

**URGENTE
MOTORIZADO**



Bogotá D.C.

Señor (a)
YOLANDA TORRES

Propietario (a)

APARTAMENTO 8 PROYECTO DE VIVIENDA SAN MIGUEL P.H.

CARRERA 11D ESTE No. 68- 35 SUR APARTAMENTO 8

BOGOTÁ

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.
2-2020-39891
FECHA: 2020-11-10 14:17 PRO 398116 FOLIOS: 1
ASUNTO: 1-2017-46428
DESTINO: yolanda torres
TIPO: REMITE INFORMACIÓN
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

Referencia: Aviso de Notificación

Tipo de acto administrativo: **RESOLUCIÓN No 2807 de 25 de noviembre de 2019**

Expediente No. **1-2017-46428-1**

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 **RESOLUCIÓN No 2807 de 25 de noviembre 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.

Se informa que Se concede a la Sociedad enajenadora ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, de acuerdo con el literal i) del artículo 20 del Decreto Distrital 121 de 2008, el recurso de apelación interpuesto en debida forma, de acuerdo con lo establecido en el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, en consecuencia envíese el expediente al superior para lo de su competencia.

Cordialmente,

MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: *Lilibeth Angulo Sierra- Contratista SIVCV*
Revisó: *Raissa Ricaurte Rodriguez- Contratista SIVCV*
Aprobó *Diana Marcela Quintero Casas profesional Especializado SIVCV*
Anexos: 10 FOLIOS

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HÁBITAT



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 2807 DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2019

“Por la cual se resuelve Recurso de Reposición interpuesto contra la Resolución No. 643 de 2 de mayo de 2019”

**LA SUBDIRECTORA 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 facultades conferidas por la Ley 66 de 1968, los Decretos Ley 2610 de 1979, 078 de 1987, los Decretos Distritales 121 de 2008, 572 de 2015 y el Acuerdo 079 de 2003, demás normas concordantes, y,

CONSIDERANDO:

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, mediante Resolución No. 643 de 2 de mayo de 2019 dentro de la actuación administrativa con radicado No. 1-2017-46428 -1 de 15 de junio de 2017, profirió decisión administrativa consistente en imponer a la sociedad enajenadora **M+D CONSTRUCTORA S.A.S** Identificada con NIT. 900.675.805-3 representada legalmente por el señor **JORGE ANDRÉS ARBOLEDA BLANCO** (o quien haga sus veces), multa por valor de **CIENTO VEINTICINCO MIL UN PESOS (\$125. 000.00) M/CTE.** que indexados a la fecha del acto que se impugna, corresponden a **DIECIOCHO MILLONES TRESCIENTOS DIEZ MIL NOVECIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS (\$18.310. 938.00) M/CTE.** por las razones expuestas en la parte motiva de dicha resolución.

Que dando cumplimiento al artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, por medio de oficios dirigidos a la enajenadora y al querellante los cita para notificación personal del contenido de la Resolución No. 643 de 2 de mayo de 2019. (Folios 129 y 134,135).

Que resultando fallida la citación a notificación personal a la sociedad enajenadora, por oficio con radicado No. 2-2019-45836 de 28 de agosto de 2019 se notifica de la Resolución No. 643 de 2 de mayo de 2019 mediante **AVISO** al Representante Legal de la Sociedad enajenadora el cual conforme a constancia es recibido 30 de agosto de 2019 (folios. 136-137).



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 2807 DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2019

Hoja No. 2 de 19

Continuación de la Resolución “*Por la cual se resuelve recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 643 de 2 de mayo de 2019*”

Que el 30 de mayo de 2018 se notifica personalmente al señor rodrigo ALEXANDER QUINTERO ORTEGA, Identificado Con C.C. .1.087.749.523 en calidad de Representante Legal el Proyecto de Vivienda SAN MIGUEL PH.

Que el 13 de septiembre de 2019 mediante escrito con radicación No. **1-2019-34479** el señor **JORGE ANDRÉS ARBOLEDA BLANCO** en calidad de Representante Legal de la Sociedad enajenadora **M+D CONSTRUCTORA S.A.S** Identificada con **NIT. 900.675.805-3** presenta Recurso de Reposición y en subsidio Apelación en contra de la Resolución No. **643 de 2 de mayo de 2019** (folios 138-145).

Que ante las manifestaciones de haberse corregido los hechos siendo deber de la entidad llegar a la verdad, expide el **Auto de Pruebas No. 4433 de 21 de octubre de 2019**, que ordeno practica de visita al inmueble con el propósito de verificar el hecho “*baño sin sifa*” del que al hallarse corregido se debe determinar por cuenta de quien se realizaron las obras de corrección y en qué fecha.

Que en cumplimiento del **Auto de Pruebas No. 4433 de 21 de octubre de 2019** se realiza visita por el área técnica al inmueble el día 12 de noviembre de 2019, expidiendo el **informe de verificación de hechos No. 19-1264 de 13 de noviembre de 2019** que conceptuó:

“Se hace aclaración que por error involuntario el acta de visita técnica se menciona que el número de radicado es 1-2015-42624 de 7 de julio de 2015 y en realidad es el radicado y/o expediente N.1-2017-46428 del 15 de junio de 2017.”

HALLAZGOS

1. SIFON BAÑO SIN SIFA:

En la visita se observa que la propietaria tiene el sifón del baño tapado (Imágenes N.1 a la N.2), a lo que comenta que el hecho no ha sido intervenido por el enajenador, y que se encuentra en las mismas condiciones, sigue rebosándose cuando el apartamento de abajo utiliza la lavadora y que es constante el mal olor proveniente del sifón.

Imagen N. 1 Imagen N.2



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 2807 DE 25-DE NOVIEMBRE DE 2019

Hoja No. 3 de 19

Continuación de la Resolución “Por la cual se resuelve recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 643 de 2 de mayo de 2019”

Teniendo en cuenta el oficio con radicado N.1-2019-34479 de fecha 13 de septiembre de 2019, por el enajenador en el cual menciona “(...) EN RELACION CON LOS HALLAZGOS: * SIFON BAÑO SIN SIFA (...)”, “(...) los propietarios negaron el ingreso del personal asignado para hacer dichas reparaciones, aludiendo a una compensación económica por parte de la constructora, en lugar de aceptar las garantías correspondientes. Petición a la que M+D CONSTRUCOTRA accedió, como se manifiesta en la resolución 643 del 2 de mayo del 2019 pg. 5, en donde se indica que mediante escrito con radicado 1-2018-13495 del 10 de abril de 2018 la constructora llegó a un acuerdo monetario con los propietarios por la suma de \$13.500.000. estos recursos fueron pagados dentro de los términos acordados, y de acuerdo con lo pactado, debieron ser destinados a las reparaciones que dieran lugar por concepto de garantías de inmuebles. (...)”, se le pregunta a la propietaria sobre el tema, a lo que contesta (se encuentra consignado en el acta de visita técnica) que: “(...) la transacción fue por valor de \$13.500.000, pero era para dos (2) puntos de las zonas comunes, como los puntos de ventilación de 22 apartamento, como impermeabilización del conjunto, cubierta salón comunal, junta constructiva, cerramiento entre otras actividades, lo cual, se constatará con la información del expediente. (...)”, sin incluir el hecho objeto de la visita.

Por lo anterior y revisando el expediente se evidencia el radicado N.1-2018-13495 de fecha 10 de abril de 2018 (folios 66 al 76), el cual menciona “(...) Reciban un cordial saludo de M+D CONSTRUCTORA S.A.S., queremos solicitar el cierre del requerimiento radicado con el N.1-2017-46428 realizado por parte del proyecto San Miguel I basados en el contrato de transacción suscrito con la querellante, el cual se adjunta (...)” (en siete (7) folios), el contrato de transacción por acuerdo de voluntades N.9 de fecha 5 de marzo de 2018 menciona “(...) HECHOS * Impermeabilización de fachada de todo el conjunto (...)”, * Nivelación de terraza, reparación de la junta (...)”, * Luz de paso peatonal interno, dos reflectores (...)”, * Pintura de la puerta del salón comunal (...)”, * Entrega e instalación del vidrio de la puerta del salón comunal (...)”, * Lavado de paredes internas del salón comunal, por humedad (...)”, * Nivelación de dos cañuelas de las cajas de inspección de agua negras (...)”, * Realizar limpieza y fijación de canales de aguas lluvias (...)”. REPARACIONES INDIVIDUALES: * Instalación de los ductos de Re ventilación de los baños de los 22 apartamentos del conjunto san miguel I (...)”, “(...) se pide un valor de \$13.500.000 pesos (Trece millones quinientos mil pesos), discriminados de la siguiente forma: - \$5.720.000 que corresponden a la Re ventilación de la batería de la totalidad de los baños de los 22 apartamentos que conforman el Conjunto San Miguel I. - \$7.780.000 que corresponden a reparaciones de zonal comunes las cuales se indicaron en este documento anteriormente. (...)” (negrilla y subrayado fuera de texto).

Documento en el cual, no se encuentra relacionado el hecho de SIFON BAÑO SIN SIFA del



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 2807 DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2019

Hoja No. 4 de 19

Continuación de la Resolución “*Por la cual se resuelve recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 643 de 2 de mayo de 2019*”

apartamento N.8 del conjunto. Sin embargo, en el documento aportado por la sociedad enajenadora se encuentra relacionado, como se ve subrayado previamente, que la instalación de los ductos de Re-ventilación de los baños de las 22 unidades privadas, que incluiría el apartamento que nos ocupa.

Es pertinente mencionar que, con la instalación de estos ductos, se daría cumplimiento a la normativa impuesta en el hecho tal y como fue descrito en el informe de verificación de hechos No. 17-985 del 28 de noviembre de 2017. Que enuncia este como la pérdida del sello y sifonaje.

En conclusión, en visita no se evidencia la intervención del hecho, por cuanto el sifón se observa tapado y la denuncia de la propietaria es que no existió acción por parte de la enajenadora, Por lo que se podría indicar que el hecho persiste. Empero de ello, la enajenadora aduce que este hecho se encuentra dentro de los transado en la Superintendencia de Industria y comercio, Tal como se indicó previamente. Por ello se concluye que, aunque técnicamente el hecho no ha sido intervenido, el mismo fue incluido dentro de la transacción realizada entre los propietarios y la enajenadora.”

Que, una vez resuelta la solicitud de pruebas, corresponde a este Despacho pronunciarse sobre el recurso de reposición presentado contra la **Resolución No. 643 de 2 de mayo de 2019** expedida por esta Subdirección, previo al siguiente análisis del caso a saber.

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

1. Procedencia

De acuerdo con el artículo 74 de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, contra los actos administrativos proceden el recurso de reposición ante quien expidió la decisión para que la aclare, modifique, adicione o revoque, y el de apelación para ante el inmediato superior administrativo o funcional con el mismo propósito.

En razón a lo anterior y siendo que el acto recurrido, es decir, la **No. 643 de 2 de mayo de 2019**, es un acto administrativo definitivo, el recurso de reposición interpuesto por el accionante es procedente.

2. Oportunidad



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 2807 DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2019

Hoja No. 5 de 19

Continuación de la Resolución “*Por la cual se resuelve recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 643 de 2 de mayo de 2019*”

Revisado el expediente se observa que el recurso de reposición se presentó dentro del término establecido en el artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, en tanto la enajenadora **M+D CONSTRUCTORA S.A.S** **Identificada con NIT. 900.675.805-3** se notifica a través de **AVISO** el 31 de agosto de 2019 y presenta Recurso de Reposición y en subsidio Apelación en contra de la Resolución **No. 643 de 2 de mayo de 2019** el 13 de septiembre de 2019 (folio. 138-145), es decir, dentro de los diez (10) días concedidos en la ley para tales fines.

3. Competencia

En lo concerniente al funcionario competente para decidir el recurso de reposición, el numeral 1° del artículo 74° del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo preceptúa 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 la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda:

“(...) 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 tanto, este Despacho es competente para resolver el presente recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 643 de 2 de mayo de 2019.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 2807 DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2019

Hoja No. 6 de 19

Continuación de la Resolución “*Por la cual se resuelve recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 643 de 2 de mayo de 2019*”

Para resolver el recurso interpuesto se procederá en primera instancia a exponer los argumentos presentados por el recurrente y se realizará el pronunciamiento respecto de las pretensiones de la solicitud de reposición.

a. Fundamentos del recurso.

“(…)

ARGUMENTOS DE DERECHO EXCEPCIONES

1. NULIDAD DEL ACTO ADMINISTRATIVO POR FALSA MOTIVACION DE LA ADMINISTRACIÓN.

“El acto administrativo que se recurre, se encuentra viciado de nulidad, toda vez que esa entidad haciendo uso de la interpretación errónea de la ley e igualmente, argumentando una presunta violación del bien jurídico tutelado, pretende asignar una responsabilidad a la sociedad M+D CONSTRUCTORA S.A.S basada en unas consideraciones subjetivas, con las cuales se esta vulnerando el derecho de defensa y el debido proceso consagrado en el artículo 29 de la Constitución Nacional, razón por la cual, desde ya solicitamos se decrete la nulidad de la Resolución 543 de 2019, basado en los siguientes fundamentos de derecho:

Con base en los hechos previamente descritos, se puede evidenciar, que pese a que mediante reiterados escritos dirigidos a esa entidad se informa de los avances y los arreglos ejecutados en el apartamento No. 8 del proyecto San Miguel, así como al contrato transaccional suscrito con la copropiedad, los mismos están siendo desconocidos por la Subdirección de Investigaciones y control de vivienda, al imponer una sanción que a todas luces es desbordada, dado que no tiene un sustento lógico. Para tal efecto a continuación desvirtuamos cada uno de los argumentos planteados por esa entidad, con los que se pretende demostrar la existencia de unos daños que ya fueron subsanados con el reconocimiento económico pactado en ese contrato de transacción, y por otro lado dando una interpretación lógica a la ley, haciendo ver que la responsabilidad en el cubrimiento de los costos de los medidores de los servicios públicos le pertenece a la constructora, cuando lo cierto es que ni la norma técnica ni jurídica señalan la responsabilidad en cabeza del constructor, como se demuestra a continuación.

EN RELACIÓN CON LOS HALLAZGOS.

- **SIFON BAÑO SIN SIFA**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 2807 DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2019

Hoja No. 7 de 19

Continuación de la Resolución “Por la cual se resuelve recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 643 de 2 de mayo de 2019”

En relación con este presunto hallazgo, es del caso señalar que M+D CONSTRUCTORA S.A.S en cumplimiento de sus obligaciones programó en repetidas ocasiones visitas para subsanar estas postventas sin embargo, los propietarios negaron el ingreso del personal asignado para hacer dichas reparaciones aludiendo a una compensación económica por parte de la constructora, en lugar de aceptar las garantías correspondientes, petición a la que M+D CONSTRUCTORA accedió, como se manifiesta en la Resolución 643 de 2 de mayo de 2019 pg. 5, en donde se indica que mediante escrito con radicado 1-2018-13495 del 10 de abril de 2018 la constructora llegó a un acuerdo monetario con los propietarios por la suma de \$13.500.000 Estos recursos fueron pagados dentro de los términos acordados, y de acuerdo con lo pactado, debieron ser destinados a las reparaciones que dieran lugar por concepto de garantía de los inmuebles.

● CONEXIÓN GAS DOMICILIARIO.

Es del caso señalar que en ningún momento la Constructora se está exonerando de su responsabilidad, en lo que a este punto se refiere, toda vez, que como se ha venido informando M+D CONSTRUCTORA S.A S. tiene a su cargo, la instalación de las acometidas de cada uno de los servicios públicos y entregarlos a sus propietarios en funcionamiento en la forma indicada en las normas técnicas y jurídicas. No obstante, lo anterior es del caso analizar cada una de ellas con el fin de demostrar que esa entidad está dando una interpretación inadecuada a lo allí consagrado, pretendiendo con esto adjudicar y cargar al constructor de una obligación que bajo ningún criterio le compete, con unos argumentos que por demás denotan son erróneos. Es importante analizar cada uno de los planteamientos efectuados por esa subdirección respecto de las normas aducidas como vulneradas, que conllevaron a la imposición de una sanción.

Artículo 229. Requerimientos técnicos para instalaciones internas y acometidas

.....Si analizamos la norma, claramente se puede establecer que M+D CONSTRUCTORA S.A.S cumple íntegramente con esta disposición, toda vez que entiende que es una de sus obligaciones la de cubrir los derechos de los costos de conexión, así como la construcción de las acometidas de cada uno de los servicios públicos domiciliarios en todas las unidades que desarrolla no siendo éste un factor que deba ser discutido, dado que lo hemos venido y lo seguiremos cumpliendo.

Por su parte el artículo 10 de la ley 66 de 1968 señala:

“Artículo 10. La obligación de ejecutar las obras de urbanismo y de dotar a los inmuebles que se enajenen o prometan enajenar de los servicios públicos exigidos por las autoridades distritales o municipales en los planes o programas a que se refiere la presente ley no podrá descargarse en



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 2807 DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2019

Hoja No. 8 de 19

Continuación de la Resolución “Por la cual se resuelve recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 643 de 2 de mayo de 2019”

los adquirentes o transmitirse a terceros, salvo cuando se trate de contratos celebrados con otra persona dedicada a la misma actividad y ambos se hallen inscritos ante el Superintendente Bancario, en los términos del artículo 3 de esta ley o cuando se trate de enajenar el terreno en bruto como un todo y no como parte de un plan de urbanización”

Revisada la norma antes transcrita, podemos evidenciar que efectivamente ésta dispone dotar a los inmuebles que se enajenen o prometan enajenar de los servicios públicos exigidos por las autoridades distritales o municipales en los planes o programas a que se refiere la presente ley, no podrá descargarse en los adquirentes o transmitirse a terceros, orden que tampoco esta en discusión pues en ninguno de sus apartes indica que los costos deban ser cargados al constructor. En este sentido no estamos negando a ninguno de los propietarios este derecho de dotar su inmueble de los servicios públicos domiciliarios contemplados en la ley y entregarlos en total funcionamiento como en efecto se viene realizando.....

Adicionalmente, reiteramos nuestros argumentos planteados a lo largo de la investigación adelantada por esta Subdirección, debido a que como ya quedó demostrado no estamos obligados a sufragar unos gastos que no están ordenados en la ley y, además cuanto se está desconociendo un contrato privado en el que cada adquirente de vivienda, a través de una promesa de compra venta, las partes pactan unas obligaciones mutuas como en el caso que nos ocupa, en el que el nuevo propietario corresponde asumir el costo del medidor y al constructor el de las acometidas e instalación de las redes sin que para ello implique violación de derechos o de la ley.

Viene al caso, así mismo precisar que con la copropiedad, se suscribió un contrato de transacción ante la Superintendencia de Industria y Comercio que ya hemos venido mencionando, dentro del cual nos comprometimos como en efecto lo hicimos al realizar un pago por la suma de \$13.500.000 para cubrir el costo de las reparaciones individuales de los sifones de baños sin sifas, e igualmente, atendiendo las postventas se buscó y dio solución oportuna a cada requerimiento, en atención al cumplimiento de las garantías.

De otra parte, debe tener en cuenta el despacho que la señora YOLANDA ROCIO TORRES, se comprometió en el citado documento a retirar la queja interpuesta ante dicha entidad y las partes acordaron no iniciar ninguna acción legal, pese a ello se continuo oficiosamente con la investigación, desconociendo el documento privado suscrito y la solución dada tanto a la copropiedad, como a la propietaria, lo anterior con el argumento de que con la indemnización a la copropiedad por el daño de los sifones baños sin sifas, se continuaba con la investigación de manera oficiosa debido a la violación del bien jurídico tutelado el cual como ya lo señalamos no ha sido transgredido de ninguna manera y por el contrario ha sido cumplido a cabalidad.....



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 2807 DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2019

Hoja No. 9 de 19

Continuación de la Resolución “Por la cual se resuelve recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 643 de 2 de mayo de 2019”

EN RELACIÓN CON EL BIEN JURIDICO TUTELADO A LA LEY Y LA VIVIENDA DIGNA.

Aduce esa Subdirección que M-D CONSTRUCTORA S.A. esta vulnerando el bien jurídico tutelado que es la ley, al respecto debemos manifestar que la compañía en ningún momento ha pretendido vulnerar la ley como o hemos vendido manifestando a través del presente escrito, por el contrario, sentimos que al no ejecutar algo que por demás no nos corresponde, estamos siendo castigados, con la imposición de una multa injustificada con unos criterios de tasación poco entendibles, los cuales obedecen mas a un juicio subjetivo que a una explicación lógica. Adicional a lo anterior, catalogando unas presuntas deficiencias constructivas en una u otra categoría GRAVE, LEVE, también de una manera caprichosa, toda vez, que se indica que el hallazgo es clasificado como grave pero no se expone claramente cuáles son los argumentos que llevaron a que esa subdirección los estableciera de esa manera.

En cuanto a la vulneración de la vivienda digna, no son de recibo los argumentos expuestos por esa subdirección como quiera que M+D CONSTRUCTORA S.A.S. ha obrado con total transparencia, para lo cual suscribió con cada adquirente de vivienda una promesa de compraventa donde se relacionan claramente las especificaciones técnicas de cada una de las unidades inmobiliarias e igualmente las condiciones jurídicas del negocio, documento que es elevado a escritura pública, previo a dicho trámite el futuro adquirente de vivienda se presentó en nuestras salas de venta donde conoció de primera mano como se desarrollaría el proyecto y cuáles eran sus condiciones.

Por lo anterior no se encuentra un argumento que evidencie con claridad los criterios que se emplean para la graduación de la sanción, pues si bien se muestra una formula no es entendible cómo se aplica y como se llegó al valor de la multa impuesta y tampoco cuáles son los criterios técnicos y jurídicos que permiten a esa subdirección dar una categoría de grave o leve a los presuntos hallazgos...”

b. Del caso en concreto.

Que 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, Decretos Leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987, y demás normas concordantes, se ejerce sobre las personas naturales o jurídicas que la desarrollen; con el propósito de resguardar el orden social, es decir, la observancia de la ley, por lo tanto 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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 2807 DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2019

Hoja No. 10 de 19

Continuación de la Resolución “*Por la cual se resuelve recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 643 de 2 de mayo de 2019*”

2015, armonizado con el libro primero del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y así establecer si los mismos constituyen violación a la normatividad que regula la actividad.

A los argumentos sustento del escrito de recurso:

1. NULIDAD DEL ACTO ADMINISTRATIVO POR FALSA MOTIVACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN.

Este argumento que deprecia en su defensa el recurrente lo fundamenta en la inexistencia de motivos para sancionar dado que según su dicho la celebración del contrato de transacción con la Administradora de la copropiedad dio lugar a que desapareciera el hecho y es así como afirma “...la constructora llegó a un acuerdo monetario con los propietarios por la suma de \$13.500.000 Estos recursos fueron pagados dentro de los términos acordados, y de acuerdo con lo pactado, debieron ser destinados a las reparaciones que dieran lugar por concepto de garantía de los inmuebles...”

Acorde con esta afirmación debe acotarse lo conceptuado a través del informe de verificación de hechos No. 19-1264 de 13 de noviembre de 2019 practicada al inmueble que determino que:

“Se hace aclaración que por error involuntario el acta de visita técnica se menciona que el número de radicado es 1-2015-42624 de 7 de julio de 2015 y en realidad es el radicado y/o expediente N.1-2017-46428 del 15 de junio de 2017.

HALLAZGOS

1. SIFON BAÑO SIN SIFA:

En la visita se observa que la propietaria tiene el sifón del baño tapado (Imágenes N.1 a la N.2), a lo que comenta que el hecho no ha sido intervenido por el enajenador, y que se encuentra en las mismas condiciones, sigue rebosándose cuando el apartamento de abajo utiliza la lavadora y que es constante el mal olor proveniente del sifón.

Imagen N. 1 Imagen N.2

*Teniendo en cuenta el oficio con radicado N.1-2019-34479 de fecha 13 de septiembre de 2019, por el enajenador en el cual menciona “(...) EN RELACION CON LOS HALLAZGOS: * SIFON BAÑO SIN SIFA (...)”, “(...) los propietarios negaron el ingreso del personal asignado para hacer dichas*



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 2807 DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2019

Hoja No. 11 de 19

Continuación de la Resolución “Por la cual se resuelve recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 643 de 2 de mayo de 2019”

reparaciones, aludiendo a una compensación económica por parte de la constructora, en lugar de aceptar las garantías correspondientes. Petición a la que M+D CONSTRUCOTRA accedió, como se manifiesta en la resolución 643 del 2 de mayo del 2019 pg. 5, en donde se indica que mediante escrito con radicado 1-2018-13495 del 10 de abril de 2018 la constructora llegó a un acuerdo monetario con los propietarios por la suma de \$13.500.000. estos recursos fueron pagados dentro de los términos acordados, y de acuerdo con lo pactado, debieron ser destinados a las reparaciones que dieran lugar por concepto de garantías de inmuebles. (...), se le pregunta a la propietaria sobre el tema, a lo que contesta (se encuentra consignado en el acta de visita técnica) que: “(...) la transacción fue por valor de \$13.500.000, pero era para dos (2) puntos de las zonas comunes, como los puntos de ventilación de 22 apartamento, como impermeabilización del conjunto, cubierta salón comunal, junta constructiva, cerramiento entre otras actividades, lo cual, se constatará con la información del expediente. (...)”, sin incluir el hecho objeto de la visita.

Por lo anterior y revisando el expediente se evidencia el radicado N.1-2018-13495 de fecha 10 de abril de 2018 (folios 66 al 76), el cual menciona “(...) Reciban un cordial saludo de M+D CONSTRUCTORA S.A.S., queremos solicitar el cierre del requerimiento radicado con el N.1-2017-46428 realizado por parte del proyecto San Miguel I basados en el contrato de transacción suscrito con la querellante, el cual se adjunta (...)” (en siete (7) folios), el contrato de transacción por acuerdo de voluntades N.9 de fecha 5 de marzo de 2018 menciona “(...) HECHOS * Impermeabilización de fachada de todo el conjunto (...)”, * Nivelación de terraza, reparación de la junta (...), * Luz de paso peatonal interno, dos reflectores (...), * Pintura de la puerta del salón comunal (...), * Entrega e instalación del vidrio de la puerta del salón comunal (...), * Lavado de paredes internas del salón comunal, por humedad (...), * Nivelación de dos cañuelas de las cajas de inspección de agua negras (...), * Realizar limpieza y fijación de canales de aguas lluvias (...)”. REPARACIONES INDIVIDUALES: * Instalación de los ductos de Re ventilación de los baños de los 22 apartamentos del conjunto san miguel I (...), “(...) se pide un valor de \$13.500.000 pesos (Trece millones quinientos mil pesos), discriminados de la siguiente forma: - \$5.720.000 que corresponden a la Re ventilación de la batería de la totalidad de los baños de los 22 apartamentos que conforman el Conjunto San Miguel I. - \$7.780.000 que corresponden a reparaciones de zonal comunes las cuales se indicaron en este documento anteriormente. (...)” (negrilla y subrayado fuera de texto.

Documento en el cual, no se encuentra relacionado el hecho de SIFON BAÑO SIN SIFA del apartamento N.8 del conjunto. Sin embargo, en el documento aportado por la sociedad enajenadora se encuentra relacionado, como se ve subrayado previamente, que la instalación de los ductos de Re-ventilación de los baños de las 22 unidades privadas, que incluiría el apartamento que nos ocupa.

X



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 2807-DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2019

Hoja No. 12 de 19

Continuación de la Resolución "Por la cual se resuelve recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 643 de 2 de mayo de 2019"

Es pertinente mencionar que, con la instalación de estos ductos, se daría cumplimiento a la normativa impuesta en el hecho tal y como fue descrito en el informe de verificación de hechos No. 17-985 del 28 de noviembre de 2017. Que enuncia este como la pérdida del sello y sifonaje.

En conclusión, en visita no se evidencia la intervención del hecho, por cuanto el sifón se observa tapado y la denuncia de la propietaria es que no existió acción por parte de la enajenadora, Por lo que se podría indicar que el hecho persiste. Empero de ello, la enajenadora aduce que este hecho se encuentra dentro de los transado en la Superintendencia de Industria y comercio, Tal como se indicó previamente. Por ello se concluye que, aunque técnicamente el hecho no ha sido intervenido, el mismo fue incluido dentro de la transacción realizada entre los propietarios y la enajenadora."

Acorde con lo conceptuado en el informe técnico ha quedado establecido que, a pesar del contrato de transacción celebrado, el hecho "**SIFON BAÑO SIN SIFA**" no fue objeto de reparación por parte de la Sociedad enajenadora; así como tampoco por cuenta de la administración, reafirmando la posición de la entidad de no admitir la celebración de un acuerdo que no conlleva si no a continuar al desconocimiento de las normas de construcción.

Como corolario de lo anterior se trae al caso lo señalado en sentencia de 18 de febrero de 2016, que refiere la no convalidación del contrato de transacción cuando se trata del cumplimiento de las normas de orden público para el caso de construcción:

"EXPEDIENTE No. 2013-00207-00 INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES INDUSTRIALIZADAS, contra BOGOTA DISTRITO CAPITAL- SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO.

Respecto del alcance de este tipo de acuerdos, conviene recordar lo siguiente:

- a. Las normas sobre construcciones son de orden público económico e involucran el interés general y la seguridad pública. Por lo tanto, su acatamiento se impone directamente por disposición legal y/o reglamentaria.*
- b. De acuerdo con el artículo 16 del Código Civil, "No podrán derogarse por convenios particulares, las leyes en cuya observancia están interesados el orden y las buenas costumbres", Por su parte, el artículo 1603, apunta que "Los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las*



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 2807 DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2019

Hoja No. 13 de 19

Continuación de la Resolución "Por la cual se resuelve recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 643 de 2 de mayo de 2019"

cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por ley pertenecen a ella" (se subraya).

- c. Lo anterior quiere decir que los contratos entre particulares no pueden derogar o enervar las competencias atribuidas por la ley a las autoridades judiciales o administrativas, es decir, no pueden ser objeto de convenio las normas de orden público, como lo son aquéllas que distribuyen funciones y atribuyen competencias entre las autoridades públicas.*
- d. De la misma forma, no pueden ser objeto de convenio entre particulares, normas que regulan cuestiones de interés general o que involucran la seguridad o el orden público. Por ello, no pueden derogarse por convenio entre particulares, las disposiciones relativas a los requisitos o condiciones que presiden el ejercicio de determinada actividad, sometida por su trascendencia social, a la supervisión y control de las autoridades públicas.*
- e. Si el Código de Construcciones del Distrito Capital consagra las normas y disposiciones sobre condiciones y requisitos mínimos de seguridad, salubridad y habitabilidad de los inmuebles destinados a vivienda, los particulares ciertamente podrían celebrar contratos o convenciones sobre tales inmuebles y sobre determinados tópicos o condiciones que no han sido objeto de regulación legal o reglamentaria o que las disposiciones normativas no prohíben. Pero su libertad contractual no les permitiría negociar las condiciones y requisitos que establece la ley para los inmuebles, para desconocerlos, derogarlos o desmejorarlos.*
- f. En consecuencia, los contratantes no podrían celebrar un acuerdo o transacción para prescindir de las canales y bajantes que exigen las normas reglamentarias de la ley en materia de construcción de vivienda. Ello implicaría una desmejora en los requisitos mínimos del inmueble, que llevaría a la intervención de la autoridad de supervisión y control.*

Ciertamente, los particulares pueden celebrar acuerdos legalmente válidos para arreglar o precaver un litigio en torno a estas condiciones y requisitos exigibles en el área de las construcciones. Pero el alcance de dicho acuerdo no llega hasta el punto de admitir que tenga la fuerza para enervar o derogar la competencia institucional de la Secretaría Distrital de Hábitat para ejercer el control sobre las personas que desarrollan la actividad de construcción y/o enajenación de vivienda. Estos arreglos pueden ser oponibles entre las partes que los han celebrado, pero resultan inoponibles en un todo a las autoridades administrativas investidas de facultades de policía en materia de construcción."



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 2807 DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2019

Hoja No. 14 de 19

Continuación de la Resolución “*Por la cual se resuelve recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 643 de 2 de mayo de 2019*”

- g. *Por lo anterior es que se puede afirmar que el acuerdo transaccional hace tránsito a “cosa juzgada”, pero este efecto legal solo tiene alcance inter-partes y respecto de lo acordado, no es oponible a la administración en ejercicio de sus competencias legales de supervisión y control sobre una actividad de interés general, ni puede afectar o derogar disposiciones de orden público en materia de construcción porque, en tal caso, tales cláusulas se tendrán por no escritas.*
- h. *Más aún: si las partes llegan a un acuerdo sobre determinados temas que han originado un conflicto, su libertad no les permite desconocer, reducir o alterar las condiciones legales expresas y específicas que consagran las normas en materia de construcción. Solo pueden acordar la forma y las condiciones de modo, tiempo y lugar en que se cumplirán tales condiciones.*

Ahora bien, la transacción celebrada entre el administrador y la constructora tuvo por objeto la instalación de las canales y bajantes que los residentes de inmuebles en el C.R. La Alameda del Rio estaba exigiendo, lo cual equivale, prima facie, a un contrato válido sobre el modo y condiciones para cumplir con esta exigencia de carácter reglamentario. Pero, tanto si se cumple como si no se cumple, tal acuerdo no es oponible a la administración en uso de sus competencias, Y si no se cumple, de todos modos, y al margen de los derechos de los acreedores de la obligación para exigir su cumplimiento forzado ante los jueces, la autoridad de supervisión y control está en la obligación de iniciar o de seguir adelante con la actuación administrativa para impedir que los constructores desmejoren las especificaciones de las viviendas o para sancionar el incumplimiento de las disposiciones respectivas.

En el caso de autos, la administración distrital comprobó que ICI S.A.S. (Entonces Constructora Némesis S.A.), no cumplió con la instalación de la totalidad de las bajantes y canales en la parte posterior de las viviendas a que se había comprometido con los residentes del conjunto y a que, sobre todo, estaba obligada por disposición del Código de Construcciones. Al margen del acuerdo celebrado, esta deficiencia implicó una desmejora en las especificaciones de las viviendas y un incumplimiento de las normas respectivas, circunstancia que habilitaba plenamente la competencia de la Subsecretaría de Control de Vivienda para adelantar la actuación que se impugna en esta sede.

Lo expuesto es suficiente para concluir que el acuerdo transaccional entre la Constructora y el administrador del C.R. Alameda del Rio, Manzana 8, era inoponible a la administración y no podía afectar en modo alguno el ejercicio de las competencias institucionales asignadas a la Subsecretaría de Control Vivienda del Distrito Capital.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 2807 DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2019

Hoja No. 15 de 19

Continuación de la Resolución “*Por la cual se resuelve recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 643 de 2 de mayo de 2019*”

Al respecto se hace necesario advertir al recurrente que el acuerdo de voluntades privado no podrá superar los mandamientos de ley, y la entidad en ningún caso se opone al consenso de las partes, siempre que con ellos no se transgreda las normas siendo el fin primordial del estado la protección de su cumplimiento de tal suerte que para el hecho “*SIFON SIN SIFA*” No se tiene como válido el argumento de la celebración del contrato de transacción y menos aun cuando en la visita pudo constatarse que el hecho no ha sido intervenido.

Ahora tratándose del hecho “*CONEXIÓN DE GAS DOMICILIARIO*” no es de recibo la manifestación de la recurrente que la norma no establece en cabeza de quien esta el pago del medidor, por cuanto la normativa señalada en el informe técnico No. 17-985 de 28 de noviembre de 2017 esto es: *Decreto Distrital 190 de 2004 Artículo 229. Requerimientos técnicos para instalaciones internas y acometidas (artículo 170 del Decreto 469 de 2003). Los urbanizadores y constructores de obras nuevas para usos residencial, comercial y/o industrial están obligados a:* *a. Cancelar los derechos de conexión de cada uno de los predios que conforman el proyecto. b. Construir el sistema integral de gas natural, que incluye la instalación interna, las rejillas de ventilación, los ductos de evacuación y la instalación hidráulica para el agua caliente, de acuerdo con la normatividad vigente al momento de la ejecución de obra. (Subrayados fuera de texto).*

Así mismo, la LEY 66 DE 1968 “*Por el cual se regulan las actividades de urbanización, construcción y crédito para la adquisición de viviendas y se determina su inspección y vigilancia*”, indica en su Artículo 10° lo siguiente: “*...La obligación de ejecutar las obras de urbanismo y de dotar a los inmuebles que se enajenen o prometan enajenar de los servicios públicos exigidos por las autoridades distritales o municipales en los planes o programas a que se refiere la presente Ley, no podrá descargarse en los adquirentes o transmitirse a terceros...*” (subrayados fuera de texto).

Ahora bien, la LEY 142 DE 1994 “*Por la cual se establece el régimen de los servicios públicos domiciliarios y se dictan otras disposiciones*”, establece en su Artículo 1°: “*...Ámbito de aplicación de la ley. Esta Ley se aplica a los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, aseo, energía eléctrica, distribución de gas combustible, telefonía fija pública básica conmutada y la telefonía local móvil en el sector rural; a las actividades que realicen las personas prestadoras de servicios públicos de que trata el artículo 15 de la presente Ley, y a las actividades complementarias definidas en el Capítulo II del presente título y a los otros servicios previstos en normas especiales de esta Ley.*”. Igualmente, el Artículo 4° expresa: “*Servicios Públicos Esenciales.*”



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 2807 DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2019

Hoja No. 16 de 19

Continuación de la Resolución “*Por la cual se resuelve recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 643 de 2 de mayo de 2019*”

Para los efectos de la correcta aplicación del inciso primero del artículo 56 de la Constitución Política de Colombia, todos los servicios públicos, de que trata la presente Ley, se considerarán servicios públicos esenciales.”

El Capítulo II de la misma Ley establece en sus “**DEFINICIONES ESPECIALES...Artículo 14.** “Definiciones. Para interpretar y aplicar esta Ley se tendrán en cuenta las siguientes definiciones: 14.28. Servicio público domiciliario de gas combustible. Es el conjunto de actividades ordenadas a la distribución de gas combustible, por tubería u otro medio, desde un sitio de acopio de grandes volúmenes o desde un gasoducto central hasta la instalación de un consumidor final, incluyendo su conexión y medición.” (Negrillas y Subrayados fuera de texto).

Las anteriores transcripciones normativas reguladoras de la prestación del servicio de gas domiciliario ya se habían dado a conocer a la recurrente desde el mismo auto de apertura por cuanto ellas sustentan el **informe Técnico 17-985 de 28 de noviembre de 2017** (folios 32-33) explicándose así por qué se configura una deficiencia constructiva.

Es importante resaltar que se presume que el adquirente del inmueble celebró éste acuerdo desconociendo la prohibición legal que existe para el enajenador de trasladarle dicha carga, contrario sensu a lo ocurrido con la sociedad enajenadora que en todo sentido conoce las normas que regulan su actividad a las cuales se obliga, siendo ésta una razón de peso para que en su defensa no pueda alegar que sencillamente bajo el amparo del acuerdo celebrado, debe la entidad pasar por alto el incumplimiento a las normas que anteceden.

Ha de ponerse de presente el concepto 113 de marzo de 2015 de la Superintendencia de Servicios Públicos que de antemano se advierte no tiene la virtud de modificar las normas en la materia, pero el cual conduce a ratificar las normas ya aducidas al manifestar “(...) de conformidad con lo anterior, es procedente el cobro del cargo por conexión del servicio a la constructora si esta, en cumplimiento de su obligación de entregar los inmuebles con los medidores instalados y conectados a las redes, hizo la solicitud y la empresa atendiendo su solicitud suministra los medidores y conecta los inmuebles a las redes correspondientes, ya que de acuerdo con lo señalado en la definición de aportes de conexión, el pago que por dicho concepto realiza el suscriptor o suscriptor potencial del servicio, se produce y se efectúa con la conexión del servicio por primera vez.

Lo anterior quiere decir que, si la constructora es la que solicita la conexión del servicio para entrega de los inmuebles en las condiciones referidas anteriormente, es ésta la que debe realizar



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 2807 DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2019

Hoja No. 17 de 19

Continuación de la Resolución “*Por la cual se resuelve recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 643 de 2 de mayo de 2019*”

el pago respectivo al ente prestador por dicho concepto, no obstante, si la constructora quiere recuperar los gastos en que incurrió, deberá establecer lo correspondiente en las condiciones en que pacte los contratos de compraventa suscrita entre ella y los compradores “

Es claro que el concepto citado se acomoda a la obligación en la que están inmersas las empresas dedicadas a la actividad de construcción y /o enajenación de vivienda que es la de entregar los inmuebles “con los medidores instalados y conectados a las redes”

Claro que los derechos de suministro son los que deberán estar a cargo del usuario como consecuencia lógica de servirse del gas; lo cual es diferente a hablar que de su cargo corresponden los gastos del medidor.

No es que el concepto de la superintendencia avale los cargos de conexión facturados a los usuarios lo que ocurre es que acepta la posibilidad de que en aras de recuperar esos costos ellos sean incluidos dentro del acto o minuta contractual como costos de la venta.

Con lo anterior queda claro que las autoridades administrativas no admiten la posibilidad de los acuerdos privados cuando con ellos se transgreden preceptos normativos que constituyen normas de orden público, pues a pesar de que el recurrente considera que las normas que rigen la actividad de construcción y enajenación de vivienda no son de dicho orden las disposiciones que se vulneran con la conducta de la sociedad enajenadora si corresponden a ésta clase de normas en tanto rigen la actividad por lo que se trae a colación lo definido respecto de ellas (*normas de orden público*) por la doctrina “*..Son aquellas normas jurídicas cuya observancia es necesaria para el mantenimiento de un mínimo de condiciones indispensables para la normal convivencia y que, por lo tanto, no pueden ser dejadas de lado por los particulares. Destacamos esta última parte, por ser la consecuencia práctica más notable de las leyes de orden público y, por la misma razón, podemos decir que este concepto es mucho más importante para el jurista que los de derecho público y privado, ya que debe hacer uso de él frecuentemente.*

Con lo anterior queda sin fundamento el argumento de defensa

EN RELACIÓN CON EL BIEN JURIDICO TUTELADO A LA LEY Y LA VIVIENDA DIGNA.

Este argumento de defensa lo constituye la oposición que hace el libelista con la suscripción del contrato de venta al considerar que de manera plena sabia el quejoso cuales eran las condiciones y



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 2807 DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2019

Hoja No. 18 de 19

Continuación de la Resolución “Por la cual se resuelve recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 643 de 2 de mayo de 2019”

que al haber quedado pactado allí que el valor del medidor sería a su cargo, así debía asumirlo, por lo que en consecuencia no existe razón para que la entidad sancione el traslado de dicho costo.

A lo anterior cabe advertir al libelista que el traslado de los costos del medidor en su calidad de enajenador, está expresamente prohibido, toda vez que tal como lo señalan las normas atrás indicadas, el inmueble debe entregarse con capacidad plena de **funcionamiento** de sus servicios públicos, de donde se deriva que si no se coloca el medidor esa condición podría no cumplirse dando lugar inclusive a práctica de conexiones ilegales, lo cual no es aceptable desde ningún punto de vista.

Es importante que exista claridad que al ser la sociedad enajenadora la primera usuaria, ante el deber de entregar en perfecto funcionamiento de servicios a quien compra, será quien deba asumir dichos costos no así el comprador del inmueble.

No está en discusión que la sociedad enajenadora no proceda de buena fe, pero lo que causa curiosidad es que considere de menor importancia los malos olores y demás molestias que se derivan del irregular funcionamiento de los sifones.

Para concluir se establece que ni el contrato de transacción ni el de compraventa tiene la virtualidad de cambiarlo decidido a través de la Resolución No. 643 de 2 de mayo de 2019.

En razón a lo expresado, 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 de buena fe, 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 es procedente confirmar la decisión adoptada a través de la Resolución No. 643 de 2 de mayo de 2019, en razón a que los argumentos del recurrente no desvirtuaron los hechos **“1. Baño sin Sifa y 2. Conexión de Gas Natural.”**

Y en consecuencia tampoco se descartaron los fundamentos que tuvo el despacho para emitir la sanción, por lo que se otorgará el recurso de apelación interpuesto ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat.

En mérito de lo expuesto,



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 2807 DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2019

Hoja No. 19 de 19

Continuación de la Resolución "Por la cual se resuelve recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 643 de 2 de mayo de 2019"

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: No reponer la Resolución No. 643 de 2 de mayo de 2019, expedida dentro de la investigación administrativa con radicado No. 1-2017-46428-1 de 15 de junio de 2015 proferida en contra de la sociedad enajenadora M+D CONSTRUCTORA S.A.S Identificada con NIT. 900.675.805-3 representada legalmente por el señor **JORGE ANDRÉS ARBOLEDA BLANCO (o quien haga sus veces)**, y en consecuencia confirmarla en su integridad, por las razones que motivan la presente decisión.

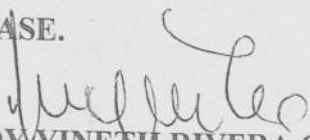
ARTÍCULO SEGUNDO: Conceder a la Sociedad enajenadora ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, de acuerdo con el literal i) del artículo 20 del Decreto Distrital 121 de 2008, el recurso de apelación interpuesto en debida forma, de acuerdo con lo establecido en el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, en consecuencia envíese el expediente al superior para lo de su competencia.

ARTÍCULO TERCERO: Notificar el contenido de este acto administrativo a M+D CONSTRUCTORA S.A.S Identificada con NIT. 900.675.805-3 representada legalmente por el señor **JORGE ANDRÉS ARBOLEDA BLANCO (o quien haga sus veces)**.

ARTÍCULO CUARTO: Notifíquese el presente acto a la señora **YOLANDA TORRES en calidad de propietaria (o quien haga sus veces) del apartamento 8 del proyecto de vivienda SAN MIGUEL PH** de esta ciudad, ubicado en la carrera 11 D Este # 68-35 sur:

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.


LEIDY YINETH RIVERA GONZALEZ
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Dora Castillo Valderrama- Profesional Universitario SICV.
Revisó: Revisó: Karent Ramirez Bernal. Profesional Especializado SICV.