero bien si pudo haber tenido una defensa técnica por parte de un defensor de oficio. Nuevamente la Secretaria del Hábitat vuelve a fallar mediante resolución N° 483 del 27 de abril de 2017, esta vez con defensor de oficio asignado, pero evidencia una falta de diligencia pues con estas resoluciones se busca mantener vivo el administrativo, causando un represamiento y afectando la eficacia de los actos administrativos que profiere, si se busca el pago de la multa bien es claro que desde la primera resolución y que sin perjuicio de que la multa aumentara debió iniciarse un proceso de cobro coactivo para que persiguiera el valor que se le debe a las áreas de la nación por concepto de multa, como obra en la marte resolutive de la Resolución N° 042 del 16 de enero de 2006.*

*Al presentarse esta situación fáctica estamos frente a la pérdida de ejecutoria, debido que los hallazgos que motivaron dicha resolución objeto de este recurso ya no son eficientes debido a que los hechos desaparecieron debido a la reparación de los copropietarios, teniendo en cuenta la economía procesal y otros factores dictado por la corte y al tratarse de una resolución 042 del 2006 que dio origen a las actuaciones su régimen es del código contencioso administrativo decreto de 01 de 1984 conforme al principio de legalidad, el decreto anterior frente a esta situación fáctica dispone:*

**DECRETO 01 DE 1984**, Derogado por el art. 309, Ley 1437 de 2011, a partir del 2 de Julio de 2012, Por el cual se reforma el Código Contencioso Administrativo.

**ARTICULO 66. Pérdida de fuerza ejecutoria.** Modificado por el art. 9, Decreto Nacional 2304 de 1989 Salvo norma expresa en contrario, los actos administrativos serán obligatorios mientras no hayan sido anulados o suspendidos por la jurisdicción



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

## RESOLUCIÓN No. 2689 DEL 20 DE NOVIEMBRE DE 2017

Pág. 15 de 19

Continuación de la Resolución "Por la cual se resuelve un recurso de reposición, interpuesto contra la Resolución No. 483 del 27 de abril de 2017"

*en lo contencioso administrativo pero perderán su fuerza ejecutoria en los siguientes casos:*

- 2. Cuando desaparezcan sus fundamentos de hecho o de derecho.*
- 3. Cuando al cabo de cinco (5) años de estar en firme, la administración no ha realizado los actos que le correspondan para ejecutarlos"*

Que con respecto a lo mencionado por el recurrente, el despacho considera importante poner de presente la sentencia del CONSEJO DE ESTADO, SALA DECONSULTA Y SERVICIO CIVIL, Consejero Ponente: Enrique José Arboleda Perdomo, Bogotá, D.C., diciembre doce (12) de dos mil siete 2007, Radicación No. 1.861: en la cual se indica lo siguiente:

*"2. Pérdida de fuerza ejecutoria de los actos administrativos. Numeral 3° del artículo 66 del C.C.A.*

*La causal de pérdida de fuerza ejecutoria de los actos administrativos contenida en el numeral 3° del artículo 66 del Código Contencioso Administrativo desarrolla el principio de eficacia, que informa las actuaciones y los procedimientos administrativos (Artículo 3° C.C.A.), en la medida en que lo que se busca a través de la misma, es evitar la inercia, inactividad o desidia de la administración frente a sus propios actos.*

*En virtud de esta causal, los actos administrativos pierden fuerza ejecutoria y la administración el poder de hacerlos efectivos directamente, cuando al cabo de cinco años (5) de estar en firme, ésta no ha realizado los actos que le correspondan para ejecutarlos. (Negrilla y subrayado fuera de texto).*

*Así las cosas, si bien es cierto, la administración está obligada a obtener la realización material de las decisiones que se tomen al culminar un procedimiento administrativo, también lo es, que para que se configure la causal de pérdida de ejecutoria en comento, el legislador no exige el cumplimiento íntegro o pleno del acto administrativo dentro del término de los cinco (5) años contados a partir de su firmeza. Este plazo debe entenderse*

*Marcos*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

## RESOLUCIÓN No. 2689 DEL 20 DE NOVIEMBRE DE 2017

Pág. 16 de 19

Continuación de la Resolución "Por la cual se resuelve un recurso de reposición, interpuesto contra la Resolución No. 483 del 27 de abril de 2017"

como una limitante temporal impuesta a la administración para gestionar lo concerniente a la ejecución del mismo, es decir, efectuar las operaciones que sean necesarias y pertinentes para materializar lo en él ordenado. (Negrilla y subrayado fuera de texto)

En consecuencia, el simple paso del tiempo sin que se haya obtenido el cumplimiento pleno del acto, no es suficiente para que se configure la causal de pérdida de fuerza ejecutoria del numeral 3° del artículo 66 del C.C.A. El presupuesto normativo para que ello ocurra, consiste en que dentro del término fijado por el legislador, la administración no haya utilizado la prerrogativa de la ejecución oficiosa que le ha sido otorgada para expedir o realizar los actos, las gestiones y las operaciones tendientes a obtener su cumplimiento. (Negrilla y subrayado fuera de texto)

Así las cosas es menester de este despacho manifestar que se han realizado los actos, gestiones y demás operaciones con el fin de obtener el cumplimiento de la orden de hacer impuesta al enajenador Señor JUAN GUILLERMO TAMAYO ZORRILLA, siendo prueba de ello la resolución 070 del 26 de enero de 2009 "por la cual se impone sanción por incumplimiento a una orden" (folio 62-67), los oficios con radicados No. 2200925343 del 28 de octubre de 2009 (fol. 78), 2200927583 del 25 de noviembre de 2009 (fol. 86) mediante los cuales se procedió a requerir al enajenador JUAN GUILLERMO TAMAYO ZORRILLA identificado con C.C. No. 19.399.324, debido que no se obtuvo pronunciamiento del enajenador, se procedió a solicitar defensor de oficio, mediante radicados No. 2201001743 del 27 de enero de 2010, No. 2-2012-50212 del 10 de agosto de 2012, No. 2-2016-10608 y No. 2-2016-10606 del 18 de febrero de 2016, como también el informe de verificación de hechos No. 16-119 del 15 de febrero de 2016 (Folio 116-117), visita que se realizó el día 12 de febrero de 2016 en las instalaciones de la Urbanización Cipres de Castilla I, y su posterior traslado a la defensora de oficio DIANA ALEJANDRA SANCHEZ MENDEZ, el cual fue recibido por la misma el día 27 de abril de 2016 (Folio 124).

Por otro lado, es importante precisar que en cada una de las actuaciones adelantadas se le han dado todas las garantías tanto a la sociedad enajenadora como a la parte querellante en el transcurso de la investigación, respetando el debido proceso (Art. 29 de la C.N.), el cual debe



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

## RESOLUCIÓN No. 2689 DEL 20 DE NOVIEMBRE DE 2017

Pág. 17 de 19

Continuación de la Resolución "Por la cual se resuelve un recurso de reposición,  
interpuesto contra la Resolución No. 483 del 27 de abril de 2017"

ser observado en todo tipo de actuaciones administrativas; para una mayor claridad al respecto la Corte Constitucional ha expuesto en numerosas jurisprudencias el alcance del principio constitucional del debido proceso, y en lo que a procedimientos de tipo administrativo se refiere, se ha establecido:

*"El debido proceso es un derecho fundamental. Posee una estructura compleja, en tanto se compone por un plexo de garantías que deben ser observadas en todo procedimiento administrativo o judicial, escenarios en los que operan como mecanismo de protección a la autonomía y libertad del ciudadano y límites al ejercicio del poder público. Por ese motivo, el debido proceso es también un principio inherente al Estado de Derecho, cuyas características esenciales son el ejercicio de funciones bajo parámetros normativos previamente establecidos y la erradicación de la arbitrariedad. Así lo ha explicado la Corte:*

*"(...) el derecho al debido proceso se muestra como desarrollo del principio de legalidad, pues representa un límite al ejercicio del poder público, y en particular, al ejercicio del ius puniendi del Estado. En virtud del citado derecho, las autoridades estatales no podrán actuar en forma omnímoda, sino dentro del marco jurídico definido democráticamente, respetando las formas propias de cada juicio y asegurando la efectividad de aquellos mandatos que garantizan a las personas el ejercicio pleno de sus derechos".*

*En ese contexto, la jurisprudencia constitucional ha definido el debido proceso como el conjunto de etapas, exigencias o condiciones establecidas por la ley, que deben concatenarse al adelantar todo proceso judicial o administrativo. 2 Entre estas se cuentan el principio de legalidad, el derecho al acceso a la jurisdicción y a la tutela judicial efectiva de los derechos humanos, el principio del juez natural, la garantía de los derechos de defensa y contradicción, el principio de doble instancia, el derecho de la persona a ser escuchada y la publicidad de las actuaciones y decisiones adoptadas..." 3 (Negrillas y subrayas fuera de texto)*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

## RESOLUCIÓN No. 2689 DEL 20 DE NOVIEMBRE DE 2017

Pág. 18 de 19

Continuación de la Resolución "*Por la cual se resuelve un recurso de reposición, interpuesto contra la Resolución No. 483 del 27 de abril de 2017*"

Es así como lo sustentado por en el escrito presentado no aporta nada nuevo a la investigación, por lo anterior no es procedente Reponer la Resolución acogiendo los argumentos expuestos.

Hecho el análisis pertinente y con base en lo aportado por parte de la quejoso y basándose en la norma rectora "*Por el cual se dictan normas para el cumplimiento de unas funciones asignadas a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat*" (Decreto 419 de 2008), se tiene el convencimiento suficiente para negar el recurso interpuesto.

En mérito de lo expuesto,

### RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO:** NO REPONER la Resolución No. 483 del 27 de abril de 2017 "*por la cual se impone una sanción por incumplimiento a una orden*" por las razones expuestas en la parte motiva de la presente resolución.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** En consecuencia Confirmar en todas sus partes la Resolución No. 483 del 27 de abril de 2017 "*por la cual se impone una sanción por incumplimiento a una orden*".

**ARTÍCULO TERCERO:** Notificar el contenido de esta resolución al señor JUAN GUILLERMO TAMAYO ZORRILLA, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.399.324 en su calidad de constructor y enajenador del proyecto de vivienda Conjunto Residencial Cipreses de Castilla

**ARTÍCULO CUARTO:** Notificar el contenido de esta resolución al señor DIEGO ALEJANDRO OSORIO NEIRA, en calidad de defensor de oficio del señor JUAN GUILLERMO TAMAYO ZORRILLA (o quien haga sus veces).



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

## RESOLUCIÓN No. 2689 DEL 20 DE NOVIEMBRE DE 2017

Pág. 19 de 19

Continuación de la Resolución "Por la cual se resuelve un recurso de reposición,  
interpuesto contra la Resolución No. 483 del 27 de abril de 2017"

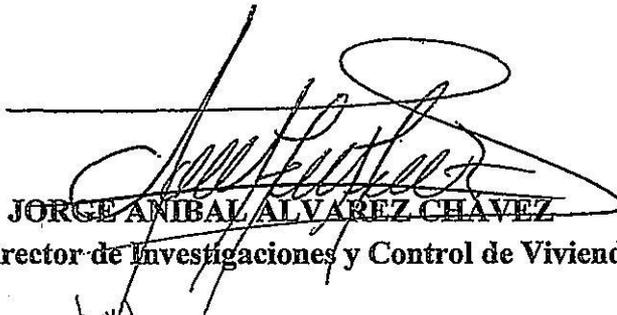
**ARTÍCULO QUINTO:** Comunicar el contenido de la presente resolución Administrador y/o Representante legal (o quien haga sus veces) del Conjunto Residencial Cipreses de Castilla, de esta ciudad.

**ARTÍCULO SEXTO:** 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 los artículos 44 y siguientes del Código Contencioso Administrativo. En consecuencia envíese el expediente al superior para lo de su competencia.

**ARTÍCULO SEPTIMO:** Contra la presente resolución no procede ningún recurso.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**

Dada en Bogotá D.C., a los veinte (20) días del mes de noviembre de dos mil diecisiete (2017).

  
JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ

Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Jenny Lizeth Mendivelso M – Contratista SICV  
Revisó: Diana Marcela Quintero – Contratista SIVCV