



RESOLUCIÓN No. 2829 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2019 Página 1 de 10

“Por la cual se culmina una actuación administrativa y se ordena su archivo”

**LA SUBDIRECTORA DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA
DE LA SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN VIGILANCIA Y CONTROL DE
VIVIENDA DE LA SECRETARÍA DEL HÁBITAT**

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979; 078 de 1987, los Decretos Distritales 540 de 1991, 121 de 2008, el Acuerdo 735 de 2019, demás normas concordantes, y,

CONSIDERANDO

Que, contra la sociedad D&B CONSTRUCCIONES S.A., identificada con NIT. 800.020.943-8, representada legalmente por el señor CARLOS ALBERTO DADA BARGUIL (o quien haga sus veces), la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat, adelantó investigación de la queja inicial N° 1201011713 del 21 de junio de 2010, (Folios 1-11) con Auto de apertura de investigación No. 669 del 8 de febrero de 2011 (folios 56-61), en razón del escrito presentado por el señor JAIME CORREDOR, en calidad de administrador y/o representante legal del proyecto de vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL BALCONES DE MANZANEDA II, ubicado en la Carrera 56 No. 161-71 de Bogotá, por las deficiencias constructivas presentadas en las zonas comunes del citado proyecto.

Que luego de surtidas las actuaciones pertinentes, la investigación culminó con la expedición de la Resolución No. 905 del 30 de mayo de 2013 *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”* (Folios 117-130).

Que los artículos primero y segundo de la Resolución No. 905 del 30 de mayo de 2013 *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*, establecen:

“ARTÍCULO PRIMERO: Imponer a la sociedad D & B CONSTRUCCIONES S.A, identificada con el Nit. 800.020.943-8 y representada legalmente por el señor CARLOS ALBERTO DADA BARGUIL o quien haga sus veces, multa por valor de valor correspondiente a los **CIENTO CUATRO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$104.000) M/l** que indexados de conformidad con el procedimiento antes expuesto corresponde a **DOCE MILLONES TRES MIL QUINIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS (\$12.003.565.00) M/l**, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente resolución.

RESOLUCIÓN No. 2829 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2019 Página 2 de 10

“Por la cual se culmina una actuación administrativa y se ordena su archivo”

ARTÍCULO SEGUNDO: *Requerir a la sociedad enajenadora D & B CONSTRUCCIONES S.A., para que dentro de tres (3) meses calendario siguientes a la ejecutoria del presente acto, subsane los hechos objeto de queja catalogado como afectaciones leves y graves relacionados con: 1)- Las juntas de dilatación entre las diferentes estructuras presentan separación en algunos casos hasta de 5 centímetros entre ellas. 2)- Filtración de agua en los parqueaderos cubiertos. 3)- Fisuras por retracción en la placa del primer piso que conforma el área de parqueaderos y circulación vehicular 4)- Las juntas de dilatación de la placa del primer piso no fueron debidamente marcadas 5)- En los muros de los pisos superiores de las tres torres se evidencia una ausencia de plomo en los muros hasta de 1.5 centímetros 6)- Los pisos de las escaleras no se encuentran nivelados. 7)- Fisuras en muros del salón comunal y demás áreas comunes, producto del asentamiento de la edificación, las cuales no denotan afectación estructural alguna, fisuras que han debido ser atendidas dentro del término de garantía ofrecido. 8)- Porosidad en los muros de concreto 9)- Se constata oxidación en las puertas de las cajas de medidores de acueducto, hecho que constituye una deficiencia constructiva, catalogada como una afectación leve, incumpliendo con ello lo establecido en el Anexo al Acuerdo 20 de 1995 Código de la construcción, contenidos en el informe de visita técnica practicada por el Despacho el día 20 de agosto de 2010 (Fols. 29 al 42), que afectan las zonas comunes del CONJUNTO RESIDENCIAL BALCONES DE MANZANEDA 2.”*

Que la Resolución No. 905 del 30 de mayo de 2013 *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”* fue notificada de manera personal al señor VLADIMIR ALZATE ESTRADA, en calidad de apoderado de la quejosa, el día 18 de junio de 2013 (folio 133), mientras que la sociedad enajenadora D&B CONSTRUCCIONES S.A., se notificó por edicto el día 20 de junio de 2013 (folios 134-135).

Que contra la Resolución No. 905 del 30 de mayo de 2013 *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”* no se interpusieron los recursos de ley, quedando debidamente ejecutoriada el día 28 de junio de 2013 (folio 136).

Que mediante radicado 2-2013-61865 del 15 de octubre de 2013, se efectuó el cobro persuasivo de la Resolución No. 905 del 30 de mayo de 2013 *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”* (folio 137).

Que, al no evidenciar el pago de la multa impuesta, mediante radicado 2-2014-19050 del 25 de marzo de 2014 se remite la Resolución No. 905 del 30 de mayo de 2013 *“Por la*



RESOLUCIÓN No. 2829 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2019 Página 3 de 10

"Por la cual se culmina una actuación administrativa y se ordena su archivo"

cual se impone una sanción y se imparte una orden" a la Unidad de Ejecuciones Fiscales de la Secretaría de Hacienda Distrital para su cobro eoactivo (folio 138).

Que, una vez finalizadas las labores de cobro persuasivo, memorando 3-2014-66437 del 10 de octubre de 2014 (folio 140), se remitió el expediente a la Subdirección de Inspección Vigilancia y Control, con el fin de continuar con el seguimiento a la orden impuesta en la Resolución No. 905 del 30 de mayo de 2013 *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*.

Que mediante oficios de radicado 2-2015-17424 del 20 de marzo de 2015 y 2-2015-53866 del 28 de agosto de 2015, este Despacho efectuó el requerimiento de la orden de hacer impuesta en la Resolución No. 905 del 30 de mayo de 2013 *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*, a la sociedad enajenadora (folios 141-143), sin obtener pronunciamiento alguno de parte de D&B CONSTRUCCIONES S.A.

Que sin obtener información alguna que acreditara el cumplimiento de la orden de hacer impuesta, este Despacho remitió el expediente al Área Técnica, con el fin de corroborar las obras realizadas por la sociedad enajenadora, motivo por el cual, el día 20 de septiembre de 2016, se llevó a cabo la visita de verificación de hechos, por parte del arquitecto FERNANDO BARBOSA OSORIO, de la Secretaría del Hábitat, a la cual asistió el señor CESAR VEGA, en calidad de administrador del proyecto de vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL BALCONES DE MANZANEDA II, sin que se evidencie la asistencia de la sociedad enajenadora, pese a haber sido citada mediante radicado 2-2016-64664 del 9 de septiembre de 2016 (folio 144), tal y como consta en el Informe No. 16-991 del 26 de septiembre de 2016 (folios 148-151), en el cual se manifestó:

"HALLAZGOS"

1. Las juntas de dilatación entre las diferentes estructuras, presentan separación en algunos casos hasta de 5 centímetros entre ellas. En el reconocimiento físico, se pudo constatar se siguen presentando grietas significativas en los pisos superiores de las tres torres del conjunto residencial. El hecho persiste

(Anexa 4 fotos)

2. filtración de agua en los parqueaderos cubiertos. Se presentan grietas en la placa superior de los parqueaderos cubiertos, entre estas grietas de esta placa, existe evidencia de filtración de aguas que afectan directamente lo vehículos que allí se parquean. El hecho persiste.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 2829 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2019 Página 4 de 10

“Por la cual se culmina una actuación administrativa y se ordena su archivo”

(Anexa 4 fotos)

3. Fisuras por retracción en la placa del primer piso que conforma área de parqueaderos y circulación vehicular. Durante la visita se evidenciaron grietas significativas en la palca superior de circulación vehicular en especial sobre el área de los parqueaderos cubiertos. El persiste

4. las juntas de dilatación de las placas del primer piso, no fueron debidamente marcadas. Al momento de la visita, no se identificó la falta de dilataciones, en placas de primer piso no se evidencio la falta de dilataciones. El hecho no persiste

5. En los muros de los pisos superiores de las tres torres se evidencia una ausencia de plomo en los muros hasta de 1.5 centímetros. A pesar que la copropiedad realizó intervenciones en acabados de muros con estuco y pintura, las ondulaciones en muros continúan. El hecho persiste.

(Anexa 1 foto)

6. Los pisos de las escaleras no se encuentran nivelados. Durante la visita, se identificó, que las escaleras y circulaciones de las tres torres, fueron intervenidos por la copropiedad, con afinados y acabados de piso, estuco y pintura. Hecho subsanado por la copropiedad.

(Anexa 1 foto)

7. Fisuras en muros del salón comunal y demás áreas comunes producto del asentamiento de la edificación, las cuales no denotan afectación estructural alguna, fisuras que han debido ser atendidas dentro del término de garantía ofrecido. En el reconocimiento físico del salón comunal, se evidencia presencia de fisuras, que se presentaron, luego de la intervención realizada por la copropiedad, en relación a la aplicación de estuco y pintura. El hecho persiste.

(Anexa 2 fotos)

8. Porosidad en los muros de concreto las porosidades en muros de áreas comunes se mantienen. El hecho persiste.

(Anexa 2 fotos)



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 2829 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2019 Página 5 de 10

“Por la cual se culmina una actuación administrativa y se ordena su archivo”

9. Se constata oxidación en las puertas de las cajas de medidores de acueducto. Las puertas de las cajas de medidores de acueducto, fueron pintadas por la copropiedad. Hecho subsanado por la copropiedad.”

Que, al no contar con pronunciamiento alguno por parte de la sociedad enajenadora que acreditara el cumplimiento de la orden, mediante memorando 3-2018-05383 del 27 de septiembre de 2018, este Despacho remitió nuevamente el expediente al Área Técnica, con el fin de corroborar las obras realizadas por la sociedad enajenadora, motivo por el cual, mediante radicado 2-2019-00650 del 11 de enero de 2019, recibido el 14 de enero de 2019 tal y como consta en la guía YG215369367C0 de la firma SERVICIOS POSTALES ANCIONALES S.A., se informó al administrador del CONJUNTO RESIDENCIAL BALCONES DE MANZANEDA II que el día 30 de enero de 2019, se llevaría a cabo visita técnica de verificación de hechos objeto de orden (folios 169-170), y en el mismo sentido se informó a la sociedad enajenadora mediante radicado 2-2019-000649 del 11 de enero de 2019.

el día 30 de enero de 2019, se llevó a cabo la visita de verificación de hechos, por parte del ingeniero BRIAN RAMOS CARRILLO de la Secretaría del Hábitat, a la cual no asistieron ni el quejoso ni la sociedad enajenadora, tal y como consta en el Informe de Verificación de Hechos No. 19-706 del 18 de julio de 2019 (folio 173), en el cual se manifestó lo siguiente:

“HALLAZGOS

A la visita NO asistió el quejoso.

La visita técnica programada para el día Miércoles 30 de Enero del 2019 a las 10:30 horas, NO fue atendida por el quejoso, Administrador y/o quien haga sus veces. Razón por la cual se le envió comunicación para que informara las razones de su inasistencia [2-2019-19757, fol. 169], recibida el día 25 de abril de 2019. A la fecha de este informe NO ha sido recibida dicha respuesta.

Las comunicaciones de la citación a la visita fueron así:

Quejoso - Administrador: 2-2019-00650 entregada el 15 de enero de 2019, [fol. 163]

Enajenador: 2-2019-00649 entregada el 15 de enero de 2019, [fol. 162]”

M



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 2829 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2019 Página 6 de 10

"Por la cual se culmina una actuación administrativa y se ordena su archivo"

Que mediante radicado 2-2019-19757 del 22 de abril de 2019, recibida el 25 de abril de 2019, este Despacho requirió al administrador y o representante legal del CONJUNTO RESIDENCIAL BALCONES DE MANZANEDA II, para que informara las razones que justificaran su inasistencia, sin que a la fecha se haya pronunciado.

Que, en garantía del debido proceso, mediante oficios de radicado 2-2019-42533 del 12 de agosto de 2019, recibida el día 21 de agosto de 2019 según consta en la guía YG237293170C0 y 2-2019-59827 del 30 de octubre de 2019, recibida el día 30 de octubre de 2019 según consta en la guía YG244812207C0 de la firma SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.S (folios 174-179), se dio traslado del informe de verificación de hechos No. 19-706 del 18 de julio de 2019, tanto al quejoso como a la sociedad enajenadora, los cuales, a la fecha de se hayan pronunciado al respecto.

Una vez realizado el análisis respectivo de las actuaciones y pruebas obrantes en el proceso, y teniendo en cuenta que se ha garantizado el debido proceso de la sociedad enajenadora, sin que se haya evidenciado ninguna causal que impida continuar con las actuaciones administrativas adelantadas hasta el momento, se procede a efectuar el correspondiente:

ANÁLISIS DEL DESPACHO

En concordancia con lo expresado, procede este Despacho a realizar el estudio de las actuaciones adelantadas, así como de las pruebas recaudadas por esta Subdirección y las manifestaciones emitidas por las partes, sobre los hechos objeto de la orden hacer contenidos en la Resolución No. 905 del 30 de mayo de 2013 *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*.

Con fundamento en lo anterior, conforme a los requerimientos efectuados por este Despacho y, teniendo en cuenta que este, ha desplegado todos los elementos encaminados a dar cumplimiento a la orden de hacer aquí expuesta, como proceso final para verificar el saneamiento de los hechos contenidos en el artículo segundo de la Resolución No. 905 del 30 de mayo de 2013 *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*, dado que de conformidad con el informe de verificación de hechos No. 19-706 del 18 de julio de 2019 (folio 173), la visita no fue atendida por ni por la quejosa ni por la enajenadora a pesar de haberse efectuado la citación respectiva mediante los radicados 2-2019-00650 y 2-2019-000649 del 11 de enero de 2019 remitidas tanto al quejoso como a la sociedad enajenadora respectivamente, por parte de este Subdirección en debida forma.

RESOLUCIÓN No. 2829 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2019 Página 7 de 10

"Por la cual se culmina una actuación administrativa y se ordena su archivo"

Por consiguiente, y pese a los esfuerzos efectuados por este Despacho en respeto al debido proceso, el quejoso guardó silencio ante el requerimiento para aportara justificación por la inasistencia a la visita técnica, efectuado mediante radicado 2-2019-19757 del 22 de abril de 2019, así como ante el traslado del informe de verificación de hechos No. 19-706 del 18 de julio de 2019 efectuado mediante radicado 2-2019-42533 del 12 de agosto de 2019, este Despacho se ve imposibilitado para verificar el cumplimiento de la orden de hacer contenida en la Resolución No. 905 del 30 de mayo de 2013 *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*.


En virtud de lo anterior, este Despacho encuentra que, si bien es cierto, la obligación de la sociedad enajenadora es la de subsanar los hechos materia de orden de hacer, dicha obligación queda relevada cuando la deficiencia constructiva, es imposible de verificar para la administración por la omisión del quejoso, en asistir y pronunciarse, frente a los requerimientos de este Despacho.

En el presente asunto, encuentra el Despacho aplicable el principio general del derecho:

"Ad impossibilia nemo tenetur" que traduce nadie está obligado a lo imposible, dicho postulado ha sido tratado por la jurisprudencia en el siguiente sentido:

*"(...) Lo imposible, jurídicamente no existe; y lo que no existe no es objeto de ninguna obligación; por tanto, la obligación a lo imposible no existe por ausencia de objeto jurídico. b) Toda obligación debe estar proporcionada al sujeto de la misma, es decir, debe estar de acuerdo con sus capacidades; como lo imposible rebasa la capacidad del sujeto de la obligación, es desproporcionado asignarle a aquél una vinculación con un resultado exorbitante a su capacidad de compromiso, por cuanto implicaría comprometerse a ir en contra de su naturaleza, lo cual resulta a todas luces un absurdo. c) El fin de toda obligación es construir o conservar -según el caso- el orden social justo. Todo orden social justo se basa en lo existente o en la probabilidad de existencia. Y como lo imposible jurídicamente resulta inexistente, es lógico que no haga parte del fin de la obligación; y lo que no está en el fin no mueve al medio. Por tanto, nadie puede sentirse motivado a cumplir algo ajeno en absoluto a su fin natural. d) Toda obligación jurídica es razonable. Ahora bien, todo lo razonable es real o realizable. Como lo imposible no es real ni realizable, es irracional, lo cual riñe con la esencia misma de la obligación."*¹
(Subrayado y negrilla fuera del texto original).

¹ Corte Constitucional, Sentencia C-337 de 1993





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 2829 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2019 Página 8 de 10

“Por la cual se culmina una actuación administrativa y se ordena su archivo”

Así las cosas, este Despacho, ante la renuencia del quejoso a atender a las citaciones efectuadas por esta Subdirección para que ésta lleve a cabo visita técnica y de esta forma corroborar si los hechos persisten, así como a pronunciarse sobre los requerimientos y traslados, no está obligado a continuar con la verificación de la orden de hacer ante la imposibilidad material para dar cumplimiento a sus funciones.

Por otro lado, en cada una de las actuaciones adelantadas se le han dado todas las garantías tanto a la sociedad enajenadora como a la parte querellante en el transcurso de la investigación, respetando el debido proceso (Art. 29 de la C.N.); el cual debe ser observado en todo tipo de actuaciones administrativas; para una mayor claridad al respecto la Corte Constitucional ha expuesto en numerosas jurisprudencias el alcance del principio constitucional del debido proceso, y en lo que a procedimientos de tipo administrativo se refiere, se ha establecido:

“El debido proceso es un derecho fundamental. Posee una estructura compleja, en tanto se compone por un plexo de garantías que deben ser observadas en todo procedimiento administrativo o judicial, escenarios en los que operan como mecanismo de protección a la autonomía y libertad del ciudadano y límites al ejercicio del poder público. Por ese motivo, el debido proceso es también un principio inherente al Estado de Derecho, cuyas características esenciales son el ejercicio de funciones bajo parámetros normativos previamente establecidos y la erradicación de la arbitrariedad. Así lo ha explicado la Corte:

“(…) el derecho al debido proceso se muestra como desarrollo del principio de legalidad, pues representa un límite al ejercicio del poder público, y en particular, al ejercicio del ius puniendi del Estado. En virtud del citado derecho, las autoridades estatales no podrán actuar en forma omnimoda, sino dentro del marco jurídico definido democráticamente, respetando las formas propias de cada juicio y asegurando la efectividad de aquellos mandatos que garantizan a las personas el ejercicio pleno de sus derechos”.

En ese contexto, la jurisprudencia constitucional ha definido el debido proceso como el conjunto de etapas, exigencias o condiciones establecidas por la ley, que deben concatenarse al adelantar todo proceso judicial o administrativo. 2 Entre estas se cuentan el principio de legalidad, el derecho al acceso a la jurisdicción y a la tutela judicial efectiva de los derechos humanos, el principio del juez natural, la garantía de los derechos de defensa y contradicción, el principio de



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 2829 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2019 Página 9 de 10

"Por la cual se culmina una actuación administrativa y se ordena su archivo"

doble instancia, el derecho de la persona a ser escuchada y la publicidad de las actuaciones y decisiones adoptadas..." 3 (Negritas y subrayas fuera de texto).

Por las razones que se acaban de señalar, y en ejercicio de las facultades de Inspección, Vigilancia y Control sobre los enajenadores de vivienda, concernientes a este Despacho, no es procedente continuar adelantando las actuaciones administrativas relacionadas con la verificación de la orden establecida en la Resolución No. 905 del 30 de mayo de 2013 *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*, en virtud de la imposibilidad material para la Administración de verificar los hechos, por lo que en consecuencia se dará por terminada la presente actuación declarándose la culminación de la orden impuesta en la resolución ya citada.

En mérito de lo expuesto, este despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. Declárese culminada la orden impuesta en la Resolución No. 905 del 30 de mayo de 2013 *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"* en contra de la sociedad **D&B CONSTRUCCIONES S.A.**, identificada con el NIT No. **800.020.943-8**, representada por el señor **CARLOS ALBERTO DADA BARGUIL** (o quien haga sus veces), por las razones expuestas en la parte motiva del presente acto administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO. Notifíquese el contenido del presente acto administrativo, a la sociedad **D&B CONSTRUCCIONES S.A.**, identificada con el NIT No. **800.020.943-8**, representada por el señor **CARLOS ALBERTO DADA BARGUIL** (o quien haga sus veces).

ARTÍCULO TERCERO. Notifíquese el contenido del presente acto administrativo, al administrador y/o representante legal del proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL BALCONES DE MANZANEDA II** (o quien haga sus veces).

ARTÍCULO CUARTO. Contra la presente resolución procede el recurso de reposición ante este Despacho y el de apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, los cuales podrán interponer en



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 2829 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2019 Página 10 de 10

"Por la cual se culmina una actuación administrativa y se ordena su archivo"

la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación según el caso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 74 y siguientes de la Ley 1437 de 2011- Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y en el literal i artículo 20 del Decreto Distrital 121 de 2008.

ARTÍCULO QUINTO. Una vez realizado el trámite de notificación y se encuentre en firme el acto administrativo, procédase al archivo del expediente N°1201011713 del del 21 de junio de 2010.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Bogotá D.C., a los veinticinco días (25) del mes de noviembre de dos mil diecinueve (2019).

LEIDY VINETH RIVERA GONZALEZ
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Erika Fernanda Blanco Quimbayo - Contratista SICV
Revisó: Diana Marcela Quintero - Profesional Especializado SICV