

Bogotá D.C.

Señor (a)

(Representante legal o quien haga sus veces)

URBE CAPITAL S.A.

AV CLL 116 NO.7 15 INT 2 PISO 16

Bogotá D.C.

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

2-2021-73181

FECHA: 2021-12-17 16:20 PRO 845434 FOLIOS: 1
ANEXOS: 10
ASUNTO: AVISO DE NOTIFICACION RESOLUCION
2315 DE 08/11/2021 EXPEDIENTE
1-2017-108116-1
DESTINO: URBE CAPITAL S.A
TIPO: OFICIO SALIDA
SUBDIRECCIÓN DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA

Referencia: Aviso de Notificación
Tipo de acto administrativo: **Resolución No. 2315 del 08 de noviembre de 2021**
Expediente No. 1-2017-108116

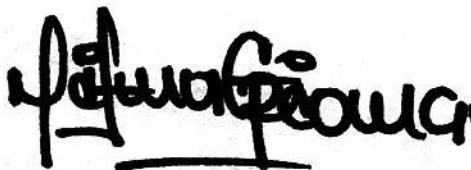
Respetado (a) Señor (a):

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. 2315 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 artículo 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: 10

Bogotá D.C.

RESOLUCIÓN No. 2315 DEL 08 DE NOVIEMBRE DE 2021

“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

Proceso 1-2017-108116-1

**LA SUBSECRETARÍA 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, el Decreto Reglamentario No 405 de 1994, 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 21 de diciembre de 2017, ante la Secretaría Distrital del Hábitat por el señor DAVID SALCEDO ÁLVAREZ, en calidad de representante legal del proyecto de vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL ALTO DE LOS CEREZOS -PH, ubicado en la Calle 74 A No. 116 B – 60 de Bogotá, en razón a las presuntas irregularidades presentes en las zonas comunes del citado inmueble, actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2017-108116. (Folios 1 - 3).

2.- Reposa a folios (folios 174) acta de la visita técnica realizada por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de esta Subsecretaría, el día 05 de noviembre de 2018, de la visita se elaboró

WA

RESOLUCIÓN No. 2315 DEL 08 DE NOVIEMBRE DE 2021
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

Informe de Verificación de Hechos No. 19-1349 del 27 de noviembre de 2019 (folios 325-330), en el que se indicó la existencia de deficiencias constructivas expuestas así:

(...)

1. Afectación a la Carpintería Metálica Expuesta a la Intemperie, no Cuenta con un Adecuado Tratamiento Anticorrosivo y Pintura de Acabado.

(...)

Para este hecho y teniendo en cuenta que la sociedad enajenadora realizó la intervención a la falencia presentada no se establece deficiencia constructiva ni desmejoramiento de especificaciones.

(...)

2. En las escaleras de evacuación al interior de las Torres no cuentan con doble baranda instaladas de acuerdo con lo requerido en la norma.

(...)

Para este hecho y teniendo en cuenta que la sociedad enajenadora realizó la intervención a la falencia presentada no se establece deficiencia constructiva ni desmejoramiento de especificaciones.

3. Guarda Escobas con Manchas de Pintura en la Gravilla y Pisos Desportillados:

(...)

Para este hecho y teniendo en cuenta que la sociedad enajenadora realizó la intervención a la falencia presentada no se establece deficiencia constructiva ni desmejoramiento de especificaciones.

(...)

4. Rotondas en Costado Noroccidental sin Terminar, Adoquines Suelos:

(...)

Sobre este hecho la administración de la copropiedad manifiesta que el enajenador tomó los correctivos a los hechos que motivaron la queja; por lo anterior NO se establece deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones.

(...)

5. falta guarda escobas por instalar en la salida del ascensor 2 piso:

(...)

Sobre este hecho la administración de la copropiedad manifiesta que el enajenador tomó los correctivos a los hechos que motivaron la queja; por lo anterior NO se establece deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones.

RESOLUCIÓN No. 2315 DEL 08 DE NOVIEMBRE DE 2021
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

6. Zonas aun en posesión de la constructora sin entregar:

Sobre este hecho el enajenador realizo la entrega y puesta en funcionamiento de esta dependencia subsanando los hechos que motivaron la queja; por lo anterior NO se establece deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones.

(...)

7. Falta Instalación de bicicleteros:

(...)

Sobre este hecho y teniendo en cuenta que la copropiedad realizo la intervención requerida, NO se establece deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones.

(...)

8. Cuarto de bombas y equipos:

(...)

Sobre este hecho y teniendo en cuenta que la sociedad enajenadora realizo la intervención requerida para el buen funcionamiento del sistema de bombeo, no se establece deficiencia constructiva ni desmejoramiento de especificaciones.

(...)

9. Deterioro prematuro en las láminas de policarbonato:

(...)

El delegado del enajenador manifiesta que a estos domos no le han realizado labores de mantenimiento teniendo en cuenta que se entregó el proyecto el 18 de diciembre de 2014 y a la fecha no se ha intervenido.

(...)

10. Accesos exteriores a sótano con humedades en muros:

(...)

Sobre este hecho y teniendo en cuenta que la sociedad enajenadora no realizo la intervención requerida, se establece deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones que afecta el uso de los bienes comunes y se califica como afectación grave.

(...)

11. Tuberías de red contra incendios sin protección contra golpes.

Mediante oficio con radicado 2-2019-33713 y entregado el 5 de julio de 2019; se le manifiesta al administrador y/o representante legal del conjunto residencial alto de los cerezos que haga llegar el detalle de cada uno de los ITEMS que fueron objeto de reclamación en la queja 1-2017-108116 y que no fueron mencionados por la administradora delegada el día de la visita el 6 de mayo de 2019.

Por lo anterior y teniendo en cuenta que el requerimiento no ha tenido a la fecha contestación alguna, se dan por intervenidos los puntos que fueron objeto de la respectiva queja y de la visita el 6 de mayo de 2019.

RESOLUCIÓN No. 2315 DEL 08 DE NOVIEMBRE DE 2021
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

3.- Reposa a folios (folios 384) acta de la visita técnica realizada por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de esta Subsecretaría, el día 25 de septiembre de 2020, de la visita se elaboró Informe de Verificación de Hechos No. 20-274 del 16 de octubre de 2020, en el que se indicó la existencia de deficiencias constructivas expuestas así:

(...)

2. DEFICIENCIAS EN PRIMER PISO Y EXTERIORES

(...)

Por lo anterior, para el hecho 2- 40 rejillas. de ventilación faltantes. se establece deficiencia constructiva que no afecta el uso de los bienes comunes y se califica como Afectación Leve.

(...)

3. DEFICIENCIA ZONA CLUB HOUSE

(...)

Por lo anterior. para el hecho 3. DEFICIENCIA ZONA CLUB HOUSE- ascensor. se establece deficiencia constructiva que afecta el uso de los bienes comunes y se califica como Afectación Grave.

(...)

5. DEFICIENCIAS EN ZONA DE CUBIERTA

(...)

Por lo anterior. para el hecho 5. DEFICIENCIAS EN ZONA DE CUBIERTA -humedad por cubierta. se establece deficiencia constructiva que afecta el uso de los bienes comunes V se califica como Afectación Grave.

(...)

8. INSPECCIÓN PLANTA ELÉCTRICA 45 KVA

(...)

Por lo anterior para el hecho 8-179 FALTA SISTEM.4 DE AISLAMIENTO ACÚSTICO se establece Por lo anterior deficiencia constructiva que afecta el uso de los bienes comunes y se califica como Afectación Grave.

(...)

4.- De acuerdo con lo anterior, a través de Auto No. 5015 del 09 de diciembre del 2019, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de esta Subsecretaría, se dio apertura a investigación administrativa en contra de la sociedad URBE CAPITAL S.A. identificada con Nit. 860.044.013-5. (folios 325-330)

RESOLUCIÓN No. 2315 DEL 08 DE NOVIEMBRE DE 2021
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

5.- El Auto No. 5015 del 09 de diciembre del 2019 fue notificado personalmente por correo electrónico a la sociedad enajenadora URBE CAPITAL S.A. , el día 10 de diciembre de 2019 (folios 338-340), por otra parte, el acto administrativo mencionado se comunicó al quejoso mediante radicado 2-2020-04350 del 11 de febrero de 2020. (Folios 358-359)

6.- La Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, agotado el trámite administrativo que trata el Decreto 572 de 2015, mediante Resolución No. 116 del 15 de marzo de 2021, falló la investigación administrativa adelantada en contra de la sociedad URBE CAPITAL S.A. sancionándola con multa por valor de TRECE MILLONES OCHOCIENTOS CATORCE MIL TRECIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS (\$13.814.348.00).

Así mismo, requirió a la sociedad enajenadora a realizar los trabajos tendientes “...para que dentro del término de SEIS (06) 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 “3. Deficiencia zona club house – ascensor” que se ha venido presentando en las zonas comunes del proyecto de vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL ALTO DE LOS CEREZOS – PROPIEDAD HORIZONTAL, ya que dicha afectación constituye deficiencia constructiva de carácter grave...”

7.- La Resolución sanción fue notificada personalmente a la sociedad URBE CAPITAL S.A. el día 26 de marzo de 2021 (folio 644), de la misma manera, se notificó al representante legal del proyecto de vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL ALTO DE LOS CEREZOS -PH mediante correo electrónico enviado el día 30 de marzo de 2021. (Folios 656)

8.- Estando dentro del término legal establecido para tal efecto, mediante escrito con radicado No. 1-2021-15321 del 09 de abril de 2021, la señora MARIA EUGENIA ROJAS ACEVEDO, en calidad de representante legal de la sociedad enajenadora URBE CAPITAL S.A., para lo mismo, mediante radicado Nro. 1-2021-16218 del 16 de abril de 2021 (folios 672 676), el señor JUAN MANUEL VEGA GONZALEZ, en calidad de apoderado judicial del proyecto de vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE LOS CEREZOS- PROPIEDAD HORIZONTAL, se interpuso recurso de reposición y en subsidio de apelación contra la Resolución No. 116 del 15 de marzo de 2021. (Folios 648-653).

9.- En atención al recurso de reposición interpuesto contra la Resolución sanción, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda profirió la Resolución No. 1241 del 21 de junio de 2021, resolviendo reponer parcialmente la Resolución No. 116 del 15 de marzo de 2021.

RESOLUCIÓN No. 2315 DEL 08 DE NOVIEMBRE DE 2021
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

FUNDAMENTOS DEL RECURSO

La señora MARIA EUGENIA ROJAS ACEVEDO, en calidad de representante legal de la sociedad enajenadora URBE CAPITAL S.A., sustentó el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución No. 116 del 15 de marzo de 2021, de la siguiente manera:

“(…)

1. VIOLACIÓN AL PRINCIPIO DE LEGALIDAD.

Antes de la expedición de la Ley 1437 de 2011, la jurisprudencia y la doctrina coincidían en señalar que los procedimientos administrativos sancionatorios estaban limitados y guiados por el artículo 29 de la Constitución Política que dispone la aplicación a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas, del “debido proceso”, pero luego de su entrada en vigencia y dado que en este tipo de actuaciones está involucrado el derecho de defensa del particular investigado, resultó de especial importancia para el legislador la reiteración e inclusión expresa del principio de legalidad de las faltas y sanciones, de la presunción de inocencia, de la prohibición de hacer más gravosa la situación del apelante único y la prohibición de imponer doble sanción, como principios propios de desarrollo de las actuaciones sancionatorias...

(…)

2. INEXISTENCIA DE DEFICIENCIAS CONSTRUCTIVA GRAVE ASCENSOR DEL CLUB HOUSE

Ahora bien, tal y como se desprende de lo probado en el argumento que antecede, el ascensor del club house no se encontraba con deficiencias constructivas, pues como se ha expresado lo que estaba pendiente era una certificación de transporte vertical que no impide el funcionamiento.

En este orden ideas y siendo que el ascensor del club house no adolece de deficiencias constructivas, que es la conducta infractora que nos endilgan en el acto incoado, resulta lógico concluir que no existe deficiencia constructiva que perseguir y por ende la sanción impuesta a la sociedad que represento no se fundamentó con base en las demás pruebas aportadas cuando ejerció su derecho a la defensa, por el contrario, la Subdirección tan solo se supeditó a lo expuesto en el concepto técnico No 20-274 de 16 de octubre de 2020, desconociendo lo manifestado por las partes aun cuando no había prueba que evidenciara una deficiencia constructiva...

RESOLUCIÓN No. 2315 DEL 08 DE NOVIEMBRE DE 2021
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

3. FALTA DE PROPORCIONALIDAD Y RAZONABILIDAD DE LA MULTA PECUNIARIA

(...)

Así las cosas, luego de lo expuesto en el presente escrito de recursos y de analizar cada uno de los hechos objeto de sanción, tenemos, primero, que a la el ascensor del club house, Cuenta con la certificación de transporte vertical No 364 expedido el 25 de marzo de 2021 por Ingeniería De Inspección Colombiana S.A.S, sociedad acreditada por el ONAC, segundo, que este hallazgo no hizo parte de la visita de carácter técnico inicial realizada en el año 2018, así como tampoco fue evidenciado en el informe de verificación de hechos 19-1349 del 27 de noviembre de 2019, sino que solo hasta el informe de verificación No 20- 274 de 16 de octubre de 2020 se mencionó este hecho y que solo nos pudimos pronunciar al respecto el día 10 de diciembre de 2020, en virtud del traslado realizado del auto de adición 550 del 05 de noviembre de 2020, tercero, que en razón a lo anterior y como se expreso en el radicado No 1-2020-35569 del 10 de diciembre de 2020 procederíamos a realizar las acciones necesarias para obtener la certificación de transporte vertical. cuarto, que la sociedad que represento siempre ha tenido animo conciliatorio para con la copropiedad, sin embargo esta última en ciertas circunstancias no ha esta presta a este mismo animo conciliatorio, prueba de esto es que la sociedad que represento solicito programación de una audiencia de mediación para que en el marco del proceso se llegara a un mutuo acuerdo...

(...)

4. FALSA MOTIVACIÓN

De lo expuesto se tiene que la Subdirección no cumplió con su Obligación de motivar adecuadamente el auto de apertura y mucho menos la resolución sanción, por cuanto no analizó cada uno de los argumentos esgrimidos y las pruebas aportadas respecto del ascensor del club house objeto de sanción, lo que quedó aún más claro cuando decidió sancionarnos por este hecho el cual si bien fue parte de la adición al auto de apertura, el mismo se realizó 3 años posterior a haber iniciado la queja, y no hubo ninguna precisión y claridad al hecho que la origino pues como se ha mencionado una certificación de transporte vertical no es una deficiencia constructiva.

El señor JUAN MANUEL VEGA GONZALEZ, en calidad de apoderado judicial del proyecto de vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE LOS CEREZOS- PROPIEDAD HORIZONTAL, se interpuso recurso de reposición y en subsidio de apelación contra la Resolución No. 116 del 15 de marzo de 2021. de la siguiente manera:

RESOLUCIÓN No. 2315 DEL 08 DE NOVIEMBRE DE 2021
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

NO OCURRENCIA DEL ACAECIMIENTO DE LA PÉRDIDA DE OPORTUNIDAD PARA CONOCER DE LA POSIBLE EXISTENCIA DE DEFICIENCIAS CONSTRUCTIVAS GRAVES

Sea lo primero manifestar al Despacho que el análisis realizado en punto del acaecimiento del fenómeno de la pérdida de oportunidad (ver págs. 37, 38 y 39) respecto de los hechos " 1-21- fisuras en placa; 4. Deficiencias al interior de las torres — humedad en fachadas; 5. Deficiencias en zona de cubierta- humedad por cubierta", contempla algunas incongruencias sobre las cuales se basó la motivación de la mencionada resolución, como se explica a continuación:

Indica la aludida resolución en la página 38 en el inciso final en punto del análisis de la contabilización de los términos que los hechos fueron puestos en conocimiento de la Secretaría el 21 de diciembre del año 2018, lo cual no corresponde a la realidad, teniendo en cuenta que la queja fue radicada el 21 de diciembre del año 2018 tal como se puede observar en las constancias de radicación de la misma, así como en la misma resolución objeto de este recurso, la cual indica en el primer párrafo de la parte considerativa que la queja tiene fecha de radicación 21 de diciembre de 2017.

En tal sentido, es claro que el análisis del fenómeno de la pérdida de oportunidad de los hechos arriba mencionados se encuentra desfasado en un año, lo cual a todas luces impide que sea valorado adecuadamente el acaecimiento del fenómeno de la pérdida de oportunidad.

Adicionalmente, debe tener en cuenta el Despacho que para el análisis de la pérdida de oportunidad en el caso concreto, no puede obviarse el hecho de que el CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE LOS CEREZOS PH consta de siete (7) edificios o torres, (incluyendo el salón comunal), los cuales se terminaron de construir en tiempos diferentes; prueba de ello es el reglamento de propiedad horizontal donde la enajenadora dejó claro que se trataba de siete (7) edificios. También da cuenta de lo anterior la misma comunicación enviada por la enajenadora a mi representado, la cual adjunto al presente recurso, donde la enajenadora hace referencia a la fecha de entrega de la primera unidad de vivienda en cada una de las torres.
(...)

PRIMERA: Solicito se tenga por no acaecida la pérdida de oportunidad para conocer de las posibles deficiencias constructivas de los hechos: 1-21- fisuras en placa; 4. Deficiencias al interior de las torres — humedad en fachadas; 5. Deficiencias en zona de cubierta- humedad por cubierta, respecto de las torres 1, 2, 3, 4 y 5 del CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE LOS CEREZOS PH de conformidad con el parágrafo 1 del artículo 24 de la ley 675 de 2001 y demás normas aplicables.

SEGUNDA: Solicito se sirva requerir a la sociedad URBE CAPITAL S.A., para que dentro del término que el Despacho disponga se acoja a la normatividad infringida y en tal sentido,

RESOLUCIÓN No. 2315 DEL 08 DE NOVIEMBRE DE 2021
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

solucione definitivamente los hechos 1-21- fisuras en placa; 4. Deficiencias al interior de las torres — humedad en fachadas; 5. Deficiencias en zona de cubierta- humedad por cubierta que se han venido presentando en el CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE LOS CEREZOS PH, ya que dicha afectación constituye deficiencias constructivas de carácter grave.

TERCERA: Solicito se adecue la imposición de la multa a la sociedad URBE CAPITAL S.A. teniendo en cuenta las anteriores afectaciones de carácter grave, una vez se tengan por no prescritas.

CUARTO: En caso de no reponerse la Resolución No 116 del 15 de marzo de 2021 en lo solicitado, solicito se dé trámite al recurso de apelación ante la SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT.

(...)

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Teniendo en cuenta lo anterior, procede este Despacho a resolver el recurso de apelación presentado por la señora MARIA EUGENIA ROJAS ACEVEDO, en calidad de representante legal de la sociedad enajenadora URBE CAPITAL S.A., contra Resolución No. 116 del 15 de marzo de 2021.

Inicialmente, debe recalcar que esta Subsecretaría cumple las funciones de inspección, vigilancia y control exclusivamente sobre las personas naturales o jurídicas que desarrollen cualquiera de las actividades descritas en la Ley 66 de 1968, los Decretos Ley 2610 de 1979 y 078 de 1987 y el Decreto Nacional 2391 de 1989.

Adicionalmente, 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.

En lo respectivo, la sociedad enajenadora ataca el acto administrativo primigenio, exponiendo que dentro de la actuación existieron situaciones de carácter jurídico denominadas como “1. Violación Al Principio De Legalidad; 2. Inexistencia De Deficiencias Constructiva Grave Ascensor Del Club House; 3. Falta De Proporcionalidad Y Razonabilidad De La Multa Pecuniaria; 4. Falsa Motivación”; exponiendo según sus argumentos, falencias y yerros por parte de esta entidad al emitir el Acto administrativo sancionatorio primigenio.

A handwritten signature in the bottom right corner of the page.

RESOLUCIÓN No. 2315 DEL 08 DE NOVIEMBRE DE 2021
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

Ahora bien, para desatar el recurso de alzada interpuesto, esta Subsecretaría realiza el estudio de los cargos elevados de la siguiente manera:

1. Violación Al Principio De Legalidad

En este aspecto y teniendo en cuenta las deficiencias expuestas, este despacho debe ser diáfano en afirmar que en lo relacionado con el Principio de legalidad podemos exponer lo siguiente:

“PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SANCIONATORIO-Principio de legalidad

El principio de legalidad exige que dentro del procedimiento administrativo sancionatorio la falta o conducta reprochable se encuentre tipificada en la norma -lex scripta- con anterioridad a los hechos materia de la investigación-lex previa. En materia de derecho sancionatorio el principio de legalidad comprende una doble garantía, a saber: material, que se refiere a la predeterminación normativa de las conductas infractoras y las sanciones; y, formal, relacionada con la exigencia de que estas deben estar contenidas en una norma con rango de ley, la cual podrá hacer remisión a un reglamento, siempre y cuando en la ley queden determinados los elementos estructurales de la conducta antijurídica. Esto se desprende del contenido dispositivo del inciso 2º del artículo 29 de la Constitución Política que establece el principio de legalidad, al disponer que “nadie podrá ser juzgado sino conforme a las leyes preexistentes al acto que se imputa (...)”, es decir, que no existe pena o sanción si no hay ley que determine la legalidad de dicha actuación, ya sea por acción u omisión.

PRINCIPIO DE TIPICIDAD-Alcance

El principio de tipicidad como desarrollo del de legalidad hace referencia a la obligación que tiene el legislador de definir con claridad y especificidad el acto, hecho u omisión constitutivo de la conducta reprochada por el ordenamiento, de manera que le permita a las personas a quienes van dirigidas las normas conocer con anterioridad a la comisión de la misma las implicaciones que acarrea su transgresión. Conviene precisar que si bien es cierto que en materia sancionatoria la ley puede hacer remisiones a los reglamentos, -con el fin de complementar el tipo allí descrito-, también lo es que la remisión se encuentra limitada al núcleo esencial de lo que se ha estipulado en la ley. De allí que la tipificación para la descripción de la conducta y la sanción, corresponde por mandato constitucional al legislador, mientras que la aplicación de la misma para subsumir el hecho antijurídico al tipo descrito, corresponde a la administración¹.”

¹ Sentencia C-412/15, M.P. Alberto Rojas Ríos

RESOLUCIÓN No. 2315 DEL 08 DE NOVIEMBRE DE 2021
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

En lo respectivo, debe hacer claridad esta Subsecretaría que lo que se plasmó en el acto sancionatorio No. 116 del 15 de marzo de 2021, frente a la deficiencia constructiva catalogada y sancionada como 3. *Deficiencia zona club house – ascensor*, se realizó bajo la motivación que expone el Informe de Verificación de Hechos No. 20-274 del 16 de octubre de 2020, que de manera clara, concisa y acatando los postulados establecidos en el artículo 24 de la Ley 675 de 2011, se puede establecer que los bienes comunes de uso y goce de los bienes privados deben ser entregados para satisfacer las necesidades de acceso de los transeúntes, ya que sin los mismos no se garantiza la accesibilidad para las personas que habitan el proyecto de vivienda; para ello, el informe citado dejó establecido que *“el ascensor provisto no ha sido entregado a la copropiedad y que el mismo no se encuentra en funcionamiento”* además, se establece que el equipo de transporte aunque se encuentra instalado no se encuentra en funcionamiento, lo que permitió al profesional que realizó la visita catalogar tal hallazgo como deficiencia constructiva grave. Por tanto, y según lo establecido, al no poder los habitantes del proyecto de vivienda utilizar el ascensor para desplazarse a las zonas privadas del mismo, constituye una vulneración directa a la Ley 675 de 2011.

De la misma manera el libelista otorga credibilidad a lo expuesto en el citado informe, teniendo en cuenta, que la sociedad enajenadora expone en su libelo de alegatos allegado con oficio 1-2021-09083 del 05 de marzo de 2021, refiriéndose al ascensor del club house, *“ por la que se solicita ser tenido en cuenta que una vez finalizadas estas labores se realizara entrega a la copropiedad y se acreditara el cumplimiento ante la secretaria del Hábitat.”*, situación que de manera fehaciente concuerda con lo relacionado y catalogado en el informe de verificación realizado, bajo este entendido, no vislumbra este despacho violación al principio de legalidad invocado por el recurrente, en consecuencia, no se encuentran llamados a prosperar los argumentos elevados por el apelante.

2. Inexistencia De Deficiencias Constructiva Grave Ascensor Del Club House

Como ya se dejó plasmado en acápites anteriores, la Ley (Ley 675 de 2011) es diáfana en exponer en su artículo 24, la necesidad de entrega de los Bienes comunes esenciales que por disposición normativa su entrega es impajaritable para satisfacer las necesidades de acceso de los bienes privados, para que de manera satisfactoria los residentes de proyecto de vivienda puedan suplir sus necesidades de acceso a su domicilios, situación que no se vislumbra en la presente actuación administrativa, donde se logró evidenciar vulneración a la norma por parte de la sociedad enajenadora URBE CAPITAL S.A., al no realizar la respectiva entrega del ascensor en el proyecto de vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE LOS CERZOS PH, como lo establece la norma para los bienes comunes esenciales, situación que constituye una vulneración sancionable, que va en contravía de lo dispuesto en la norma urbanística vigente, por tanto, y en concordancia con lo señalado en el numeral anterior, las anomalías catalogadas dentro del sub-lite se encuentran motivadas en el artículo 24 de la norma ibidem, para el numeral 3. *Deficiencia zona club house – ascensor*, donde se logró demostrar en el acto primigenio la vulneración a la norma, causando la imposición de multa y orden de hacer para los hallazgos demostrados y probados. En ese tenor, los cargos expuestos por el recurrente no se encuentran llamados a prosperar.

RESOLUCIÓN No. 2315 DEL 08 DE NOVIEMBRE DE 2021
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

3. Falta De Proporcionalidad Y Razonabilidad De La Multa Pecuniaria

En lo que respecta a la **proporcionalidad de la sanción**, la Corte Constitucional en la Sentencia C-125 de 2003, Magistrado Ponente Doctor Álvaro Tafur Galvis, explica las tendencias que existen en nuestro país al momento de imponer las sanciones de la siguiente manera:

“En cuanto al principio de proporcionalidad en materia sancionatoria administrativa, éste exige que tanto la falta descrita como la sanción correspondiente a la misma resulten adecuadas a los fines de la norma, esto es, a la realización de los principios que gobiernan la función pública. Respecto de la sanción administrativa, la proporcionalidad implica también que ella no resulte excesiva en rigidez frente a la gravedad de la conducta, ni tampoco carente de importancia frente a esa misma gravedad”.

Teniendo en cuenta lo anterior, la corte constitucional expone la necesidad de la sanción administrativa en cuanto a la insolvencia de las obligaciones por parte de los administrados, señalando lo siguiente:

“...se exige, entonces, que la sanción esté contemplada en una norma de rango legal -reserva de ley-, sin que ello sea garantía suficiente, pues, además, la norma que la contiene debe determinar con claridad la sanción, o por lo menos permitir su determinación mediante criterios que el legislador establezca para el efecto. Igualmente, ha de ser razonable y proporcional, a efectos de evitar la arbitrariedad y limitar a su máxima expresión la discrecionalidad de que pueda hacer uso la autoridad administrativa al momento de su imposición. En otros términos, la tipificación de la sanción administrativa resulta indispensable como garantía del principio de legalidad”². (Subrayado fuera del texto)

Concordante con la jurisprudencia, la sanción impuesta al enajenador URBE CAPITAL S.A, de acuerdo a los criterios de justicia y de equidad, según los parámetros establecidos en el artículo 230 de la Constitución Política, la sanción se debe aplicar de acuerdo a la gravedad de la infracción normativa, de esta manera se establece su proporcionalidad, sin sobrepasar los límites de las normas, Conforme a que este tipo de penalidades poseen un fin preventivo para las personas naturales y jurídicas que ejercen la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

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

² Sentencia C-922/01, M.P. Jaime Araujo Rentería

RESOLUCIÓN No. 2315 DEL 08 DE NOVIEMBRE DE 2021*"Por la cual se resuelve un recurso de apelación"*

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 de ellos referidos en el análisis realizado por el Consejo de Estado en su concepto 1564 de 2004⁵.

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 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

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.

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.

A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page.

RESOLUCIÓN No. 2315 DEL 08 DE NOVIEMBRE DE 2021
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

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.

Según lo anterior, encuentra el despacho que en el trámite de la investigación surtida contra el enajenador URBE CAPITAL S.A, se probó el incumplimiento generado por la inobservancia de las normas que regulan las actividades de enajenación de vivienda urbana, Requisitos que son de carácter obligatorio para las personas naturales o jurídicas que ejerzan las actividades descritas y bajo los parámetros del ámbito de las actividades de enajenación, normativa que fue omitida por parte del sancionado al no realizar los arreglos respectivos para dar solución completa a las deficiencias constructivas y por desmejoramiento de especificaciones técnicas catalogadas dentro la actuación administrativa, transgrediendo las normas urbanísticas vigentes, y demás normas concordantes para prevenir, mantener y preservar el derecho a una vivienda digna para las personas. De esta manera, la indexación corresponde a un procedimiento mediante el cual se traen a valor presente las sumas de dinero que por la antigüedad de la norma y el lapso transcurrido desde su expedición, han perdido su poder adquisitivo.

De cara a lo anteriormente relatado, esta Subsecretaria debe ser diáfana en señalar que los criterios utilizados para tasar las sanciones de deficiencias constructivas preceptuadas en el decreto 572 de 2015, ya sean de carácter leve, grave y gravísima, se encuentran enmarcados de acuerdo a los parámetros relevantes del artículo 50 del código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, como se plasma en el cuerpo del acto administrativo sancionatorio No. 116 del 15 de marzo de 2021, bajo este entendido, la administración al realizar una tasación de la multa de manera arbitraria y caprichosa entraría a vulnerar compendios normativos y por tanto la actuación administrativa adolecería de ilegalidad. Bajo este entendido, el cargo elevado no se encuentra llamado a prosperar.

4. Falsa Motivación

Por otra parte, La falsa motivación se exhibe cuando el fundamento legal al acto administrativo es inexistente, o cuando los hechos son calificados equivocadamente desde el punto de vista jurídico, generándose en el primer supuesto, el error de hecho, y en el segundo, error de derecho, como modalidades diferentes de la falsa motivación. En el caso en estudio no se presentó ninguna de las dos situaciones descritas porque la Subdirección encontró probado jurídicamente el hecho que constituye la razón por la cual sancionó a la sociedad URBE CAPITAL S.A.

La jurisprudencia y la doctrina han establecido que los actos administrativos incurren en la causal de nulidad por falsa motivación en los siguientes casos: Se presenta inexistencia de fundamentos de hecho o de derecho en la manifestación de voluntad de la Administración Pública; los supuestos de hecho

RESOLUCIÓN No. 2315 DEL 08 DE NOVIEMBRE DE 2021
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

esgrimidos en el acto son contrarios a la realidad, bien sea por error o por razones engañosas o simuladas; el autor del acto le ha dado a los motivos de hecho o de derecho un alcance que no tienen y los motivos que sirven de fundamento al acto no justifiquen la decisión.

Al respecto, la Corte Constitucional se ha pronunciado de la siguiente manera:

(...)“El deber de motivación de los actos administrativos que (por regla general) tiene la administración, hace efectiva la cláusula de Estado de Derecho, el principio democrático, el principio de publicidad en las actuaciones de la administración, al tiempo que permite a los asociados contar con elementos de juicio suficientes para ejercer su derecho de contradicción y defensa a fin de acudir ante las instancias gubernativas y autoridades judiciales para controlar los abusos en el ejercicio del poder. De esta forma a la Administración corresponde motivar los actos, estos es, hacer expresas las razones de su decisión, mientras que a la jurisdicción compete definir si esas razones son justificadas constitucional y legalmente” (...)⁶

De igual forma, el Consejo de Estado ha conceptualizado la falsa motivación así:

“La causa o motivo de los actos administrativos (elemento causal) se conforma de los fundamentos de hecho y de derecho que son los que determinan la decisión que la Administración adopta, así cuando existe falsa motivación, se entiende que la sustentación fáctica en que se apoya no corresponde a la realidad.

Además, dichos motivos correspondieron a una concreta relación entre los hechos y las consideraciones jurídicas que le asistieron, de tal manera que lo resuelto corresponde a la realidad de los acontecimientos y es indudable que no existió falsa motivación”⁷

De acuerdo a las manifestaciones planteadas por la sociedad enajenadora, este Despacho concuerda con el A quo, debido a que desde el primer momento de la queja, se evidenció la existencia de deficiencias constructivas en la parte denominada **deficiencia zona de club de house**, situaciones que se manifestaron en el Informe de Verificación de Hechos No. 19-1349 del 27 de noviembre de 2019 (folio 325 a 330) del 21 de noviembre de 2019, de lo cual se puede extraer que desde el inicio de la queja, la Subdirección de investigaciones conoció de la existencia de anomalías en la zona ya relacionada, no obstante, el área técnica en el informe anteriormente denominado, dejó expuesto, *“Mediante oficio con radicado 2-2019-33713 y entregado el 5 de julio de 2019; se le manifiesta al administrador y/o representante legal del conjunto residencial alto de los cerezos que haga llegar el detalle de cada uno de los ITEMS que fueron objeto de reclamación en la queja 1-2017-108116 y que no fueron mencionados por la administración delegada el día de la visita el 06 de mayo de 2019”*.

⁶ Corte Constitucional SU 917 del 2010

⁷ Consejo de Estado, Sección Cuarta, Radicación número: 25000-23-27-000-2005-00279-01(16772)

KL

RESOLUCIÓN No. 2315 DEL 08 DE NOVIEMBRE DE 2021
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

En manifestación a lo anterior, mediante oficio radicado No. 1-2020-05435 de fecha 03 de marzo de 2020, allego respuesta donde expone de manera detallada las anomalías presentadas en las zonas comunes CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE LOS CEREZOS PH, lo que motivó para que se determinara realizar una nueva visita donde quedaron consignados de forma clara y precisa las anomalías colocadas en conocimientos en la respectiva queja inicial, situación que no aportó a la investigación hechos nuevos, si no lo que hizo fue darle claridad a la queja instaurada desde un comienzo, situación jurídica que motivó para que mediante Auto No. 550 del 05 de noviembre de 2020, se adicionara el auto de Apertura 5015 del 09 de diciembre de 2020, incorporando las evidencias obtenidas en el verificación de hechos Informe de Verificación de Hechos No. 20-274 del 16 de octubre de 2020.

Como se observa, lo que hizo el despacho fue darles plena garantía a las partes de la actuación administrativa, adicionando la verificación de hechos Informe de Verificación de Hechos No. 20-274 del 16 de octubre de 2020, y así poder determinar de forma de adecuada los hechos acaecidos en las zonas comunes CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE LOS CEREZOS PH, situación que fue plasmada de manera detallada en el acto administrativo No. 116 del 15 de marzo de 2021, donde se logró demostrar la vulnera a la norma urbanística por parte del enajenador investigado. De acuerdo a lo manifestado no existe falsa motivación dentro de los cargos elevados y sancionados en sede de primera instancia para los hechos catalogados como *3. Deficiencia zona club house – ascensor.*

así mismo se deja claro, que todo el material probatorio aportado por la sociedad enajenadora fue valorado de forma satisfactoria, donde se determinó, excluir parte de las deficiencias constructivas que fueron catalogadas, donde la sociedad enajenadora demostró la subsanación de las mismas o en su defecto existía pérdida de competencia para conocer el despacho, como se puede vislumbrar durante todo el trámite de la investigación y sus etapas se dio plena garantía a la sociedad investigada, de acuerdo a lo dispuesto en la Ley.

fueron los señalamientos hechos por la sociedad investigada en el radicado No. 1-2014-40930 del 24 de junio de 2014, donde planteó que las zonas comunes se habían entregado el 16 de abril de 2013, de lo cual, dentro del acervo probatorio no se encontró indicio alguno de la veracidad de tales argumentos; en conclusión para este despacho la entrega del proyecto de vivienda EDIFICIO CEDRO 142 data del periodo comprendido entre diciembre de 2012 (entrega del primer inmueble) y agosto del 2013 (entrega del ultimo inmueble), ya que como se advirtió anteriormente no se allego al expediente acta alguna que pueda contradecir lo señalado en las visitas realizadas al inmueble.

En este mismo sentido, en lo relacionado a las zonas comunes y su entrega este despacho comparte lo preceptuado por la ley 675 del 2001, debido a que las anomalías encontradas se denominan Bienes comunes esenciales; los cuales son denominados como indispensables para la existencia y estabilidad de

RESOLUCIÓN No. 2315 DEL 08 DE NOVIEMBRE DE 2021
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

la propiedad horizontal y necesarios también para usar los bienes privados⁸, en concordancia con el artículo 24 ibídem⁹, en el que se señala que existen bienes o zonas comunes que necesariamente se deben entregar junto con el bien privado adquirido, que su existencia es fundamental para poder utilizar el inmueble adquirido, por tanto, para estos bienes no hay plazo diferente que la fecha de entrega del respectivo.

Por otro lado, concuerda este despacho con el A quo, al atenuar la multa impuesta, ya que como se evidencia en el plenario, la sociedad enajenadora allegó la certificación proveniente de la firma **INGENIERÍA DE INSPECCIÓN COLOMBIANA S A S**, con número de certificado 364 de fecha 25 de marzo de 2021, situación que dio justa motivación para que la multa fuera atenuada de acuerdo con el grado de prudencia y diligencia en virtud al deber que le asiste a la sociedad y en consideración al grado de proporcionalidad que para estos efectos resulta predominante tener como consideración, y reponiendo el artículo 2 del acto administrativo primigenio.

En otros términos, el señor JUAN MANUEL VEGA GONZALEZ, en calidad de apoderado judicial del proyecto de vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE LOS CEREZOS- PROPIEDAD HORIZONTAL, se interpuso recurso de reposición y en subsidio de apelación contra la Resolución No. 116 del 15 de marzo de 2021. Donde ataca la resolución que sanciona exponiendo *“No Ocurrencia Del Acaecimiento De La Pérdida De Oportunidad Para Conocer De La Posible Existencia De Deficiencias Constructivas Graves”*, situación a la que se le da respuesta de la siguiente manera:

“No Ocurrencia Del Acaecimiento De La Pérdida De Oportunidad Para Conocer De La Posible Existencia De Deficiencias Constructivas Graves”,

Es dable manifestar al apoderado del proyecto de vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE LOS CEREZOS PH, que la **oportunidad**, es el término con el que cuenta el ciudadano para acudir a la Administración Distrital y poner en conocimiento el hecho generador y la posible vulneración a la normatividad por medio del cual las sociedades constructoras deben edificar en el Distrito Capital, dicho término perentorio se encuentra tipificado en el artículo 14 del Decreto Distrital 572 de 2015:

ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO. Oportunidad para imponer sanciones. - Los hechos relacionados con la existencia de deficiencias constructivas o el desmejoramiento de especificaciones técnicas deberán sancionarse por la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o por la autoridad que haga sus veces, de conformidad con los siguientes términos:

⁸ Artículo 3 de la ley 675 de 2001

⁹ 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...

HL

RESOLUCIÓN No. 2315 DEL 08 DE NOVIEMBRE DE 2021
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

Las afectaciones leves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas cuando se hubieren presentado dentro del año siguiente a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro del año siguiente a las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.

Las afectaciones graves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas cuando se hubieran presentado dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro del año siguiente a la fecha de las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.

Las afectaciones gravísimas, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, 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, o dentro de los dos (2) años siguientes a la fecha de las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones. (Negrilla por fuera del texto)

De acuerdo al acervo probatorio que reposa en el plenario, es dable manifestar que por error involuntario se consignó en la resolución sanción, en sede de primera instancia la fecha 21 de diciembre de 2018 para la interposición de la queja, sin embargo, se visualiza que tal información falta a la verdad, ya que como se expone en el mismo cuerpo del acto administrativo sancionatorio la queja se impetró con radicación No. 1-2017-108116-1 del 21 de diciembre de 2017, en este sentido, y de acuerdo al material probatorio que se resguarda en el expediente, en cuanto a los hechos “1-21- fisuras en placa; 4. deficiencias al interior de las torres- humedad en fachadas; 5. deficiencias en zona de cubierta- humedad por cubierta”, opero el fenómeno de oportunidad, ya que , la norma es clara en exponiendo, que ante la ausencia de la entrega de las zonas comunes esenciales esta se entenderá con la entrega de la primera unidad de vivienda del proyecto de vivienda, como lo preceptúa artículo 24 de la Ley 675 de 2001, de lo cual, tratándose de una afectación grave el termino para colocar en conocimiento los hechos anteriormente relatados feneció el día 18 de diciembre de 2017, por fuera de los términos expuestos en la Ley. Dejando claro lo anterior, no se encuentran llamados a prosperar los argumentos elevados por el recurrente.

Por consiguiente, la Subdirección expuso razonadamente el mérito asignado a cada hecho catalogado como deficiencia constructiva derivados de la visita realizada, de la misma manera, concuerda este despacho con el A quo, ya que como se vislumbra en el cuerpo de la Resolución No. 116 del 15 de marzo de 2021, que todo el acervo probatorio que se encuentra alojado en el expediente fue valorado por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, a fin de emitir el acto administrativo definitivo en la presente investigación.

RESOLUCIÓN No. 2315 DEL 08 DE NOVIEMBRE DE 2021
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

Teniendo en cuenta el estudio realizado, las pruebas, los informes técnicos y demás documentos que obran en el expediente, esta Subsecretaría comparte los argumentos y decisiones resueltas en primera instancia en la Resolución No. 1241 del 21 de junio de 2021 que modificó la Resolución No. 116 del 15 de marzo de 2021.

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

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: CONFIRMAR en todas y cada una de sus partes la Resolución No. 1241 del 21 de junio de 2021, proferida por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de la Secretaría Distrital del Hábitat, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente acto.

ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFICAR el contenido de este acto administrativo al representante legal de la sociedad enajenadora URBE CAPITAL S.A., o quien haga sus veces, de conformidad con lo establecido en el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR el contenido de este acto administrativo al apoderado y/o representante legal del proyecto de vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE LOS CEREZOS PH, o quien haga sus veces, de conformidad con lo previsto en el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C. a los 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

Handwritten mark