

Bogotá D.C.

Señor (a):

IVÁN RODRÍGUEZ MUNEVAR

Propietario Apartamento 426 Torre 9 (o quien haga sus veces)

PROYECTO DE VIVIENDA AGRUPACIÓN RESIDENCIAL PRADERA DE SAN CARLOS – PROPIEDAD HORIZONTAL.

Dirección Proyecto: Calle 192 No 11 A - 51; Apartamento 426 Torre 9

Teléfono: 3132117760

Bogotá D.C.

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

2-2020-47075

FECHA: 2020-12-15 13:36 PRO 719927 FOLIOS: 1

ANEXOS: 16 FOLIOS

ASUNTO: COMUNICACION

DESTINO: CESAR IVAN RODRIGUEZ MUNEVAR

ORIGEN: PRADERA DE SAN CARLOS

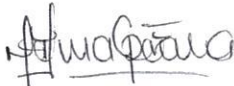
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

Tipo de acto administrativo: **Resolución 1108 del 02 de diciembre de 2020**

Expediente No. 3-2017-23633-26

Dando cumplimiento a la Resolución 1108 del 02 de diciembre de 2020 “Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No Resolución No 2341 del 23 de octubre de 2019”, atentamente remito copia del mencionado acto administrativo para su comunicación.

Cordialmente,



MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Lo enunciado en dieciséis (16) folios

Elaboró: Nelson Armando Rodríguez - Contratista SICV

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 DE HABITAT

RESOLUCIÓN No 1108 DEL 02 DE DICIEMBRE DE 2020 Pág. 1 de 33

“Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 2341 del 23 de octubre del 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 atribuciones conferidas por la Ley 66 de 1968, los Decretos Ley 2610 de 1979, 078 de 1987, los Decretos Distritales 572 del 2015 y 121 de 2008, Acuerdo Distrital 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 de la Secretaria Distrital del Hábitat, dentro de la actuación administrativa con radicado No. 1-2017-37176-26, mediante Resolución No 2341 del 23 de octubre de 2019 (folios 158 a 170), impuso sanción a la sociedad **URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.**, identificada con Nit. **830.012.053-3**, representada legalmente por el señor **RAFAEL AUGUSTO MARIN VALENCIA** (o quien haga sus veces), consistente en multa por valor de **TREINTA Y UN MIL PESOS (\$31. 000.00) M/CTE**, que indexados a la fecha corresponden a **CUATRO MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y UN MIL QUINIENTOS DOCE PESOS (\$4.661. 512.00) M/CTE**.

Que así mismo, en el mencionado acto, se ordenó a la sociedad enajenadora *“Requerir a la sociedad **URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A.**, con **NIT 830.012.053-3**, representada legalmente por el señor **RAFAEL AUGUSTO MARÍN VALENCIA** (o quien haga sus veces), para que dentro del término de **TRES (3) meses calendario siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo**, se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva los hechos “1. Fisuras en muro de sala y alcoba 2 sobre la fachada oriental” y “2. Desnivel de piso”, que constituyen deficiencias constructivas calificadas como afectaciones gravísimas halladas en las áreas privadas del apartamento 426 de la Torre 9 del proyecto de vivienda **AGRUPACIÓN RESIDENCIAL PRADERADE SAN CARLOS - PROPIEDAD HORIZONTAL**, especificados en el Informe de Verificación de Hechos No. 17-973 del 23 de noviembre de 2017 (folios 38-39), ratificado en el concepto técnico No.19-841 del 14 de*

RESOLUCIÓN No 1108 DEL 02 DE DICIEMBRE DE 2020 Pág. 2 de 33

Continuación de la Resolución *“Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No 2341 del 23 de octubre del 2019”*

agosto de 2019 (folio 157). Ello en el evento que dichos hechos no se hayan intervenido al momento de la notificación de la presente Resolución”

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 68 de la Ley 1437 de 2011, por la cual se expidió el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, esta Subdirección mediante radicados de salida No: 2-2019-60471 y 2-2019-60472 y 2-2019-60473 del 01 de noviembre de 2019 (folios 171, 172 y 173), envíos realizados a través de guías No YG244813485CO, YG244813499CO y YG244813508CO, entregas realizadas el 7 y 8 de noviembre de 2019 respectivamente, a través de Servicios Postales Nacionales S.A. – 472 (folios 194, 195 y 196) y radicado de salida No 2-2019-60474 del 01 de noviembre de 2019 (folio 176), envío realizado a través de la guía No YG244813511CO y entrega realizada el 07 de noviembre de 2019 (folio 177) se citó a notificación personal de la Resolución No 2341 del 23 de octubre de 2019 a la sociedad enajenadora y al quejoso respectivamente.

Que al no comparecer el señor **IVÁN RODRÍGUEZ MUNEVAR** o quien haga sus veces, en calidad de propietario del apartamento 426 torre 9 del proyecto de vivienda **AGRUPACIÓN RESIDENCIAL PRADERA DE SAN CARLOS – PROPIEDAD HORIZONTAL**, a notificación personal, mediante radicado No 2-2020-21740 del 28 de agosto de 2020 (folio 178) se envió Aviso de Notificación mediante entrega personalizada, la cual se realizó el 28 de agosto de 2020 a través de Servicios Postales Nacionales S.A. – 472 (folio 178), de conformidad con el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.


Que la sociedad enajenadora **URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.**, identificada con Nit. **830.012.053-3** representada legalmente por el señor **RAFAEL AUGUSTO MARIN VALENCIA** (o quien haga sus veces), fue notificada personalmente por medio electrónico conforme al correo de fecha 14 de noviembre de 2019 (folio 175), en los términos del artículo 56 y numeral 1 del Artículo 67 de la Ley 1437 de 2011, de la Resolución No 2341 del 23 de octubre del 2019 (folios 158 a 170).

Que mediante escrito con radicado No. 1-2019-43255 del 27 de noviembre de 2019 (folio 179 a 193), el señor **LUIS GUILLERMO FERNANDO RODERO TRUJILLO**, en calidad de apoderado especial de la sociedad enajenadora, interpuso recurso de reposición y en subsidio de apelación contra la Resolución No 2341 del 23 de octubre de 2019.

RESOLUCIÓN No 1108 DEL 02 DE DICIEMBRE DE 2020 Pág. 3 de 32

Continuación de la Resolución *“Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No 2341 del 23 de octubre del 2019”*

Que, una vez surgió la situación de emergencia producto de la pandemia por Covid 19, y en razón a las medidas decretadas por el Gobierno Nacional mediante Decretos 417 del 17 de marzo, 491 del 28 de marzo, 637 del 6 de mayo de 2020 (Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio Nacional y Decretos 457 del 22 de marzo de 2020, 531 del 8 de abril de 2020, 593 del 24 de abril de 2020, 636 del 6 de mayo de 2020, 689 del 22 de mayo de 2020, 749 del 28 de mayo de 2020, 878 del 25 de junio de 2020, 990 del 12 de julio de 2020 y 1076 del 28 de julio de 2020, con los que ordenó y prorrogó respectivamente la medida de aislamiento obligatorio) y al Estado de Emergencia Sanitaria declarado por el Ministerio de Salud y Protección Social en todo el territorio Nacional mediante Resolución 385 del 12 de marzo del 2020 hasta el 30 de mayo del curso anual, término que fue prorrogado en Resolución 844 del 26 de mayo de 2020 hasta el 31 de agosto de 2020, la Secretaría Distrital de Hábitat expidió los siguientes actos administrativos:

1. Resolución No. 080 del 16 de marzo de 2020 *“Por la cual se adopta como medida transitoria por motivos de salubridad pública la suspensión de términos para los procesos sancionatorios adelantados en la secretaría de hábitat”*,
2. Resolución No. 084 de 20 de marzo de 2020 *“Por el cual se aclara el alcance de la suspensión de términos en los procedimientos a cargo de la Secretaría Distrital del Hábitat contemplados en la Resoluciones 077 y 080 de 16 de marzo de 2020”*
3. Resolución No. 099 del 31 de marzo de 2020 *“Por la cual se prorroga la suspensión de los términos de las actuaciones y procesos administrativos, sancionatorios y disciplinarios de que tratan las Resoluciones 077, 080 y 081 de 2020”*
4. Resolución 231 del 27 de julio de 2020 *“por la cual se levanta la suspensión de los términos de las actuaciones administrativas, disciplinarias, sancionatorias que se adelantan en la Secretaría Distrital de Hábitat, ordenada por las Resoluciones 077, 080, 081 y 099 de 2020, y se dictan otras disposiciones”*, la cual dispuso en su artículo segundo levantar la suspensión de términos procedimentales de las actuaciones administrativas y sancionatorias sobre los asuntos de Inspección Vigilancia y Control, a partir de las 0:00 horas del 18 de agosto de 2020.
5. Resolución No. 251 del 16 de agosto de 2020 *“Por la cual se modifica el artículo 2 de la Resolución 231 del 27 de julio de 2020 “Por la cual se levanta la suspensión de los términos de las actuaciones administrativas, disciplinarias y sancionatorias que se adelantan en la Secretaría Distrital del Hábitat, ordenada por las Resoluciones 077, 080, 081 y 099 de 2020 y se dictan otras disposiciones”*, en los siguientes términos: 

RESOLUCIÓN No 1108 DEL 02 DE DICIEMBRE DE 2020 Pág. 4 de 32

Continuación de la Resolución *“Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No 2341 del 23 de octubre del 2019”*

“Artículo 1º. Modificar el Artículo 2 de la Resolución 231 del 27 de julio de 2020, de la siguiente manera:

“Artículo 2º. Levantar la suspensión de los términos procedimentales de las actuaciones administrativas y sancionatorias sobre los asuntos de Inspección, Vigilancia y Control, a partir de las 00:00 del 31 de agosto de 2020 o a partir del día siguiente a la fecha que culminen las medidas especiales de restricción de la circulación para la localidad de Chapinero.” (Subraya fuera de texto).

Finalmente, la Alcaldía Mayor de Bogotá mediante Decreto 193 del 26 de agosto de 2020, *“Por medio del cual se adoptan medidas transitorias de policía para garantizar el orden público en el Distrito Capital y mitigar el impacto social y económico causado por la pandemia de Coronavirus SARS-Cov-2 (COVID-19) en el periodo transitorio de nueva realidad”*, se establecen las normas de la Nueva Realidad en Bogotá y culminó las medidas especiales de restricción de la circulación en todas las localidades de Bogotá, entre las que está Chapinero, a partir del 27 de agosto de 2020.

Conforme a lo anteriormente expuesto, los términos de las investigaciones administrativas de inspección, vigilancia y control respecto de las actividades de construcción de inmuebles que son objeto de enajenación por parte de personas naturales o jurídicas, y de aquellas que realizan actividades de anuncio, enajenación, captación de dineros y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, dentro del territorio del Distrito Capital, se suspendieron desde el 16 de marzo de 2020 hasta el 27 de agosto de 2020 inclusive; por lo tanto, se levanta la suspensión de términos en los procesos administrativos sancionatorios que adelanta la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda a partir del día veintiocho (28) de agosto de 2020.

Que, levantada las medidas sanitarias de emergencia y la suspensión de términos, corresponde a este Despacho resolver el recurso de reposición presentado contra la Resolución No 2341 del 23 de octubre del 2019, 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:

RESOLUCIÓN No 1108 DEL 02 DE DICIEMBRE DE 2020 Pág. 5 de 32

Continuación de la Resolución “*Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No 2341 del 23 de octubre del 2019*”

“**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.*

El recurso de queja es facultativo y podrá interponerse directamente ante el superior del funcionario que dictó la decisión, mediante escrito al que deberá acompañarse copia de la providencia que haya negado el recurso.

De este recurso se podrá hacer uso dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación de la decisión.

Recibido el escrito, el superior ordenará inmediatamente la remisión del expediente, y decidirá lo que sea del caso”.

En ese orden, como la Resolución No 2341 del 23 de octubre de 2019, es un acto Administrativo definitivo, el recurso de reposición presentado por la parte interesada es procedente, conforme lo dispuesto en la norma transcrita.

2. Oportunidad 

RESOLUCIÓN No 1108 DEL 02 DE DICIEMBRE DE 2020 Pág. 6 de 32

Continuación de la Resolución *“Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No 2341 del 23 de octubre del 2019”*

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, del Acto Administrativo sancionatorio, fue notificada personalmente por medio electrónico conforme al correo de fecha 14 de noviembre de 2019 (folio 175), en los términos del artículo 56 y numeral 1 del Artículo 67 de la Ley 1437 a la sociedad enajenadora, presentando el recurso de reposición contra la Resolución No 2341 del 23 de octubre de 2019; el 27 de noviembre de 2019, es decir, dentro de los diez (10) días siguientes a la diligencia de notificación personal.

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 proceda ante quien expidió la decisión para que la aclare, modifique, adicione o revoque.

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

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

Acorde con lo expuesto, este Despacho es competente para resolver el recurso de reposición interpuesto en contra de la Resolución No 2341 del 23 de octubre del 2019.

4. Análisis del caso concreto

¹Artículo 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 1108 DEL 02 DE DICIEMBRE DE 2020 Pág. 7 de 32

Continuación de la Resolución “*Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No 2341 del 23 de octubre del 2019*”

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, con el propósito de resguardar el orden social y amparar la observancia de la ley.

En razón a lo anterior, el cumplimiento de las funciones a cargo de esta Subdirección está encaminado a verificar si los hechos puestos en conocimiento de la Administración constituyen vulneración a la normatividad que regula la actividad, acto desarrollado a través de la investigación administrativa que se ha de adelantar en atención al procedimiento previsto en el Decreto Distrital 572 del 2015, en armonía con lo estipulado en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y demás normas relacionadas.

En cuanto al estudio del caso en concreto, la parte recurrente pretende que se revoque la sanción impuesta mediante la Resolución No 2341 del 23 de octubre de 2019, solicitud que se fundamenta en la expresión concreta de los motivos de inconformidad contenidos en el escrito de recurso, los cuales son analizados en los siguientes términos cada uno de los puntos descritos por parte del enajenador y transcritos, así:

4.1 Expresa el enajenador que:

“La Urbanizadora MARÍN VALENCIA S.A., ha cumplido y acatado la ley, toda la normatividad del Estado, relativa a la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, el Conjunto Residencial PRADERA DE SAN CARLOS P.H.

Apartamento 426 de la Torre 9, base de la querella], edificación que NO tiene, Ni adolece, NI sufre, NI comporta, fallas estructurales o deficiencias constructivas o mejoramientos de especificaciones técnicas catalogadas como afectaciones graves, forme a estipulaciones del Decreto Distrital 572 de 2015.

La presente investigación y consecuente sanción surge de la visita técnica hecha el día 14 de noviembre de 2017, de la cual se expidió el Informe 17-973 del 23 de noviembre de 2017 y el concepto técnico No 19-841 del 14 de agosto de 2019, informe en el cual se determinó una serie de afectaciones, en concepto del funcionario Hábitat, y se insiste que no se comparte lo

RESOLUCIÓN No 1108 DEL 02 DE DICIEMBRE DE 2020 Pág. 8 de 32

Continuación de la Resolución “Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No 2341 del 23 de octubre del 2019”

analizando a lo largo del expediente, Como se observa a continuación, por cuanto “Fisuras en muro de sala y alcoba 2 sobre la fachada oriental y 2. Desnivel de piso” no pueden llevar a concluir: “En estas condiciones se establece la existencia de deficiencia constructiva que afecta las condiciones estructurales...”; por ello se insiste en lo siguiente:


- 1) *Lo primero que debemos señalar es que el inmueble fue entregado al propietario el 18 de septiembre de 2010.*
- 2) *Debido al tiempo de entrega la reclamación no cuenta con garantía frente a todos aquellos aspectos menores allí citados, pues han pasado nueve (9) años, y por ende las actividades son de mantenimiento y cuidado por parte del propietario como es normal frente a FISURAS las cuales se atienden los primeros años por garantía.*
- 3) *A pesar de lo anterior, es menester indicar que la torre 9 está vinculada al proceso de pilotaje que se está adelantando en el Conjunto, y que los inmuebles allí construidos están relacionados con el fenómeno particular expuesto en las audiencias públicas por los expertos lo que significa que una vez estabilizada al 100% la torre, y horizontalizada la misma se procederá a su intervención, siendo técnicamente imposible o infructuoso realizarlo anticipadamente. A pesar de ello se advierte e insiste que no existe problema estructural de ninguna índole.*
- 4) *Del informe de verificación de hechos destaco que indica con claridad que corresponde a una visita masiva al proyecto por el fenómeno de asentamiento que se viene atendiendo por parte de la enajenadora, aspecto que también resalta, y señala además que la opinión allí contenida corresponde a la experticia del arquitecto que efectuó la visita, sin que se hubiese realizado prueba técnica alguna que fundamente sus conclusiones, las cuales asocia íntegramente al ya citado fenómeno que denomina: “fisuras en apartamento” por el comportamiento inesperado del terreno sobre el cual se construyeron algunas de las torres del Conjunto, a pesar de contar con estudios de suelos hechos por un especialista de amplia trayectoria en el país, como lo es el Geotecnista Luis Fernando Orozco.*
- 5) *Lo que no se comparte, se rechaza y objeta desde ya del informe técnico es la conclusión que obtiene el mismo en el sentido que están comprometidas las condiciones estructurales del inmueble por deficiencias constructivas y al no cumplir con las condiciones de la ley 400 de 1997 ni la NSR 98, por cuanto por una parte el*

RESOLUCIÓN No 1108 DEL 02 DE DICIEMBRE DE 2020 Pág. 9 de 32

Continuación de la Resolución “Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No 2341 del 23 de octubre del 2019”

IDIGER señalo técnicamente (lo contrario y nuestro especialista, con pruebas, en informe ON 493-17, entre otros, lo ratifica.

- 6) Obra igualmente en el expediente 1-2014-28726, **DIAGNOSTICO TECNICO del IDIGER** donde certifica **que no se encuentran daños estructurales en las torres de Pradera San Carlos, aspecto que igualmente se lee hoy en el informe de verificación de hechos de la presente investigación 17-269 del 2 de mayo de 2017: “No se evidencian daños en elementos estructurales del inmueble...”**.
- 7) *Lo que definitivamente si observó con claridad el funcionario de la Secretaria, además de ser un hecho prácticamente notorio en el expediente, es que la Constructora ha iniciado las intervenciones del caso a nivel general e incluso algunas puntuales, y una vez estabilizadas y horizontalizadas las torres dentro de los niveles de inclinación que permiten las normas, se procederá con las intervenciones relacionadas con fisuras en cada inmueble.*
- 8) *La Secretaria del Hábitat quien conoce de los expedientes de zonas comunes que existen ante dicha entidad y de las audiencias públicas que se han adelantado en coordinación con la Personería de Bogotá, el Hábitat debe entender que nos encontrarnos ante la denominada figura jurídica del "hecho superado", por cuanto en el presente caso ya se ha evidenciado la deficiencia técnica proveniente del suelo, no del procedimiento o elementos constructivos; igualmente ya se han iniciado los trabajos de estabilización y horizontalización en las torres 5 y 6, que igualmente serán las que se ejecutaran en las torres 9 y 10, y finalmente se ha aceptado por parte de Urbanizadora en todos los inmuebles que ocupan las torres a intervenir, en especial los primeros pisos claro está, que tienen unos tiempos que nos da la ingeniería y no el natural inconformismo de los propietarios, al interior de ellos, llevara a cabo todas las reparaciones necesarias relacionadas con el asentamiento anormal de las torres. Así las cosas, no se entiende el desgaste de la administración en general del Distrito de Bogotá, por cuanto debían permitir a Urbanizadora concentrar el 100% de su energía y capacidad económica en las tareas de adecuación técnicas necesarias, y no atendiendo quejas individuales resueltas ya de manera general en los expedientes de zonas comunes”.*

(...). 

RESOLUCIÓN No 1108 DEL 02 DE DICIEMBRE DE 2020 Pág. 10 de 32

Continuación de la Resolución *“Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No 2341 del 23 de octubre del 2019”*

Se debe de tener presente, que lo relacionado por el enajenador anteriormente en cada uno de los puntos mencionados difieren del hecho, que la entidad dentro de la actuación administrativa adelantada respecto de las zonas comunes estableció la presencia de deficiencias constructivas con afectación gravísima en razón a los daños que evidencian que las estructuras de las torres se han visto afectadas haciéndose necesaria la intervención con obras que buscan la estabilización de ellas y que en consecuencia vienen presentando daños en los bienes privados, tales como: **“1. Fisuras en muro de sala y alcoba 2 sobre la fachada oriental”** y **“2. Desnivel de piso”**, que constituyen deficiencias constructivas calificadas como afectaciones gravísimas halladas en las áreas privadas del apartamento 426 de la Torre 9 del proyecto de vivienda AGRUPACIÓN RESIDENCIAL PRADERADE SAN CARLOS - PROPIEDAD HORIZONTAL, especificados en el Informe de Verificación de Hechos No. 17-973 del 23 de noviembre de 2017 (folios 38-39), ratificado en el concepto técnico No.19-841 del 14 de agosto de 2019.

El informe de Especialista contratado por la Sociedad enajenadora con la firma LFO Ingenieros de Suelos S.A.S en todo su recorrido es reiterado en señalar la presencia de asentamientos “de mayor magnitud” por fuera de lo permitido y en su acápite de solución describe la construcción de pilotes para la estabilización de las torres con lo cual ratifica que no hay errada calificación en las deficiencias halladas.

De igual forma trasladándonos a la Resolución No. 16-3-0923 de la Curaduría Urbana 3 de Bogotá, se puede constatar que su otorgamiento fue *“Por la cual se concede licencia de construcción en la modalidad de Reforzamientos Estructural para el predio ubicado en la Kra 11 A 190 12 en la localidad Usaquén de la ciudad de Bogotá.”*

A su vez el diagnóstico Técnico de IDIGER Reseñado bajo el # DI-8906 data del primero de octubre del año 2014 y en él se realizan serias recomendaciones a la sociedad enajenadora para que se procede a obtener estudios sobre las causas de los fenómenos que está presentando, así como también sugiere acciones de intervención inmediata para evitar que se agrave el estado en el que para ese momento se encontraba la Urbanización, razón por la cual no puede predicarse de dicho diagnóstico se esté descartando de plano el daño estructural, por que como se señala precisamente aconseja a la sociedad buscar la causa de lo que ocurre y de lo que puede prevenirse a futuro, tengamos en cuenta que tal criterio antecede a nuestro diagnóstico en casi tres (3) años, momento para el cual las condiciones de las torres están más avanzadas en su deterioro.

RESOLUCIÓN No 1108 DEL 02 DE DICIEMBRE DE 2020 Pág. 11 de 32

Continuación de la Resolución *“Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No 2341 del 23 de octubre del 2019”*

No obstante, en los Informes de verificación de hechos No 17- 973 del 23 de noviembre de 2017 el cual precisa en señalar que: (...), *“Las lesiones encontradas al interior del inmueble están relacionadas con la problemática general de asentamientos que se ha venido presentando en algunas de las torres del conjunto residencial y que viene siendo tratada en el expediente de áreas comunes con número de radicado No 3-2017-23633-1”*.

Así las cosas, los daños presentados en la unidad privada derivados de la lesión por asentamiento diferencial en la torre, si configuran una afectación gravísima la cual no puede tenerse como afectación no relacionada, pues en tanto persista la causa anormal en toda la torre seguirán generándose consecuencias al interior del apartamento, tal como viene ocurriendo.

Lo anterior, en conexidad con el Concepto Técnico No 19-841 del 14 de agosto de 2019, el cual contempla lo siguiente:

“De lo previamente citado del informe de verificación anterior, se debe indicar que las afectaciones encontradas en el inmueble se daban como consecuencia de las “condiciones de asentamientos” que se presentaban en la torre. Y que con ellas se infería que el funcionamiento de la estructura del edificio se veía afectado, por cuanto las condiciones anormales observadas afectarían el comportamiento de la misma pues las condiciones iniciales variaron. Por lo que la afectación se enmarcaba en el incumplimiento de lo prescrito en el Art. 1 de la Ley 400 de 1997.

Si bien es cierto que la afectación recae sobre la estructura de la edificación y que en el informe previo se indica que no se evidenciaban afectaciones a esta. También lo es, que los hallazgos de ese informe son como consecuencia de las afectaciones generadas a la estructura, que por estar vinculadas a ella se derivan en las afectaciones encontradas.

En estas condiciones es claro que las afectaciones de las áreas comunes se refieren a los asentamientos diferenciales que se vienen presentando en el conjunto residencial, mientras que las afectaciones en el área privada, asociadas al mismo fenómeno, comprometen el funcionamiento de elementos estructurales y no estructurales, lo que genera un riesgo para la vida e integridad de los residentes, esto considerando que, de acuerdo a lo ya manifestado, el comportamiento esperado ante el evento de un sismo se ve alterado con respecto al cálculo inicial de la estructura. #

RESOLUCIÓN No 1108 DEL 02 DE DICIEMBRE DE 2020 Pág. 12 de 32

Continuación de la Resolución “*Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No 2341 del 23 de octubre del 2019*”

Por lo anterior se puede concluir que los hechos persisten hasta tanto no se restablezcan las condiciones de los elementos que sufrieron las afectaciones como consecuencia de la variación en la estructura por efectos de los asentamientos descritos en el informe”.

De igual forma, En el Auto de Apertura No 3935 del 18 de diciembre de 2017, señala “(...) *No se evidencian daños en elementos estructurales del inmueble, sin embargo, las condiciones del asentamiento comprometen el funcionamiento de la estructura del edificio, ya que no se diseñó para trabajar bajo las condiciones anormales evidenciadas y su comportamiento sísmico será distinto a lo previsto en el diseño estructural”.*

(...)

Al respecto se debe dar cumplimiento a lo establecido en la Ley 400 de 1997:

(...)

“Las lesiones encontradas al interior del inmueble están relacionadas con la problemática general de asentamientos que se ha venido presentando en algunas de las torres del conjunto residencial y que viene siendo tratada en el expediente de áreas comunes con número de radicado No 3-2017-23633-1”.

Si bien es cierto, que la afectación recae sobre la estructura de la edificación y que en el informe previo se indica que no se evidenciaban afectaciones a esta. También lo es, que los hallazgos de ese informe son como consecuencia de las afectaciones generadas a la estructura, que por estar vinculadas a ella se derivan en las afectaciones encontradas.

En tal sentido, tal como lo afirma el área técnica de esta subdirección, es claro que las afectaciones de las áreas comunes se refieren a los asentamientos diferenciales que se vienen presentando en el conjunto residencial, mientras que las afectaciones en el área privada, asociadas al mismo fenómeno, comprometen el funcionamiento de elementos estructurales y no estructurales, lo que genera un riesgo para la vida e integridad de los residentes, esto considerando que, de acuerdo a lo ya manifestado, el comportamiento esperado ante el evento de un sismo se ve alterado con respecto al cálculo inicial de la estructura.

Por lo anterior se puede concluir que, los hechos persisten hasta tanto no se restablezcan las condiciones de los elementos que sufrieron las afectaciones como consecuencia de la variación en la estructura por efectos de los asentamientos descritos en el informe.

RESOLUCIÓN No 1108 DEL 02 DE DICIEMBRE DE 2020 Pág. 13 de 32

Continuación de la Resolución *“Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No 2341 del 23 de octubre del 2019”*

Conforme a lo expuesto anteriormente, no se admiten los argumentos de defensa.

4.2 Expresa el enajenador que:

“Violación al debido proceso y la defensa: Como se expuso y se probó en el expediente que la Secretaria del Hábitat profirió el auto N° 3935 del 18 de diciembre de 2017, por el cual ordeno abrir investigación administrativa contra Urbanizadora Marín Valencia S.A, presentándose aquí, en mi criterio, la primera violación al procedimiento por parte de la administración el artículo cuarto (4°) del Decreto 572 de 2015, en el sentido que la oportunidad de ejercer su derecho a contradecir no le fue otorgada, violándose el derecho al debido proceso y el derecho a la defensa de que goza Urbanizadora, sino por ser un Derecho Fundamental consagrado en nuestra Constitución Política, lo anterior igualmente encuentra fundamento en la ley 1437 de 2011 (CPACA) que en su artículo tercero, en ese orden de ideas, al haberse dictado el auto que dio inicio a la presente actuación, sin haberse dado siquiera la oportunidad de que trata el artículo 4 del decreto 572 de 2015, se vulnero el debido proceso, de tal suerte que se vislumbra sin lugar a dudas una nulidad de la actuación que nos ocupa, pues evidentemente se encuentra por fuera del marco procesal establecido, y deberá decretarse el cierre del caso que nos ocupa, sin sanciones ni ordenes de ninguna naturaleza”.

Frente a este argumento es preciso mencionar que este despacho y de conformidad con el artículo 4 del Decreto 572 de 2015, corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora con radicado de salida No: 2-2017-60119 del 31 de julio de 2017 y al quejo mediante radicado No y 2-2017-60118 del 31 de julio de 2017, (folios 14 y 13), respectivamente.

Puede constatar la verificación directa en el inmueble en actas que obra en el plenario a folio 34, que dan cuenta de las visitas directas realizadas por el personal técnico del despacho con la asistencia del quejoso y del delegado de la enajenadora la surgió en razón al compromiso del numeral tercero del acta de audiencia celebrada con la Personería, en la que se acordó se practicaría visita a cada uno de los inmuebles a fin de constatar individualmente los daños; y esto fue lo que ocurrió explicando la presencia de la enajenadora, el día de la visita.

Conforme a lo señalado no queda duda que, si pudo conocer los hechos la enajenadora, aclarando que en aquellos casos en que se dio traslado de queja escrita fue por la misma salvedad que se hizo en el acta de audiencia, consistente en que en caso de que el día de la

RESOLUCIÓN No 1108 DEL 02 DE DICIEMBRE DE 2020 Pág. 14 de 32

Continuación de la Resolución *“Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No 2341 del 23 de octubre del 2019”*

visita técnica individual es decir el 14 de noviembre de 2017, no estuvieran presentes todos los propietarios de las unidades privadas, debían radicar queja escrita con posterioridad y respecto de ellas si pudo cumplirse el trámite normal.

En consecuencia, de las anteriores razones de la entidad no acogerá el argumento de la violación al Debido Proceso.

Adicional a lo anterior, es de manifestar que el enajenador ya contaba con amplio conocimiento de las investigaciones administrativas de radicados Nos. 1-2014-28726, 1-2015-03611 y 3-2017-23633 las cuales se adelantaron en virtud de las deficiencias constructivas y/o desmejoramiento de especificaciones técnicas presentados en las zonas comunes del proyecto de vivienda **AGRUPACIÓN RESIDENCIAL PRADERA DE SAN CARLOS – PROPIEDAD HORIZONTAL**, de las que se sabe son el hecho originador de las deficiencias presentadas en el apartamento objeto de investigación. Circunstancia a la que debe sumarse que la comunidad le había hecho conocer al enajenador de las problemáticas que afectaban el proyecto en mención, conforme material probatorio obrante en el expediente; así las cosas, es claro que el investigado no desconocía los hechos de la queja o las inconformidades urbanísticas que estaban enfrentando los adquirentes del proyecto de vivienda en sus unidades privadas.

Válgase aclarar que en la visita técnica practicada al inmueble el 14 de noviembre de 2017, se contó con la presencia del señor **LUIS JOSÉ OLAYA**, en calidad de arrendatario del apartamento 426 de la Torre 9 del proyecto de vivienda y por otro lado, el señor **LUIS GUILLERMO RODERO TRUJILLO**, en calidad de apoderado de la sociedad enajenadora, la cual suscribió el acta de visita de conformidad a lo expuesto en tal diligencia, conociendo las presuntas deficiencias constructivas presentes en el inmueble en cuestión.

No es considerado para el despacho éste argumento defensa, dada la activa participación de la sociedad enajenadora en toda el trámite procesal que para el caso en específico se inició con su presencia en la audiencia pública surtida ante la Personería Distrital y con posterioridad en la visita al inmueble, luego en la respuesta al traslado de apertura de investigación, así como en la participación de audiencia de mediación; en la presentación de descargos para alegar de conclusión y ahora con la presentación del escrito de impugnación que ahora se resuelve.

Es importante resaltar que al investigado se le ha respetado su derecho fundamental al debido proceso, haciéndosele participe de todas las actividades adelantadas en la presente investigación administrativa, pues como se señaló líneas atrás este participó en las visitas

RESOLUCIÓN No 1108 DEL 02 DE DICIEMBRE DE 2020 Pág. 15 de 32

Continuación de la Resolución “*Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No 2341 del 23 de octubre del 2019*”

adelantadas en el proyecto de vivienda en cuestión con la finalidad de que fuera conocedor de las inconformidades constructivas presentadas por el quejoso, con lo cual también se desvirtúa la posibilidad de haber incurrido en un defecto procedimental por parte de este Despacho, más aún si lo que propende esta Subdirección es proteger el máximo bien tutelado, para el caso concreto la vivienda digna en conexidad con los derechos fundamentales a la igualdad, acceso a dicha vivienda y protección al estado de vulnerabilidad de la comunidad que conforma la **AGRUPACIÓN RESIDENCIAL PRADERA DE SAN CARLOS – PROPIEDAD HORIZONTAL**.

La vivienda digna debe ser entendida como un elemento que implica algo más allá de un hecho puramente material y se convierte en un mecanismo idóneo para el desarrollo social y protección de otros derechos que se encuentran conexos a este concepto, la vivienda implica garantizar un lugar donde se pueda vivir seguro, en paz y dignamente.

Así que el deber de garantizar el acceso a la vivienda en condiciones dignas involucra la protección de otros derechos como la vida, la salud, la familia, la intimidad entre muchos otros, y es un punto vital en el crecimiento económico y en la estabilidad social de las familias.

En virtud de lo expuesto este Despacho no comparte el argumento presentado por la sociedad enajenadora.

4.3 Expresa el enajenador que:

“Caducidad en la competencia, facultad, oportunidad de importar sanciones y órdenes del Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat” [oportunidad de imponer sanciones conforme a las estipulaciones del artículo 14 del decreto 572 de 2015].

• ***Tenemos que: La caducidad tiene un elemento esencial: el transcurrir del tiempo, no tiene motivos de suspensión, se trata del cumplimiento de un plazo, previsto para el ejercicio de un derecho y que vencido sin ejecutarse no puede obtenerse.***

• ***Efectos Jurídicos Legales de la Caducidad. Su esencia gira en torno al ejercicio de la facultad que otorga la ley o la convención dentro de unos límites temporales, so pena de extinción del derecho por parte del titular. En la caducidad se considera Únicamente el hecho objetivo de la falta de ejercicio dentro del término prefijado.***

RESOLUCIÓN No 1108 DEL 02 DE DICIEMBRE DE 2020 Pág. 16 de 32

Continuación de la Resolución “*Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No 2341 del 23 de octubre del 2019*”

• **La caducidad no tiene motivos de suspensión. La caducidad, no es susceptible de interrupción ni de renuncia.**

• *En la institución jurídica procesal la caducidad, la encontramos regulada en materia contenciosa administrativa en los artículos 52 y 164 del estatuto [Ley 1437 de 2011]. El legislador limita en el tiempo el derecho que tiene toda persona titular del mismo para acceder a la jurisdicción con el objeto de obtener el reconocimiento del mismo.*

El plazo de caducidad señalado en el artículo 14 del Decreto 572 de 2015, se ha estructurado jurídica y legalmente a favor de la Urbanizadora Marín Valencia S.A. (no se transcribe nuevamente la norma por considerar que es de amplio conocimiento para la entidad)

Se reitera expresado tanta veces desde el punto de vista técnico que la compañía si realizará los trabajos en el momento técnicamente oportuno para ello, desde el punto de vista legal igualmente nos corresponde señalar que El Hábitat dio inicio a la presente investigación como consecuencia de la Audiencia Pública coordinada por la Personería de Bogotá el pasado 26 de abril de 2017 y, teniendo en claro que el inmueble fue entregado el 03 de septiembre de 2010, resulta evidente que operó el fenómeno de la pérdida de oportunidad para imponer sanción de que trata el artículo 14 del decreto 572 de 2.015, así las cosas, debe prosperar la pérdida de oportunidad para imponer la sanción”.

En escrito de recurso el apoderado de la sociedad enajenadora arguye caducidad de la acción sancionatoria, de acuerdo al contenido del artículo 52 de la Ley 1437 de 2011, que expresa:

“Artículo 52. Caducidad de la facultad sancionatoria. Salvo lo dispuesto en leyes especiales, la facultad que tienen las autoridades para imponer sanciones caducas a los tres (3) años de ocurrido el hecho, la conducta u omisión que pudiese ocasionarlas, término dentro del cual el acto administrativo que impone la sanción debe haber sido expedido y notificado. Dicho acto sancionatorio es diferente de los actos que resuelven los recursos, los cuales deberán ser decididos, so pena de pérdida de competencia, en un término de un (1) año contado a partir de su debida y oportuna interposición. Si los recursos no se deciden en el término fijado en esta disposición, se entenderán fallados a favor del recurrente, sin perjuicio de la responsabilidad patrimonial y disciplinaria que tal abstención genere para el funcionario encargado de resolver...”

RESOLUCIÓN No 1108 DEL 02 DE DICIEMBRE DE 2020 Pág. 17 de 32

Continuación de la Resolución *“Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No 2341 del 23 de octubre del 2019”*

La norma comentada señala que la facultad de sancionar caduca en el término de tres (3) años, los cuales deben contarse a partir del momento de la ocurrencia del hecho que la configura. Si se trata de un hecho o conducta continuada el conteo debe realizarse a partir del día siguiente al de cesación de la infracción o ejecución. La ley es clara en señalar que dentro del plazo previsto no solo debe tomarse la decisión, sino que además ésta debe ser notificada.

En el presente caso se tiene que con ocasión de la audiencia celebrada en la Personería Distrital se tuvo conocimiento de que se estaban presentando daños en los inmuebles, los que se constataron en visita que realiza la entidad al inmueble el 14 de noviembre de 2017 como se registra en acta a (folio 37); por lo que para efectos del conteo de términos de la actuación se tiene que si los hechos los conoce la entidad el 14 de noviembre de 2017, los tres años establecidos en el artículo 52 de la ley 1437 de 2011 para decidir y notificar el fallo, se cumplirían el 14 de noviembre de 2020, lo que no ocurrió dado que la decisión se profirió a través de la Resolución No 2341 del 23 de octubre de 2019, la cual fue notificada personalmente por medio electrónico conforme al correo de fecha 14 de noviembre de 2019 (folio 175), en los términos del artículo 56 y numeral 1 del Artículo 67 de la Ley 1437 de 2011, concluyendo que la actuación administrativa se cumplió en el término de dos años.

Igualmente, la Corte Constitucional, es clara en señalar el término de caducidad de la facultad sancionatoria así:

“El precepto del cual hace parte el texto acusado y con el que termina este capítulo, regula: i) el término de tres años para la caducidad de la facultad sancionatoria, contados desde la ocurrencia de la conducta u omisión que pudiere ocasionar la infracción y ii) precisa que en ese plazo el acto administrativo que impone la sanción debe estar notificado. En consecuencia, la caducidad de la facultad sancionadora sólo se enerva cuando el acto administrativo que define el proceso administrativo se ha notificado en debida forma.

Igualmente aclara que: i) el acto sancionatorio es diferente de los actos que resuelven los recursos, los cuales deberán ser decididos en un término de un (1) año contado a partir de su debida y oportuna interposición, so pena de pérdida de competencia, ii) en consecuencia, el recurso se debe entender resuelto a favor del recurrente y iii) la responsabilidad patrimonial y disciplinaria del funcionario que omitió resolver en tiempo².

² Sentencia C-875-11 Magistrado ponente JORGE IGNACIO PRETELT CHALJUB

RESOLUCIÓN No 1108 DEL 02 DE DICIEMBRE DE 2020 Pág. 18 de 32

Continuación de la Resolución “*Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No 2341 del 23 de octubre del 2019*”

Teniendo en cuenta lo anterior, es necesario puntualizar que este Despacho tuvo conocimiento de la queja de oficio en razón al radicado No. 1-2017-37176-26, el cual surgió de la audiencia celebrada en la Personería Distrital, la cual motivo que en actuación de investigación administrativa por deficiencias constructivas se surtieron todas las etapas procesales estipuladas en el Decreto 572 de 2015, hasta finalmente emitir la Resolución sancionatoria No 2341 del 23 de octubre de 2019 y la cual quedo notificada a la sociedad enajenadora, personalmente por medio electrónico conforme al correo de fecha 14 de noviembre de 2019 (folio 175), es decir, dentro del término provisto por la ley y, por tal razón no es llamado a prosperar el cargo expuesto por el recurrente.

Debe precisarse que no puede incurrirse en confusión equiparando las figuras de pérdida de oportunidad con la de la caducidad por las razones que se enlistan a continuación:

1.- La figura de pérdida de la oportunidad conforme al trámite instituido para la investigación de deficiencias constructivas se encuentra consagrada en el artículo 14 del Decreto 572 de 2015 para cada una de las clases de afectación que se presente ya sea leve, grave o gravísima, todas ellas vistas desde el momento en que hacen presencia ya sea en la unidad de vivienda privada o en las zonas comunes, la expresión que se verifica en dicha norma aplicable, para este caso de **calificación gravísima**. “... *se sancionarán cuando se hubieran presentado dentro de los diez (10) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes.*” Lo que efectivamente se concluye en argumento anterior, en el que se demuestra que no transcurrieron los 10 años entre la entrega del bien inmueble y el conocimiento por parte de esta entidad de la afectación calificada como deficiencia constructiva gravísima, como se probó en el trasegar procesal.

2.- La caducidad como figura del derecho público, entraña como única medición el momento en que la entidad conoce de los hechos hasta cuando profiere decisión y la notifica, límites que para nuestro caso están dados por la denuncia de las deficiencias en audiencia pública celebrada en la personería, que originó el Memorando interno 3-2017-23633 y posteriormente con radicado 1-2017-37176-26, hechos conocidos por este Despacho el 14 de noviembre de 2017 y la notificación de la Resolución No. 2341 del 23 de octubre de 2019 a la investigada se dio personalmente por medio electrónico conforme al correo de fecha 14 de noviembre de 2019.

3.- La relación existente entre la pérdida de oportunidad y la caducidad se traduce en que no podrá pedirse la aplicación de lo señalado en el artículo 14 del Decreto 572 de 2015 si el interesado denuncia deficiencias que han acaecido por fuera de los términos allí señalados a

RESOLUCIÓN No 1108 DEL 02 DE DICIEMBRE DE 2020 Pág. 19 de 32

Continuación de la Resolución *“Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No 2341 del 23 de octubre del 2019”*

manera de ejemplo; si se tratará de una afectación leve y el quejoso denuncia que ha hecho presencia a al año de recibido el inmueble, la decisión de la entidad no podrá ser otra que la de abstenerse por encontrarse por fuera de oportunidad para conocer de ella; pues la norma exige que el hecho se presente dentro del año siguiente a su recibo.

De igual forma si los hechos ocurren dentro de la oportunidad del artículo 14 del Decreto 572 de 2015 pero no se han puesto en conocimiento de la entidad no podrá exigirse de ella un pronunciamiento de algo que desconoce, en consecuencia, exigirle el cumplimiento del término procesal de tres (3) años no tiene cabida, si el hecho que causa su actividad que es la queja aún no ha ocurrido, esto sería tanto como cercenar la posibilidad de un verdadero despliegue de actividad procesal.

Así las cosas, encuentra esta Subdirección que respecto a los hechos atinentes a: *“1. Fisuras en muro de sala y alcoba 2 sobre la fachada oriental”* y *“2. Desnivel de piso”*, que constituyen deficiencias constructivas calificadas como afectaciones gravísimas halladas en las áreas privadas del apartamento 426 de la Torre 9 del proyecto de vivienda AGRUPACIÓN RESIDENCIAL PRADERADE SAN CARLOS - PROPIEDAD HORIZONTAL, especificados en el Informe de Verificación de Hechos No. 17-973 del 23 de noviembre de 2017 (folios 38-39), ratificado en el concepto técnico No.19-841 del 14 de agosto de 2019 (folio 157), producto de la visita realizada el 14 de noviembre de 2017, (folio 37).” En consecuencia, se establece que la oportunidad para imponer sanciones y órdenes consagrada en el artículo 14° del Decreto Distrital 572 de 2015 se mantiene vigente, pues es evidente que no han transcurrido más de diez (10) años entre la entrega del inmueble objeto de queja, la que especifica el recurrente se efectuó el 18 de septiembre de 2010 y la fecha en la cual este Despacho tuvo conocimiento de los hechos denunciados fue el 14 de noviembre de 2017.

Lo anterior con fundamento en los documentos obrantes en el expediente, y al análisis del acervo probatorio.

Conforme a lo expuesto, no se admite este argumento de defensa, presentado por la sociedad enajenadora.

4.4 Expresa el enajenador que:

“El sustento del cobro de la indexación de la multa impuesta” por medio de la interpretación del fallo [CONSEJO DE ESTADO. SALA DE LO CONTENCIOSO

RESOLUCIÓN No 1108 DEL 02 DE DICIEMBRE DE 2020 Pág. 20 de 32

Continuación de la Resolución “*Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No 2341 del 23 de octubre del 2019*”

ADMINISTRATIVO. SECCION PRIMERA. Consejera ponente: MARIA ELIZABETH GARCIA GONZALEZ Bogotá, D.C., treinta (30) de mayo de dos mil trece (2013) Radicación número: 25000-23.24-000-2006-00986-01 Actora: CAMARA REGIONAL DE LA CONSTRUCCION DE CUNDINAMARCA - CAMACOL- Demandado: DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DEL MEDIO AMBIENTE.], con fundamento en las siguientes consideraciones:

4.4.1 *NO Existe norma expresa sobre la materia [indexación].*

4.4.2 *Las sanciones, cualquiera que ellas sean, deben siempre respetar el Principio de Legalidad de la Pena, esto es, deben ser autorizadas por el Legislador y ser impuestas, previo el trámite de un debido proceso en el que se le respete el derecho de defensa y oposición al sancionado.*

4.4.3 *La corrección monetaria procede respecto de sumas impagadas, NO de sanciones y/o multas, en atención a que el sancionado no se encuentra en mora de pagar, y adicional debe soportar una doble sanción sobre las condenas [non bis in ídem], el capital [sanción] y la indexación. Y Urbanizadora Marín Valencia S.A., NO debe nada al estado en cabeza del Hábitat.*

4.4.4 *Citando un aparte de la misma jurisprudencia que argumenta la resolución impugnada a folios 46 y 47, tenemos que: "Los Jueces y Tribunales judiciales se han visto en la imperiosa necesidad de corregir, por vía de sentencias, las obligaciones impagadas o insolutas dentro de una relación jurídica patrimonial.*

Lo anterior, con fundamento en los principios de equidad, justicia e indemnización plena. Todo con el propósito de evitar un enriquecimiento indebido del deudor a costa del acreedor." Subrayas y Negrilla, son mías ¿Nos preguntamos, a cual enriquecimiento indebido se hace titular la Urbanizadora Marín Valencia S.A.? No es el Estado, quien debe regular la materia (congreso, artículos 150 y siguientes de la carta política).

4.4.5 *NO, existe siquiera jurisprudencia probable, conforme a las estipulaciones del artículo 4 de la ley 169 de 1896; el artículo 115 de la Ley 1395 de 2010; el artículo 10 de la ley 153 de 1887; y el artículo 230 de la Carta Política”.*

Frente a este punto el Despacho se permite informar, que cuando se indexan las sanciones, lo que se busca es actualizar una suma de dinero, pues la indexación es una figura que nace como

RESOLUCIÓN No 1108 DEL 02 DE DICIEMBRE DE 2020 Pág. 21 de 32


Continuación de la Resolución *“Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No 2341 del 23 de octubre del 2019”*

una respuesta a un fenómeno económico derivado del proceso de depreciación de la moneda cuya finalidad última es conservar en el tiempo su poder adquisitivo, de tal manera que en aplicación de principios tales como el de equidad y de justicia, de reciprocidad contractual, el de integridad del pago y el de reparación integral del daño, el acreedor de cualquier obligación de ejecución diferida en el tiempo esté protegido contra sus efectos nocivos.

Así las cosas, por ser aplicable al caso concreto, el Decreto 2610 de 1979 en concordancia con el numeral 9 del artículo 2 del Decreto Ley 078 de 1987, facultó a la administración a imponer multas sucesivas de \$10.000 a \$500.000 a las personas que desarrollan actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, cuando encuentre que se ha violado una norma o reglamento a que deben estar sometidos con relación a su actividad. La multa antes descrita se indexa de conformidad con los principios constitucionales de justicia, equidad y prevalencia del derecho sustancial sobre el formal, lo cual se sintetiza en que:

“...la aplicación de la indexación obedece a la existencia de un vacío normativo en las disposiciones sancionatorias de la Ley 66 de 1968 y sus decretos modificatorios³, vacío que debe ser llenado por el agente que aplica la norma de conformidad con los criterios auxiliares establecidos en el artículo 230 de la Constitución Nacional, dentro de los que se encuentran los criterios de justicia y equidad, con el fin de proteger de manera efectiva el derecho a la vivienda digna⁴, toda vez que la inaplicación de la indexación dejaría sin fuerza y efectividad las multas a través de las cuales el legislador busco conminar a las personas dedicadas a la enajenación de inmuebles destinados a vivienda a cumplir con sus obligaciones y a persuadirlos de la comisión de conductas infractoras al régimen aplicable”. (Negrita y Subrayado nuestros).

Y se explica además en que:

“El proceso de actualización monetaria de la indexación no genera el pago de un mayor valor al establecido en la ley, sino que reproduce exactamente el mismo valor pasado pero en términos presentes, situación que ha sido reiterada en diferentes pronunciamientos, algunos 

³ Con respecto al tema de la existencia de omisión legislativa frente al tema de la indexación ver las sentencias C-862 de 2006, SU-120 de 2003, C-070 de 1996, T-663 de 2003, T-085 y T-815 de 2004 y T-098 de 2005, de la Corte Constitucional, entre otras, y del Consejo de Estado Sección 2ª Subsección A, la sentencia con radicado NO. 5116-05 y la sentencia del 6 de septiembre de 2001, expediente 13232.

⁴ Respecto del deber de garantizar la efectividad de los derechos como principio orientador de la práctica judicial, administrativa y legislativa, ver sentencia de la Corte Constitucional T-006 del 12 de mayo de 1992. MP. Dr. Eduardo Cifuentes Muñoz.

RESOLUCIÓN No 1108 DEL 02 DE DICIEMBRE DE 2020 Pág. 22 de 32

Continuación de la Resolución *"Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No 2341 del 23 de octubre del 2019"*

*de ellos referidos en el análisis realizado por el Consejo de Estado en su concepto 1564 de 2004"*⁵.

De otra parte y como lo explica el doctor Luis Fernando Uribe Restrepo, en su libro "Las obligaciones pecuniarias frente a la inflación", *"La depreciación monetaria originada en la inflación ataca el normal comportamiento de las obligaciones que tiene por objeto una prestación de dar una suma de dinero", en la medida en que "la depreciación tiene como uno de sus efectos afectar esa función de medida de valores que corresponde desempeñar a la moneda"*.

El derecho no puede ser ajeno a esta realidad económica; por ello en nuestro país se ha abierto paso jurisprudencialmente a la tesis de la indexación o corrección monetaria, tanto en el derecho civil, como en el derecho público, al punto que la Corte Constitucional ha llegado a aceptar expresamente la viabilidad de indexar sanciones disciplinarias. La multa se indexa teniendo en cuenta los incrementos del índice de precios al consumidor certificados por el DANE, desde el 26 de octubre de 1979, momento en que se fijaron los valores de las multas por el Decreto Ley 2610 de 1979, hasta la fecha en que se impone la sanción sin que ello signifique el pago de un mayor valor al establecido en la ley, sino que se aplica el mismo valor, pero pasado a términos presentes, postura que además ha sido avalada y reiterada en diferentes pronunciamientos jurisprudenciales, los cuales fueron recogidos en el concepto No. 1564 del 18 de mayo de 2004, emitido por la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado y acogidos por esta entidad mediante la Directiva No. 001 del 12 de enero de 2010 expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat.

En sentencia del treinta (30) de mayo de dos mil trece (2013), el H. Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo Sección Primera, Exp. Núm. 2006-00986-01, al evaluar la legalidad de la Directiva 001 del 11 de octubre de 2004 expedida por el entonces Subdirector de Control de Vivienda del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente de Bogotá D.C. (DAMA), se pronunció indicando que la actualización dineraria de las multas impuestas por este Despacho es totalmente ajustadas a Derecho, para una mayor ilustración se procede a transcribir unos aportes del mencionado fallo, en el que se expresó:

⁵ Cfr. Corte Suprema de Justicia. Sentencia No. 042 del 9 de septiembre de 1999, expediente No. 5005. Consejo de Estado, Sección Cuarta, Sentencia del 18 de marzo de 1993, expediente No. 4490. Consejo de Estado. Sección 4ª, Sentencia del 14 de agosto de 2003. Expediente No. 12324. Corte Constitucional, sentencia C-280 de 1996.

RESOLUCIÓN No 1108 DEL 02 DE DICIEMBRE DE 2020 Pág. 23 de 32

Continuación de la Resolución “*Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No 2341 del 23 de octubre del 2019*”

“Estima la Sala que el procedimiento de actualización, indexación, indización o, simplemente, corrección monetaria, no implica el reconocimiento de un derecho adicional como un perjuicio o, si se quiere, la imposición de una sanción adicional.


Para la Sala resulta absolutamente claro que las sanciones, cualquiera que ellas sean, deben siempre respetar el Principio de Legalidad de la Pena, esto es, deben ser autorizadas por el Legislador y ser impuestas, previo el trámite de un debido proceso en el que se le respete el derecho de defensa y oposición al sancionado.

Sin embargo, la sala reitera, que este no es el caso en el que se procede a realizar la corrección monetaria de sumas impagadas. En este evento, lo que se está haciendo es simplemente traer a valor presente las sumas de dinero que, por el paso del tiempo, han perdido poder de adquisición o de compra. Nada más que eso. Está lejos de constituirse en una sanción económica a favor de quien se reconozca.

Revisada, estudiada y analizada la Directiva acusada (anverso y reverso del folio 121 el cuaderno principal), encuentra la Sala que, en efecto, ella se ajusta a los principios y reglas propios de la Actualización Monetaria, ya que en ella no se prevén multas adicionales ni sanciones diferentes a las previstas en el Decreto Ley 2610 de 1979. Lo único que hace la Directiva cuestionada es ajustar, actualizar, corregir a valor presente unos valores que por el paso del tiempo se encuentran depreciados, lo que obedece a la aplicación de los principios de justicia y equidad.” (Negritas y subrayas fuera de texto).

Dada la jurisprudencia en cita debe quedar claro que la indexación que aplica la entidad en sus decisiones no surge ni por capricho ni de un “concepto del Consejo de Estado”, si no que desde el punto de vista legal conforme a las facultades del alto tribunal se avaló el procedimiento aplicado para que el derecho alegado no resulte nugatorio ante la minucia que representa monetariamente las sanciones de vieja data sin la actualización monetaria.

Tal como lo establece la sentencia no se están derogando las normas como por ejemplo el decreto ley 2610 de 1979 sino lo que se hace: “*es actualizar, corregir a valor presente unos valores que por el paso del tiempo se encuentran depreciados lo que obedece al principio de justicia y equidad*”

Al respecto ha de traerse al caso que en materia de indexación de sanciones se ha explicado de tiempos atrás y así se ha admitido en sentencia del Consejo de Estado en sentencia de (30) de mayo de dos mil trece (2013) dentro Radicación número: 25000-23-24-000-2006-00986-01 

RESOLUCIÓN No 1108 DEL 02 DE DICIEMBRE DE 2020 Pág. 24 de 32

Continuación de la Resolución “*Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No 2341 del 23 de octubre del 2019*”

siendo Actora: **CAMARA REGIONAL DE LA CONSTRUCCION DE CUNDINAMARCA -CAMACOL-** Demandado: **DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DEL MEDIO AMBIENTE** con ocasión de demanda de simple nulidad contra la directiva 001 de 1984.

Luego de amplio debate el máximo tribunal en materia administrativa definió:

“ Procede la Sala a determinar si, tal como lo señala la entidad apelante, la Directiva núm. 001 de 11 de octubre de 2004, expedida por el Subdirector de Control de Vivienda del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente (extinto DAMA) no viola el principio de legalidad de la sanción, contrario a lo estimado por el Tribunal de instancia.

Estima la Sala que el procedimiento de actualización, indexación, indización o, simplemente corrección monetaria, no implica el reconocimiento de un derecho adicional como un perjuicio o, si se quiere, la imposición de una sanción adicional.

Para la Sala resulta absolutamente claro que las sanciones, cualquiera que ellas sean, deben siempre respetar el Principio de Legalidad de la Pena, esto es, deben ser autorizadas por el Legislador y ser impuestas, previo el trámite de un debido proceso en el que se le respete el derecho de defensa y oposición al sancionado.

Sin embargo, la Sala reitera, que ese no es el caso en el que se procede a realizar la corrección monetaria de sumas impagadas. En este evento, lo que se está haciendo es simplemente traer a valor presente las sumas de dinero que, por el paso del tiempo, han perdido poder de adquisición o de compra. Nada más que eso. Está lejos de constituirse en una sanción económica a favor de quien se reconozca.

Revisada, estudiada y analizada la Directiva acusada (anverso y reverso del folio 121 el cuaderno principal), encuentra la Sala que, en efecto, ella se ajusta a los principios y reglas propios de la Actualización Monetaria, ya que en ella no se prevén multas adicionales o sanciones diferentes a las previstas en el Decreto Ley 2610 de 1979. Lo único que hace la Directiva cuestionada es ajustar, actualizar, corregir a valor presente unos valores que por el paso del tiempo se encuentran depreciados, lo que obedece a la aplicación de los principios de justicia y equidad.

Por tal motivo, la Sala revocará la sentencia apelada y, en su lugar, dispondrá denegar las súplicas de la demanda.”

RESOLUCIÓN No 1108 DEL 02 DE DICIEMBRE DE 2020 Pág. 25 de 32

Continuación de la Resolución "Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No 2341 del 23 de octubre del 2019"

De esta manera, es evidente que el recurrente con sus afirmaciones no logra acoger la exculpación invocada por la sociedad enajenadora, por lo que dicho argumento no está llamado a prosperar.

4.5 Expresa el enajenador que:


Desconocimiento de la aplicabilidad de los principios de proporcionalidad y razonabilidad al momento de fijar la sanción:

El artículo 29 de la C.P., consagra el debido proceso administrativo. La jurisprudencia constitucional al referirse al debido proceso administrativo, señala:

"(...) (i) el conjunto complejo de condiciones que le impone la ley a la administración, materializado en el cumplimiento de una secuencia de actos por parte de la autoridad administrativa, (ii) que guarda relación directa o indirecta entre sí, y (iii) cuyo fin esta previamente determinado de manera constitucional y legal". Ha precisado al respecto, que con dicha garantía se busca " (i) asegurar el ordenado funcionamiento de la administración, (ii) la validez de sus propias actuaciones y, (iii) resguardar el derecho a la seguridad jurídica y a la defensa de los administrados." (Corte Constitucional de Colombia, Sentencia C-796 de 2006, 2006).

Posteriormente, la Corte Constitucional ha considerado que la potestad sancionatoria administrativa se encuentra fundamentada en los siguientes artículos de la Constitución Política de Colombia de 1991: 23, 44, 295, y en general en los artículos (...).

(...).

La entidad no desconoce que en el desarrollo de proyectos de construcción de vivienda, convergen situaciones que pueden llegar a generar presencia de deficiencias constructivas en los inmuebles, por lo que para decidir es valorada la acuciosidad y diligencia con que las sociedades enajenadoras ponen en actividad todos los recursos con los que cuenta para poder enfrentar y superar los inconvenientes, situación que no podrá nunca y desde ningún punto de vista ir más allá de los términos de la actuación administrativa, por cuanto ello atenta contra el debido proceso que debe amparar los derechos de quienes son afectados en sus bienes, para este caso los adquirentes de vivienda quienes por la intervención tardía de las enajenadoras su propiedad se encontrara conculcada. 

RESOLUCIÓN No 1108 DEL 02 DE DICIEMBRE DE 2020 Pág. 26 de 32

Continuación de la Resolución *“Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No 2341 del 23 de octubre del 2019”*

No existiría justicia si a quien se responsabiliza de la lesión al derecho de vivienda digna se le permite que indefinidamente proponga resolver sin que se le fije un límite para ello, tal como se pretende en el caso que nos ocupa, pues es sabido que aún a pesar de las decisiones sobre las deficiencias en zonas comunes, éstas se han extendido en el tiempo y aún no se concreta la solución para las unidades privadas, como lo es para el caso sub examine.

Cuando la sociedad enajenadora afirma que **“NO SE CONOCE UNA FECHA CIERTA DE TERMINACIÓN DE LAS OBRAS QUE SE ENCUENTRAN EN EJECUCIÓN”** está desconociendo los límites fijados por la entidad, por lo que si en el proceso de proyección para la enajenación de los inmuebles puede llegar a concluirse y definirse en el tiempo cada una de las etapas del desarrollo; también puede hacerse para solucionar unos defectos originados en la construcción del proyecto.

No puede admitirse que se tenga como incierta la fecha de solución a la problemática y deberá la enajenadora sumar todos sus esfuerzos para su superación definitiva, dado que tal como se prevé en la decisión que se impugna de no acogerse a la norma y tiempos definidos en la resolución sancionatoria, una vez se encuentre ejecutoriada, se verá avocada a las multas sucesivas por su incumplimiento.

Se recuerda que, para evitar decisiones en su contra, quienes ejerzan la actividad deberán realizarla de tal forma que no deban enfrentar situaciones como las acaecidas en el proyecto de vivienda **AGRUPACIÓN RESIDENCIAL PRADERA DE SAN CARLOS – PROPIEDAD HORIZONTAL** y esto se lograra siendo vigilante a través de estricta supervisión técnica en el proceso constructivo.

Por otro lado, es preciso señalar que, en el ejercicio de la proporcionalidad de la sanción, la Corte Constitucional en la Sentencia C-412 del 2015, Magistrado Ponente Alberto Rojas Ríos, explica las tendencias que existen en nuestro país al momento de imponer las sanciones, expuestas por esta corporación de la siguiente manera:

“...El debido proceso integrado a su vez por el principio de legalidad y de reserva legal, en lo que al derecho administrativo sancionador se refiere, establece el deber del legislador de predeterminar la sanción y, para lo cual, le corresponde indicar los aspectos relativos a su núcleo esencial, a saber: clase, término, cuantía y el tope máximo, con el fin de proporcionar al funcionario competente un marco de referencia cierto para la determinación e imposición de la sanción y a los administrados el conocimiento de las consecuencias que se derivan de su

RESOLUCIÓN No 1108 DEL 02 DE DICIEMBRE DE 2020 Pág. 27 de 32

Continuación de la Resolución *“Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No 2341 del 23 de octubre del 2019”*

trasgresión. Esto a diferencia de lo que sucede en el derecho penal “donde la descripción de los hechos punibles es detallada.”

Así las cosas, no se concede la razón al impugnante.

4.6 Expresa el enajenador que:

“Imposibilidad del cumplimiento del fallo sancionatorio”:

Al respecto, con fundamento en la “máxima estructurar de la imposibilidad no imputable o liberatoria, debe recordarse que nadie está obligado a lo imposible principio este que es aplicable en todo tipo de casos, y más aún cuando no se cuenta con una fecha cierta de la terminación de las obras que se encuentran en ejecución, pero no por imprevisibilidad del constructor, sino porque como se le ha manifestado en reiteradas ocasiones a la Secretaria del Hábitat, la ingeniería aplicada en el presente caso a través de procesos constructivos, implica avanzar y terminar una etapa, la cual, verificada así las cosas, el acto administrativo sancionatorio estaría en contravía del principio jurídico que nadie será obligado a lo imposible ya que no se puede realizar intervención alguna en los inmuebles de dominio particular hasta tanto la obra de las zonas comunes concluya.

Ha de precisarse al libelista que una vez discutidos y decididas las actuaciones sobre zonas comunes, la entidad no puede dejar de lado el conocimiento de cada una de las afectaciones en las unidades privadas, que para cada una de ellas son diferentes y constituyen bienes jurídicos tutelados independientes; Uno es el patrimonio individual representado por cada unidad privada y otro es el patrimonio de la comunidad representado en las zonas comunes de la copropiedad.

La afectación del patrimonio individual deberá resolverse de la misma manera, dado que sus titulares son personas distintas quienes deben tener la garantía de un proceso independiente que permita que se responda a las necesidades y afectaciones particulares.

Se reitera que del interés y acuciosidad de la enajenadora podrá lograrse la solución a la problemática individual de cada unidad privada, lo cual no constituye un imposible de cumplir.

Conforme a lo expuesto, no se admite este argumento de defensa, presentado por la sociedad enajenadora. *AF*

RESOLUCIÓN No 1108 DEL 02 DE DICIEMBRE DE 2020 Pág. 28 de 32

Continuación de la Resolución “*Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No 2341 del 23 de octubre del 2019*”

4.7 Expresa el enajenador que:

“Violación al debido proceso por falta de conformación del contradictorio por pasiva”:

A lo largo del proceso se evidencio a la Secretaria del Hábitat la existencia de un litisconsorcio necesario, lo cual se hizo con fundamento en el inciso final del artículo 61 del Código General del Proceso, y toda vez que las investigaciones técnicas reflejan que los asentamientos anormales en el Conjunto residencial Pradera de San Carlos I se derivan de 'alias en los terrenos o suelo donde fue construido, y que la sociedad Promotora Andalucía fue la Fideicomitente Aportante del Terreno donde se construyó dicha copropiedad, asumiendo las responsabilidades que se resaltan así:

**A folio 9 del contrato, numeral 4.2.1.1. "SANEAMIENTO Y LIBERTAD DE USO Y APROVECHAMIENTO DEL BIEN..." se compromete irrevocablemente a dicha empresa a responder por el saneamiento de los vicios de evicción y redhibitorios, no solo frente a la fiduciaria y Urbanizadora como fideicomitente, sino incluso frente a terceros compradores del proyecto.*

A ello se le suma lo indicado a folio 23 en el párrafo del numeral 6.2.2.17 que igualmente le señala responsabilidades en tal sentido al fideicomitente aportante del terreno como lo indica a folio 3 del mismo contrato la definición de Fideicomitente Aportante.

*Es por ello que la decisión tomada deberá ser revocada igualmente al no haberse vinculado al presente proceso a dicha empresa, aspecto que se probé al aportar fotocopia simple del contrato de Fiducia suscrito el 25 de octubre de 2007 entre **Promotora de Proyectos Andalucía Ltda.** Con Nit. No.900.073.438-1; **Urbanizadora Marín Valencia** en calidad de Fideicomitentes, y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** en calidad de Fiduciaria, cuyo objeto estar desarrollado a folio 7 del contrato en su cláusula 4.*

La entidad pone de presente que, de acuerdo con sus facultades, podrá adelantar las actuaciones administrativas por deficiencias constructivas y / o desmejoramientos de especificaciones a quienes hayan obtenido el registro de enajenador, lo cual implica que revisada la radicación del proyecto este se concreta en cabeza de la URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.

RESOLUCIÓN No 1108 DEL 02 DE DICIEMBRE DE 2020 Pág. 29 de 32

Continuación de la Resolución “*Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No 2341 del 23 de octubre del 2019*”

A ello se le suma lo indicado a folio 23 en el párrafo del numeral 6.2.2.17 que igualmente le señala responsabilidades en tal sentido al fideicomitente aportante del terreno como lo indica a folio 3 del mismo contrato la definición de Fideicomitente Aportante.

*Es por ello que la decisión tomada deberá ser revocada igualmente al no haberse vinculado al presente proceso a dicha empresa, aspecto que se probé al aportar fotocopia simple del contrato de Fiducia suscrito el 25 de octubre de 2007 entre **Promotora de Proyectos Andalucía Ltda.** Con Nit. No.900.073.438-1; **Urbanizadora Marín Valencia** en calidad de Fideicomitentes, y **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.** en calidad de Fiduciaria, cuyo objeto estar desarrollado a folio 7 del contrato en su cláusula 4.*


La entidad pone de presente que, de acuerdo con sus facultades, podrá adelantar las actuaciones administrativas por deficiencias constructivas y / o desmejoramientos de especificaciones a quienes hayan obtenido el registro de enajenador, lo cual implica que revisada la radicación del proyecto este se concreta en cabeza de la URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.

En ningún caso la actuación administrativa que se adelanta a los vigilados llega a constituir la posibilidad de vincular a quienes hayan celebrado con ellos contratos de cualquier índole, por lo que hablar de que no se ha integrado el Litis consorcio necesario no tiene cabida, pues se repite si sólo sí a PROMOTORA ANDA LUCIA se le hubiese extendido el registro de enajenador sí sería objeto de investigación como enajenadora del proyecto de vivienda, lo cual no quiere decir que si es del interés de URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A., llamar en garantía para responder frente a los adquirentes muy seguramente podrá iniciar las acciones que correspondan por vía distinta a la de la actuación administrativa surtida en investigación de deficiencias constructivas que adelanta la entidad.

Por lo explicado no hay lugar a que se conceda razón al libelista.

4.8 Expresa el enajenador que:

“La Buena fe invencible de la Urbanizadora MARIN VALENCIA S.A.”.

Con fundamento en el trabajo serio y honesto, en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales, desplegado durante más de 35 años en el país. Fundamento: La buena fe es la recta disposición del agente en el cumplimiento leal y sincero de las obligaciones derivadas del contrato que imperan en una comunidad de hombres 

RESOLUCIÓN No 1108 DEL 02 DE DICIEMBRE DE 2020 Pág. 30 de 32

Continuación de la Resolución "Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No 2341 del 23 de octubre del 2019"

dotados de criterio honesto y razonable. Es imposible entender el derecho en general sin la noción de la buena fe, soporte básico de la conducta de las partes en todo su actuar. Según lo expresa RIPERT, "la buena fe es uno de los medios utilizados por el legislador y los tribunales para pacer penetrar la regla moral en el derecho positivo. La buena fe representa un punto de contacto entre el Derecho y la moral. La Urbanizadora MARIN VALENCIA S.A., ha actuado con el convencimiento moral, legal y constitucional que tiene un amparo reglamentario en las diversas conductas asumidas durante la ejecución de toda su actividad constructora. La actitud de la querellada, ha sido conforme a derecho, ha cumplido de buena fe sus obligaciones legales, contractuales y de construcción. Ha plasmado con su ejercicio profesional la posibilidad de una mejor sociedad, evento que conlleva a la creación de un mejor país, pensando más en lo social y en el progreso de la gente por encima de sus intereses propios. Esta excepción tiene fundamento en el cumplimiento de todas sus obligaciones; ~~mi~~ representada ha sido diligente y seria en el despliegue de su actividad y los compromisos que con su ejercicio se adquieren. Las posibles eventualidades que surjan, simplemente son contingencias que incluso en su memento están amparadas por la seriedad de su comportamiento al margen de la exigibilidad legal. Como se puede observar, la Urbanizadora MARIN VALENCIA S.A., constituye un apoyo concreto de su buena fe, prestigio, seriedad en el ejercicio de la actividad constructora, apoyo al desarrollo económico y social del país.

Este argumento de defensa no tiene contradicción por parte de la entidad que como se aduce en párrafo anterior no discute que en el desarrollo de los procesos constructivos lleguen a presentarse defectos constructivos, lo que si sanciona es que una vez se presentan no exista de parte de los enajenadores la disposición y responsabilidad para responder por las afectaciones y no sean atendidos.

De otro lado, este Despacho considera relevante hacer saber que las diligencias administrativas adelantadas en la presente actuación fueron desarrolladas conforme a las competencias asignadas, con sujeción a los procedimientos contemplados en los Decretos Distritales expedidos para tal efecto, con fundamento en el material probatorio que obra en el expediente y con sujeción a las evidencias fácticas y jurídicas presentes en la investigación; circunstancia que además se desarrolló dentro del marco normativo que garantiza la expedición de los actos administrativos.

Así mismo, 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

RESOLUCIÓN No 1108 DEL 02 DE DICIEMBRE DE 2020 Pág. 31 de 32

Continuación de la Resolución *“Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No 2341 del 23 de octubre del 2019”*

administrativa estuvo enfocada en cumplir a cabalidad con el procedimiento establecido en el Decreto Distrital 572 del 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 normas legales, con respeto del debido proceso y el derecho a la defensa, así como también el 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.

En síntesis, como quiera que los argumentos planteados por la parte recurrente no son suficientes para desvirtuar el acto administrativo objeto de recurso, en atención a que no se comprobó que los hechos materia de sanción hubiesen sido solucionados por la parte recurrente, este Despacho procederá a confirmar la decisión contenida en la Resolución No 2341 del 23 de octubre de 2019, por la cual se impuso una sanción a la sociedad **URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.**, identificada con Nit. **830.012.053-3** representada legalmente por el señor **RAFAEL AUGUSTO MARIN VALENCIA** (o quien haga sus veces), situación que constituye improcedente acceder a su solicitud de reposición, por lo tanto, se concede el recurso subsidiario de apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat.

En mérito de lo expuesto el Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: No reponer la Resolución No 2341 del 23 de octubre de 2019, por la cual se impuso una sanción y se impartió una orden a la sociedad **URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.**, identificada con Nit. **830.012.053-3** representada legalmente por el señor **RAFAEL AUGUSTO MARIN VALENCIA** (o

RESOLUCIÓN No 1108 DEL 02 DE DICIEMBRE DE 2020 Pág. 32 de 32

Continuación de la Resolución “*Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No 2341 del 23 de octubre del 2019*”

quien haga sus veces), por las razones expuestas en la parte motiva del presente acto administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO: Confirmar en todas sus partes la Resolución No 2341 del 23 de octubre de 2019, conforme las consideraciones expuestas en este acto administrativo.

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.

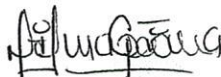
ARTÍCULO CUARTO: ~~Notificar el contenido de esta Resolución a la sociedad enajenadora~~ **URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.**, identificada con Nit. **830.012.053-3** representada legalmente por el señor **RAFAEL AUGUSTO MARIN VALENCIA** (O quien haga sus veces) a través de su apoderado **LUIS GUILLERMO FERNANDO RODERO TRUJILLO**.

ARTÍCULO QUINTO: comunicar el contenido de la presente Resolución al señor **IVÁN RODRÍGUEZ MUNEVAR**, en calidad de propietario (o quien haga sus veces) del Apartamento 426 torre 9 del proyecto de vivienda **AGRUPACIÓN RESIDENCIAL PRADERA DE SAN CARLOS – PROPIEDAD HORIZONTAL**, de esta ciudad.

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

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C., a los dos (02) días del mes de diciembre de dos mil veinte (2020).



MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Nelson Armando Rodríguez – Contratista SICV.
Revisó: Rosa Elena Cabrera Ciceri - Profesional especializado

