BOGOTÁ | SECRETARÍA DEL HÁBITAT

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.
2-2021-66839
FECHA: 2021-11-26 10:29 PRO 837940 FOLIOS: 1
ANEXOS: 7
ASUNTO: AVISO DE NOTIFICACION RESOLUCION 2322 DE 08/11/2021 EXPEDIENTE 1-2018-04812-1
DESTINO: arturo bernal londoño
TIPO: OFICIO SALIDA
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

Bogotá D.C.

Señor (a)
PROPIETARIO APTO 401 (Representante o quien haga sus veces)
EDIFICIO LUCES DE SAN MIGUEL-PROPIEDAD HORIZONTAL
CARRERA 50 No. 65-59 APTO 401
Bogotá D.C.

Referencia: Aviso de Notificación
Tipo de acto administrativo: **Resolución No. 2322 del 08 de noviembre de 2021**
Expediente No. 1-2018-04812-1

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. 2322 del 08 de noviembre de 2021** proferida por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

Se informa que al realizarse el envío 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 al notificado que contra la presente resolución no procede recurso alguno de conformidad con el articulo 87 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Cordialmente,

MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda
Proyectó: Claudia Ximena Castillo – Abogado Contratista Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.
Revisó: Juan Camilo Corredor Pardo - Profesional Universitario Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.
Aprobó: Diana Marcela Quintero Casas – Profesional Especializado Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda
Folios: 7

BOGOTÁ | SECRETARÍA DEL HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 2322 DEL 08 DE NOVIEMBRE DE 2021
"Por la cual se resuelve un recurso de apelación"
Proceso 1-2018-04812-1

LA SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT

De conformidad con lo establecido en los Decretos Leyes No 2610 de 1979 y 078 de 1987, el Acuerdo No 79 de 2003, el Acuerdo No 735 de 2019, Decretos Distritales No 121 de 2008 modificado por el Decreto Distrital No.578 de 2011; y el Decreto Distrital 572 de 2015, el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, demás normas concordantes y,

CONSIDERANDO

A. Fundamento Legal

Que el Acuerdo Distrital 257 de 2006, *"Por el cual se dictan normas básicas sobre la estructura, organización y funcionamiento de los organismos y de las entidades de Bogotá, distrito capital, y se expiden otras disposiciones"*, creó la Secretaría Distrital del Hábitat, asignándole a ésta, entre otras funciones, la inspección, vigilancia y control al ejercicio de las actividades de enajenación y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda.

Que mediante el artículo 20 del Decreto Distrital 121 de 2008 (el cual derogó el decreto 271 de 2007 que a su vez modificó el Decreto Distrital 571 de 2006) por medio del cual se modifica la estructura organizacional y las funciones de la Secretaría Distrital del Hábitat, asignó a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, entre otras, las funciones de control y vigilancia establecidas en las Leyes 66 de 1968 y 820 de 2003, los Decretos Leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987 y demás normas concordantes; disposición que fue modificada por el Decreto Distrital 578 de 2011, que en su literal i establece:

> *"i. Emitir los actos administrativos para resolver los recursos de la vía gubernativa que se interpongan en contra de los actos administrativos emanados de las direcciones que dependan de esta Subsecretaría".*

B. Hechos

1.- La presente investigación inicia por queja instaurada el día 03 de marzo de 2020, ante la Secretaría Distrital del Hábitat por el señor ARTURO BERNAL LONDOÑO, en calidad de propietario del apartamento 401 del proyecto de vivienda EDIFICIO LUCES DE SAN MIGUEL - PROPIEDAD

HORIZONTAL, ubicado en la Carrera 50 A # 65 - 59, de Bogotá, en razón a las presuntas irregularidades presentes en las áreas privadas del citado inmueble, actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2018-04812-1. (Folio 1).

2.- Posteriormente, se realizó Visita Técnica el día 20 de junio de 2018 (folio 34), de la cual se derivó Informe Verificación de Hechos No. 19-628 del 27 de junio de 2019 (folios 35 al 37), suscrito por el arquitecto OMAR LAVERDE y visto bueno del ingeniero IVAN GIL ISAZA, en el que se indicó la existencia de deficiencias constructivas en algunos de los hechos así:

"(...)

"HALLAZGOS

HALLAZGOS

1. Mal Funcionamiento Del Parqueadero No 15

A la fecha de la radicación de la queja 1-2018-04812 el quejoso manifiesta que existe un mal funcionamiento del parqueadero No 15 (foto 1) de su propiedad por existir un delineamiento de otros parqueaderos que no se encontraban en las delimitaciones del 2015 (foto 2 y 3) y que hace difícil el acceso al parqueadero No 15 .

Foto 1 Foto 2 Foto 3

En el momento de la visita se realiza un registro fotográfico del parqueadero No 15 ,14 y V03, posteriormente se corrobora su ubicación con respecto a la planimetría aprobada en la curaduría que reposa en el expediente en la Secretaría del Hábitat y se encuentra que la ubicación de los parqueaderos 14 y v03 y la subestación eléctrica no corresponde con los planos aprobados en curaduría (foto 4 y 5).

(Foto 4)

(Foto 5)

Se debe dar cumplimiento a el Articulo 7 de la Ley 400 de 1997 enuncia lo siguiente:

ARTICULO 7o. SUJECION DE LA CONSTRUCCION A LOS PLANOS. Los planos arquitectónicos y estructurales que se presenten para la obtención de la licencia de construcción deben ser iguales a los

utilizados en la construcción de la obra. Por lo menos una copia de éstos debe permanecer en el archivo del departamento administrativo o dependencia distrital o municipal a cargo de la expedición de la licencia de construcción.

También se debe dar cumplimiento a la Ley 675 de 2001:
ARTÍCULO 24.- ENTREGA DE LOS BIENES COMUNES POR PARTE DEL PROPIETARIO INICIAL. Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes.

Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el edificio o conjunto, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios.

PAR. 1º—Cuando se trate de conjuntos o proyectos construidos por etapas, los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados se referirán a aquellos localizados en cada uno de los edificios o etapas cuya construcción se haya concluido.

PAR. 2º—Los bienes comunes deberán coincidir con lo señalado en el proyecto aprobado y lo indicado en el reglamento de propiedad horizontal. (Subrayado fuera de texto)

Por lo anterior, se establece deficiencia constructiva que afecta las condiciones de habitabilidad, uso y funcionamiento de los bienes comunes que no implican daño estructural, siendo una AFECTACIÓN GRAVE.

2. Humedades y Fisuras.

El quejoso manifiesta que en el borde lateral de la ventana de la sala y en el borde la ventana lateral de la habitación principal se encuentran humedades y fisuras.

En el momento de la diligencia se realiza un registro fotográfico del hecho evidenciando un levantamiento de pintura en las esquinas del marco de ventana de las zonas mencionadas por

humedades además de unas fisuras en el mismo lugar de las humedades que no comprometen la estructura de la edificación (foto 6 y 7).

(foto 6 marco de la ventana de la sala) (foto 7 marco de la ventana de la habitación principal)

Durante la visita el enajenador se comprometió a realizar los arreglos correspondientes a subsanar el hecho a más tardar a finales del mes de junio de 2019.

Por lo anterior, se configura deficiencia constructiva GRAVE que afecta la habitabilidad del inmueble. Se contraviene lo expresado en el código de construcción de Bogotá en lo siguiente:

PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE
Sección B.5.1 GENERAL
ARTÍCULO B.5.1.1. Los requisitos de este capítulo establecen las normas y recomendaciones mínimas necesarias para lograr una protección adecuada contra la intemperie en edificaciones.
ARTÍCULO B.5.1.2. Deben utilizarse materiales, procesos y métodos adecuados para lograr edificaciones o partes de ellas resistentes a la intemperie tal como se exige en este capítulo y deben cumplirse además los requisitos aplicables de este código.
ARTÍCULO B.5.1.3. Todos los elementos de una edificación, estructurales o no, que estén en contacto con el exterior deben protegerse adecuadamente contra la humedad, la temperatura o cualquier otro agente externo que pueda afectar tanto la apariencia y características físicas del elemento, como las condiciones mínimas de higiene, salubridad y comodidad internas.
ARTÍCULO B.5.1.4. Todos los materiales utilizados para obras de impermeabilización deben cumplir con los requisitos de las normas ICONTEC aplicables.
(...)".

3- La Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, expidió el Auto No. 3621 del 28 de agosto de 2019, en el que dispuso abrir investigación administrativa en contra de la sociedad enajenadora CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS PLANIFICADOS SAS - CODISPLAN SAS. (Folios 43-46)

4- El Auto No. 3621 del 28 de agosto de 2019, se publicó comunicación el 11 de octubre de 2019, en lugar visible de la oficina de notificaciones de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, y en la página web de la Secretaria Distrital del Hábitat (folios 67 al 68), por otra parte, se notificó personalmente el día 13 de septiembre de 2019, al señor RICARDO ENRIQUE RODRIGUEZ BARROS en calidad de autorizado por la sociedad enajenadora. (folios 48-51).

RESOLUCIÓN No. 2322 DEL 08 DE NOVIEMBRE DE 2021
"Por la cual se resuelve un recurso de apelación"

5- Posteriormente, el área técnica expide Concepto Técnico No. 20-526 del 11 de diciembre de 2020, suscrito por el ingeniero JAVIER FELIPE PEDRAZA y visto bueno del ingeniero IVÁN GIL ISAZA Folios (82 al 85), donde se estableció:

"(...)

CONCEPTO TÉCNICO

Se solicita al área técnica realizar concepto técnico respecto de lo expresado por la sociedad enajenadora respecto de las afectaciones descritas en el informe de verificación de hechos No. 19-628 del 27 de junio de 2019

En el informe se expresa sobre el hecho:

1. MAL FUNCIONAMIENTO DEL PARQUEADERO No. 15:

"El quejoso manifiesta que existe un mal funcionamiento del parqueadero No 15 de su propiedad por existir un delineamiento de otros parqueaderos que no se encontraban en las delimitaciones del 2015 y que hace difícil el acceso al parqueadero No. 15

En el momento de la visita se realiza un registro fotográfico del parqueadero No 15, 14 y V03, posteriormente se corrobora su ubicación con respecto a la planimetría aprobada en la curaduría que reposa en el expediente en la Secretaria del Hábitat y se encuentra que la ubicación de los parqueaderos 14 y V03 y la subestación eléctrica no corresponde con los planos aprobados en curaduría.

Parqueadero No 15 planos iniciales aprobados

Con radicado No. 1-2018-13562 del 10 de abril del 2018 expresa el representante legal de la sociedad enajenadora que: «con respecto del interrogante del sitio de parqueo No 15 en el Edificio Luces de San Miguel; podemos afirmar que el sitio de parqueo asignado (15) no ha sufrido modificación alguna en cuanto a su ubicación y que la totalidad de la distribución de los parqueaderos y en general de la construcción del edificio, obedece a normatividad vigente y aprobada por la curaduría urbana No 3 según Licencia de Construcción No LC-15-3-0362 y sus posteriores modificaciones.

En el escrito de respuesta al auto de apertura, el enajenador indica sobre el particular que con radicado No. 1-2019-35198 del 20 de septiembre del 2019 expresa que: «haciendo uso del derecho de defensa, aportamos pruebas para sumar al informe técnico, según lo establece el articulo 7 del decreto 572 de

2015, en nombre de Construcciones y Diseños Planificados SAS en su condición de enajenador, manifiesto lo siguiente:

1. ***MAL FUNCIONAMIENTO DEL PARQUEADERO No 15:***

   - *Aportamos copia de modificación a la Licencia de Construcción LC15-3-0362 de fecha de 15 de febrero de 2018.*
   - *Plano 02 de dicha modificación a la licencia, a nivel de sótano y primer piso, donde se evidencia la posición vigente de cada uno de los parqueaderos privados, de visitantes y área para la subestación de energía (transformador y celdas), esta última requerida por Codensa y no establecida al momento de la aprobación inicial de la licencia pero si al culminar el proyecto, necesaria para la conexión y prestación del servicio de energía, con todo esto se produjo la redistribución en algunas zonas de parqueo sin afectar en ningún momento el parqueadero privado No 15, esta distribución paso a ser la definitiva.*

Verificando los planos de la licencia modificada se corrobora que, para los espacios citados en el informe previo, más exactamente los que se resaltan en la fotografía del informe, se verifica la modificación del área de los parqueaderos sin afectar el parqueadero privado No. 15.

Planos iniciales aprobados en curaduría

Planos modificados aprobados por curaduría.
*Así las cosas, se encuentran valederos los argumentos esgrimidos por la enajenadora y se puede concluir que el hecho fue **SUBSANADO** por este.*

2. ***HUMEDADES Y FISURAS.***

   Sobre este hecho el informe previo 19-628 indica lo siguiente.

   "El quejoso manifiesta que en el borde lateral de la ventana de la sala y en el borde la ventana lateral de la habitación principal se encuentran humedades y fisuras.

   En el informe de visita No 19-628 con fecha del 27 de junio de 2019 se anexo registro fotográfico del hecho evidenciando un levantamiento de pintura en las esquinas del marco de ventana de las zonas mencionadas por humedades además de unas fisuras en el mismo lugar de las humedades que no comprometen la estructura de la edificación"

RESOLUCIÓN No. 2322 DEL 08 DE NOVIEMBRE DE 2021
"Por la cual se resuelve un recurso de apelación"

En el escrito de respuesta al auto de apertura, el enajenador indica sobre el particular que con radicado No. 1-2019-35198 del 20 de septiembre del 2019 expresa que: «haciendo uso del derecho de defensa, aportamos pruebas para sumar al informe técnico, según lo establece el articulo 7 del decreto 572 de 2015, en nombre de Construcciones y Diseños Planificados SAS en su condición de enajenador, manifiesto lo siguiente:

2. HUMEDADES Y FISURAS

- *En radicado 1-2018-13562 de 10-04-2018 ante la subdirección, aportamos acta del recibo de obras reparadas y recibidas por propietario el 24-02-2018. De manera verbal el representante de la subdirección daba por cumplidas en la primera y segunda visita, dejando ver que lo único pendiente seria el tema del parqueadero No 1.*
- *Aunque las reparaciones solicitadas corresponden a una realidad que es el de desgaste cotidiano por el uso del inmueble, estaremos a disposición para atender las reparaciones necesarias.*

Verificando los documentos aportados al expediente cronológicamente se verifica copia del acta de entrega con los arreglos locativos para el día 20 de febrero de 2018, teniendo en cuenta el Informe de Verificación de Hechos No. 19-628 del 27 de junio del 2019 y que la sociedad enajenadora no ha aportado ningún documento que constate la intervención para subsanar los hechos al interior del apartamento en el cual se comprometieron según dicho informe para finales del mes de junio de 2019, se concluye que dichas humedades y fisuras han persistido con el tiempo.

*Finalmente, en el escrito radicado por la enajenadora no se observa que se haya intervenido nuevamente. Así las cosas, el hecho **PERSISTE**.*

(...)"

6- La Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, profirió decisión de fondo a través de la Resolución No. 1260 del 18 de diciembre de 2020, en contra de la sociedad enajenadora CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS PLANIFICADOS SAS - CODISPLAN SAS, imponiendo multa de TRES MILLONES CINCUENTA MIL CIENTO CUARENTA Y CINCO PESOS ($ 3.050.145.oo) M/CTE. (Folios 86-97)

Por otra parte, en el acto administrativo sancionatorio requirió a la sociedad enajenadora CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS PLANIFICADOS SAS - CODISPLAN SAS "*para que dentro del término de **CUATRO (4) meses** (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar*

en forma definitiva el hecho que afecta las áreas privadas del apartamento 401 del EDIFICIO LUCES DE SAN MIGUEL - PROPIEDAD HORIZONTAL, consistente en ***"2. Humedades y Fisuras"****, ..."*

7- La Resolución No. 1260 del 18 de diciembre de 2020, fue notificada personalmente por medio electrónico al representante legal de la CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS PLANIFICADOS SAS - CODISPLAN SAS, el día 28 de diciembre de 202o (folios 99 al 100), por otra parte, se notificó al propietario del apartamento 401 del proyecto de vivienda EDIFICIO LUCES DE SAN MIGUEL - PROPIEDAD HORIZONTAL, mediante aviso radicado 2-2021-02360 del 20 de enero de 2021 (folios 103 al 104).

8- Estando dentro del término legal establecido para tal efecto, mediante radicado 1-2021-00918 del 13 de enero de 2021, el señor GERMAN AVILA PLAZAS, representante legal de la sociedad enajenadora CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS PLANIFICADOS SAS - CODISPLAN SAS, interpuso recurso de reposición y en subsidio de apelación contra la Resolución No. 1260 del 18 de diciembre de 2020. (Folios 106 al 107)

9.- En consecuencia, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, mediante Resolución No 111 del 12 de marzo de 2021, resolvió el recurso de reposición interpuesto, disponiendo no reponer y confirmar en todas sus partes la Resolución No. 1260 del 18 de diciembre de 2020 y conceder ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda recurso de apelación. (Folios 109 al 113)

10.- La Resolución No. 111 del 12 de marzo de 2021, se puso en conocimiento al propietario del apartamento 401 del proyecto de vivienda EDIFICIO LUCES DE SAN MIGUEL - PROPIEDAD HORIZONTAL, mediante comunicación radicado 2-2021-12702 del 19 de marzo de 2021 (Folios 123 al 124), por otra parte, se notificó personalmente vía correo electrónico a la sociedad enajenadora CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS PLANIFICADOS SAS - CODISPLAN SAS, el día 21 de septiembre de 2021. (Folios 119 al 122)

11. El expediente 1-2018-04812-1, fue recibido por esta Subsecretaría, a efectos de resolver el recurso de apelación.

FUNDAMENTOS DEL RECURSO

El señor GERMAN AVILA PLAZAS, en calidad de administradora del proyecto de vivienda EDIFICIO LUCES DE SAN MIGUEL - PROPIEDAD HORIZONTAL, sustentó su recurso exponiendo:

RESOLUCIÓN No. 2322 DEL 08 DE NOVIEMBRE DE 2021
"Por la cual se resuelve un recurso de apelación"

"(...)

Argumento de los Recursos:

*1. Que con oportuna respuesta bajo radicado No 1-2018-13562 de Abril 10 de 2018, nosotros atendimos al primer requerimiento y atención de la Subdirección identificado con el No 2-2018-12195 de marzo 21 de 2018, aportando acta de recibo de las reparaciones efectuadas al inmueble apto 401 y firmada por el quejoso, correspondiente al punto **"2 Humedades y Fisuras"** como atendido.*

*2. En informe de verificación de hechos No 19-628 del 27 de junio de 2019, producto de la visita técnica realizada el 20 de junio de 2019, argumentamos que a esta última **nosotros no** participamos de la misma; para **prueba** colocamos la comunicación que dirigimos a la Subdirección con numero de radicado 1-201923802 del 19 de junio de 2019 (Copia que se adjunta), donde manifestamos como enajenador la **No asistencia** a la visita técnica programada para el 20 de junio de 2019 a las 11:00 am, debido a compromisos adquiridos con anterioridad siendo imposible asistir a la visita, así mismo quedamos dispuestos a la reprogramación para una fecha posterior para la nueva visita, en la comunicación también señalamos que la misma citación había sido convocada en dos oportunidades anteriores la primera para noviembre 08 de 2018 a las 11:30 am y la segunda para marzo 20 de 2019 a las 2:30 pm, visitas que asistimos puntualmente, pero fallidas por la inasistencia del quejoso.*
Cabe anotar que la persona que atendió el 20 de junio de 2019 la visita técnica, corresponde a un residente de la copropiedad, que muy amablemente quiso colaborar con la entidad distrital, pero para el caso este no nos representaba en dicha diligencia ni contaba con poder de la constructora para representarnos, ya que estábamos excusados según comunicación dirigida a la Subdirección con numero de radicado 1-2019-23802 del 19 de junio de 2019; por consiguiente, cualquier tipo de nuevos daños como humedades y fisuras manifestados al momento de la visita por el propietario del apto 401 fueron desconocidas por nosotros.
Por nuestra parte siempre dimos por atendidas todas las reclamaciones correspondientes a humedades y fisuras, hecho que lo afirma el acta de reparaciones locativas, atendidas por nosotros como recibidas por el propietario y firmada por él, de fecha 20-02-2018 copia entregada a la subdirección con radicado 1-2018-13562 de 10-04-2018 (Copia que se adjunta junto con el acta).
(...)"

RESOLUCIÓN No. 2322 DEL 08 DE NOVIEMBRE DE 2021
"Por la cual se resuelve un recurso de apelación"

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Teniendo en cuenta lo anterior, procede este Despacho a resolver el recurso de apelación presentado por el GERMAN AVILA PLAZAS, representante legal de la sociedad enajenadora CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS PLANIFICADOS SAS - CODISPLAN SAS, contra la Resolución No. 1260 del 18 de diciembre de 2020.

Una vez estudiado el recurso de apelación interpuesto de manera subsidiaria, se evidencia que el apelante expone en primer lugar que el requerimiento hecho por el quejoso ya fue atendido y aporta acta de entrega fechada 20 de febrero de 2018. la enajenadora ha cumplido cabalmente la ley relativa a la construcción por lo que en el proyecto de vivienda PRADERA DE SAN CARLOS P.H apartamento 116 de la torre 4, no existen fallas estructurales o deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones técnicas en los términos del Decreto Distrital 572 de 2015.

Sobre el particular aclara este Despacho que el fundamento de la sanción es precisamente el **incumplimiento a la normatividad vigente en materia de construcción de vivienda en el Distrito Capital**, por lo que dentro de las obligaciones del enajenador se encuentra la de entregar en perfecto estado las obras o proyectos que desarrolle dentro de su actividad y atender los requerimientos cuando se presenten fallas, desmejoramientos o deficiencias en los mismos, para garantizar el derecho a una vivienda digna de todos los habitantes, este Despacho encuentra que en el expediente obran todos los elementos probatorios aportados tanto por el proyecto de vivienda, como por la sociedad investigada, sin dejar de lado la verificación efectuada en el Informe Verificación de Hechos No. 19-628 del 27 de junio de 2019 (folios 35 al 37), y el Concepto Técnico No. 20-526 del 11 de diciembre de 2020.

Dicho lo anterior se observa que la intervención a la que hace mención la enajenadora fue realizada previa a la a la visita técnica realizada el 20 de junio de 2018, en consecuencia, tal como quedó registrado en el Concepto Técnico No. 20-526 del 11 de diciembre de 2020, el hecho persiste.

Así las cosas, es indispensable señalar que la Administración cumplió con la carga probatoria que le corresponde y en el proceso administrativo sancionatorio que llevó a cabo la Subdirección, no existen elementos de juicio que permitan establecer el cumplimiento de la normatividad urbanística de la sociedad investigada. Al respecto, el artículo 176 del Código General del Proceso expresa que las pruebas deben ser apreciadas en conjunto, de acuerdo con las reglas de la sana crítica, sin perjuicio de las solemnidades prescritas en la ley sustancial para la existencia o validez de ciertos actos.

La valoración probatoria de la sana crítica consiste en un proceso racional en el que el operador jurídico debe recurrir a la capacidad de análisis lógico para llegar a una conclusión producto de las pruebas actuadas en el proceso, significa la libertad de utilizar el método analítico el cual consiste en estudiar la prueba individualmente y después la relaciona en su conjunto. La Corte Constitucional ha conceptualizado el valor de la prueba, en coherencia con la concepción de la sana critica:

> *"Ese concepto configura una categoría intermedia entre la prueba legal y la libre convicción. Sin la excesiva rigidez de la primera y sin la excesiva incertidumbre de la última, configura una feliz fórmula, elogiada alguna vez por la doctrina, de regular la actividad intelectual del juez frente a la prueba.*
>
> *Las reglas de la sana crítica son, ante todo, las reglas del correcto entendimiento humano. En ellas interfieren las reglas de la lógica, con las reglas de la experiencia del juez. Unas y otras contribuyen de igual manera a que el magistrado pueda analizar la prueba (ya sea de testigos, peritos, de inspección judicial, de confesión en los casos en que no es lisa y llana) con arreglo a la sana razón y a un conocimiento experimental de las cosas.*
>
> *El juez que debe decidir con arreglo a la sana crítica, no es libre de razonar a voluntad, discrecionalmente, arbitrariamente. Esta manera de actuar no sería sana crítica, sino libre convicción. La sana crítica es la unión de la lógica y de la experiencia, sin excesivas abstracciones de orden intelectual, pero también sin olvidar esos preceptos que los filósofos llaman de higiene mental, tendientes a asegurar el más certero y eficaz razonamiento"*[1]

Por consiguiente, la Subdirección expuso razonadamente el mérito asignado a cada prueba allegada al proceso, por lo que es dable manifestar que la Resolución que sanciona a la sociedad enajenadora dio cuenta de los fundamentos fácticos y jurídicos en el acto administrativo, de acuerdo con la normatividad vigente, teniendo en cuenta que reposa en la legitimidad de su órbita funcional y estando dentro de la oportunidad correspondiente, además es claro, que la aquí investigada no ha acreditado la Subsanación definitiva del hecho requerido en el acto sancionatorio objeto de recurso. De acuerdo con lo expuesto, la falta sancionable es flagrante y la sociedad debe realizar las reparaciones para que la solución sea eficaz.

Es preciso señalar que en el informe y concepto técnico que reposa en la actuación administrativa contemplan el conjunto de procedimientos, evidencia fotográfica y conocimiento aplicado a la tarea

[1] Corte Constitucional. Sentencia C-202/05

específica de verificar los hechos determinados en la investigación que da origen a la actuación administrativa y que obtiene como resultado una identificación plena de las irregularidades o deficiencias para el caso en estudio y su correlación con la norma objeto de infracción por parte de la sociedad enajenadora.

Es precisamente el insumo de dicho informe y la respectiva Visitas técnicas adelantada por esta Entidad, la cual tiene por objeto realizar una inspección a un proyecto determinado, para ver el estado de este con el fin de emitir un informe de su estado actual, con sus comentarios técnicos al mismo, en este caso con la identificación de las normas infringidas por la sociedad enajenadora.

Por otra parte, frente a la no participación de la sociedad en la Visita técnica realizada el 20 de junio de 2018, según acta de la misma fecha durante la diligencia se presentó en calidad de representante de la constructora el Ingeniero Andrés Ávila, sin embargo ante el argumento planteado por el apelante, se debe tener en cuenta que esta Subsecretaría, en ejercicio de sus funciones adelanta las actuaciones administrativas correspondientes, las cuales están sujetas a los procedimientos contemplados en los Decretos Distritales expedidos para tal efecto, sin que se desconozca **el debido proceso**, el cual ha de entenderse como la aplicación procesal contenciosa del **principio de legalidad** que busca preservar el derecho de defensa del investigado; situación que efectivamente se vislumbra en el caso sub-examine, por cuanto todas las actuaciones administrativas, se desarrollan garantizando la correcta producción de los actos administrativos.

Por medio de numerosas sentencias la Corte constitucional se ha pronunciado sobre el debido proceso administrativo estableciendo:

> *"Dentro del campo de las actuaciones administrativas "el debido proceso es exigente en materia de legalidad, ya que no solamente pretende que el servidor público cumpla las funciones asignadas, sino además que lo haga en la forma como determina el ordenamiento jurídico". Efectivamente, las actuaciones de la Administración son esencialmente regladas y están sujetas a dicho principio de legalidad. El poder de actuación y decisión con que ella cuenta no puede utilizarse sin que exista una expresa atribución competencial; de no ser así, se atentaría contra el interés general, los fines esenciales del Estado y el respeto a los derechos y las libertades públicas de los ciudadanos vinculados con una decisión no ajustada a derecho.(subrayado fiera del texto)*
>
> *(...)*

> *En cuanto al derecho de defensa "La efectividad de ese derecho en las instancias administrativas supone la posibilidad de que el administrado interesado en la decisión final que se adopte con respecto de sus derechos e intereses, pueda cuestionarla y presentar pruebas, así como controvertir las que se alleguen en su contra, pues, a juicio de la Corte, de esta forma se permite racionalizar el proceso de toma de decisiones administrativas, en tanto que "ello evidentemente constituye un límite para evitar la arbitrariedad del poder público". La protección del derecho aludido, en este primer ámbito referido, ha permitido a la Corte manifestar que la vía gubernativa hace viable la garantía de la protección del derecho de defensa (y contradicción) de los administrados ante la propia sede de la Administración"[2]. (Subrayado fiera del texto)*

En aras de preservar el principio constitucional al debido proceso y el principio de legalidad encuentra esta Subsecretaría que la presencia de la investigada durante la diligencia de visita técnica es facultativa mas no obligatoria, adicional a esto, la totalidad de las actuaciones administrativas desplegadas, se notificaron tanto al propietario del inmueble como a la sociedad enajenadora en debida forma, asimismo, se adelantaron los recursos de ley, términos en los cuales se les permitió aportar material probatorio, como esbozar los argumentos que considerara pertinentes. Es por esto, y según lo que se puede percibir, se han respetado y surtido todas las etapas, oportunidades y formalidades aplicables para hacer cumplir los derechos y obligaciones dispuestos en la ley.

Teniendo en cuenta, las pruebas, el informe y concepto técnico y demás documentos que obran en el proceso, esta Subsecretaría comparte los argumentos y decisiones adoptadas en primera instancia, razón por la cual se confirmara lo decidido en Resolución No. 1260 del 18 de diciembre de 2020.

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

R E S U E L V E:

ARTÍCULO PRIMERO: CONFIRMAR en todas y cada una de sus partes la Resolución No. 1260 del 18 de diciembre de 2020, proferido por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de la Secretaría Distrital del Hábitat, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente acto.

---

[2] Sentencia T-1341/01, M.P Alvaro Tafur Galvis

RESOLUCIÓN No. 2322 DEL 08 DE NOVIEMBRE DE 2021
"Por la cual se resuelve un recurso de apelación"

ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFICAR el contenido del presente acto administrativo al representante legal de la sociedad enajenadora CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS PLANIFICADOS SAS - CODISPLAN SAS, o quien haga sus veces y/o a su apoderado (a), de conformidad con lo establecido en el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR el contenido del presente acto administrativo al propietario del apartamento 401 del proyecto de vivienda EDIFICIO LUCES DE SAN MIGUEL - PROPIEDAD HORIZONTAL, de esta ciudad, o a quien haga sus veces, de conformidad con lo establecido en el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C. a los ocho (08) días del mes de noviembre de 2021

IVETH LORENA SOLANO QUINTERO
Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la
Secretaría Distrital del Hábitat

Elaboró: Paula Alejandra Nieto Mejía– Abogada Contratista Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda
Revisó: Luis Felipe Aranzalez Bravo – Abogado Contratista Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda