

**URGENTE MOTORIZADO
SEGUNDA INSTANCIA**



**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT**

Bogotá D.C.

Señor (a):
**FAMILIA UNO S EN CS
REPRESENTANTE LEGAL O QUIEN HAGA SUS VECES
AVENIDA BOYACA 79 A - 08
BOGOTÁ.**

**ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.
2-2019-06647**
FECHA: 2019-02-13 11:21 PRO 542958 FOLIOS: 1
ANEXOS: 7
ASUNTO: Aviso de notificación
DESTINO: FAMILIA UNO S. EN CS
TIPO: OFICIO BALIDA
ORIGEN: SODT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

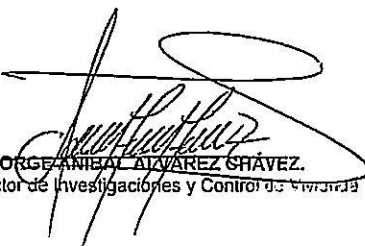
Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**
Tipo de Acto Administrativo: **RESOLUCION 144 DEL 22 DE
ENERO DE 2019**
Expediente: 3-2015-74087

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 144 DEL 22 DE ENERO DE 2019**, 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 AMIBAL ÁLVAREZ CHÁVEZ.
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: **CARLOS YAIR CORTES RIVERA**- Contratista SIVCV
Revisó: **DIANA MERCHAN** - Abogada SIVCV
Anexo: **RESOLUCION 144 DEL 22 DE ENERO DE 2019 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 DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 144 DEL 22 DE ENERO DE 2019
"Por la cual se resuelve un recurso de apelación"
Proceso 3-2015-74087

**LA SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE
VIVIENDA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT**

De conformidad con lo establecido en los Decretos Leyes No 2610 de 1979 y 078 de 1987, el Acuerdo No 79 de 2003 modificado por el Acuerdo No 735 de 2019, el Decreto Reglamentario No 405 de 1994, Decretos Distritales No 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 que se interpongan en contra de los actos administrativos emanados de las direcciones que dependan de esta Subsecretaría".

B. Hechos

1.- La Subdirección de Prevención y Seguimiento de acuerdo con el radicado No. 3-2015-74087 del 19 de noviembre de 2015 puso en conocimiento a la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de un presunto desmejoramiento de las especificaciones en el proyecto TITAN HOUSE. (Folios 1-2)

2.- Posteriormente, se realizó visita técnica de la cual se generó informe de verificación de hechos No. 709 del 03 de junio de 2016, en el cual se estableció: (Folio 70) 

"(...)



RESOLUCIÓN No. 144 DEL 22 DE ENERO DE 2019
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

En visita se constata que el edificio Titán House se construyó anexando predio vecino del costado oriental, creó un local comercial en primer piso omitiendo zonas de parqueadero y ha cubierto el quinto piso (imagen 1 y 2): hechos que no se corresponden con los planos de la licencia presentes en la radicación de documentos (folio 69). La radicación de documentos y sus planos especifican construcción de 4 pisos con 18 apartamentos. En sitio se constata edificio de 5 pisos y 25 apartamentos.

Lo constatado es un desmejoramiento de especificaciones en términos del Decreto 419 de 2008. También es una deficiencia constructiva que afecta las condiciones de habitabilidad toda vez que no se cuenta con los parqueaderos y zonas comunes especificadas. Toda vez que la construcción supera en área, número de viviendas y número de pisos a los planos de la licencia: el hecho afecta las condiciones estructurales de la obra. Se incumple lo establecido en la Ley 400 de 1997 que dice:

ARTÍCULO 7º.- Sujeción de la construcción a los planos.- Los planos arquitectónicos y estructurales que se presenten para la obtención de la licencia de construcción deben ser iguales a los utilizados en la construcción de la obra. (...)

3.- La Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de esta Subsecretaría expidió Auto No. 1596 del 03 de agosto de 2017 *“Por el cual se abre una investigación administrativa”* en contra de la sociedad CONSTRUCTORA E INVERSIONES BERMUDEZ & BOHORQUEZ S.A.S identificada con NIT 900.573.028-9, y la sociedad FAMILIA UNO S EN CS identificada con NIT 900.300.691-1. (Folios 81-84).

4.- Mediante Resolución No. 78 del 15 de febrero de 2018, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda emitió decisión de fondo en la investigación administrativa adelantada en contra de las sociedades enajenadoras CONSTRUCTORA E INVERSIONES BERMUDEZ & BOHORQUEZ y FAMILIA UNO S EN CS, e impuso una sanción por valor SETENTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$71.448.550.00) M/CTE. (Folios 187-198)

5.- La resolución mencionada se notificó personalmente a la señora CLARA INES RÍOS MURCIA en calidad de representante legal del Edificio Bermúdez PH el 05 de marzo de 2018. De otro lado, el 07 de marzo de 2018 se notificó de manera personal a la señora LAURA FAJARDO, en calidad de apoderada de la sociedad INVERSIONES BERMUDEZ & BOHORQUEZ; de igual manera el 22 de marzo de 2018 se notificó a la señora LAURA FAJARDO, en calidad de la sociedad FAMILIA UNO EN CS. (Folios 201, 205, 228).

6.- Estando dentro del término legal establecido para tal efecto, mediante radicado No 1-2018-09834 del 16 de marzo de 2018, la señora CLARA INES RIOS MURCIA, en su condición de representante legal de la copropiedad denominada EDIFICIO TITAN HOUSE/ EDIFICIO BERMUDEZ PROPIEDAD HORIZONTAL, interpuso Recurso de Reposición y en Subsidio de Apelación contra la Resolución No 78 del 15 de febrero de 2018. (Folios 210-214)



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Hoja 3 de 14

RESOLUCIÓN No. 144 DEL 22 DE ENERO DE 2019

“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

7.- Estando dentro del término legal establecido para tal efecto, mediante radicado No 1-2018-11347 del 22 de marzo de 2018, la señora LAURA CAROLINA FAJARDO, en su condición de apoderada de las sociedades INVERSIONES BERMUDEZ & BOHORQUEZ y FAMILIA UNO EN CS, interpuso Recurso de Reposición y en Subsidio de Apelación contra la Resolución No 78 del 15 de febrero de 2018. (Folios 230-238)

8.- En consecuencia, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda profirió la Resolución No. 416 del 27 de abril de 2018 y Resolución No 492 del 22 de mayo de 2018 *“Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 78 del 15 de febrero de 2018”*, y en las cuales, resolvió conminar en todas sus partes la Resolución No. 78 del 15 de febrero de 2018. (Folios 304-310, 319-326).

9. La Resolución No 416 del 27 de abril de 2018 fue comunicada a la sociedad FAMILIA UNO EN CS el 03 de mayo de 2018; a su vez, a la sociedad INVERSIONES BERMUDEZ & BOHORQUEZ le fue comunicada el 03 de mayo de 2018; por su parte, la señora CLARA INTS PEREZ MURCIA, en calidad de representante del EDIFICIO TITAN HOUSE/ EDIFICIO BERMUDEZ fue notificada de manera personal de este acto administrativo el día 04 de mayo de 2018 (Folios 312-316).

10. La Resolución No 492 del 22 de mayo de 2018 fue comunicada a la parte quejosa el 01 de junio de 2018 (Folios 335-336), de otro lado, fue notificada mediante aviso entregado a la sociedad FAMILIA UNO EN CS el día 21 de junio de 2018 (Folios 331-332) y a la sociedad INVERSIONES BERMUDEZ & BOHORQUEZ le fue notificada personalmente el 12 de junio de 2018 a través de su apoderada. (Folio 337).

II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO

La abogada LAURA CAROLINA FAJARDO ALVAREZ, en calidad de apoderada de las sociedades CONSTRUCTORA E INVERSIONES BERMUDEZ & BOHORQUEZ, y FAMILIA UNO S EN CS, sustentó el recurso de la siguiente manera:

“(…)”

Nótese que pese a que dentro del precitado Informe Técnico se señala que “el hecho afecta las condiciones estructurales de la obra. Se incumple la Ley 400 de 1997”, en parte alguna especifica el sentido de dicha afectación.

“(…)”

Corolario de lo anterior y teniendo en cuenta la importancia del Informe Técnico No. 009 del 3 de junio de 2016 para el establecimiento de la presunta falta y su eventual sanción, era necesario especificar el sentido de la falla de carácter estructural; pero, por el contrario, la persona que realizó la visita técnica solo se limitó a señalar la diferencia en las zonas habitacionales y las zonas comunes, pero COMO SIEMPRE DETERMINÓ EL PRESUNTO GRADO DE AFECTACION A LA ESTRUCTURA DE LA CONSTRUCCION.



RESOLUCIÓN No. 144 DEL 22 DE ENERO DE 2019
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

(...)

Desconocimiento de la modificación del reglamento de propiedad horizontal en los términos de la ley 675 de 2002. (sic)

La ley 675 de 2002 en su artículo 21 señala: (sic)

ARTÍCULO 21. PROCEDIMIENTO PARA LA DESAFECTACIÓN DE BIENES COMUNES. *La desafectación de bienes comunes no esenciales implicará una reforma al reglamento de propiedad horizontal, que se realizará por medio de escritura pública con la cual se protocolizará el acta de autorización de la asamblea general de propietarios y las aprobaciones que hayan sido indispensables obtener de conformidad con el artículo precedente. Una vez otorgada esta escritura, se registrará en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, la cual abrirá el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente...*

Es así como en el caso objeto de examen, se tiene que se desconoció el contenido de la Escritura 3448 del 6 de diciembre de 2017 (de la cual se anexa copia al presente escrito), a través de la cual se modificó el reglamento de propiedad horizontal del edificio Torre Luna a fin de permitir la construcción del Edificio Bermúdez PH, modificando así no solo los planos de construcción, sino la disposición de las zonas comunes.

(...)

Así las cosas, es claro, que contrario a lo afirmado dentro del Acto Administrativo Sancionatorio, existió una construcción amañada que desobedecía los planos y afectaba las zonas comunes, sino que por el contrario, dichas modificaciones se encuentran plenamente autorizadas por la Ley y especificadas dentro de la Escritura No 3443 del 6 de diciembre de 2017, factor este que fue completamente ignorado por el Despacho fallador al momento de imponer la sanción y que repercutió directamente en los derechos de las sociedades afectadas.

(...)

En el presente caso la Resolución No 78 del 15 de febrero de 2018, tiene defectos de falsa motivación por error de derecho, puesto que se ha basado en un documento, (el informe No 709 del 03 de junio de 2016, que no solo resulta ambiguo y contradictorio, sino que presente una situación fáctica contraria a la realidad, pues se insiste, se trata de dos edificios independientes y no se ha precisado cual es la falla estructural que amerita calificar la conducta como gravísima.

(...)

Y es que se itera (sic), si al momento de la visita, se hubieran consignado en el informe respectivo, que se trataba de dos inmuebles y se hubiera comparado lo hallado con los dos planos respectivos de los edificios Torre Luna y el Edificio Bermúdez PH, de forma alguna se hubiese llegado a conclusiones como las que



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Hoja 5 de 14

RESOLUCIÓN No. 144 DEL 22 DE ENERO DE 2019

“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

obtuvo el funcionario respectivo, y que en últimas son la base fundamental no solo de la calificación de la conducta como gravísima, sino de la alta imposición de la sanción. “

Por la parte quejosa, la señora CLARA INES RIOS MURCIA, en su condición de representante legal del Edificio Titan House/Bermúdez P.H, sustentó el recurso de la siguiente manera:

“(…)

Partiendo del pleno conocimiento de la sanción impuesta a las sociedades enajenadoras CONSTRUCTORA EN INVERSIONES BERMUDEZ Y BOHORQUEZ SAS, Y/O FAMILIA UNO S.EN C, por cuanto se demostró con suficiencia que infringieron la normatividad respecto de “La modificación de lo construido respecto a los planos y la licencia” del proyecto de vivienda TITAN HOUSE/EDIFICIO BERMUDEZ-PROPIEDAD HORIZONTAL, consideramos que dicha sanción no conmina a la constructora a dar estricto cumplimiento al procedimiento de entrega de zonas comunes de acuerdo con las leyes vigentes ni obliga a la Constructora a entregar la documentación, las zonas pendientes por entregar, y solucionar los daños causados a los propietarios del edificio.

“(…)

Pretende la entidad desprenderse de su función de inspección, vigilancia y control excusando su actuación únicamente en torno a lo relacionado por la ley 675 de 2001, así mismo ejercer medidas de control efectivas tendientes a impedir que las sociedades enajenadoras se liquiden y no respondan por sus obligaciones de entrega de las zonas, bienes y áreas comunes y que deben responder hasta por la mínima culpa incluso con su propio patrimonio y pecunio por lo cual es importante establecer de forma clara y precisa medidas cautelares que eviten la liquidación de las personas jurídicas.

“(…)

Frente a las funciones de la Secretaría estas deben actuar durante la ejecución de la obra y la inspección y vigilancia se debe desarrollar una vez expedida la licencia por parte de la Curaduría Urbana, las obras nuevas no se deben ejecutar como una rueda suelta a suerte sin saber si se cumple o no con los planes aportados ante las entidades pertinentes...

“(…)

Así mismo, no obra dentro del expediente solicitud de oficio o acreditación de la expedición del certificado de permiso de ocupación expedido por la Alcaldía de Engativá que acredite el cabal cumplimiento de las obras construidas de conformidad con la licencia de construcción en modalidad de obra nueva.

III. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Teniendo en cuenta lo anterior, procede este Despacho a resolver los recursos de apelación presentados en contra de la Resolución No 78 del 15 de febrero de 2018. *ca*



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Hoja 6 de 14

RESOLUCIÓN No. 144 DEL 22 DE ENERO DE 2019 *“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda cumple las funciones de inspección, vigilancia y control exclusivamente sobre las personas naturales o jurídicas que realicen actividades de enajenación de cinco o más inmuebles destinados a vivienda. Lo anterior de conformidad con el numeral 12 del Decreto Ley 1421 de 1993, el Acuerdo Distrital 16 de 1997, la Ley 66 de 1968, el Decreto Ley 2610 de 1979, el Decreto Ley 078 de 1987, el Decreto Nacional 405 de 1994, el Decreto Distrital 419 de 2008 y el Decreto Distrital 121 de 2008.

Dentro de las competencias asignadas a la autoridad encargada de la inspección, vigilancia y control de la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, se encuentra la consagrada en el numeral 7° de artículo 2° del Decreto 78 de 1987, en virtud del citado artículo 2° y competencias asignadas al Distrito Capital y en particular a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, se encuentra la de controlar la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, función que desarrolla mediante la toma de los correctivos necesarios para contrarrestar las situaciones de incumplimiento de las normas que rigen dicha actividad, a través de la imposición de órdenes y requerimientos; facultades que se encuentran también consagradas en la Ley 66 de 1968 y en el Decreto 2610 de 1979, que establecen la posibilidad de imponer multas sucesivas a las personas que no cumplan con las órdenes o requerimientos que se expidan.

En este sentido, el artículo 201 del Acuerdo 79 de 2003¹ señala: *“iniciar las actuaciones administrativas pertinentes, cuando haya comprobado la enajenación ilegal de inmuebles destinados a vivienda o fallas en la calidad de estos, que atenten contra la estabilidad de la obra e impartir órdenes y requerimientos como medidas preventivas e imponer las correspondientes sanciones”*.

Se debe tener en cuenta que esta Subsecretaría, en ejercicio de sus funciones adelanta las actuaciones administrativas correspondientes, las cuales están sujetas a los procedimientos contemplados en los Decretos Distritales expedidos para tal efecto, sin que se desconozca 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; situación que efectivamente se vislumbra en el caso sub-examine, por cuanto todas las actuaciones administrativas, se desarrollan garantizando la correcta producción de los actos administrativos.

Por medio de numerosas sentencias la Corte constitucional se ha pronunciado sobre el debido proceso administrativo estableciendo:

“Dentro del campo de las actuaciones administrativas “el debido proceso es exigente en materia de legalidad, ya que no solamente pretende que el servidor público cumpla las funciones asignadas, sino

¹ Modificado por el Artículo 20 del Acuerdo No 735 de 2019, que estableció en esta Subsecretaría, competencias y atribuciones como Autoridad Administrativa Especial de Policía, entre otras, a saber:

“Iniciarán las actuaciones administrativas pertinentes, cuando haya 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. A su turno, las actuaciones administrativas que se surtan dentro de los procesos sancionatorios se adelantaran con observancia a lo dispuesto en el procedimiento que regula la Ley 1437 de 2011.



RESOLUCIÓN No. 144 DEL 22 DE ENERO DE 2019
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

además que lo haga en la forma como determina el ordenamiento jurídico”. Efectivamente, las actuaciones de la Administración son esencialmente regladas y están sujetas a dicho principio de legalidad. El poder de actuación y decisión con que ella cuenta no puede utilizarse sin que exista una expresa atribución competencial; de no ser así, se atentaría contra el interés general, los fines esenciales del Estado y el respeto a los derechos y las libertades públicas de los ciudadanos vinculados con una decisión no ajustada a derecho. (subrayado fuera del texto)

(...)

En cuanto al derecho de defensa “La efectividad de ese derecho en las instancias administrativas supone la posibilidad de que el administrado interesado en la decisión final que se adopte con respecto de sus derechos e intereses, pueda cuestionarla y presentar pruebas, así como controvertir las que se alleguen en su contra, pues, a juicio de la Corte, de esta forma se permite racionalizar el proceso de toma de decisiones administrativas, en tanto que “ello evidentemente constituye un límite para evitar la arbitrariedad del poder público”. La protección del derecho aludido, en este primer ámbito referido, ha permitido a la Corte manifestar que la vía gubernativa hace viable la garantía de la protección del derecho de defensa (y contradicción) de los administrados ante la propia sede de la Administración”². (Subrayado fuera del texto)

Encuentra este Despacho que la apoderada de las sociedades enajenadores argumenta que el informe de verificación de hechos No. 709 del 03 de junio de 2016 (Folio 70) desconoce que se trata de dos edificios diferentes, cada uno de ellos con matrícula inmobiliaria independiente, y planos completamente distintos e independientes y además no predica el grado de afectación de la estructura de la edificación.

Adicionalmente, como consta en el Concepto Técnico No 819 de 26 de diciembre de 2018 (Folios 343-344) el cual fue solicitado por este Despacho al área técnica mediante memorando 3-2018-07685 (Folio 342), no obstante, los enajenadores debe tener en cuenta que, existió una modificación a lo contenido en la Licencia No 13-4-1060 aprobada para el proyecto Titan House frente a lo construido, que conllevó al desmejoramiento de las especificaciones técnicas de este proyecto de vivienda, hecho que fue evidenciado en el informe de verificación de hechos No. 709 del 03 de junio de 2016. Así pues, pese a tratarse de proyectos de vivienda individuales, sobre uno de ellos recae una modificación no autorizada a la licencia urbanística aprobada en su momento por la Curaduría Urbana.

Ahora bien, en razón a que la modificación de lo construido frente a la licencia tuvo lugar en la configuración del último piso del proyecto de vivienda como habitable, y sumado a ello, a la disparidad entre los parqueaderos y zonas comunes especificadas en la licencia de construcción y lo edificado, es posible concluir que se trata de una afectación a las condiciones estructurales del inmueble, lo anterior, conforme a lo establecido en el informe de verificación de hechos No. 709 del 03 de junio de 2016 y el Concepto Técnico No 819 de 26 de diciembre de 2018, los cuales fueron elaborados por funcionarios de esta Entidad que cuentan

² Sentencia T-1341/01, M.P. Alvaro Tafur Galvis



RESOLUCIÓN No. 144 DEL 22 DE ENERO DE 2019
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

con conocimientos técnicos y profesionales para emitir y catalogar dentro de los informes respectivos las deficiencias constructivas y desmejoramientos evidenciados.

Sobre este punto, el Despacho se permite recordar que de conformidad con el artículo 167 del Código General del Proceso *“Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen.”* Bajo esta concepción le corresponde al investigado probar sus afirmaciones con el fin de conseguir decaer el objeto de la actuación sancionatoria. En el mismo sentido, porque es quien tiene mejor posición para probar, en virtud de su cercanía con el material probatorio. Además, cuenta con diversas etapas ejercer su derecho de defensa, como lo es, a través de los descargos en contestación al auto de apertura de investigación e incluso hasta antes de que se dicte una decisión de fondo como reza el artículo 40 del C.P.A.C.A. *“... El interesado contará con la oportunidad de controvertir las pruebas aportadas o practicadas dentro de la actuación, antes de que se dicte una decisión de fondo.”*

De este modo, efectuada una revisión a lo contenido en el expediente, esta Instancia evidencia que a lo largo de la actuación administrativa, la sociedad FAMILIA UNO S EN CS conservó una postura inactiva hasta el fallo sancionatorio, por su parte la CONSTRUCTORA E INVERSIONES BERMUDEZ & BOHORQUEZ S.A.S hoy CONSTRUCTORA E INVERSIONES BOHORQUEZ & BOHORQUEZ S.A.S sostuvo que:

“realizó modificación al Reglamento de Propiedad Horizontal mediante la escritura pública 631 del 19 de marzo 2016, en donde se puede evidenciar que a cada uno de los propietarios goza del inmueble prometido en venta, conforme a las estipulaciones pactadas inicialmente, sin ningún tipo de desmejoramiento... (Folio 11)”

En respuesta al Auto de Apertura, agregó:

“Me permito aclarar, que el proyecto Titan House, consta de dos etapas: Edificio Torre Luna, con matrícula inmobiliaria No 50C-1245862; Edificio Bermúdez P.H, con matrículas inmobiliarias No 50C-450110 y 50C-919897.

Sin embargo, las etapas no fueron construidas al mismo tiempo, en primer lugar se construyó y entregó la primera etapa del proyecto (Edificio Bermúdez P.H) ... De manera posterior se construyó la segunda etapa del proyecto (Edificio Torre Luna) ... (Folio 98)”

Según lo anterior, es necesario dar aplicación a lo preceptuado en el artículo 176 del Código General del Proceso, que expresa que las pruebas deben ser apreciadas en conjunto, de acuerdo con las reglas de la sana crítica, sin perjuicio de las solemnidades prescritas en la ley sustancial para la existencia o validez de ciertos actos.

La valoración probatoria de la sana crítica consiste en un proceso racional en el que el operador jurídico debe recurrir a la capacidad de análisis lógico para llegar a una conclusión producto de las pruebas actuadas en el



RESOLUCIÓN No. 144 DEL 22 DE ENERO DE 2019

“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

proceso, significa la libertad de utilizar el método analítico el cual consiste en estudiar la prueba individualmente y después la relaciona en su conjunto. La Corte Constitucional ha conceptualizado el valor de la prueba, en coherencia con la concepción de la sana crítica:

“Ese concepto configura una categoría intermedia entre la prueba legal y la libre convicción. Sin la excesiva rigidez de la primera y sin la excesiva incertidumbre de la última, configura una feliz fórmula, elogiada alguna vez por la doctrina, de regular la actividad intelectual del juez frente a la prueba.

Las reglas de la sana crítica son, ante todo, las reglas del correcto entendimiento humano. En ellas interfieren las reglas de la lógica, con las reglas de la experiencia del juez. Unas y otras contribuyen de igual manera a que el magistrado pueda analizar la prueba (ya sea de testigos, peritos, de inspección judicial, de confesión en los casos en que no es lisa y llana) con arreglo a la sana razón y a un conocimiento experimental de las cosas.

El juez que debe decidir con arreglo a la sana crítica, no es libre de razonar a voluntad, discrecionalmente, arbitrariamente. Esta manera de actuar no sería sana crítica, sino libre convicción. La sana crítica es la unión de la lógica y de la experiencia, sin excesivas abstracciones de orden intelectual, pero también sin olvidar esos preceptos que los filósofos llaman de higiene mental, tendientes a asegurar el más certero y eficaz razonamiento”

Con fundamento en la Escritura Publica 3448 del 06 de diciembre de 2017, los vigilados pretenden demostrar la debida modificación de los planos de construcción, y la disposición de las zonas comunes, sin embargo, no fue aportada en el término procesal idóneo, y además esta corresponde al Edificio Torre Luna, el cual no es objeto de la presente investigación; de otro lado, la Escritura Publica 631 del 19 de marzo de 2016 (Folios 12-47) con la cual se desafectó la terraza, algunos parqueaderos y se amplió el área privadas de unos apartamentos, cumple los requisitos de desafectación de bienes comunes de la Ley 675 de 2001, no obstante, es de resaltar a la apoderada de los sancionados que los cambios urbanísticos, arquitectónicos o estructurales proyecto de vivienda debe ser tramitados previamente ante el Curador Urbano para que este expida el acto administrativo de modificación de la licencia, y es que la habitabilidad del último piso y la disposición hecha de las zonas comunes y parqueaderos no fueron simples ajustes al diseño del edificio, sobre este asunto el Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, el cual fue modificado por el Decreto 1203 de 2017, señala:

ARTÍCULO 2.2.6.1.1 Licencia urbanística. Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, y de urbanización, parcelación, loteo o subdivisión de predios localizados en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, se requiere de manera previa a su ejecución la obtención de la licencia urbanística correspondiente. Igualmente se requerirá licencia para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amueblamiento o para la intervención del mismo salvo que la ocupación u obra se ejecute en cumplimiento de las funciones de las entidades públicas competentes. *cf*



RESOLUCIÓN No. 144 DEL 22 DE ENERO DE 2019
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

(...)

Las modificaciones de licencias vigentes se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición. En los eventos en que haya cambio de dicha normatividad y se pretenda modificar una licencia vigente, se deberá mantener el uso o usos aprobados en la licencia respectiva.

Parágrafo 1º. Las licencias urbanísticas y sus modalidades podrán ser objeto de prórrogas y modificaciones.

Se entiende por prórroga de la licencia la ampliación del término de vigencia de la misma. Se entiende por modificación de la licencia, la introducción de cambios urbanísticos, arquitectónicos o estructurales a un proyecto con licencia vigente, siempre y cuando cumplan con las normas urbanísticas, arquitectónicas y estructurales y no se afecten espacios de propiedad pública

De tal suerte, que ante la ausencia de autorización por parte del curador urbano de modificación a la licencia urbanística, y la construcción disímil de lo aprobado trasgrede la normatividad urbanística en los siguientes términos:

Ley 400 de 1997, Artículo 7o. SUJECION DE LA CONSTRUCCION A LOS PLANOS. Los planos arquitectónicos y estructurales que se presenten para la obtención de la licencia de construcción deben ser iguales a los utilizados en la construcción de la obra. Por lo menos una copia de éstos debe permanecer en el archivo del departamento administrativo o dependencia distrital o municipal a cargo de la expedición de la licencia de construcción.

Decreto 1469 de 2010, Artículo 39. Obligaciones del titular de la licencia. El curador urbano o la autoridad encargada de estudiar, tramitar y expedir licencias, deberá indicar al titular, el cumplimiento de las siguientes obligaciones:

- 1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.*
- 10. Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismorresistente vigentes.*

De lo anterior, se sustrae que existe un desmejoramiento de las especificaciones técnicas entendidas por el Decreto 419 de 2008, de la siguiente manera: *“Es una modificación total o parcial de las especificaciones del proyecto por parte del constructor o enajenador respecto de las aprobadas y ofrecidas legalmente, las contenidas en los planos y estudios de suelos, en los modelos de contratos aprobados, en los acuerdos suscritos por las partes o las mínimas establecidas en las normas vigentes”*. Así las cosas, de lo obrante en el diligenciamiento se



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Hoja 11 de 14

RESOLUCIÓN No. 144 DEL 22 DE ENERO DE 2019
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”


produjo certeza y se acreditó la situación fáctica que llevó a la Subdirección de Investigaciones a sancionar al enajenador.

Por consiguiente, la Subdirección expuso razonadamente el mérito asignado a cada prueba allegada al proceso, al expedir la Resolución que sanciona a la sociedad enajenadora, en tanto dio cuenta de los fundamentos fácticos y jurídicos en el acto administrativo mediante el cual se sancionó, pues reposa en la legitimidad de su órbita funcional, de lo que se puede extraer, que dentro de la presente investigación todas las actuaciones registradas fueron notificadas a los enajenadores CONSTRUCTORA E INVERSIONES BERMUDEZ & BOHORQUEZ y FAMILIA UNO S EN CS, las cuales se adelantaron en las diversas etapas procesales sus descargos, así como adelantaron los recursos de ley, términos en los cuales se les permitió aportar material probatorio, como esbozar los argumentos que consideran pertinentes. Es por esto, y según lo que se puede percibir, se han respetado y surtido todas las etapas, oportunidades y formalidades aplicables para hacer cumplir los derechos y obligaciones dispuestos en la ley.

Finalmente, debe tener en cuenta los recurrentes que la falsa motivación se exhibe cuando el fundamento legal al acto administrativo es inexistente, o cuando los hechos son calificados equivocadamente desde el punto de vista jurídico, generándose en el primer supuesto, el error de hecho, y en el segundo, error de derecho, como modalidades diferentes de la falsa motivación. En el caso en estudio no se presentó ninguna de las dos situaciones descritas porque la Subdirección encontró probado jurídicamente el hecho que constituye la razón por la cual sancionó a las sociedades CONSTRUCTORA E INVERSIONES BERMUDEZ & BOHORQUEZ S.A.S hoy CONSTRUCTORA E INVERSIONES BOHORQUEZ & BOHORQUEZ S.A.S y FAMILIA UNO S EN CS.

La jurisprudencia y la doctrina han establecido que los actos administrativos incurren en la causal de nulidad por falsa motivación en los siguientes casos: Se presenta inexistencia de fundamentos de hecho o de derecho en la manifestación de voluntad de la Administración Pública; los supuestos de hecho esgrimidos en el acto son contrarios a la realidad, bien sea por error o por razones engañosas o simuladas; el autor del acto le ha dado a los motivos de hecho o de derecho un alcance que no tienen y los motivos que sirven de fundamento al acto no justifiquen la decisión.

En consecuencia, se soportaron los fundamentos jurídicos objeto de violación por parte de las sociedades enajenadoras, y ante la efectiva infracción cometida por las investigadas, es procedente la imposición de una sanción.

En torno, a la solicitud de aumento de la sanción presentada por la representante legal de la copropiedad denominada EDIFICIO TITAN HOUSE/ EDIFICIO BERMUDEZ PROPIEDAD HORIZONTAL en el recurso de reposición y en subsidio apelación, esta Instancia precisa que la facultad sancionatoria, en materia urbanística, que recae en manos de esta Subsecretaría tiene una finalidad coercitiva y ejemplarizante. El ejercicio de dicha facultad no obedece a un criterio discrecional de la Administración, sino por el contrario, se ciñe a presupuestos de legalidad, tipicidad y debido proceso contenidos en la Ley y la Constitución. 



RESOLUCIÓN No. 144 DEL 22 DE ENERO DE 2019
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

Al respecto, la Corte Constitucional mediante Sentencia C-818/05, resaltó la finalidad del derecho administrativo sancionatorio, en los siguientes términos.

“En la actualidad, es innegable que a través del derecho administrativo sancionador se pretende garantizar la preservación y restauración del ordenamiento jurídico, mediante la imposición de una sanción que no sólo repruebe sino que también prevenga la realización de todas aquellas conductas contrarias al mismo. Se trata, en esencia, de un poder de sanción ejercido por las autoridades administrativas que opera ante el incumplimiento de los distintos mandatos que las normas jurídicas imponen a los administrados y aún a las mismas autoridades públicas”

En virtud del Decreto 2610 de 1979 en concordancia con el numeral 9 del artículo 2 del Decreto Ley 078 de 1987, se puso a su cargo de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat las siguientes funciones:

“ (...)

7. Ejercer el control necesario para lograr que en las relaciones contractuales con los adquirentes, las personas que desarrollen las actividades a que se refieren la Ley 66 de 1968 y el Decreto Ley 2610 de 1979, no desmejoren las especificaciones contempladas en los planos arquitectónicos, den cumplimiento a los reglamentos de propiedad horizontal y se ajusten a los modelos de contratos aprobados por esas mismas entidades territoriales.

(...)

9. 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.

(...) Así mismo, imponer multas sucesivas dentro de las cuantías a las personas que realicen propaganda sobre actividades de que 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.”

De lo anterior se colige que, se facultó a la administración a imponer multas sucesivas de \$10.000 a \$500.000 a las personas que desarrollan actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, cuando encuentre que se ha violado una norma o reglamento a que deben estar sometidos con relación a su actividad, como lo



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Hoja 13 de 14

RESOLUCIÓN No. 144 DEL 22 DE ENERO DE 2019
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

sería las conductas enajenación ilegal, o la existencia con ocasión al proceso constructivo de desmejoramiento de las especificaciones técnicas y/o deficiencias constructivas. En el presente caso las sociedades CONSTRUCTORA E INVERSIONES BERMUDEZ & BOHORQUEZ S.A.S hoy CONSTRUCTORA E INVERSIONES BOHORQUEZ & BOHORQUEZ S.A.S y FAMILIA UNO S EN CS fueron sancionadas por la suma de \$500.000 M/CTE que indexados corresponden a la suma de \$71.448.550 M/CTE, al quedar probado dentro de la investigación administrativa la modificación parcial del proyecto de vivienda en relación con la licencia aprobada, comprometiendo así las condiciones estructurales de la edificación, por tanto, no podría este Despacho aumentar dicho valor, pues de ser así, trasgrediera con su accionar el principio de legalidad que rige las autoridades administrativas teniendo en cuenta que se colocó en cabeza de esta sociedades el monto sancionatorio máximo.

Bajo esta línea considerativa, esta Subsecretaría es encargada de velar por la sujeción a la norma urbanística por parte de sus vigiladas, de este modo, las sanciones proferidas están encaminadas a reprobación la conducta, prevenir la realización de nuevos comportamientos y restaurar los bienes jurídicos bajo su protección. Por ello, no podría el Despacho en ejercicio de las normas citadas inmiscuirse en las decisiones, métodos, y formas que sus vigiladas adopten en para la ejecución de los proyectos de vivienda, pues, el objeto de la investigación administrativa busca dar cuenta del incumplimiento de la normatividad urbanística por parte de estas. De otro lado, una regulación excesiva podría resultar entorpeciendo la actividad constructiva que es propia de los enajenadores vulnerando sus derechos a la libertad de empresa y competencia.

Finalmente, en relación con la decisión de primera instancia de no emitir una orden de hacer, es necesario advertir que en el caso en concreto ordenar a los investigados a cumplir de forma exacta con la licencia urbanística, específicamente, en la construcción de los parqueaderos, la disposición de las zonas comunes y la destinación del último piso podría comprometer la estructura del proyecto de vivienda poniendo de tal modo en mayor riesgo a sus usuarios. No obstante, ello no es óbice para que los afectados acudan a los mecanismos de defensa previstos en la jurisdicción ordinaria o demás autoridades administrativas con ocasión a sus derechos como consumidores, y a los aspectos contractuales pactados.

Teniendo en cuenta el estudio realizado, las pruebas, el informe técnico y demás documentos que obran en el expediente, esta Subsecretaría comparte los argumentos y decisiones resueltas en primera instancia en la Resolución No 78 del 15 de febrero de 2018.

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 78 del 15 de febrero de 2018, 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.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Hoja 14 de 14

RESOLUCIÓN No. 144 DEL 22 DE ENERO DE 2019
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFICAR el contenido de este acto administrativo al administrador, representante legal o quien haga sus veces del EDIFICIO TITAN HOUSE/ EDIFICIO BERMUDEZ, 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 o quien haga sus veces de la sociedad CONSTRUCTORA E INVERSIONES BERMUDEZ & BOHORQUEZ S.A.S hoy CONSTRUCTORA E INVERSIONES BOHORQUEZ & BOHORQUEZ S.A.S, y/o a su apoderado de conformidad con lo previsto en el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO CUARTO: NOTIFICAR el contenido de este acto administrativo al Representante Legal o quien haga sus veces de la sociedad FAMILIA UNO S EN C S, y/o a su apoderado de conformidad con lo previsto en el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO QUINTO: Contra la presente resolución no procede recurso alguno de conformidad con el artículo 87 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C. a los (22) días del mes enero de 2019


LESLIE DAHANN MARTINEZ LUQUE

Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la
Secretaría Distrital del Hábitat

Elaboró: Diego Daniel García Pulido – Abogado Contratista SIVCV
Revisó: Carolina Santisteban Galán – Abogada Contratista SIVCV