



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá D.C.

Señor (a)
CONSTRUCCIONES ADAR SAS
Representante legal (o quien haga sus veces)
CALLE 118 # 15 A - 90
TELEFONO: 5202627
Bogotá D.C.

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.
2-2019-37620

FECHA: 2019-07-18 11:25 PRO 590265 FOLIOS: 1
ANEXOS: 7
ASUNTO: Aviso de Notificación
DESTINO: CONSTRUCCIONES ADAR SAS
TIPO: OFICIO SALIDA
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Referencia: Aviso de Notificación
Tipo de acto administrativo: **RESOLUCION No. 487 de 27 de Marzo de 2019.**
Expediente No.1-2016-27539-1

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 No. 487 de 27 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 ARRIETA ALVAREZ CHAVEZ.
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Alejandra Calderón R - Contratista SIVCV
Revisó: Diana Carolina Merchán - Profesional Universitario SIVCV
Anexos: Folios (07)

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. 487 DE 27 DE MARZO DE 2019 Pág. 1 de 13

“Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 1562 de 26 de noviembre de 2018”

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 121 de 2008 y 572 de 2015, el Acuerdo 079 de 2003, Acuerdo 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. 1562 de 26 de noviembre de 2018 (folios 93 a 104), decidió sancionar a la sociedad **CONSTRUCCIONES ADAR SAS**, identificada con NIT. 900.595.579-1, representada legalmente (o quien haga sus veces) por **TATIANA BUSTAMANTE GÓMEZ**, con multa por valor de **TRESCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL SETESCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS M/CTE** (\$397.764.00) M/CTE, que indexados a esa fecha correspondieron a la suma de **CINCUENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS DIECISIETE MIL SESENTA Y SEIS PESOS M/CTE** (\$57.517.066.00), por las razones expuestas en la parte considerativa de dicha resolución.

Que así mismo, esta Subdirección decidió requerir a la sociedad enajenadora para que dentro de los **siete (7) 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 zonas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO TORRES DE ADAR PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la calle 64 No. 1-27, consistente en **“4. ENTREGA DE PARQUEADEROS, DEPÓSITOS, BICICLETEROS Y CUBIERTA; 5. HUMEDADES Y FILTRACIONES EN PISO Y MUROS DE SÓTANOS; 6. CUARTO ELÉCTRICO EN SÓTANO 2; 12. SOLICITUD DE ENTREGA DE PLANOS RECORD, 13. FISURAS DE PLACAS; 14. BARANDAS DE ASCENSOR VEHICULAR; 17. INTERVENCIÓN COLUMNA AL LADO DE PARQUEADERO 26; 20. RAMPAS DE ANDENES PARA ACCESO DE VEHÍCULOS AL PROYECTO; 21. CAÑUELA PERIMETRAL Y PROFUNDIDAD NIVEL FREÁTICO; 3. LAS ESCALERAS DEL EDIFICIO CARECEN DE PASAMANOS; 4. EL EDIFICIO NO CUENTA CON SEÑALIZACIÓN EN LOS CORREDORES; 5. A SU VEZ NO CUENTA CON ACCESO A DISCAPACITADOS; 8.**

X



RESOLUCIÓN No. 487 DE 27 DE MARZO DE 2019 Pág. 2 de 13

Continuación de la Resolución "Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 1562 de 26 de noviembre de 2018"

EN LA ZONA DE ACCESO VEHICULAR SE EVIDENCIA DESPRENDIMIENTO EN EL ENCHAPE ...; 9.1. NO HAY CULMINACIÓN EN LOS PUNTOS ELÉCTRICOS; 10. DEFICIENCIAS EN FACHADAS PRINCIPALES Y LADRILLO CON EFLORESCENCIAS VERDES; 10.9. LAS TUBERÍAS COLGANTES Y A LA VISTA POR DUCTOS NO ESTÁN IDENTIFICADAS POR PINTURAS EN ESMALTES SINTÉTICOS Y CON LOS COLORES CONVENCIONALES; 10.9. FALTA DE SOPORTES CADA VEZ QUE EXISTE UN CAMBIO DE NIVEL EN LA TUBERÍA...; 10.10. TUBERÍA SIN ENCAMISAR; 10.11. SE REQUIEREN REPARACIONES ESTRUCTURALES CON GROUTING PARA QUE EL ACERO ...; 10.13. ENTRE OTROS ...; 11. APERTURA DE PUERTAS EN ZONAS COMUNES; y 12. SISTEMA DE DETECCIÓN DE INCENDIOS", ya que constituyen deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones calificadas como afectaciones leves, graves y gravísimas, respectivamente, conforme se evidencia en los Informes de Verificación de Hechos Nos. 16-1218 del 21 de noviembre de 2016 (folios 440 a 453) y 18-332 del 06 de junio de 2018 (folios 607 a 615). Lo anterior en el evento de que dichos hechos no hayan sido intervenidos al momento de la expedición de la presente Resolución" (Folios 679 a 715)

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 representante legal de la sociedad enajenadora, como al representante legal del proyecto de vivienda **EDIFICIO TORRES DE ADAR PROPIEDAD HORIZONTAL**, mediante radicados 2-2018-58572 del 27 de noviembre de 2018 (folio 716) y 2-2018-58570 del 27 de noviembre de 2018 (folio 723), respectivamente, con el objetivo de adelantar el trámite de notificación personal de la Resolución No. 1562 de 26 de noviembre de 2018.

Que de conformidad con el artículo 67 de la Ley 1437 de 2011, las partes se notificaron del mencionado acto administrativo así: Por parte del Proyecto de Vivienda, mediante notificación personal de fecha 4 de diciembre de 2018 (folio 717). Por parte de la sociedad enajenadora, la notificación se surtió personalmente el día 6 de diciembre de 2018 (folio 726).

Que mediante escrito con radicado 1-2018-49232 de fecha 20 de diciembre de 2018 (folios 734 a 736), la señora **TATIANA MARÍA GÓMEZ BUSTAMANTE**, en calidad de representante legal de la sociedad **CONSTRUCCIONES ADAR SAS**, interpuso recurso de reposición y en subsidio de apelación contra la Resolución No. 1562 de 26 de noviembre de 2018.

RESOLUCIÓN No. 487 DE 27 DE MARZO DE 2019 Pág. 3 de 13

Continuación de la Resolución "Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 1562 de 26 de noviembre de 2018"

Que acorde con lo anterior, corresponde a este Despacho resolver el recurso de reposición presentado contra la Resolución No. 1562 de 26 de noviembre de 2018 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.

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. 1562 de 26 de noviembre de 2018 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



RESOLUCIÓN No. 487 DE 27 DE MARZO DE 2019 Pág. 4 de 13

Continuación de la Resolución "Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 1562 de 26 de noviembre de 2018"

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 diciembre de 2018, la sociedad enajenadora quedó notificada personalmente (folio 726) y el recurso de reposición contra la Resolución No. 1562 de 26 de noviembre de 2018 se interpuso el día 20 de diciembre de 2018, es decir, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la respectiva 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 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. 1562 de 26 de noviembre de 2018.

4. Análisis del caso concreto

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."

RESOLUCIÓN No. 487 DE 27 DE MARZO DE 2019 Pág. 5 de 13

Continuación de la Resolución "*Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 1562 de 26 de noviembre de 2018*"

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 Distrital constituyen vulneración a la normatividad que regula la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, acto desarrollado a través de la investigación administrativa que se ha de adelantar en atención al procedimiento previsto en el Decreto Distrital 572 de 2015, 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 en el escrito con el que pretende se revoque la Resolución No. 1562 de 26 de noviembre de 2018, manifestaciones que serán objeto de valoración jurídica y fáctica, acorde con la forma en que el recurrente individualizó los motivos de inconformidad y solicitó se revoque la Resolución No. 1562 de 26 de noviembre de 2018 o, de no reponerse, que se conceda el recurso de apelación ante la Subsecretaría de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, en los siguientes términos:

En primer lugar, manifiesta el impugnante que la actuación administrativa contraría los principios del debido proceso en atención a que estaríamos ante un caso de COSA JUZGADA (artículo 243 de la Constitución Política) y violación del *non bis in idem* ya que, según expresa el recurrente, la sociedad enajenadora se encuentra en etapa de cumplimiento de un fallo proferido por la Superintendencia de Industria y Comercio en primera instancia y confirmado por el Tribunal Superior-Sala Civil en segunda instancia, cuyo proceso se surtió con las mismas partes procesales, versó sobre la misma pretensión y mismos hechos, argumento que no es de recibo para este despacho habida cuenta que el proceso administrativo sancionatorio adelantado por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, bajo el amparo del Decreto Distrital 572 de 2015, nada tiene que ver con el proceso que por su cuenta adelante o haya concluido la Superintendencia de Industria y Comercio, pues las

RESOLUCIÓN No. 487 DE 27 DE MARZO DE 2019 Pág. 6 de 13

* Continuación de la Resolución *“Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 1562 de 26 de noviembre de 2018”*

entidades administrativas en mención gozan de facultades y competencias diferentes entre sí y el bien jurídico tutelado no es el mismo.

Entiéndase entonces que la Superintendencia de Industria y Comercio tiene competencias precisas en lo que concierne a la protección del consumidor. Esta *“política de protección al consumidor”* tiene su fundamento en *“el reconocimiento de la necesidad de acciones tendientes a reconocer los derechos de los consumidores, a la seguridad, la salud y protección de los legítimos intereses económicos, así como a la información y a la participación. La Superintendencia es responsable de vigilar la observancia de las disposiciones contenidas en el estatuto del consumidor, Ley 1480 de 2011, en tal virtud tramita las denuncias que se presentan e inicia investigaciones de oficio tendientes a establecer su contravención. En este campo tiene facultades administrativas para ordenar la suspensión de conductas ilegales, sancionatorias para reprimir a los infractores y jurisdiccionales para resolver sobre la garantía mínima presunta”*²

Por su parte el proceso administrativo adelantado por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat tiene fundamento en el artículo 1º del Decreto Distrital 572 de 2015, en cuyo párrafo se prescribe:

“Artículo 1. Objeto (...)

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 construcción, enajenación, autoconstrucción, arrendamiento e intermediación de vivienda”

Es decir que los procesos administrativos sancionatorios de estas dos entidades públicas tienen sustentos normativo diferente, determinado por intereses jurídicos distintos.

Es así como la Honorable Corte Constitucional se ha pronunciado al respecto en sentencia C-699 DE 2015, Magistrado Ponente Alberto Rojas Ríos:

“El legislador producto de su libertad de configuración normativa está facultado para determinar que una conducta sea susceptible de una o varias sanciones, con una graduación proporcional que depende de la gravedad de la infracción, cuestión que en nada riñe con los principios de legalidad y debido proceso. Así lo manifestó esta Corporación en la Sentencia C-632 de 2011:

² Tomado de <http://www.sic.gov.co/objetivos-y-funciones>. Fecha de consulta: 27 de marzo de 2019.

RESOLUCIÓN No. 487 DE 27 DE MARZO DE 2019 Pág. 7 de 13

Continuación de la Resolución *"Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 1562 de 26 de noviembre de 2018"*

'Siguiendo los lineamientos jurisprudenciales recogidos en las Sentencias C-870 de 2002 y C-478 de 2007, la Corte ha dejado establecido que es posible juzgar y sancionar varias veces un mismo comportamiento, sin que ello implique una violación del non bis in ídem, (i) cuando la conducta imputada ofenda distintos bienes jurídicos que son objeto de protección en diferentes áreas del derecho; (ii) cuando las investigaciones y las sanciones tengan distintos fundamentos normativos; (iii) cuando los procesos y las sanciones atiendan a distintas finalidades; y (iv) cuando el proceso y la sanción no presenten identidad de objeto y causa'

De esta manera, la coexistencia de sanciones encuentra justificación al tratarse de diversos bienes que el ordenamiento jurídico protege en el ámbito administrativo, conforme lo ha sostenido la jurisprudencia reiterada de este Tribunal, en relación con diferentes materias"

Ahora bien, frente a los hechos en concreto manifiesta que en lo que tiene que ver con la entrega de parqueaderos, depósitos, bicicleteros y cubierta, éstos fueron puestos a disposición de la copropiedad para su uso y goce a mediados del año 2016 época en la que finalizó la escritura de apartamentos y que dicha entrega se plasmó en las correspondientes actas. Argumento que no es compartido puesto que en Informe de Verificación de Hechos No. 16-1218 de fecha 21 de noviembre de 2016, se constató el hecho y a lo largo del proceso administrativo, la sociedad no logró desvirtuarlo, como tampoco se observa en el escrito del recurso soporte de dicha entrega.

En lo que concierne a humedades y filtraciones, manifiesta que las mismas han sido intervenidas por la sociedad, según actas, pero que están haciendo el seguimiento para subsanar definitivamente los hechos y que, en todo caso, ya fueron condenados por este hecho en proceso ante la Superintendencia de Industria y Comercio. Argumento que, en el mismo sentido, es desatendido por esta Subdirección debido a que la intención de intervenir, la reparación parcial y la sanción impuesta por la Superintendencia no constituyen prueba de subsanación del hecho y al analizar el informe de actividades anexo al recurso, se encuentra que es una mera manifestación unilateral del Departamento de Postventas que no incluye el recibido a satisfacción de las obras por parte de la Copropiedad.

Respecto al tema eléctrico, indica el recurrente que dentro de su cronograma de actividades, en cumplimiento de la providencia de la Superintendencia, tiene programado



RESOLUCIÓN No. 487 DE 27 DE MARZO DE 2019 Pág. 8 de 13

Continuación de la Resolución “*Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 1562 de 26 de noviembre de 2018*”

intervenir el hecho, por lo que este argumento no tiene eficacia para desvirtuar el hecho, pues, en conclusión, no se encuentra subsanado.

Sobre los planos récord, expresa que “*se adjuntan soportes documentales de actas que evidencian que se realizó la entrega correspondiente de planos, garantías y demás documentos que correspondieran a la administración del edificio*”. Sobre el particular cabe resaltar que en los adjuntos no se observa ningún acta de entrega de dichos planos, pues lo que figura es un comunicado de fecha 12 de octubre de 2016 en el que se enuncia la entrega de varios ítems, suscrito por la representante legal de la sociedad, pero no obra constancia de que dichos planos récord hayan sido recibidos por la copropiedad y en el anexo de fecha 8 de septiembre de 2016, recibido e 9 de septiembre del mismo año, sólo se enuncia la entrega de copia planos récord GAS, cuando en el Informe de Verificación de Hechos No. 16-1218 de 21 de noviembre de 2016 se encontró que:

“12. Solicitud entrega de planos record

De acuerdo a lo informado por la copropiedad, se han solicitado los planos record del proyecto y no se ha hecho entrega de los mismos por parte de la sociedad enajenadora. La desatención en la entrega de estos planos se cataloga como una deficiencia constructiva que no afecta el uso de los bienes comunes y representa una omisión a lo establecido en la Ley 675 de 2001 que dice:

ARTÍCULO 24. Entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial. Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes. Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el edificio o conjunto, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios. Subrayado fuera de texto. PARÁGRAFO 1º. Cuando se trate de conjuntos o proyectos construidos por etapas, los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados se referirán a aquellos localizados en cada uno de los edificios o etapas cuya

RESOLUCIÓN No. 487 DE 27 DE MARZO DE 2019 Pág. 9 de 13

Continuación de la Resolución "*Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 1562 de 26 de noviembre de 2018*"

construcción se haya concluido.
PARÁGRAFO 2º. *Los bienes comunes deberán coincidir con lo señalado en el proyecto aprobado y lo indicado en el reglamento de propiedad horizontal"*

Es así como, la entrega de los planos de gas no subsana definitivamente el hecho, pues se requiere la entrega de la totalidad de los planos récord solicitados por la copropiedad con fundamento en la norma citada en Informe de Verificación de Hechos 16-1218.

Con relación a las fisuras en placas, manifiesta que "*se evidencia en registro fotográfico de informe de actividades anexo al presente documento*". Sobre el particular el Despacho desestima la vocación desvirtuadora del hecho toda vez que las fotografías no tienen la capacidad de dar constancia del recibo a satisfacción de dichas obras por parte de la copropiedad.

Sobre las barandas del ascensor, pasamanos de escaleras, ingreso de discapacitados, enchape en la zona vehicular, soportes de las tuberías colgantes, sistema de detección contra incendios, indica que los mismos se encuentran instaladas como se observa en registro fotográfico. Frente a este argumento se reitera lo expresado en el párrafo anterior, pues las fotografías no tienen la capacidad de dar constancia del recibo a satisfacción de dichas obras por parte de la copropiedad.

En lo que respecta a la señalización dentro del edificio para halles, cajas de paso en sótano y rutas de evacuación, reparaciones a las que haya lugar en placas y en donde se encuentra expuesto el acero afirma que la intervención está programada para los próximos días. Argumento que, como se indicó antes, es desatendido por esta Subdirección debido a que la intención de intervenir y la sanción impuesta por la Superintendencia no constituyen prueba de subsanación del hecho y al analizar el informe de actividades anexo al recurso, se encuentra que es una mera manifestación unilateral del Departamento de Postventas que no incluye el recibo a satisfacción de las obras por parte de la Copropiedad.

Sobre el hecho relacionado con "*apertura de la puerta de las zonas comunes*", manifiesta que no se evidenció ningún inconveniente al respecto en la última visita realizada por ellos al proyecto, pero no cuenta con el acta suscrita por la copropiedad donde se indique dicha subsanación.

Adicionalmente, frente a los argumentos del recurrente, se debe hacer claridad que el proceso administrativo sancionatorio especial que se adelanta tiene como objetivo

RESOLUCIÓN No. 487 DE 27 DE MARZO DE 2019 Pág. 10 de 13

Continuación de la Resolución “*Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 1562 de 26 de noviembre de 2018*”

fundamental tramitar las quejas presentadas por el incumplimiento de las obligaciones de las personas que desarrollan la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, conforme los criterios definidos en el Decreto 572 de 2015.

Aunado a lo anterior, es indispensable señalar que la Administración cumplió con la carga probatoria correspondiente al proceso administrativo que llevó a cabo la Subdirección, y de igual manera, tuvo en cuenta la documentación aportada por la representante legal de la sociedad enajenadora. En relación con las pruebas que reposan en el expediente, las mismas se examinaron desde el punto de vista formal y sustancial, toda vez que se analizaron todos los medios probatorios aportados en el proceso para dar a conocer los hechos y los motivos que determinarían la existencia o inexistencia de estos. Por consiguiente, se produjo certeza y se acreditó la situación fáctica que llevó a la Subdirección de Investigaciones a sancionar e imponer orden de hacer a la sociedad Construcciones ADAR SAS.

A saber, la Corte Constitucional ha conceptualizado el valor de la prueba, en coherencia con la concepción de la sana crítica así:

“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”³

³ Corte Constitucional Sentencia de Constitucionalidad C – 202 de 2005. Magistrado ponente José Hilario Núñez Bermeo

RESOLUCIÓN No. 487 DE 27 DE MARZO DE 2019 Pág. 11 de 13

Continuación de la Resolución *"Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 1562 de 26 de noviembre de 2018"*

Fue así como, se procedió a analizar uno a uno los argumentos, con los correspondientes documentos allegados por la recurrente para hacerlos converger en la presente decisión que no será otra que la de confirmar el contenido de la resolución No. 1562 de 26 de noviembre de 2018.

De ese modo, para el caso concreto en ejercicio de las facultades de inspección y vigilancia a cargo de este Despacho, la investigación administrativa se adelantó con el objetivo de constatar el incumplimiento a las normas del régimen de enajenación que debía ser observado por la sancionada, situación que en efecto se comprobó, pues las afectaciones evidenciadas en las áreas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO TORRES DE ADAR PROPIEDAD HORIZONTAL**, constituyeron una vulneración al Código de Construcción de Bogotá por parte de la sociedad responsable del proyecto de vivienda, hechos que no logró desvirtuar la accionada, a pesar de contar con el tiempo suficiente para tal fin.

Por último, esta Subdirección estima relevante hacer énfasis en que las diligencias administrativas adelantadas en la presente actuación fueron desarrolladas conforme a las competencias asignadas, con fundamento en el material probatorio que obra en el expediente y con sujeción a las evidencias fácticas y jurídicas presentes en la investigación, suceso que se desarrolló dentro del marco normativo que garantiza la expedición de los actos administrativos. Del mismo modo, es necesario establecer que este Despacho 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 572 de 2015 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.

Para esta Subdirección resulta indiscutible que el Acto Administrativo materia de estudio fue proferido en cumplimiento de los lineamientos sustanciales determinados en las



RESOLUCIÓN No. 487 DE 27 DE MARZO DE 2019 Pág. 12 de 13

Continuación de la Resolución "*Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 1562 de 26 de noviembre de 2018*"

normas legales, con respeto del debido proceso y el derecho a la defensa, así como también al cabal cumplimiento al principio de legalidad y plena observancia de todas y cada una de las garantías con que gozan las partes en el desarrollo de la investigación administrativa.

Conforme lo anterior, como quiera que los argumentos planteados por la parte recurrente no son suficientes para desvirtuar el Acto Administrativo objeto de recurso, este Despacho procederá confirmar la decisión contenida en la Resolución No. 1562 de 26 de noviembre de 2018, por la cual se impuso una sanción y se impartió una orden a la sociedad CONSTRUCCIONES ADAR SAS, por lo anteriormente indicado.

En mérito de lo expuesto el Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: No reponer la Resolución No. 1562 de 26 de noviembre de 2018, por la cual se impuso una sanción y se impartió una orden a la sociedad **CONSTRUCCIONES ADAR SAS**, identificada con NIT. 900.595.579-1, representada legalmente (o quien haga sus veces) por **TATIANA BUSTAMANTE GÓMEZ**, conforme a las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO: Confirmar en su totalidad el contenido de la resolución No. 1562 de 26 de noviembre de 2018.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO CUARTO: Notificar el contenido de la presente Resolución a la sociedad enajenadora **CONSTRUCCIONES ADAR SAS**, identificada con NIT. 900.595.579-1, representada legalmente (o quien haga sus veces) por **TATIANA BUSTAMANTE GÓMEZ**.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 487 DE 27 DE MARZO DE 2019 Pág. 13 de 13

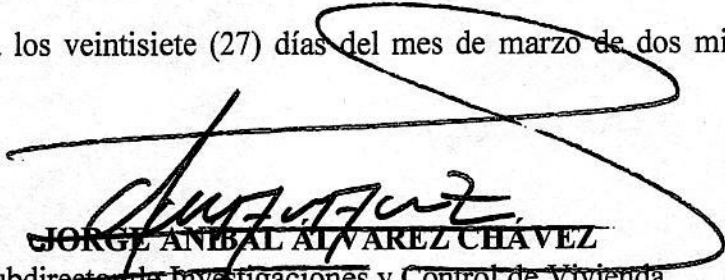
Continuación de la Resolución "Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 1562 de 26 de noviembre de 2018"

ARTÍCULO QUINTO: Notificar el contenido de la presente Resolución al representante legal y/o quien haga sus veces del proyecto de vivienda **EDIFICIO TORRES DE ADAR PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la calle 64 No. 1-27.

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá, a los veintisiete (27) días del mes de marzo de dos mil diecinueve (2019).


JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Jennifer Coral Escobar - Contratista SICV
Revisó: Vanessa Domínguez Palomino - Contratista SICV

X