

no tonizado



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá D.C.

Señor (a):
EDILBERTO ROJAS PÉREZ
REPRESENTANTE LEGAL O ADMINISTRADOR
EDIFICIO SAN CLEMENTE
CARRERA 7 A # 9 – 49 OFICINA DE ADMINISTRACIÓN
BOGOTÁ

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.
2-2018-21018
FECHA: 2018-05-15 15:503 FRO 258802 FOLIO: 1
ANEXOS: 7 FOLIOS
ASUNTO: AVISO NOTIFICACION PERSONAL
RESOLUCION 375 DE 2018
DESTINO EDILBERTO ROJAS
TIPO: RECLAMO CONTRA CONSTRUCTORA E
INMOBILIARIA
ORIGEN: SDHT - Subsecretaría de Inspección,
Vigilancia y Control de Vivienda (E)

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**
Tipo de Acto Administrativo: **RESOLUCION N° 375 del 24 de ABRIL de 2018**
Expediente No. **1-2015-34753-1**

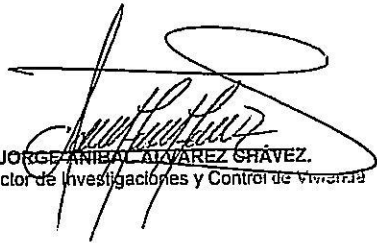
Respetado (a) Señor (a):

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) RESOLUCION N° 375 del 24 de ABRIL de 2018, proferida por la SUBDIRECCIÓN DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA, de la Secretaría distrital 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.

Se advierte a la parte notificada que contra el presente acto administrativo NO procede recurso.


JORGE ANIBAL ALVÁREZ CHÁVEZ.
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Daniela Borda Cerón- Contratista SIVCV
Revisó: Lina Carrillo Ordúz - Contratista SIVCV
Anexo: RESOLUCION 375 de 24 DE ABRIL de 2018 FOLIOS: 7

Calle 52 No. 13-64
Conmutador: 358 16 00
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

RESOLUCIÓN No. 375 DE 24 DE ABRIL DE 2018 Pág. 1 de 13

“Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 2845 de 14 de diciembre de 2017”

EL SUBDIRECTOR 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 y 121 de 2008, el Acuerdo 079 de 2003 y 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. 2845 de 14 de diciembre de 2017 (Folios 77 a 90), decidió sancionar a la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA A M S.A.S**, identificada con el NIT 900.458.718-0, representada legalmente por la señora **PATRICIA MONSALVE LOPEZ** (o quien haga sus veces), con multa por valor de **CIENTO TREINTA Y DOS MIL QUINIENTOS PESOS (\$132.500) M/CTE**, que indexados a la fecha corresponden a **DIECIOCHO MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL NOVENTA Y NUEVE PESOS (\$18.744.099) M/CTE**.

Así mismo, esta Subdirección decidió requerir a la sociedad enajenadora para que dentro de los seis (6) meses (calendario) siguientes a la ejecutoria del mencionado acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva los hechos que afectan las áreas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO SAN CLEMENTE**, consistente en **“1. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA – SERVICIO DE LUZ SIN CONTADORES, 5. HUMEDAD EN SALÓN COMUNAL”** y **“8. CAJA DE INSPECCIÓN ELÉCTRICA”**, ya que constituyen deficiencias constructivas calificadas como **“afectación grave”**, conforme se evidencia en el Informe de Verificación de Hechos No. 15-775 del 11 de agosto de 2015.

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 68 de la Ley 1437 de 2011, por la cual se expidió el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, esta Subdirección procedió a citar tanto al Administrador del proyecto de vivienda, como al Representante Legal de la sociedad enajenadora (Folios 91 al 93), con el objetivo de adelantar el trámite de notificación personal de la Resolución No. 2845 de 14 de diciembre de 2017.

418 7
✗



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 375 DE 24 DE ABRIL DE 2018 Pág. 2 de 14

Continuación de la Resolución "Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 2845 de 14 de diciembre de 2017"

Que de conformidad con el artículo 67 de la Ley 1437 de 2011, el señor EDILBERTO ROJAS PEREZ, en condición de administrador del proyecto de vivienda, se notificó personalmente del acto administrativo el día 6 de febrero de 2018 (Folio 100). De igual forma, el señor MANUEL MONSALVE LOPEZ, en la calidad de autorizado por la representante legal de la sociedad enajenadora, acudió a la diligencia de notificación personal de la Resolución No. 2845 de 14 de diciembre de 2017, el día 6 de febrero de 2018 (Folio 102).

Que mediante escrito con radicado No. 1-2018-05071 de 20 de febrero de 2018 (folios 104 a 117), la Representante Legal de la sociedad **CONSTRUCTORA A M S.A.S.**, interpuso recurso de reposición y en subsidio de apelación contra la Resolución No. 2845 de 14 de diciembre de 2017.

Que acorde con lo anterior, corresponde a este Despacho resolver el recurso de reposición presentado contra la Resolución No. 2845 de 14 de diciembre de 2017, proferida por esta Subdirección, previo el siguiente análisis del caso:

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

1. Procedencia

Con relación a los recursos que proceden contra un acto administrativo definitivo, el artículo 74 de la Ley 1437 de 2011 - Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, establece 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.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 375 DE 24 DE ABRIL DE 2018 Pág. 3 de 13

Continuación de la Resolución "Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 2845 de 14 de diciembre de 2017"

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

3. *El de queja, cuando se rechace el de apelación. (...)*" (Negrilla y subrayado fuera de texto).

En ese orden, como la Resolución No. 2845 de 14 de diciembre de 2017 es un acto administrativo definitivo, el recurso de reposición presentado por la parte interesada es procedente, conforme lo dispuesto en la citada norma.

2. Oportunidad

Revisado el expediente se verificó que el recurso de reposición se presentó dentro del término establecido en el artículo 76 de la Ley 1437 de 2011¹, toda vez que el día 6 de febrero de 2018, la sociedad enajenadora se notificó personalmente del acto administrativo objeto de impugnación y el recurso de reposición contra la Resolución No. 2845 de 14 de diciembre de 2018 se interpuso el día 20 de febrero del mismo año, es decir, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la diligencia de notificación.

3. Competencia

En lo concerniente al funcionario competente para decidir el recurso de reposición, el citado artículo 74 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, dispone que procede 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 a cargo 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

¹ Artículo 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."

Continuación de la Resolución "Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 2845 de 14 de diciembre de 2017"

comprenden las de imponer sanciones, impartir órdenes, decretar medidas preventivas, resolver recursos, entre otras.

Acorde con lo expuesto, este Despacho es competente para resolver el recurso de reposición interpuesto en contra de la Resolución No. 2845 de 14 de diciembre de 2017.

4. Análisis del caso concreto

Teniendo en cuenta los argumentos planteados por la parte 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 Ley 2610 de 1979, 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 Capital, con el propósito de resguardar el orden social y amparar el cumplimiento del ordenamiento jurídico.

En razón a lo anterior, el cumplimiento de las funciones a cargo de esta Subdirección se enfoca en verificar si los hechos puestos en conocimiento de la Administración constituyen vulneración a la normatividad que regula la actividad, acto desarrollado a través de la investigación administrativa que se ha de adelantar en atención al procedimiento previsto en el Decreto Distrital 419 de 2008, en armonía con lo estipulado en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo Contencioso Administrativo y demás normas relacionadas.

En esos términos, procede este Despacho a analizar los argumentos planteados por la parte interesada, escrito con el que se pretende la revocatoria de la Resolución No. 2845 de 14 de diciembre de 2017, manifestaciones que se analizarán acorde con la forma en que la parte interesada individualizó sus motivos de inconformidad, en los siguientes términos:

4.1. "Subestación eléctrica"

Expresa el recurrente que no es de recibo la postura de la administración frente a este tema, toda vez que se debe tener como atenuante que dicha situación no dependía directamente del enajenador sino de los requisitos establecidos por la empresa de servicios públicos y que se están haciendo las gestiones para la instalación de los medidores, rigiéndose por la normatividad de dicha empresa, de igual forma sostiene que a los copropietarios nunca les ha faltado el servicio eléctrico y este ha estado a cargo del constructor, por lo que reitera que la sociedad sancionada ha agotado todos los procedimientos para la instalación de los medidores tal como lo ordenó la empresa prestadora del servicio público.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 375 DE 24 DE ABRIL DE 2018 Pág. 5 de 13

Continuación de la Resolución *"Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 2845 de 14 de diciembre de 2017"*

Este Despacho considera relevante hacer saber que las diligencias administrativas adelantadas en la presente actuación fueron desarrolladas conforme a las competencias asignadas, de acuerdo a los procedimientos contemplados en los Decretos Distritales expedidos para tal efecto, con fundamento en el material probatorio que obra en el expediente, y con sujeción a las evidencias fácticas y jurídicas presentes en la investigación; circunstancia que además se desarrolló dentro del marco normativo que garantiza la expedición de los actos administrativos. Del mismo modo, es necesario establecer que esta Subdirección 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 estuvo enfocada en cumplir a cabalidad con el procedimiento establecido en el Decreto Distrital 419 de 2008 y demás normas complementarias.

En ese orden, cabe advertir que las facultades bajo las que actúa este Despacho surgen de la aplicación de las Leyes 66 de 1968 y 820 de 2003, los Decretos Ley 2610 de 1979, 078 de 1987, 1421 de 1993 y demás normas concordantes, que dieron curso a la expedición del Acuerdo Distrital 257 de 2006, el cual determinó normas sobre la estructura, organización y funcionamiento de los organismos y entidades de Bogotá D.C., y creó la Secretaría Distrital del Hábitat, asignándole entre otras las funciones de inspección, vigilancia y control al ejercicio de las actividades de enajenación y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda.

En virtud de lo expuesto, este Despacho reitera, que del material probatorio que obra en el expediente permite deducir sin lugar a dudas, que la sociedad CONSTRUCTORA A M S.A.S., es la responsable de la enajenación del proyecto de vivienda, por lo tanto el caso corresponde a la competencia de esta Subdirección (artículo 2º numeral 6º del Decreto Distrital No. 078 de 1987), la cual se encarga de recibir y tramitar las quejas que se presenten con ocasión de la actividad de enajenación de vivienda, de las deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones técnicas que se constituyan en ejercicio de esta actividad y el hallazgo que se analiza constituyó una deficiencia constructiva por el incumplimiento de las normas a las que estaba sometido el enajenador en ejercicio de su actividad.

Con base en el Informe de Verificación de Hechos No. 15-775 del 11 de agosto de 2015, el cual recoge el hallazgo resultado del análisis de la queja interpuesta, aunado al hecho por el cual se le puede endilgar responsabilidad a la sociedad enajenadora, tipificado dentro de la presente investigación como deficiencia constructiva, toda vez que en el marco del ejercicio de las competencias asignadas a esta Entidad, constituye una vulneración de lo dispuesto en los artículos 23, numeral 12, y 114 del Acuerdo 079 de 2003, artículo 10 de la Ley 66 de

120

3

RESOLUCIÓN No. 375 DE 2018 ABRIL DE 2018 5 de 13

Continuación de la Resolución "Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 2845 de 14 de diciembre de 2017"

1968, artículo 229 del Decreto 190 de 2004, artículos 1, 4 y 14 de la Ley 142 de 1994, artículo 80 de la Ley 675 de 2001 y artículo 2 del Decreto 419 de 2008, teniendo en cuenta que dicha normatividad establece la obligatoriedad de legalizar los servicios públicos y dar cumplimiento a las siguientes normas:

Acuerdo 79 de 2003 - Código de Policía de Bogotá D.C.

"ARTÍCULO 23.- Comportamientos que favorecen la seguridad en las construcciones. Quienes adelanten obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación o reparación, demolición de edificaciones o de urbanización, parcelación para construcción de inmuebles o de terrenos en las áreas rurales o urbanas, además de observar todas las normas sobre construcción de obras y urbanismo, deberán obtener los conceptos previos y las licencias a que haya lugar y tienen además la obligación de adoptar las precauciones para que los peatones o los vecinos de la construcción no corran peligro.

Se deben observar los siguientes comportamientos que favorecen la seguridad en las construcciones (...)

12. Reparar las deficiencias de construcción de las viviendas enajenadas y cumplir con las condiciones de calidad generalmente aceptadas, adoptando las medidas técnicas previstas en las normas ambientales vigentes y las condiciones ofrecidas en la venta;

(...) ARTÍCULO 114.- Enajenación y construcción de vivienda. Toda persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, debe cumplir con lo dispuesto en las normas especiales sobre la materia y garantizar la seguridad y calidad de las construcciones."

Ley 66 de 1968

"Artículo 10º.- La obligación de ejecutar las obras de urbanismo y de dotar a los inmuebles que se enajenen o prometan enajenar de los servicios públicos exigidos por las autoridades distritales o municipales en los planes o programas a que se refiere la presente Ley, no podrá descargarse en los adquirientes o transmitirse a terceros, salvo cuando se trate de contratos celebrados con otra persona dedicada a la misma actividad y ambos se hallen inscritos ante el Superintendente Bancario, en los términos del artículo 3 de esta Ley o cuando se



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 375 DE 24 DE ABRIL DE 2018 Pág. 7 de 13

Continuación de la Resolución "Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 2845 de 14 de diciembre de 2017"

trate de enajenar el terreno en bruto como un todo y no como parte de un plan de urbanización."

Decreto 190 de 2004

"Artículo 229. *Requerimientos técnicos para instalaciones internas y acometidas (artículo 170 del Decreto 469 de 2003).*

Los urbanizadores y constructores de obras nuevas para usos residencial, comercial y/o industrial están obligados a:

a. *Cancelar los derechos de conexión de cada uno de los predios que conforman el proyecto.*

b. *Construir el sistema integral de gas natural, que incluye la instalación interna, las rejillas de ventilación, los ductos de evacuación y la instalación hidráulica para el agua caliente, de acuerdo con la normatividad vigente al momento de la ejecución de obra.*

c. *Construir las obras civiles necesarias para el tendido de las redes (excavación, tape y compactación)."*

Ley 142 de 1994

"Artículo 1o. *Ámbito de aplicación de la ley. Esta Ley se aplica a los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, aseo, energía eléctrica, distribución de gas combustible, telefonía fija pública básica conmutada y la telefonía local móvil en el sector rural; a las actividades que realicen las personas prestadoras de servicios públicos de que trata el artículo 15 de la presente Ley, y a las actividades complementarias definidas en el Capítulo II del presente título y a los otros servicios previstos en normas especiales de esta Ley.*

Artículo 4o. *Servicios Públicos Esenciales. Para los efectos de la correcta aplicación del inciso primero del artículo 56 de la Constitución Política de Colombia, todos los servicios públicos, de que trata la presente Ley, se considerarán servicios públicos esenciales.*

Artículo 14. *Definiciones. Para interpretar y aplicar esta Ley se tendrán en cuenta las siguientes definiciones:*

(...)



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 375 DE 24 DE ABRIL DE 2018 Pág. 8 de 11

Continuación de la Resolución "Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 2845 de 14 de diciembre de 2017"

14.22. Servicio público domiciliario de acueducto. Llamado también servicio público domiciliario de agua potable. Es la distribución municipal de agua apta para el consumo humano, incluida su conexión y medición. También se aplicará esta Ley a las actividades complementarias tales como captación de agua y su procesamiento, tratamiento, almacenamiento, conducción y transporte."

Ley 675 de 2001

"ARTÍCULO 80. COBRO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS. *Los urbanizadores y constructores de Unidades Inmobiliarias Cerradas deberán instalar medidores de consumo de los servicios públicos domiciliarios para cada inmueble.*

Las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios elaborarán las facturas para cada inmueble en forma individual.

PARÁGRAFO. *Las Unidades Inmobiliarias Cerradas que a la fecha de entrada en vigencia de esta ley no posean medidor individual podrán instalarlos si tal solicitud tiene la aprobación de al menos la mitad más uno de los copropietarios."*

Decreto 419 de 2008

"ARTÍCULO SEGUNDO. Definiciones y Conceptos.- *Para efectos de la interpretación y el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente Decreto, se incorporarán al mismo las siguientes definiciones y conceptos:*
(...)

"ARTÍCULO SEGUNDO. (...)

Afectaciones Graves: Son las deficiencias constructivas o el desmejoramiento de las especificaciones técnicas que afectan las condiciones de habitabilidad de los bienes privados o de dominio particular o la utilización de los bienes comunes, que no implican daño estructural en el inmueble. Pueden presentarse, entre otros, en los siguientes casos:

En bienes privados o de dominio particular: acabados, humedades y cualquier otro hecho que afecte la habitabilidad de los inmuebles y no implique el daño estructural de las viviendas.

En bienes comunes: hundimiento de superficies de circulación, cerramientos, cuartos de basura, acabados, humedades, canales y bajantes, equipos especiales



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 375 DE 24 DE ABRIL DE 2018 Pág. 9 de 15

Continuación de la Resolución "Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 2845 de 14 de diciembre de 2017"

y cualquier otro hecho que afecte la utilización y disposición de las zonas comunes." (Subraya fuera de texto).

De lo expuesto se concluye que la conducta asumida por la sociedad enajenadora respecto de la mencionada deficiencia constructiva afecta las zonas comunes del bien inmueble materia del presente trámite y quebranta las normas enunciadas, haciendo evidente que la evaluación de la infracción a las normas en que incurrió la sociedad recurrente se realiza a partir del momento de la enajenación de las respectivas unidades de vivienda que conforman el proyecto, fecha para la cual no hay duda de que en efecto existió un incumplimiento a las normas del régimen legal que regula la materia. De ese modo, aunque los argumentos planteados por la parte interesada se enfocan en demostrar ciertas gestiones tendientes a intervenir las zonas afectadas, lo cierto es que tales actos corresponden a la intención de corregir infracciones de orden legal ya cometidas, teniendo en cuenta que las instalaciones debieron estar realizadas al momento de la enajenación y entrega del bien, máxime cuando la sociedad sancionada manifiesta haber realizado la entrega formal de los bienes comunes, esta Subdirección considera que el motivo de inconformidad que se analiza no está llamado a prosperar y en consecuencia no resulta suficiente como medio para revocar la Resolución impugnada.

4.2. "Humedad"

Expone el apoderado de la sociedad enajenadora sancionada, que no ha existido negligencia por parte de ellos sino que dichas humedades se presentaron por la cercanía a las áreas libres y zonas verdes en época de invierno, situación que afectó el salón comunal, así mismo, resalta que en la audiencia de intermediación se estableció que la constructora había atendido dicho hecho en el primer semestre de 2016 y que en dicha audiencia se enteró nuevamente de la presencia de humedad sin que jamás la copropiedad les notificara dichas circunstancias, razón por la cual se comprometió a hacer los arreglos, por lo que en el mes de enero de 2018, se entregaron los arreglos definitivos. De igual forma el recurrente resalta que la normatividad que gobierna el tema establece que la garantía legal comprende la estabilidad de la obra por 10 años y para acabados de 1 año, por tal razón no es posible imponer sanción toda vez que dentro de dichos términos no se puso en conocimiento máxime cuando se atendieron los requerimientos y no incumple con la garantía.

Pese a lo anterior, el hallazgo que se analiza constituyó una deficiencia constructiva por el incumplimiento de las normas a las que estaba sometido el enajenador en ejercicio de su actividad, lo cierto es que del Informe de Verificación de Hechos No. 15-775 del 11 de agosto de 2015 y del Concepto Técnico 17-441 de 29 de junio de 2017 (Folio 52), así como de la

422⁵

Continuación de la Resolución "*Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 2845 de 14 de diciembre de 2017*"

audiencia de intermediación del 3 de octubre de 2017, donde la Representante Legal de la sociedad sancionada acepto el hecho y adquirió compromisos de culminar las reparaciones con fecha límite de 7 de noviembre de 2017, en dicha diligencia se levantó el Acta No. SDH-1-2015-34753-1, suscrita por las partes, actuaciones que determinaron que los hallazgos que fundamentaron la sanción impuesta eran persistentes, situación que implica que las labores de subsanación acreditadas por la sociedad enajenadora, no resultaron ser suficientes para corregir definitivamente los hechos irregulares.

Así mismo, es necesario reiterar que a la fecha de expedición de la Resolución 2845 del 14 de diciembre de 2017, no se presentó prueba alguna de las reparaciones definitivas como se estableció en la audiencia de intermediación, sólo hasta después de ser sancionada la sociedad enajenadora allega documentación adjunta al presente recurso de reposición con radicado 1-2018-05071, donde se establece con fecha 8 de febrero de 2018, (data posterior a la imposición de la sanción y a la orden de acogerse a la normatividad infringida realizando los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva los hechos que afectan las zonas comunes), que se habían realizado los arreglos de la caja de paso de cableado de televisión y la humedad en salón comunal.

Respecto a la pérdida de oportunidad para sancionar el hecho referente a "*Humedad en salón comunal*", argumentada por el recurrente se debe manifestar, de igual forma, que pese a que el enajenador manifiesta haber intervenido el hecho y que pasado el año establecido en la norma se le informó en audiencia de intermediación el resurgimiento de este, de lo anterior, se tiene que en todo el expediente no existe prueba documental en donde se establezca la fecha del recibimiento a satisfacción al contrario como se dijo anteriormente en audiencia de intermediación se levantó el Acta No. SDH-1-2015-34753-1, suscrita por las partes, donde la Representante Legal de la sociedad sancionada acepto el hecho y adquirió compromisos de culminar las reparaciones con fecha límite de 7 de noviembre de 2017, por lo que se hace imposible determinar la fecha para establecer el vencimiento del término para establecer la oportunidad establecida en el artículo 14 del Decreto Distrital 419 de 2008.

En ese sentido, corresponde a este Despacho reiterar que, para el caso particular, la única responsable por la infracción a las normas que regulan el régimen de enajenación de inmuebles destinados a vivienda es la sociedad enajenadora. De ese modo, a esta Subdirección no le es dable aceptar que la responsable transfiera el incumplimiento de sus obligaciones a terceros que no desarrollan la actividad de enajenación. Así las cosas, es claro que la sociedad enajenadora cometió infracción a las normas que regulan la actividad de construcción y enajenación de vivienda, que contó con el tiempo suficiente para adelantar las

Continuación de la Resolución *"Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 2845 de 14 de diciembre de 2017"*

labores de subsanación definitiva, por las razones expuestas, no prospera el cargo propuesto por la sociedad enajenadora y, por lo tanto, no será acogido dentro de la presente actuación.

4.3. "Caja de Inspección Eléctrica"

Manifiesta la sociedad enajenadora que como consta en el acta de fecha 20 de octubre de 2017, suscrita por el administrador del Proyecto de vivienda que dicha caja fue intervenida en el primer semestre del año 2016, y que luego por acta parcial de trabajos de 8 de febrero de 2018 se atendieron a satisfacción.

Es necesario reiterar que el expediente no existe prueba documental en donde se establezca la fecha del recibimiento a satisfacción ni del acta de fecha 20 de octubre de 2017, manifestada en el escrito de recurso, al contrario como se dijo anteriormente en audiencia de intermediación se levantó el Acta No. SDH-1-2015-34753-1, suscrita por las partes, donde la Representante Legal de la sociedad sancionada Patricia Monsalve López acepto el hecho y adquirió compromisos de culminar las reparaciones con fecha límite de 7 de noviembre de 2017, por lo que se hace imposible determinar la fecha para establecer el vencimiento del término para establecer la oportunidad establecida en el artículo 14 del Decreto Distrital 419 de 2008.

Así las cosas, se tiene que de la evaluación de la infracción a las normas en que incurrió la sociedad recurrente se realiza a partir del momento de la enajenación de las respectivas unidades de vivienda que conforman el proyecto, fecha para la cual no hay duda de que en efecto existió un incumplimiento a las normas del régimen legal que regula la materia. De ese modo, aunque los argumentos planteados por la parte interesada se enfocan en demostrar ciertas gestiones tendientes a intervenir las zonas afectadas, lo cierto es que tales actos corresponden a la intención de corregir infracciones de orden legal ya cometidas. De ese modo, lo cierto es que para el momento de expedición de la Resolución No. 2845 de 14 de diciembre de 2017, el incumplimiento normativo por parte del enajenador resultó incuestionable, toda vez que, la investigada tuvo tiempo suficiente, desde la radicación de la queja y traslado de la misma, para intervenir y subsanar la totalidad de los hechos objeto de investigación y sólo hasta la interposición del recurso la sociedad sancionada allega documento de 8 de febrero de 2018 (Folio 112), donde se establece que los trabajos se atendieron a satisfacción.

Por último, es necesario manifestar que en múltiples pronunciamientos del H. Consejo de Estado se ha establecido que quien alegue como supuesto fáctico un hecho notorio, afirmación o negación indefinida no tendrá la carga de probar tal sino que ésta será invertida



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 375 DE 24 DE ABRIL DE 2018 Pág. 17 de 13

Continuación de la Resolución *"Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 2845 de 14 de diciembre de 2017"*

a la contra parte para que teniendo la capacidad de probar, demuestre que tal suceso indeterminable en el tiempo y espacio si ocurrió y con ello desvirtuarlo, teniendo en cuenta que en el presente asunto el hecho generador del ejercicio de la facultad sancionatoria de la Secretaría Distrital del Hábitat, se trató de una omisión de la sociedad enajenadora de cumplir con lo establecido en las normas que gobiernan dicha actividad, por lo que al ser una omisión no debe ser probada por quien la alega sino que en virtud de la carga dinámica de la prueba, es la sociedad en quien recae esa omisión quien tiene la capacidad y potestad de desvirtuarla, probando que no existió la misma al haber ejecutado la acción correspondiente que permitió establecer que desapareciera la ausencia de intervención de la sociedad enajenadora.

En este punto conviene aclarar que de conformidad con el párrafo primero del Decreto 419 de 2008, este Despacho está facultado para iniciar de oficio o a petición de parte las investigaciones administrativas por infracción a las normas que regulan el régimen de enajenación de inmuebles destinados a vivienda. En ese orden, sin importar que los hechos evidenciados constituyan fallas que atenten contra la estabilidad de la obra o no, el hecho de que los hallazgos evidenciados representen deficiencias constructivas, es decir, afectaciones presentadas en los bienes comunes por incumplimiento a las normas o reglamentos que debían observarse en ejecución de la actividad de construcción o enajenación de vivienda, permite a esta Subdirección imponer sanciones administrativas en los términos descritos en la Resolución No.1161 de 25 de julio de 2017, este Despacho estima improcedente revocar la Resolución impugnada, pues es claro que el enajenador no se acogió oportunamente a la normatividad que infringió.

Hecho el análisis pertinente y teniendo en cuenta que se mantiene el convencimiento suficiente para ratificar que el enajenador debe responder por el cumplimiento de las obligaciones surgidas de las normas a las cuales debe estar sujeto en ejercicio de la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, por lo anterior, este despacho confirma en todas sus partes la Resolución No. 2845 de 14 de diciembre de 2017, manteniendo la orden y la multa impuesta a la sociedad enajenadora. Por otra parte, en consecuencia, conceder ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat el recurso de apelación interpuesto como subsidiario.

En virtud de lo anteriormente expuesto,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Desestimar los argumentos esgrimidos por el recurrente en contra de la Resolución No. 2845 de 14 de diciembre de 2017, en consecuencia, confirmar la orden



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 375 DE 24 DE ABRIL DE 2018 Pág. 15 de 15

Continuación de la Resolución "Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 2845 de 14 de diciembre de 2017"

y multa impuesta a la sociedad **CONSTRUCTORA A M S.AS**, identificada con el NIT 900.458.718-0, representada legalmente por la señora **PATRICIA MONSALVE LOPEZ** (o quien haga sus veces), de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente acto.

ARTÍCULO SEGUNDO: Confirmar en todas sus partes la Resolución No. 2845 de 14 de diciembre 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 76 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 sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA A M S.AS**, identificada con el NIT 900.458.718-0, representada legalmente por la señora **PATRICIA MONSALVE LOPEZ** (o quien haga sus veces).

ARTÍCULO QUINTO: Notificar el contenido de esta resolución al señor **EDILBERTO ROJAS PÉREZ** en calidad de Representante Legal (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda **EDIFICIO SAN CLEMENTE**, en esta ciudad.

ARTÍCULO SEXTO: La presente resolución rige a partir de su expedición y contra ella no procede recurso alguno.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Bogotá, a los veinticuatro (24) días del mes de abril de dos mil dieciocho (2018).


JORGE ANIBAL ALVAREZ CHÁVEZ

Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Carlos Andrés Sánchez Huertas - Contratista SICV
Revisó: Adriana Higuera - Contratista, SICV