



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

Bogotá D.C.

Señor (a)
URBANA ARQUITECTURA SAS
Representante legal (o quien haga sus veces)
CARRERA 1 A # 11-130 OFICINA 301
TELÉFONO: 8615928-2749888
Chia - Cundinamarca

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.
2-2019-29781

FECHA: 2019-06-10 15:58 PRO 579504 FOLIOS: 1
ANEXOS: 4
ASUNTO: AVISO DE NOTIFICACIÓN
DESTINO: URBANA ARQUITECTURA SAS
TIPO: OFICIO SALIDA
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Referencia: Aviso de Notificación
Tipo de acto administrativo: **RESOLUCION No. 438 de 21 de Marzo de 2019.**
Expediente No. **1-2016-81391**

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 del **RESOLUCION No. 438 de 21 de Marzo de 2019**, proferida por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

Se informa que al realizarse varios reenvíos de la citación a la dirección de notificación sin tener comparecencia o entrega efectiva se acude a esta notificación subsidiaria.

La notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

Conceder ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, el recurso de apelación interpuesto en forma subsidiaria, de conformidad con lo establecido en los artículos 20 literal i. del Decreto Distrital 121 de 2008, 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo; en consecuencia, envíese el expediente al inmediato superior para lo de su competencia.

Cordialmente,


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

Elaboró: Alejandra Calderón R - Contratista SIVCV
Revisó: Diana Carolina Merchán - Profesional Universitario SIVCV
Anexos: Folios (04)

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



**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 438 DEL 21 DE MARZO DE 2019

“Por la cual se resuelve un recurso de reposición, interpuesto contra la Resolución No. 193 del 7 de febrero de 2019”

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 Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015, los Acuerdos 079 de 2003 y 735 de 2019 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. 193 de 07 de febrero de 2019 (folios 111 a 121), decidió sancionar a la sociedad URBANA ARQUITECTURA S.A.S., identificada con el NIT 900.415.791-4, representada legalmente por el señor CAMILO EDUARDO TORRES MUÑOZ (o quien haga sus veces), con multa por valor de CIENTO OCHENTA MIL PESOS (\$180.000.00) M/CTE, que indexados a esa fecha corresponden a VEINTISÉIS MILLONES DOSCIENTOS DIEZ MIL SETECIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS (\$26.210.797.00) M/CTE.

Que así mismo, en el artículo segundo de la Resolución 193 de 07 de febrero de 2019 (folios 111 a 121), esta Subdirección decidió requerir a la sociedad enajenadora para que dentro del término de SEIS (6) meses (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva el hecho que afecta las zonas comunes del proyecto de vivienda EDIFICIO MULTIFAMILIAR CONTADOR 1.3.6. - PROPIEDAD HORIZONTAL, consistente en “4. Equipo de red contra incendio”, ya que constituye una deficiencia constructiva calificada como afectación gravísima, conforme se evidencia en el Informe de Verificación de Hechos No. 18-238 de 16 de mayo de 2018 (folios 48 a 52).

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 mediante radicados No. 2-2019-05835 y 2-2019-05833 de 8 de febrero de 2019 (folios 121 a 126), procedió a citar a los interesados para surtir el trámite de notificación personal de la Resolución No. 193 de 07 de febrero de 2019 (folios 111 a 121).

Que de conformidad con el artículo 67 de la Ley 1437 de 2011 el 18 de febrero de 2019, este Despacho notificó personalmente al señor CAMILO EDUARDO TORRES MUÑOZ, en calidad de representante legal de la sociedad enajenadora (folio 123), el contenido de la Resolución No. 193 de 7 de febrero de 2019; mientras que con radicado No. 2-2019-08879



RESOLUCIÓN No. 438 DEL 21 DE MARZO DE 2019 Pág. 2 de 8

Continuación de la Resolución “*Por la cual se resuelve un recurso de reposición, interpuesto contra la Resolución No. 193 del 7 de febrero de 2019*”

del 22 de mayo de 2019, se envió notificación por aviso al representante legal del proyecto de vivienda, la cual se surtió el 5 de marzo de 2019. (folio 127 a 128).

Que mediante escrito con radicado No. 1-2019-07311 de 4 de marzo de 2019 (folios 130 a 136), la sociedad URBANA ARQUITECTURA S.A.S., identificada con el NIT 900.415.791-4, representada legalmente por el señor CAMILO EDUARDO TORRES MUÑOZ (o quien haga sus veces), interpuso en término recurso de reposición y en subsidio de apelación contra la Resolución No. 193 de 07 de febrero de 2019 (folios 111 a 121).

Que leído lo anterior le corresponde a este Despacho pronunciarse sobre el recurso de reposición presentados contra la Resolución No. 193 de 07 de febrero de 2019 (folios 111 a 121), expedida por esta Subdirección, previo al siguiente análisis del caso a saber.

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

1. Procedencia

Con relación a los recursos procedentes contra un acto administrativo, el artículo 74 de la Ley 1437 de 2011 - Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, preceptúa que:

(...) “Artículo 74. Recursos contra los actos administrativos. Por regla general, contra los actos definitivos procederán los siguientes recursos:

1. El de reposición, ante quien expidió la decisión para que la aclare, modifique, adicione o revoque. (...) (Negrita y subrayado fuera de texto).

En razón a lo anterior y siendo que el Acto recurrido, es decir, la Resolución No. 193 de 07 de febrero de 2019 (folios 111 a 121) un Acto Administrativo definitivo el recurso de reposición interpuesto por la enajenadora es procedente.

2. Oportunidad

Los recursos de reposición, en subsidio de apelación según lo enunciado en el artículo 76 de la Ley 1437 de 2011 - Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo¹ deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o

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.



RESOLUCIÓN No. 438 DEL 21 DE MARZO DE 2019 Pág. 3 de 8

Continuación de la Resolución “*Por la cual se resuelve un recurso de reposición, interpuesto contra la Resolución No. 193 del 7 de febrero de 2019*”

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. Teniendo en cuenta que la sociedad enajenadora URBANA ARQUITECTURA S.A.S., identificada con el NIT 900.415.791-4, representada legalmente por el señor CAMILO EDUARDO TORRES MUÑOZ (o quien haga sus veces), se notificó personalmente el 18 de febrero de 2019, y presentó el respectivo recurso el 4 de marzo de 2019, se entiende que dicho recurso fue presentado en el término dispuesto en la ley para ello.

3. Competencia

En lo concerniente al funcionario competente para decidir el recurso de reposición, el artículo 74 de la Ley 1437 de 2011 - Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo dispone lo siguiente:

“Artículo 74. Recursos contra los actos administrativos. Por regla general, contra los actos definitivos procederán los siguientes recursos:

1. El de reposición, ante quien expidió la decisión para que la aclare, modifique, adicione o revoque. (...)”

A su turno, el artículo 22° del Decreto Distrital 121 de 2008 “*Por medio del cual se modifica la estructura organizacional y las funciones de la Secretaría Distrital del Hábitat*”, señala entre las funciones de este Despacho:

“(...) b. Expedir los actos administrativos que sean necesarios para tramitar, sustanciar y resolver las investigaciones y las demás actuaciones administrativas que se adelanten en ejercicio de las facultades de inspección, vigilancia y control a las actividades de anuncio, captación de recursos, enajenación y arrendamiento de vivienda. Estas facultades comprenden las de imponer sanciones, impartir órdenes, decretar medidas preventivas, resolver recursos, entre otras.

Por lo tanto, este Despacho es competente para resolver el presente recurso de reposición interpuesto el 4 de marzo de 2019 contra la Resolución No, 193 de 07 de febrero de 2019 (folios 111 a 121).

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.



RESOLUCIÓN No. 438 DEL 21 DE MARZO DE 2019 Pág. 4 de 8

Continuación de la Resolución “*Por la cual se resuelve un recurso de reposición, interpuesto contra la Resolución No. 193 del 7 de febrero de 2019*”

SOBRE EL CASO CONCRETO.

Teniendo en cuenta los argumentos del recurrente, esta Subdirección precisa que la función de inspección, vigilancia y control, sobre la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, de conformidad con las Leyes 66 de 1968, 388 de 1997, Decretos Leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987 y demás normas concordantes, se ejerce sobre las personas naturales o jurídicas que desarrollen la actividad de enajenación de vivienda en el Distrito; con el propósito de resguardar el orden social, es decir, la observancia de la ley.

En razón a lo anterior, en lo que respecta al cumplimiento de las citadas funciones en cabeza de esta Subdirección, estas deben ir encaminadas a verificar los hechos puestos en su conocimiento, a través de la investigación administrativa que se ha de adelantar en cumplimiento del procedimiento previsto en el Decreto Distrital 572 de 2015, armonizado con el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y demás normas concordantes, para así establecer si los mismos constituyen violación a la normatividad que regula la actividad.

Así las cosas, entrando el Despacho a resolver el recurso de reposición presentado por la sociedad enajenadora, vale la pena resaltar que no comparte los argumentos esbozados en el acápite “*II ACLARACIONES*”, pues no puede pretender la enajenadora que la Subdirección cierre la investigación administrativa, únicamente con su decir “*que no existe riesgo alguno, puesto que la tapa de acceso al cuarto de bombas permanece cerrada y asegurada, y únicamente es abierta, de forma eventual, cuando en el acceso se realizan labores de mantenimiento, el cual debe ser ejecutado (...)*”, como quiera que existe vulneración a la norma ARTÍCULO A.3.5.1. del Código de Construcción Distrital, Acuerdo 20 de 1995, que dispone:

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

Tal y como se manifestó en el informe de verificación de hechos No. 18-238 de 16 de mayo de 2018 (folios 48 a 52), el cual no logró desvirtuar la enajenadora durante todo el transcurso de la investigación, pues no se debe perder de vista que el artículo 167 del código general del proceso, que precisa:

“Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ella persigue”



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 438 DEL 21 DE MARZO DE 2019 Pág. 5 de 8

Continuación de la Resolución *“Por la cual se resuelve un recurso de reposición, interpuesto contra la Resolución No. 193 del 7 de febrero de 2019”*

Siendo carga de la sociedad enajenadora desvirtuar lo mencionado por el quejoso, lo vislumbrado en la visita y lo resuelto en la investigación, allegando todo el material probatorio que considere conducente, pertinente y útil con el fin de ilustrar al Despacho que el hecho *“4. Equipo de red contra incendio”*, no corresponde a una deficiencia constructiva de calificación gravísima, como quedo plasmado en el informe de verificación de hechos.

Ahora bien, considera el Despacho que la sociedad enajenadora pretende dejar toda la responsabilidad del hallazgo objeto de sanción en cabeza de la copropiedad cuando manifiesta que *“En caso de que exista riesgo durante la realización de labores de mantenimiento del cuarto de bombas, las medidas de precaución e información que le sean dadas a los propietarios, corren por cuenta de la administración de la propiedad horizontal y de forma solidaria con el contratista que realice el mantenimiento. Es decir que existe una exclusión de responsabilidad por parte de la constructora, puesto que dio cumplimiento a las normas técnicas de construcción.”* (negrilla fuera de texto), afirmación que para el caso que se debate no tiene cabida, pues la deficiencia constructiva está desde la construcción del proyecto de vivienda EDIFICIO MULTIFAMILIAR CONTADOR 1.3.6. - PROPIEDAD HORIZONTAL, para lo cual su corrección y solución definitiva es responsabilidad única de la enajenadora URBANA ARQUITECTURA S.A.S. y no de la copropiedad o su administración, pues como bien lo indica la norma en cita *“Todas las edificaciones y sus partes componentes deben mantenerse en condiciones permanentes de seguridad”*, lo cual como quedó claro desde la Resolución No. 193 de 07 de febrero de 2019 (folios 111 a 121), no se está llevando a cabo.

De otro lado, frente a la acotación de la sociedad enajenadora relacionada con la audiencia de mediación, en la Resolución sanción se indicó que la misma no se puede llevar a cabo por imposibilidad de la enajenadora, pues verificada la excusa allegada por parte de aquella no se indica nada respecto a las vacaciones colectivas de las que refiere en este escrito, pues únicamente se solicitó de manera informal que la eventual reprogramación se atendería *“preferiblemente”* en el mes de enero. Además debe tenerse en cuenta que la Subdirección debe resolver de manera oportuna y en el menor tiempo posible el trámite de las quejas allegadas, y que acorde se indicó en el acto administrativo impugnado, el ejercicio de las funciones de inspección, vigilancia y control a cargo de esta Subdirección, no pueden estar supeditadas a los tiempos o cronogramas de las personas jurídicas vigiladas.

De otra parte, corresponde aclarar que si bien existe un diseño aprobado por la Curaduría respectiva, según lo afirma el enajenador, tal situación por si sola no implica que se haya dado cabal cumplimiento a la totalidad de las obligaciones derivadas de las normas que regulan la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, pues para el caso concreto es clara la existencia de una infracción a las disposiciones del Acuerdo 20 de 1995



RESOLUCIÓN No. 438 DEL 21 DE MARZO DE 2019 Pág. 6 de 8

Continuación de la Resolución “*Por la cual se resuelve un recurso de reposición, interpuesto contra la Resolución No. 193 del 7 de febrero de 2019*”

que fueron especificadas en la Resolución impugnada. Por tal razón, el hecho de que las “*tapas permanezcan cerradas*” no resulta un argumento suficiente para acreditar el cumplimiento de la norma.

Ahora bien, teniendo en cuenta lo manifestado por la sociedad enajenadora en relación con la vulneración al debido proceso y de defensa, por considerar que el Despacho incurrió en un defecto fáctico al negar la solicitud de prueba, es de resaltar que ha sido clara en indicar la jurisprudencia de la Corte Constitucional en que caso ello acaece, como lo hizo en la Sentencia T-459 de 2017 con MP DIANA FAJARDO RIVERA, así:

“El defecto fáctico (...) se presenta cuando el juez no tiene el apoyo probatorio suficiente para aplicar el supuesto legal en el que sustenta la decisión porque dejó de valorar una prueba o no la valora dentro de los cauces racionales y/o denegó la práctica de alguna sin justificación.” (Negrilla y subraya fuera de texto)

Lo cual no ocurrió, pues mediante el Auto No. 4434 del 26 de diciembre de 2018 “*por medio del cual se niega la practica de pruebas*”, se justificó la negación de las mismas, de la siguiente manera:

“Así que respecto a las pruebas solicitada por la sociedad enajenadora URBANA ARQUITECTURA S.A.S identificada con NIT. 900.415.791-4 y representada legalmente (o quien haga sus veces), por el señor CAMILO TORRES MUÑOZ, en su escrito de descargos, consistente en una visita técnica al edificio a fin de constatar que las puertas del cuarto de bombas permanecen cerradas, este despacho considera que se torna impertinente, inconducente en su práctica, puesto que el material probatorio obrante en el expediente dan cuenta de los hechos que se investigan por conducta incurrida por la sociedad enajenadora, pues los mismos no contribuyen a determinar eficazmente que los hechos materia de investigación pueda modificar su calificación, o que fueron intervenidos, subsanados y recibidos a satisfacción.”

Por lo tanto, para el Despacho este argumento no tendrá acogida.

De otro lado, frente a la aclaración deprecada por la sociedad enajenadora en el acápite “*III. PRETENSIONES*”, relacionada con la orden impuesta, es URBANA ARQUITECTURA S.A.S identificada con NIT. 900.415.791-4 y representada legalmente (o quien haga sus veces), por el señor CAMILO TORRES MUÑOZ, quien debe revisar según su conocimiento, iniciativa y ejecución como puede subsanar el hecho, pues la Subdirección no es quien para indicarle como debe realizar la subsanación, pues la enajenadora lo realiza garantizando las condiciones de seguridad para la edificación y sus componentes.



RESOLUCIÓN No. 438 DEL 21 DE MARZO DE 2019 Pág. 7 de 8

Continuación de la Resolución “*Por la cual se resuelve un recurso de reposición, interpuesto contra la Resolución No. 193 del 7 de febrero de 2019*”

Así las cosas, cabe advertir que las facultades bajo las que actúa el ente investigador surgen de la aplicación de las Leyes 66 de 1968 y 820 de 2003, los Decretos Leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987 y demás normas concordantes que dieron curso a la expedición del Acuerdo Distrital 257 de 2006, se dictaron normas sobre la estructura, organización y funcionamiento de los organismos y entidades de Bogotá D.C., se creó la Secretaría Distrital del Hábitat, asignándole a ésta, entre otras las funciones de inspección, vigilancia y control al ejercicio de las actividades de enajenación y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda establecidas en las Leyes 66 de 1968 y 820 de 2003, los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987 y demás normas concordantes.

En razón a lo expresado con anterioridad resulta claro para el Despacho que el Acto Administrativo materia de estudio fue emitido en debida forma, y con total apego a las normas legales, respetando el debido proceso y el derecho a la defensa, así como también se dio cabal cumplimiento al principio de legalidad, y en general, en su expedición se dio plena observancia a todas y cada una de las garantías con que gozan los investigados en este tipo de procesos, por lo cual procederá el Despacho a confirmar la Resolución No. 193 de 07 de febrero de 2019 (folios 111 a 121), por las razones antes indicadas

En mérito de lo expuesto el Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: No reponer la Resolución No. 193 de 07 de febrero de 2019, por la cual se impuso una sanción y se impartió una orden a la sociedad URBANA ARQUITECTURA S.A.S., identificada con el NIT 900.415.791-4, representada legalmente por el señor CAMILO EDUARDO TORRES MUÑOZ (o quien haga sus veces), conforme a las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

ARTICULO SEGUNDO: Confirmar en todas sus partes la Resolución No. 193 de 07 de febrero de 2019, conforme las consideraciones expuestas en este Acto Administrativo.

ARTICULO TERCERO: Conceder ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, el recurso de apelación interpuesto en forma subsidiaria, de conformidad con lo establecido en los artículos 20 literal i. del Decreto Distrital 121 de 2008, 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo; en consecuencia, envíese el expediente al inmediato superior para lo de su competencia.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 438 DEL 21 DE MARZO DE 2019 Pág. 8 de 8

Continuación de la Resolución "Por la cual se resuelve un recurso de reposición,
interpuesto contra la Resolución No. 193 del 7 de febrero de 2019"

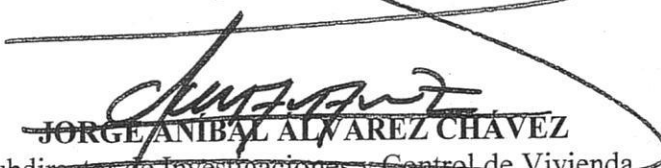
ARTÍCULO CUARTO: Notificar el contenido de esta Resolución la sociedad URBANA ARQUITECTURA S.A.S., identificada con el NIT 900.415.791-4, representada legalmente por el señor CAMILO EDUARDO TORRES MUÑOZ (o quien haga sus veces).

ARTÍCULO QUINTO: Notificar el contenido de la presente Resolución a la señora TERESA GEORGINA CAMARGO VALDES (o quien haga sus veces), en su condición de administrador y/o representante legal del proyecto de vivienda EDIFICIO MULTIFAMILIAR CONTADOR 1.3.6. - PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la Calle 136 # 15 18, de esta ciudad.

ARTÍCULO SEXTO: La presente resolución rige a partir de su expedición.

Dada en Bogotá, a los veintiún (21) días del mes de marzo de dos mil diecinueve (2019).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.


JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Evelin Vanessa Baquero Pardo - Abogada Contratista SICV.
Revisó: Diego Fernando Hidalgo Maldonado - Abogado Contratista SICV.

X