



notonizado

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ  
 SECRETARÍA DISTRITAL DEL HABITAT  
 AL RESPONDER CITAR EL NR.  
**2-2018-21019**  
 FECHA: 2018-05-15 15:04 PRO 135535 FOLIOS: 1  
 ANEXOS: 4 FOLIOS  
 ASUNTO: AVISO NOTIFICACIÓN: PERSONAL  
 RESOLUCIÓN 383 DE 2018  
 DESTINO: LUIS GERMAN FLOREZ DÁVILA  
 TIPO: RECLAMO CONTRA CONSTRCTORA E  
 INMOBILIARIA  
 ORIGEN: SDPT - Subdirección de Investigaciones y  
 Control de Vivienda

Bogotá D.C.

Señor (a):  
**LUIS GERMAN FLOREZ DÁVILA**  
 REPRESENTANTE LEGAL O QUIEN HAGA SUS VECES  
 AREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCION  
 CARRERA 52 # 122 - 30  
 BOGOTÁ

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**  
 Tipo de Acto Administrativo: **RESOLUCION N° 383 del 24 de ABRIL de 2018**  
 Expediente No. **1-2014-43092-3**

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° 383 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 AMIRAL BIVARÉZ CHÁVEZ.**  
 Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Daniela Borda Cerón- Contratista SIVCV  
 Reviso: Lina Carrillo Orduz - Contratista SIVCV  
 Anexo: **RESOLUCION 383 de 24 DE ABRIL de 2018 FOLIOS: 4**

Calle 52 No. 13-64  
 Conmutador: 358 16 00  
[www.habitatbogota.gov.co](http://www.habitatbogota.gov.co)  
[@HabitatComunica](https://www.facebook.com/SecretariaHabitat)  
 Código Postal: 110231



**BOGOTÁ  
 MEJOR  
 PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
PARTICIPACIÓN DEL CIUDADANO

## RESOLUCIÓN No.383 DEL 24 DE ABRIL DE 2018

*"Por la cual se resuelve un recurso de apelación"*

Proceso 1-2014-43092-3

### EL SUBSECRETARIO DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT

De conformidad con lo establecido en los Decretos Leyes N° 2610 de 1979 y 078 de 1987, el Acuerdo N° 79 de 2003, el Decreto Reglamentario N° 405 de 1994, Decretos Distritales N° 121 de 2008 modificado por el 578 de 2011 y 478 de 2013; y el Decreto Distrital 419 de 2008, el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, demás normas concordantes y,

#### CONSIDERANDO

##### A. Fundamento Legal

Que el Acuerdo Distrital 257 de 2006, *"Por el cual se dictan normas básicas sobre la estructura, organización y funcionamiento de los organismos y de las entidades de Bogotá, distrito capital, y se expiden otras disposiciones"*, creó la Secretaría Distrital del Hábitat, asignándole a ésta, entre otras funciones, la inspección, vigilancia y control al ejercicio de las actividades de enajenación y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda.

Que mediante el artículo 20 del Decreto Distrital 121 de 2008 (el cual derogó el decreto 271 de 2007 que a su vez modificó el Decreto Distrital 571 de 2006) por medio del cual se modifica la estructura organizacional y las funciones de la Secretaría Distrital del Hábitat, asignó a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, entre otras, las funciones de control y vigilancia establecidas en las Leyes 66 de 1968 y 820 de 2003, los Decretos Leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987 y demás normas concordantes; disposición que fue modificada por el Decreto Distrital 578 de 2011, que en su literal i establece:

*"i. Emitir los actos administrativos para resolver los recursos de la vía gubernativa<sup>1</sup> que se interpongan en contra de los actos administrativos emanados de las direcciones que dependan de esta Subsecretaría"*.

##### B. Hechos

1.- La investigación administrativa dio inicio conforme a la queja presentada por la señora GLORIA EUGENIA CALDERÓN RUEDA Y EL SEÑOR JORGE ALFONSO GUALDRON CALDERÓN en

<sup>1</sup> A partir de la entrada en vigencia de la Ley 1437 de 2011 se debe entender que la norma se refiere a los descritos en el Capítulo IV del Título III del Libro Primero, toda vez que la expresión vía gubernativa cambió en el nuevo ordenamiento para referirse nominalmente a la etapa de los recursos dentro del procedimiento administrativo.

**RESOLUCIÓN No.383 DEL 24 DE ABRIL DE 2018**  
Continuación "Por la cual se resuelve un recurso de apelación"

contra de la sociedad **ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S**, por presentas deficiencias constructivas. (Folios 2-5)

2.- Posteriormente, se realizó visita técnica y en el Informe de Verificación de Hechos No. 15-245 fechado 06 de marzo de 2015, suscrito por la funcionaria **PATRICIA CALLEJAS**, se encontraron los siguientes hallazgos (Folios 86-88):

Los hechos denunciados sobres las áreas comunes del **EDIFICIO PALMA MAGNA** serán materia de evaluación en el expediente No. 1-2014-43092-3:

- Zona de circulación vehicular en semisótano: Deficiencia constructiva catalogada como grave.
- Luces o separaciones que se generan entre los marcos y las hojas de las puertas de acceso o egreso a la escalera: Deficiencia constructiva catalogada como grave.
- Carencia del área de ciclero costado occidental del semisótano: Desmejoramiento de especificaciones, catalogado como grave.
- Carencia de interruptor ascensor: Deficiencia constructiva catalogada como leve.

3.- La Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de esta Subsecretaría expidió Auto de Apertura de Investigación Administrativa No. 3560 del 02 de diciembre de 2016 en contra de la Sociedad **ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIONES SAS**, identificada con N.I.T No. 830.508.765-9. (Folios 93-98)

4.- Mediante Resolución No. 680 del 24 de mayo de 2017, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda emitió decisión de fondo en la investigación administrativa adelantada en contra de la sociedad **ÁREA URBANO DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S**, identificada con N.I.T No. 830.508.765-9, imponiéndole en su artículo primero una multa por valor de **DIECISIETE MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS (\$17.779.764.00) M/CTE**. (Folios 134-141)

5.- Por medio de aviso físico bajo el número de radicado No. 2-2017-43513 se notificó el señor **LUIS GERMAN FLORES DÁVILA** en calidad de Representante Legal de la sociedad sancionada de la Resolución No. 680 del 24 de mayo de 2017. (Folio 153)

6.- Dentro del término legal, el señor **LUIS GERMÁN FLÓREZ DÁVILA** en calidad de Representante Legal de la sociedad **ÁREA URBANO DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S**, mediante radicado No. 1-2017-46297 del 15 de junio de 2017, interpuso recurso de reposición y en subsidio de apelación contra la Resolución No. 680 del 24 de mayo de 2017. (Folios 155-160).

**RESOLUCIÓN No.383 DEL 24 DE ABRIL DE 2018**  
Continuación "Por la cual se resuelve un recurso de apelación"

7.- La Subdirección de investigaciones mediante Resolución No. 1128 del 24 de julio de 2017 "Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 680 del 24 de mayo de 2017", confirmó en su totalidad la Resolución Sanción.

**II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO**

El señor LUIS GERMÁN FLÓREZ DÁVILA en calidad de Representante Legal de la sociedad ÁREA URBANO DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S sustentó el recurso con los argumentos que se refieren a los siguientes puntos:

- 1. Consideramos respetuosamente que los señores Gloria Eugenia Calderón Rueda, propietaria del apartamento 601 del edificio Palma Magna y Jorge Alfonso Gualdrón Calderón, propietario del apartamento 602, actúan solo en la calidad de propietarios, ejerciendo sus derechos de voz y voto en la asamblea general de propietarios, lo anterior no le otorga por virtud expresa de la ley legitimación por activa para ejercer acciones jurídicas, legales o judiciales ni reclamaciones ante entidades como la Secretaría del Hábitat, por asuntos relacionados con las zonas comunes del edificio, la cual solo está en cabeza de la administración, dado que los citados propietarios en ejercicio de su derecho como copropietario del edificio y en uso de la totalidad de sus facultades mentales votó ante la asamblea general de propietarios por la elección de la administración la cual ejercería en adelante la representación legal del edificio, sin presentar causa alguna de anulación de la elección y firmando como tal el acta que lo aprobaba.*
- 2. Las deficiencias en ningún momento han afectado directamente la habitabilidad del edificio, el cual se encuentra en funcionamiento desde que fueron entregadas las unidades inmobiliarias e incluso no ha afectado el uso y goce por parte de sus propietarios, quienes ingresan y salen con sus vehículos sin problema alguno.*
- 3. Todo lo anterior aunado a la graduación de la sanción, la cual a nuestro parecer excede la interpretación misma de la norma, en cuanto al daño o peligro generado a los intereses jurídicos tutelados, desde la concepción fundamental de la constitución en su artículo 51 y los pactos internacionales mencionados en el documento resolutorio e incluso en la citación misma de la jurisprudencia T- 530/11, puesto que tanto como se ha dicho en los documentos obrantes en el expediente, como en las visitas de los funcionarios de la Secretaría del Hábitat, si bien el edificio presenta deficiencias nunca*

**RESOLUCIÓN No.383 DEL 24 DE ABRIL DE 2018**  
Continuación "Por la cual se resuelve un recurso de apelación"

*han afectado de manera directa derecho a la vivienda digna ni de los propietarios ni de sus familias.*

**III. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO**

Procede este Despacho a analizar los argumentos esbozados por el apoderado de la sociedad sancionada en el recurso de reposición y en subsidio de apelación en contra de la Resolución No. 680 del 24 de mayo de 2017 "Por la cual se impone una sanción".

En relación a la legitimación por pasiva que hace alusión el libelista, el Despacho aclara que la actuación administrativa bajo el consecutivo No. 1-2014-43092, la cual evidenció deficiencias constructivas en las zonas comunes del EDIFICIO PALMA MAGNA inició debido a la visita técnica realizada el 06 de febrero de 2015, en razón a la queja presentada por la señora Gloria Eugenia Calderón Rueda y el señor Jorge Alfonso Gualdrón Calderón, en atención a la facultad que le otorga el Decreto 419 de 2008:

*Artículo 1: (...) "PARÁGRAFO: La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, adelantará de oficio o a petición de parte las investigaciones administrativas por infracción a las normas que regulan el régimen de enajenación, arrendamiento e intermediación de vivienda"*

De la misma manera, el Decreto Distrital le da potestad al funcionario de la Subdirección de Investigaciones de constatar otras afectaciones de la construcción, así las mismas no sean objeto de la queja, circunstancia que ocurrió en el caso objeto de estudio, por lo que la Subdirección de Investigaciones inició investigación administrativa sancionatoria de las áreas comunes:

*Decreto 419 de 20088:*

*Artículo 5: (...) De la práctica de la diligencia se levantará un acta que será suscrita por los asistentes y en la cual se consignarán los hallazgos encontrados y las observaciones que los mismos consideren relevantes con respecto a los hechos objeto de la queja (...)*

De manera que, tal y como lo describe el recurrente, en el presente proceso administrativo sancionatorio, actuó el EDIFICIO PALMA MAGNA a través del Representante Legal y/o Administrador, en concordancia con la normatividad de Propiedad Horizontal:

*Ley 675 de 2001:*

*ARTÍCULO 8. CERTIFICACIÓN SOBRE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL DE LA PERSONA JURÍDICA. La inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude esta ley, corresponden al Alcalde*



**RESOLUCIÓN No.383 DEL 24 DE ABRIL DE 2018**  
 Continuación "*Por la cual se resuelve un recurso de apelación*"

*municipal o distrital del lugar de ubicación del edificio o conjunto, o a la persona o entidad en quien éste delegue esta facultad.*

*La inscripción se realizará mediante la presentación ante el funcionario o entidad competente de la escritura registrada de constitución del régimen de propiedad horizontal y los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal y del revisor fiscal. También será objeto de inscripción la escritura de extinción de la propiedad horizontal, para efectos de certificar sobre el estado de liquidación de la persona jurídica.*

*En ningún caso se podrán exigir trámites o requisitos adicionales.*

De acuerdo a lo anterior, esta Subsecretaria en ejercicio de sus funciones adelantó las actuaciones administrativas correspondientes, las cuales estuvieron sujetas a los procedimientos contemplados en los Decretos Distritales expedidos para tal efecto, sin que se desconociera el debido proceso, el cual ha de entenderse como la aplicación procesal contenciosa del principio de legalidad que busca preservar el derecho de defensa del investigado, en el entendido que las actuaciones administrativas concurrió la Representante Legal del Edificio Palma Magna.

En otra línea considerativa, la sociedad enajenadora debió realizar la construcción de acuerdo a los planos aprobados y no desmejorar las especificaciones técnicas que se contemplaron en el EDIFICIO PALMA MAGNA, tal y como se observó en el Informe de Verificación de hechos No. 15-245, las cuales fueron catalogadas como graves de acuerdo a lo preceptuado en el 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:*

*(...) 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.*

**RESOLUCIÓN No.383 DEL 24 DE ABRIL DE 2018**  
Continuación "*Por la cual se resuelve un recurso de apelación*"

- *En bienes comunes: hundimiento de superficies de circulación, cerramientos, cuartos de basura, acabados, humedades, canales y bajantes, equipos especiales y cualquier otro hecho que afecte la utilización y disposición de las zonas comunes.* (...)

Por consiguiente, las afectaciones presentes en las zonas comunes del proyecto de vivienda que fueron objeto de investigación se tramitaron de acuerdo a la normatividad Distrital y Urbanística que le confiere la competencia a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, de conformidad al Acuerdo 79 de 2003, que señala lo siguiente:

*"ARTÍCULO 201.*  
(...)

*"comprobado la enajenación ilegal de inmuebles destinados a vivienda o fallas en la calidad de los mismos, que atenten contra la estabilidad de la obra e impartir órdenes y requerimientos como medidas preventivas e imponer las correspondientes sanciones."* (Negrilla fuera del texto)

Ahora bien, el derecho administrativo sancionador procura garantizar el cumplimiento del ordenamiento jurídico por medio de una sanción que no sólo reproche sino que también advierta la realización de las conductas contrarias al mismo. Se trata de una jurisdicción sancionatoria ejercida por las autoridades administrativas que ejecuta ante el incumplimiento de los distintos mandatos que las normas jurídicas imponen a los administrados y aún a las mismas autoridades públicas.

Por lo tanto, el bien jurídico que protege la Secretaría Distrital del Hábitat es el orden legal que impone que el vigilado debe desarrollar su actividad de construcción y enajenación conforme a la normatividad que regula la materia, es decir, el bien jurídico tutelado es el respeto que deben tener las sociedades constructoras por el orden jurídico vigente en cuanto a su actividad se refiere, estando obligados a construir vivienda de calidad respetando las exigencias y las formas que la normatividad requiere y cumpliendo con lo aprobado en la curaduría urbana.

Así las cosas, por ser aplicable al caso concreto, el Decreto 2610 de 1979 en concordancia con el numeral 9 del artículo 2 del Decreto Ley 078 de 1987, facultó a la administración a imponer multas sucesivas de \$10.000 a \$500.000 a las personas que desarrollan actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, cuando encuentre que se ha vulnerado una norma o reglamento a que deben estar sometidos con relación a su actividad, por lo tanto, al comprobar los desmejoramientos de las especificaciones técnicas en el Edificio Palma Magna, la Subdirección de Investigaciones sancionó en debida forma a la sociedad enajenadora ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIONES SAS.



**RESOLUCIÓN No.383 DEL 24 DE ABRIL DE 2018**  
*Continuación "Por la cual se resuelve un recurso de apelación"*

En conclusión, teniendo en cuenta el estudio realizado, las pruebas, los informes técnicos y demás documentos que obran en el proceso, esta Subsecretaría comparte los argumentos y decisiones resueltas por el de primera instancia.

En mérito de lo expuesto, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda,

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO: CONFIRMAR** en todas y cada una de sus partes la Resolución No. 680 del 24 de mayo de 2017 *"Por la cual se impone una sanción"*, proferida por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de la Secretaría Distrital del Hábitat, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente acto.

**ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFICAR** el contenido de este acto administrativo al Representante Legal y/o quien haga sus veces de la sociedad **ÁREA URBANO DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S**, identificada con N.I.T No. 830.508.765-9, de conformidad con lo previsto en el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR** el contenido de este acto administrativo al Representante Legal y/o Administrador del Edificio Palma Magna, de conformidad con lo previsto en el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**ARTÍCULO CUARTO:** Contra la presente resolución no procede recurso alguno de conformidad con el artículo 87 de la Ley 1437 de 2011.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en Bogotá D.C. a los (24) días del mes abril de 2018.

**LINO ROBERTO POMBO TORRES**  
Subsecretario de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la  
Secretaría Distrital del Hábitat

Elaboro: Vanessa Domínguez Palomino - Contratista SIVCV  
Revisó: Juan José Corredor Cabusa - Contratista SIVCV