

Bogotá D.C.

Señor (a)  
EDIFICIO ANDALUCIA  
**Representante Legal (o quien haga sus veces)**  
Carrera 87B # 20-32 Oficina de Administración  
Bogotá D.C

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ  
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT  
AL RESPONDER CITAR EL NR.

2-2020-24476

FECHA: 2020-09-09 11:45 PRO 684833 FOLIOS: 1  
ANEXOS: 4 folios  
ASUNTO: 3-2016-23829-1  
DESTINO: EDIFICIO ANDALUCIA  
TIPO: OFICIO SALIDA  
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y  
Control de Vivienda

Referencia: Aviso de Notificación

Tipo de acto administrativo: **RESOLUCIÓN No. 127 de 24 de enero de 2020**

Expediente No. **3-2016-23829-1**

Respetado (a) Señor (a):

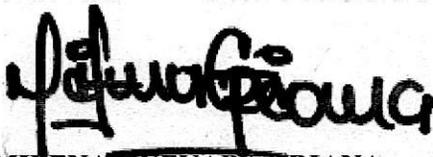
De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra del Acto Administrativo **No. 127 de 24 de enero de 2020** proferida por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría 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.

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

Cordialmente,



**MILENA GUEVARA TRIANA**

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: *Andres Felipe Martinez Martinez* – Contratista SIVCV  
Revisó: *Diana Carolina Merchán* – Profesional Universitaria SIVCV  
Anexos: 4 FOLIOS



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

## RESOLUCIÓN No. 127 DEL 24 DE ENERO DE 2020

*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

Proceso 3-2016-23829

### LA SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA (E) 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, 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 572 de 2015, 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.- Mediante memorando 3-2016-23829 del 7 de abril de 2016, la Subdirección de Prevención y Seguimiento puso en conocimiento de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda posibles desmejoramientos de especificaciones en el proyecto de vivienda Edificio Andalucía (Folio 1).



**RESOLUCIÓN No. 127 DEL 24 DE ENERO DE 2020**

*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

- 2.- Posteriormente, se realizó visita técnica en las zonas comunes del proyecto de vivienda, de la cual se generó Informe de Verificación de Hechos No. 16-1170 del 31 de octubre de 2016, en el cual se establecieron los siguientes hallazgos: (Folios 11-12)

*“1. Pendiente de legalización de servicios públicos... el hecho constituye una deficiencia constructiva que afecta la habitabilidad y el uso de las áreas comunes.*

*2. Modificaciones arquitectónicas...el hecho constituye un desmejoramiento de especificaciones por no dar cumplimiento a lo ofrecido en ventas y deficiencia constructiva por no sujetarse a lo aprobado en planos. Se trata de un hecho que afecta condiciones de uso de las áreas comunes.”*

- 3.- La Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de esta Subsecretaría expidió el Auto No. 2537 del 20 de noviembre de 2017 *“Por el cual se abre una investigación administrativa”* en contra de la sociedad ALCO ARQUITECTOS SAS (Folios 15-17).

- 4.- A través del Auto No 75 de 11 de febrero de 2019, la Subdirección resolvió abrir un periodo probatorio y la practica de una visita técnica al proyecto de vivienda. (Folios 48-50)

- 5.- En consecuencia, se realizó el Informe de Verificación de Hechos No 19-202 del 14 de marzo de 2019, donde se consignó: (Folios 58-59)

*“1. Pendiente legalización de servicios públicos... el hecho se encuentra subsanado, por parte del enajenador.*

*2. Modificaciones arquitectónicas...*

*De acuerdo con lo señalado por las partes, el enajenador ha venido realizando intervenciones en la fachada principal, con el fin de que esta quede acorde a lo aprobado en los planes de la Modificación de Licencia ML 14-3-0594 del 20 de diciembre de 2016. Sin embargo, manifiestan las partes, que no ha sido posible terminar dichas intervenciones por parte del enajenador, debido a que la propietaria del apartamento 402 no ha permitido el ingreso al inmueble para realizar las intervenciones correspondientes y por ende, no ha podido culminar la intervención de esta fachada.”*

- 6.- Mediante Resolución No. 414 del 19 de marzo de 2019, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda emitió decisión de fondo en la investigación administrativa adelantada en contra de la sociedad enajenadora ALCO ARQUITECTOS S.A.S, e impuso una sanción por valor de SEIS MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS (\$6.591.885.00) M/CTE. e impartió una orden de hacer (Folios 60-69)



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Hoja 3 de 8

**RESOLUCIÓN No. 127 DEL 24 DE ENERO DE 2020**  
*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

- 7.- La resolución mencionada se notificó al representante legal del EDIFICIO ANDALUCIA - PROPIEDAD HORIZONTAL fue notificado mediante aviso identificado con No 2-2019-15546, el cual fue entregado el 1 de abril de 2019 (Folio 80-81). De otro lado, se notificó a la sociedad ALCO ARQUITECTOS S.A.S mediante aviso radicado 2-2019-15548 del 28 de marzo de 2019, el cual fue entregado el 30 de marzo de 2019. (Folios 82-83)
- 8.- Estando dentro del término legal establecido para tal efecto, mediante radicado No 1-2019-14351 del 9 de abril de 2019, el señor JUAN CARLOS ALONSO, en su condición de representante legal de la sociedad ALCO ARQUITECTOS S.A.S, interpuso Recurso de Reposición y en Subsidio de Apelación contra la Resolución No 414 del 19 de marzo de 2019. (Folios 85-86)
- 9.- En consecuencia, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda profirió la Resolución No. 810 de 6 junio de 2019 *“Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 414 de 19 de marzo de 2019”*, y en la cual, se resolvió *“CONFIRMAR”* el acto sancionatorio. (Folios 91-95)
- 10.- La Resolución No 810 de 6 junio de 2019 fue notificada a la sociedad ALCO ARQUITECTOS S.A.S, mediante aviso radicado No 2-2019-46981 del 2 de septiembre de 2019, el cual fue entregado el día 4 de septiembre de 2019 (Folios 100-101). Por otra parte, el representante legal del EDIFICIO ANDALUCIA, fue notificado mediante aviso radicado No 2-2019-46978 del 2 de septiembre de 2019, el cual fue entregado el 4 de septiembre de 2019. (Folio 102-103)

## II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO

El señor JUAN CARLOS ALONSO, en su condición de representante legal de la sociedad ALCO ARQUITECTOS S.A.S, sustentó el recurso de la siguiente manera:

*“(…) ALCO ARQUITECTOS ya realizo las modificaciones de la cubierta de la fachada principal de acuerdo a los planos en la licencia de construcción, como prueba de ello anexamos registro fotográfico.”*

## III. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Teniendo en cuenta lo anterior, procede este Despacho a resolver el recurso de apelación presentado por la sociedad sancionada en contra de la Resolución No 414 del 19 de marzo de 2019.

Inicialmente debe recalcar este Despacho que el fundamento de una sanción es precisamente el incumplimiento a la normatividad vigente en materia de construcción de vivienda en el Distrito Capital, dado que dentro de las obligaciones del enajenador se encuentra la de entregar en perfecto estado



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Hoja 4 de 8

**RESOLUCIÓN No. 127 DEL 24 DE ENERO DE 2020**  
*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

las obras o proyectos que desarrolle dentro de su actividad y atender los requerimientos de los propietarios cuando se presenten fallas o deficiencias en los mismos. Así pues, la facultad sancionatoria, en materia urbanística, que recae en manos de esta Subsecretaría tiene una finalidad persuasiva y coercitiva cuyo ejercicio 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.

En este sentido, el artículo 201 del Acuerdo 79 de 2003<sup>1</sup> 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”*.

Es de 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 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)*

(...)

<sup>1</sup> 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.*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Hoja 5 de 8

## RESOLUCIÓN No. 127 DEL 24 DE ENERO DE 2020

*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

*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”<sup>2</sup>. (Subrayado fuera del texto)*

El carácter fundamental del Derecho al Debido Proceso proviene de la coherencia con el principio de legalidad al que deben compaginarse no solo las autoridades judiciales, sino también los procesos administrativos. Es una defensa de los procedimientos, es especial de la posibilidad de ser oído y vencido en juicio; adicionalmente comprende no solo la observancia de los pasos que la Ley impone a los procesos judiciales y administrativos, sino también el respeto a las formalidades propias de cada procedimiento, que se encuentran contenidas en general en la normatividad que lo regula, el tipo de intereses en los procesos y las facultades de los servidores públicos encargados de resolver.

En el caso concreto, se tiene que el fundamento de la sanción tiene lugar en la deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificación catalogada como grave denominada “2. Modificaciones arquitectónicas” la cual fue establecida en el Informe de Verificación de Hechos No 16-1170 del 31 de octubre de 2016 y reiterada en el Informe de Verificación de Hechos No 19-202 del 14 de marzo de 2019

Al respecto, la sociedad enajenadora en su recurso de reposición y en subsidio de apelación aseguró que ya efectuó los correctivos necesarios para solventar esta irregularidad.

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, porqué es quien tiene mejor posición para probar, en virtud de su cercanía con el material probatorio.

Sin embargo, la sociedad enajenadora para probar sus afirmaciones exclusivamente aportó material fotográfico, el cual no otorga a esta Instancia los elementos de juicio suficiente para determinar el momento de la intervención realizada por el enajenador y las actividades por él desplegadas para este fin. En este sentido, se extraña acta de trabajos o intervención suscrita por el quejoso y el enajenador, pese a que la misma fue requerida mediante radicados 2-2019-26721 y 2-2019-26723, ambos del 27 de ~~15~~



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

Hoja 6 de 8

**RESOLUCIÓN No. 127 DEL 24 DE ENERO DE 2020**  
*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

mayo de 2019. Así pues, no se cuenta con nuevos elementos fácticos que permitan inferir que los hechos materia de investigación fueron superados.

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 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”*

De este modo, las pruebas obrantes en el expediente permiten inferir que la sociedad enajenadora no cumplió con las normas urbanísticas vigentes propias de su actividad comercial; ni desplegó las actividades efectivas para superar la transgresión comentada en cuanto al hecho “2. *Modificaciones arquitectónicas*”. En consecuencia, en el caso bajo estudio se encuentra comprobada la existencia de la deficiencia constructiva catalogada como grave y que fue objeto de sanción en el acto administrativo impugnado.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Hoja 7 de 8

## RESOLUCIÓN No. 127 DEL 24 DE ENERO DE 2020

*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

Aunado a lo anterior, es menester señalar que los enajenadores deben garantizar la seguridad y calidad de sus construcciones desde el mismo proceso constructivo, por ello, no se puede acarrear responsabilidad a terceros cuando es la constructora quien transgredió el régimen urbanístico. Quiere decir esto, que para el momento de proferirse la Resolución sancionatoria por parte de esta Entidad la vulneración al régimen urbanístico ya se había consolidado, por lo que es procedente que en ejercicio de las facultades otorgadas por la Ley tenga el aquí investigado soportar la sanción impuesta como consecuencia de sus infracciones.

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 facticos y jurídicos en el acto administrativo mediante el cual se sanciona, 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 al enajenador ALCO ARQUITECTOS S.A.S, las cuales se adelantaron en las diversas etapas procesales sus descargos, alegatos de conclusión, así como adelantaron los recursos de ley, términos en los cuales se les permitió aportar material probatorio, como esbozar los argumentos que considerara 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.

Teniendo en cuenta el estudio realizado, las pruebas, los informes técnicos y demás documentos que obran en el expediente, esta Subsecretaría comparte los argumentos y decisiones resueltas en primera instancia en la Resolución No 414 del 19 de marzo de 2019.

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

### RESUELVE:

**ARTÍCULO PRIMERO: CONFIRMAR** en todas y cada una de sus partes la Resolución No. 414 del 19 de marzo de 2019, proferida por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de la Secretaría Distrital del Hábitat, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente acto.

**ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFICAR** el contenido de este acto administrativo al representante legal, o quien haga sus veces, de la sociedad ALCO ARQUITECTOS SAS, de conformidad con lo establecido 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, administrador y/o quien haga sus veces, del proyecto de vivienda ANDALUCIA, de conformidad con lo establecido en el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Hoja 8 de 8

**RESOLUCIÓN No. 127 DEL 24 DE ENERO DE 2020**  
*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

lo previsto en el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en Bogotá D.C. a los veinticuatro (24) días del mes enero de 2020.

**MILENA GUEVARA TRIANA**  
Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la  
Secretaría Distrital del Hábitat (E)

Elaboró: Jesús Ibarra González – Profesional Especializado Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda

Revisó: William Galeano Palomino - Profesional Especializado Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda