

Bogotá D.C.,

Señor (a):

ADMINISTRADOR Y/O REPRESENTANTE LEGAL (o quien haga sus veces)
EDIFICIO CIPRES REAL I – PROPIEDAD HORIZONTAL
CALLE 71 # 72 - 97
BOGOTA D.C

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.
2-2021-73123

FECHA: 2021-12-17 14:34 PRO 846323 FOLIOS: 1
ANEXOS: 14 FOLIOS
ASUNTO: COMUNICACION
DESTINO: EDIFICIO CIPRES REAL I
TIPO: OFICIO SALIDA
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

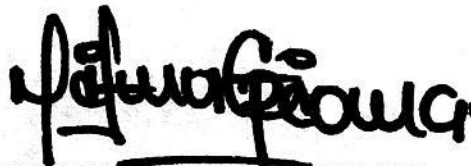
Asunto: Comunicación **RESOLUCIÓN No. 2478 del 10 de diciembre de 2021**
Expediente No. **1-2018-30458-1**

Respetado (a) Señor (a),

Dando cumplimiento al artículo **QUINTO** de la **RESOLUCIÓN No. 2478 del 10 de diciembre de 2021**, “Por la cual se resuelve recurso de reposición y se concede recurso de apelación interpuesto contra del Auto Nro. 1280 del 28 de julio de 2021” atentamente remito copia del mencionado acto administrativo para su comunicación.

Recuerde que puede notificarse personalmente o ser comunicado vía correo electrónico del contenido de todos los actos administrativos que deban ser notificados o comunicados a usted dentro de la actuación administrativa, enviando debidamente diligenciado y firmado al correo electrónico notificaciones@habitatbogota.gov.co el formato PM05-FO570-V2 denominado “**AUTORIZACIÓN PARA REALIZAR LA NOTIFICACIÓN ELECTRÓNICA DE LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS**” (descargable mediante Código QR adjunto).

Cordialmente,



MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Juan José Corredor Cabuya – Profesional Especializado SIVC

Anexo: Catorce (14) folios



RESOLUCIÓN No. 2478 DEL 10 DE DICIEMBRE DE 2021

“Por la cual se resuelve recurso de reposición y se concede recurso de apelación interpuesto contra del Auto Nro.1280 del 28 de julio de 2021”

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

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 66 de 1968, los Decretos Ley 2610 de 1979, 078 de 1987, los Decretos Distritales 572 del 2015 y 121 de 2008, Acuerdo Distrital 079 de 2003 y 735 de 2019 y demás normas concordantes,

CONSIDERANDO

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, dentro de la actuación administrativa con radicado No. 1-2018-30458 expidió Auto de Abstención No. 1280 del 28 de julio de 2021 donde se determinó no iniciar investigación administrativa en contra de la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA URBANA MB S.A.S** identificada con NIT 900.602.622-1 representada legalmente por el señor **GERMAN MARTINEZ BAYONA** (o quien haga sus veces)

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

1. Resolución No. 080 del 16 de marzo de 2020 *“Por la cual se adopta como medida transitoria por motivos de salubridad pública la suspensión de términos para los procesos sancionatorios adelantados en la secretaría de hábitat”*, *SG*

RESOLUCIÓN No. 2478 DEL 10 DE DICIEMBRE DE 2021

Pág. 2 de 28

“Por la cual se resuelve recurso de reposición y se concede recurso de apelación interpuesto contra del Auto Nro.1280 del 28 de julio de 2021”

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

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

Que la Alcaldía Mayor de Bogotá mediante Decreto 193 del 26 de agosto de 2020, *“Por medio del cual se adoptan medidas transitorias de policía para garantizar el orden público en el Distrito Capital y mitigar el impacto social y económico causado por la pandemia de Coronavirus SARS-Cov-2 (COVID-19) en el periodo transitorio de nueva realidad”, se*

RESOLUCIÓN No. 2478 DEL 10 DE DICIEMBRE DE 2021

Pág. 3 de 28

“Por la cual se resuelve recurso de reposición y se concede recurso de apelación interpuesto contra del Auto Nro.1280 del 28 de julio de 2021”

establecen las normas de la Nueva Realidad en Bogotá y culminó las medidas especiales de restricción de la circulación en todas las localidades de Bogotá, entre las que está Chapinero, a partir del 27 de agosto de 2020.


Que de conformidad con lo expuesto líneas atrás, los términos de las investigaciones administrativas adelantadas en el marco de las funciones de control respecto de la actividad de enajenación de vivienda urbana por parte de personas naturales o jurídicas se suspendieron desde el 16 de marzo de 2020 hasta el 27 de agosto de 2020 inclusive; por lo tanto, se levanta la suspensión de términos en los procesos administrativos sancionatorios que adelanta la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda a partir del día veintiocho (28) de agosto de 2020.

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 56 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, el Auto de abstención Nro. 1280 del 28 de julio de 2021 fue notificada de manera personal por correo electrónico el 26 de agosto de 2021 a la sociedad enajenadora.

Que así mismo en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 68 y ss del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, se notificó de manera personal del Auto de abstención Nro. 1280 del 28 de julio de 2021, el día 09 de agosto de 2021 a la Señora GLORIA MORENO MORENO en calidad de administradora del proyecto de vivienda **EDIFICIO CIPRES REAL I – PROPIEDAD HORIZONTAL**

Que mediante escrito remitido por correo electrónico del 20 de agosto de 2021 al cual se le asigno el radicado Nro. 1-2021-34272 del 20 de agosto de 2021, la señora GLORIA MORENO MORENO en calidad de administradora del proyecto de vivienda **EDIFICIO CIPRES REAL I – PROPIEDAD HORIZONTAL** interpuso recurso de reposición y en contra del Auto de abstención Nro. 1280 del 28 de julio de 2021

Que mediante correos electrónicos remitidos el 24 de agosto de 2021 a los cuales se les asignó los siguientes radicados Nros. 1-2021-34803, 1-2021-34800 y 1-2021-34784 del 25 de agosto de 2021 la señora GLORIA MORENO MORENO en calidad de administradora del proyecto de vivienda **EDIFICIO CIPRES REAL I – PROPIEDAD HORIZONTAL** interpuso recurso de reposición y en contra del Auto de abstención Nro. 1280 del 28 de julio de 2021.

Que mediante radicado Nro. 1-2021-34964 del 25 de agosto de 21, la Curadora Urbana Nro. 2 remitió por competencia el escrito de recurso presentado ante dicha dependencia por la 

RESOLUCIÓN No. 2478 DEL 10 DE DICIEMBRE DE 2021

Pág. 4 de 28

“Por la cual se resuelve recurso de reposición y se concede recurso de apelación interpuesto contra del Auto Nro. 1280 del 28 de julio de 2021”

señora GLORIA MORENO MORENO en calidad de administradora del proyecto de vivienda **EDIFICIO CIPRES REAL I – PROPIEDAD HORIZONTAL** interpuso recurso de reposición y en contra del Auto de abstención Nro. 1280 del 28 de julio de 2021

Que corresponde a esta Subdirección resolver el recurso de reposición presentado contra de del Auto de abstención Nro. 1280 del 28 de julio de 2021, previo el siguiente análisis del caso:

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

1. Procedencia

Con relación a los recursos que proceden contra un acto administrativo definitivo, el artículo 74 de la Ley 1437 de 2011 - Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, establece que:

“ARTÍCULO 74. RECURSOS CONTRA LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS. Por regla general, contra los actos definitivos procederán los siguientes recursos:

1. El de reposición, ante quien expidió la decisión para que la aclare, modifique, adicione o revoque.

2. El de apelación, para ante el inmediato superior administrativo o funcional con el mismo propósito.

No habrá apelación de las decisiones de los ministros, Directores de Departamento Administrativo, superintendentes y representantes legales de las entidades descentralizadas ni de los directores u organismos superiores de los órganos constitucionales autónomos.

Tampoco serán apelables aquellas decisiones proferidas por los representantes legales y jefes superiores de las entidades y organismos del nivel territorial.

3. El de queja, cuando se rechace el de apelación.

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

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

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



RESOLUCIÓN No. 2478 DEL 10 DE DICIEMBRE DE 2021

“Por la cual se resuelve recurso de reposición y se concede recurso de apelación interpuesto contra del Auto Nro.1280 del 28 de julio de 2021”

En ese orden, el Auto Nro. 1280 del 28 de julio de 2021, es un acto Administrativo definitivo, el recurso de reposición presentado por el interesado es procedente, conforme lo dispuesto en la norma transcrita

2. Requisitos de forma del Recurso de Reposición.

En primer lugar, el recurso de reposición y en subsidio de apelación fue interpuesto oportunamente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (en adelante CPACA), toda vez que el Auto de abstención Nro. 1280 del 28 de julio de 2021 fue notificado de manera personal el 09 de agosto de 2021, y los recursos de reposición fueron presentados el 20 y 24 de agosto de 2021.

De igual forma, se advierte que los recursos fueron presentados con el lleno de los demás requisitos establecidos en el artículo 77 del CPACA. En consecuencia, se procederá a admitir el recurso de reposición interpuesto y se avocará conocimiento del presente trámite.

En este punto señala esta instancia, que los radicados de escrito al ser analizados denotan que son el mismo escrito y los mismos anexos, razón por la cual al abordarse mas adelante los argumentos se debe dar por atendidos todos los radicados referidos en la parte de considerandos.

3. Competencia

En lo concerniente al funcionario competente para decidir el recurso de reposición, el citado artículo 74 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, dispone que procede ante quien expidió la decisión para que la aclare, modifique, adicione o revoque.

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

“(…) b. Expedir los actos administrativos que sean necesarios para tramitar, sustanciar y resolver las investigaciones y las demás actuaciones administrativas que se adelanten en ejercicio de las facultades de inspección, vigilancia y control a las actividades de anuncio, captación de recursos, enajenación y arrendamiento de

RESOLUCIÓN No. 2478 DEL 10 DE DICIEMBRE DE 2021

Pág. 6 de 28

"Por la cual se resuelve recurso de reposición y se concede recurso de apelación interpuesto contra del Auto Nro.1280 del 28 de julio de 2021"

vivienda. Estas facultades comprenden las de imponer sanciones, impartir órdenes, decretar medidas preventivas, resolver recursos, entre otras.

Acorde con lo expuesto, este Despacho es competente para resolver el recurso de reposición interpuesto en contra del Auto de abstención Nro. 1280 del 28 de julio de 2021

4. Sobre la admisibilidad y decreto de pruebas.

Con relación a este aspecto, debe este Despacho en atención de lo dispuesto en el artículo 79 del CPACA que establece que el recurso de reposición deberán resolverse de plano, a no ser que al interponerse se haya solicitado la práctica de pruebas, o que el funcionario que ha de decidir el recurso considere necesario decretarlas de oficio, bajo este entendido se procederá, de manera previa a abordar los argumentos del recurrente a resolver lo pertinente en cuanto las pruebas solicitadas y aportadas por el investigado.

Así las cosas, observa esta instancia, que en el recurso presentado se evidenciaron las siguientes pruebas:

- Copia Oficio 2018EE10882 del 8 de agosto de 2018 e informe técnico "Diagnóstico Técnico DI-12044" dentro del CR - 30918 del 9 de julio de 2018 del Instituto Distrital de Riesgos y cambio Climático - IDIGER- seis (6) folios.
- Copia del Acta de Visita Técnica del 12 de julio de 2021. DOS (2) folios.
- Copia de los Estatutos de la Propiedad Horizontal. Ochenta y seis (86) folios.
- Copia certificado de tradición 50C-1947190. Dos (2) folios.
- Copia certificación de existencia y representación legal expedida el 21 de julio de 2021 por la Alcaldía Local de Engativá que me acredita como Administradora y representante del EDIFICIO CIPRES REAL 1 PH. un folio.
- Copia de acta de entrega final de zonas comunes del 2 de septiembre de 2016. Tres (3) folios.

En desarrollo del análisis probatorio, le corresponde a esta Subdirección calificar la procedencia o no de los medios de prueba solicitados, a partir del estudio del principio de

RESOLUCIÓN No. 2478 DEL 10 DE DICIEMBRE DE 2021

Pág. 7 de 28

“Por la cual se resuelve recurso de reposición y se concede recurso de apelación interpuesto contra del Auto Nro.1280 del 28 de julio de 2021”

necesidad de la prueba. Esta decisión debe tener en cuenta su conducencia, pertinencia y utilidad.

La conducencia como idoneidad legal que tiene la prueba para demostrar determinado hecho; la pertinencia como la adecuación entre los hechos que se pretenden llevar al proceso y los hechos que son tema de la prueba en éste y su utilidad, para producir en el fallador convicción, sin revestirse superflua de cara a la necesidad de resolver la cuestión problemática.

De acuerdo con lo indicado anteriormente, esta instancia estima procedente incorporar a la presente investigación y tener como pruebas los documentos antes señalados para valorarlos por considerar que los mismos guarda relación con los hechos objeto de investigación.

Por otro lado, la recurrente solicita que esta instancia proceda a decretar las siguientes pruebas:

A LA ALCALDÍA LOCAL DE ENGATIVÁ, PARA QUE INFORME CON FUNDAMENTO EN EL Diagnóstico Técnico DI-12044 DEL DIGER:

- "Que acciones necesarias adelantó dentro de su competencia para el control urbanístico del proyecto desarrollado en el predio de la Calle 71 # 72 — 97, en el Sector Catastra/ Boyacá de la Localidad de Engativá, de acuerdo a 10 estipulado en el Artículo 63 del Decreto 1469 de 2010"
- "Que acciones necesarias adelantó dentro de su competencia, para garantizar que se haya cumplido lo establecido en la licencia de Construcción en Cuanto a los procedimientos constructivos, las especificaciones técnicas y recomendaciones allí consignadas por parte del constructor del proyecto adelantado en el predio de la Calle 71 # 72 — 97 en el Sector Catastral Boyacá de la Localidad de Engativá".
- "Desde su competencia cual fue la implementación de las acciones de seguimiento de las recomendaciones impartidas mediante este diagnóstico técnico, esto con el fin de garantizar la integridad física de los habitantes, vecinos y transeúntes del sector".

Frente a estas solicitudes debe esta instancia indicar que oficiar a la Alcaldía Local de Engativá para obtener dicha información resultan impertinentes e inútiles, por cuanto dichas acciones son situaciones de control urbano, competencias totalmente disimiles a las *de*

“Por la cual se resuelve recurso de reposición y se concede recurso de apelación interpuesto contra del Auto Nro.1280 del 28 de julio de 2021”

competencias de control de vivienda que ejerce esta subdirección; sin perder de vista que en dicha autoridad tiene autonomía en sus actuaciones, razón por la cual no se accederá a lo pedido.

Por otro lado, se solicitó además efectuar oficio a la curaduría Nro. 2 en solicitando lo siguiente:

- ¿Cuáles fueron las acciones que adelantó con posterioridad a la expedición de la Licencia de Construcción LC 13-2 - 1409 del 9 de octubre de 2013?
- Que acciones de seguimiento adelantó con ocasión al asentamiento diferencial presentado en Calle 71 # 72 — 97 en el Sector Catastral Boyacá de la Localidad de Engativá?
- Cuáles fueron las causas que generaron el asentamiento diferencial en Calle 71 # 72 — en el Sector Catastral Boyacá de la Localidad de Engativá?
- Que acciones de seguimiento adelantó la Constructora Urbana MB SAS con ocasión a la intervención del asentamiento diferencial presentado en Calle 71 # 72 — 97 en el Sector Catastral Boyacá de la Localidad de Engativá?
- Que métodos de medición de geotecnia y estructural, utilizó para realizar el seguimiento de la intervención de la Constructora Urbana MB SAS con ocasión a la intervención del asentamiento diferencial presentado en Calle 71 # 72 — 97 en el Sector Catastral Boyacá de la Localidad de Engativá?
- Que investigaciones adelantó contra la Constructora Urbana MB SAS con ocasión a eventual incumplimiento por parte de esta al infringir normas urbanísticas en la intervención de asentamiento diferencial presentado en Calle 71 # 72 - 97 en el Sector Catastral Boyacá de la Localidad de Engativá?
- Que normas de sismoresistencia utilizó para la aprobación de la Licencia de Construcción LC 13-2 — 1409 del 9 de octubre de 2013 y de la intervención de la Constructora Urbana MB SAS con ocasión a la intervención del asentamiento diferencial presentado en Calle 71 # 72 - 97 en el Sector Catastral Boyacá de la Localidad de Engativá?

RESOLUCIÓN No. 2478 DEL 10 DE DICIEMBRE DE 2021

Pág. 9 de 28

“Por la cual se resuelve recurso de reposición y se concede recurso de apelación interpuesto contra del Auto Nro. 1280 del 28 de julio de 2021”

Con relación a esta solicitud, se debe en primer lugar indicar que las Curadurías Urbanas no tienen funciones de Inspección, Vigilancia y Control, por lo cual no es dable acceder a una solicitud relacionada con los seguimientos o investigaciones que este adelanto, ya que la misma a todas luces carece de sustento jurídico, adicionalmente no debe perderse de vista que dicha información resulta impertinente e inútil en la presente investigación máxime cuando la abstención se da por la ocurrencia de un falta de competencia temporal de esta Entidad que limita su capacidad de adelantar actuación administrativa alguna, motivo por el cual no se accederá a la solicitud.

Finalmente, la recurrente solicita sea decretada la siguiente visita:

- VISITA TÉCNICA con acompañamiento de personal interdisciplinario de calculistas en geotecnia y estructurales para que valoren la intervención de la Constructora Urbana MB SAS con ocasión a la intervención del asentamiento diferencial presentado en Calle 71 # 72 - 97 en el Sector Catastral Boyacá de la Localidad de Engativá y RINDAN INFORME TÉCNICO INTERDISCIPLINARIO que determinen las causas del asentamiento diferencial y valoren la intervención de la constructora y certifiquen o conceptúen la habitabilidad y la superación del riesgo determinado por el informe diagnóstico DI-12044 del 8 de julio de 2018 por parte del IDIGER, debidamente fundamentado en las normas técnicas actuales y urbanísticas, de sismoresistencia y cálculos de geotécnica y de estructuras. Agradezco que para el día de la visita, cite a acompañamiento a la Personería Distrital de Bogotá D. C.

Frente a esta solicitud, como se indicó líneas atrás la abstención de esta administración con relación a las deficiencias constructivas denominadas “ENCHARCAMIENTOS EN PLACA CUBIERTA” y “MUROS INTERNOS DE FACHADA CON FISURAS” únicos hechos que constituyeron deficiencias constructivas en los hechos que fueron objeto del informe de Verificación de Hechos Nro. 21-286 del 15 de julio de 2021, obedeció a que no se cumplieron los presupuesto del artículo 14 del Decreto 572 de 2015 mas no por la inexistencia de deficiencias constructivas, razón por la cual esta visita resulta impertinente e inconducente para demostrar que la situación descrita en el Decreto 572 de 2015 no ocurrió.

En vista de lo anterior, no se accederá a esta solicitud probatoria.

5. Argumentos presentados por el recurrente y Consideraciones.**5.1. Abandono de las Entidades del Distrito.**

“Por la cual se resuelve recurso de reposición y se concede recurso de apelación interpuesto contra del Auto Nro.1280 del 28 de julio de 2021”

Con relación a este argumento se esgrime por parte del recurrente lo siguiente:

“(…) Significa lo anterior, que desde el 8 de agosto de 2018, solamente intervino la Secretaria del Hábitat hasta el día de la visita del 12 de julio de 2021, transcurriendo alrededor de 3 años sin el debido acompañamiento de las autoridades distritales y la Curaduría Urbana 2 de Bogotá (esta última quien expidió la Licencia de Construcción LC 13-2 - 1409 del 9 de octubre de 2013 de acuerdo a la evidencia de los Estatutos de la PH, pág. 5) en la intervención que realizara la Constructora Urbana MB SAS, tanto en las afectaciones graves y leves, dejándose al garete dicha intervención sin la supervisión, control y vigilancia de dicha intervención y de estudiar las causas y motivos que conllevó al asentamiento diferencial y que a la fecha NO SABEMOS DE DICHAS CAUSAS, NI MUCHO MENOS LA DEBIDA INTERVENCIÓN DE ACUERDO A LAS NORMAS VIGENTES DE SISMORESISTENCIA Y LOS CALCULOS DE GEOTECNICA Y ESTRUCTURAL, toda vez que las autoridades mencionadas NO implementaron acciones de seguimiento de las recomendaciones impartidas por el Instituto Distrital de Riesgos y Cambio Climático - IDIGER a través del "Diagnóstico Técnico 01-12044", ni tampoco intervinieron en la realización de las obras por parte de la constructora ante el asentamiento diferencial.

Amén de lo anterior, desconocemos si la intervención al asentamiento diferencial realizado por la constructora, cumplió o no con las normas actuales de sismoresistencia, pues tan sólo se limitó a estudios topográficos del proyectista de geotécnica, brillando por la ausencia del calculista estructural y IO más grave es que ninguna autoridad pública distrital validó dicha intervención, ni intervino en la ejecución, pues sólo al informe del IDIGER, dio recomendaciones en dicha intervención. (...)

Por ello, la Secretaría del Hábitat, debe validar o no la intervención realizada por la constructora de acuerdo a las normas actuales de cálculo de geotécnica y estructurales que garanticen la estabilidad de la construcción y la habitabilidad del inmueble, amen que con el declive del edificio, los copropietarios han perdido demanda para venta de inmuebles ante el asentamiento diferencial que conllevó a la desvalorización de dichos inmuebles.”

Consideraciones de la Subdirección.

RESOLUCIÓN No. 2478 DEL 10 DE DICIEMBRE DE 2021

Pág. 11 de 28

“Por la cual se resuelve recurso de reposición y se concede recurso de apelación interpuesto contra del Auto Nro.1280 del 28 de julio de 2021”

Teniendo en cuenta los argumentos planteados por el recurrente, esta Subdirección precisa que la función de inspección, vigilancia y control sobre la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, de conformidad con las Leyes 66 de 1968, 388 de 1997, Decretos Ley 2610 de 1979, 078 de 1987 y demás normas concordantes, se ejerce sobre las personas naturales o jurídicas que desarrollen la actividad de enajenación de vivienda en el Distrito, con el propósito de resguardar el orden social y amparar la observancia de la ley

Teniendo en cuenta lo anterior, esta instancia debe advertir que si bien es cierto en el año 2018 esta entidad tuvo conocimiento del informe elaborado por parte del IDIGER, no debe perderse de vista que los procedimientos sancionatorios correspondientes a la función de Autoridad Administrativa Especial de Policía de esta Entidad se encuentran enmarcados en principio en el artículo 20 del Acuerdo 735 del 09 de enero 2019 el cual establece:

ARTÍCULO 20.- Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat. La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital de Hábitat, o la dependencia que haga sus veces, es una Autoridad Administrativa Especial de Policía con competencias especiales, con el objeto de promover, prevenir, mantener, preservar o restaurar el derecho a la vivienda digna, al patrimonio y al orden público, de conformidad con lo dispuesto por la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987, la Ley 56 de 1985, en concordancia con las leyes 9 de 1989, 388, 400 de 1997, la Ley 820 de 2003, el Decreto Distrital 190 de 2004 y el Decreto 572 de 2015 y las disposiciones que los modifiquen, complementen o adicionen.

Para el efecto, ejerce las funciones de inspección, vigilancia y control de las personas naturales y jurídicas dedicadas a la enajenación y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda o a planes y programas de vivienda realizados por el sistema de autoconstrucción y de las actividades de enajenación de las soluciones de vivienda resultantes de los mismos.

Iniciarán las actuaciones administrativas pertinentes, cuando haya comprobado la enajenación ilegal de inmuebles destinados a vivienda o fallas en la calidad de los mismos, que atenten contra la estabilidad de la obra e impartir órdenes y requerimientos como medidas preventivas, e imponer las correspondientes sanciones. A su turno, las actuaciones administrativas que se surtan dentro de los procesos sancionatorios se adelantarán con observancia a lo dispuesto en el procedimiento que regula la Ley 1437 de 2011.” (Negrilla y Subraya fuera de texto) ✍

RESOLUCIÓN No. 2478 DEL 10 DE DICIEMBRE DE 2021

Pág. 12 de 28

“Por la cual se resuelve recurso de reposición y se concede recurso de apelación interpuesto contra del Auto Nro.1280 del 28 de julio de 2021”

Así pues, para materializar las referidas actuaciones administrativas se ha fijado un procedimiento, el cual esta contemplado en el Decreto 572 de 2015, donde fija las etapas y las situaciones que deben tenerse presentes.

Por lo anterior, con relación a la que visita se efectuó en 2021, se debe precisar que el ordenamiento jurídico establece que con miras a logra el acceso efectivo a la administración de justicia de manera igualitaria y eficaz, se establece la importancia de fijar turnos, esto obedece al cúmulo de trabajo existente al momento de materializar y aplicar las normas concordantes, como lo expone la Ley 962 de 2005 que su el artículo 15, enmarca la figura jurídica del “*Derecho de Turno*”, de la siguiente manera:

“Derecho de turno. Los organismos y entidades de la administración pública nacional que conozcan de peticiones, quejas, reclamos, deberán respetar estrictamente el orden de su presentación, dentro de los criterios señalados en el reglamento del derecho de petición de que trata el artículo 32 del Código Contencioso Administrativo, sin consideración de la naturaleza de la petición, queja o reclamo, salvo que tengan prelación legal. Los procedimientos especiales regulados por la ley se atenderán conforme a la misma. Si en la ley especial no se consagra el derecho de turno, se aplicará lo dispuesto en la presente ley”.

Concordante con lo anterior, la Ley 734 de 2002 en su artículo 34 preceptúa:

“Artículo 34. Deberes. Son deberes de todo servidor público:

(...)

12. Resolver los asuntos en el orden en que hayan ingresado al Despacho, salvo prelación legal o urgencia manifiesta.

(...) ”

Así las cosas, queda claro que en el transcurso de una investigación generada por una queja o conocida de oficio existe el deber de agotar todas las etapas procesales previstas en la legislación, para lo mismo, la Administración tiene la obligación de adelantar las mismas en el estricto orden en que hayan ingresado al Despacho, según lo previsto en artículo 15 de la Ley 962 de 2005, en consecuencia prevalece el derecho sustancial sobre el formal tal y como lo preceptúa el artículo 228 de la Constitución Política de Colombia, toda vez que ni el procedimiento ni el cúmulo de investigaciones avocadas por la administración, pueden ser

“Por la cual se resuelve recurso de reposición y se concede recurso de apelación interpuesto contra del Auto Nro.1280 del 28 de julio de 2021”

impedimento para hacer efectivo el derecho sustancial, por el contrario, deben propender por la efectividad de los derechos sustanciales.

Quiere decir lo anterior, que esta instancia no ha trasgredido el debido proceso, sino por el contrario en busca de preservar el ordenamiento jurídico se ha ceñido a la normatividad vigente.

5.2. Violación al Debido Proceso – Contradicción de la Prueba.

Frente a este aspecto esgrime el recurrente lo siguiente:

“El artículo 29 de la Constitución Política de Colombia dentro del debido proceso, establece la contradicción probatoria. Pese a la omisión de la Alcaldía Local de Engativá y la Secretaría del Hábitat en cuanto a la intervención de la constructora, sólo intervino esta última en una visita del 12 de julio de 2021 que conllevó a un informe técnico del profesional el día 15 de julio de 2021.

Precisamente si el auto recurrido se fundamentó en el informe técnico del 15 de julio de 2021, este NUNCA fue puesto en conocimiento a la copropiedad y a esta suscrita que representa legalmente a la PH, vulnerándose el derecho de contradicción antes de tomar decisión la Secretaría del Hábitat. Es decir que fue vulnerado el artículo 29 de la Constitución política, lo mismo que el artículo 40 del C.P.A.C. A. dentro de toda actuación administrativa del procedimiento general y que en cualquier clase de procedimiento se debe garantizar el derecho de contradicción.

El artículo 40 del C. p. A. C. A. , señala que el interesado contará con la oportunidad de controvertir las pruebas aportadas o practicadas dentro de la actuación, "antes de que se dicte una decisión de fondo". Esto generaría una nulidad de carácter insubsanable y vicio del acto administrativo porque no cumple con los requisitos de validez por violación de la norma constitucional y legal.”

Consideraciones de la Subdirección.

Frente a este argumento, hay que precisar en primer lugar que no es dable para la presente actuación traer a colación el artículo 40 de la ley 1437 de 2011, toda vez que dicha norma es aplicable al momento de que una actuación administrativa de carácter sancionatorio haya ~~ya~~

RESOLUCIÓN No. 2478 DEL 10 DE DICIEMBRE DE 2021

Pág. 14 de 28

“Por la cual se resuelve recurso de reposición y se concede recurso de apelación interpuesto contra del Auto Nro.1280 del 28 de julio de 2021”

iniciado, situación que para el caso concreto es evidente no ha iniciado al no existir formulación de cargos o auto de apertura.

Ahora bien, en línea con lo anterior, se debe señalar que las actuaciones adelantadas por esta Entidad están sometidas al Decreto 572 de 2015, el cual establece en su artículo sexto lo siguiente:

“Artículo 6°. Apertura de la Investigación y formulación de cargos. Dentro de los dos meses (2) siguientes a la elaboración el informe técnico, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o la dependencia que haga sus veces, establecerá si existe mérito para adelantar investigación administrativa y en tal caso formulará cargos mediante acto administrativo, en el que señalará con precisión y claridad los hechos que lo originan, las personas naturales o jurídicas objeto de la investigación, las disposiciones presuntamente vulneradas y las sanciones o medidas que serían procedentes. Este acto administrativo deberá ser notificado personalmente a los investigados y comunicado a los quejosos decisión contra la que no procede ningún recurso.

Parágrafo 1°. Cuando concluida la averiguación preliminar no exista mérito para iniciar la investigación y formular cargos, la autoridad competente procederá a ordenar la abstención de la apertura de la investigación y el correspondiente archivo de la actuación adelantada, mediante acto administrativo motivado que se notificará al quejoso, y al enajenador, arrendador o intermediario contra quien se puso la queja, de conformidad con lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de Contencioso Administrativo.

Parágrafo 2°. Se procederá a la abstención y archivo del expediente, en los eventos de desistimiento tácito por parte del quejoso, mediante acto administrativo motivado contra el cual únicamente procederá el recurso de reposición, sin perjuicio de que la queja pueda ser nuevamente presentada con el lleno de requisitos legales.”

Como se observa de lo anterior, la visita de verificación de hechos corresponde a acciones propias de indagaciones preliminares, motivo por el cual siendo estas situaciones previas al inicio de una investigación administrativa y a la postre sustento del inicio de una

RESOLUCIÓN No. 2478 DEL 10 DE DICIEMBRE DE 2021

Pág. 15 de 28

“Por la cual se resuelve recurso de reposición y se concede recurso de apelación interpuesto contra del Auto Nro.1280 del 28 de julio de 2021”

investigación administrativa, será entonces hasta que acaezca dicho evento que se podrá hacer uso del derecho de contradicción.

Así pues, en los eventos de abstención de inicio de investigaciones, la “contradicción” de las situaciones que dieron mérito al no inicio de una investigación administrativa, será en los recursos, razón por la cual no existe la vulneración señalada.

En razón a lo expresado con anterioridad, resulta claro para el Despacho que el Acto Administrativo materia de estudio fue emitido en debida forma, y con total apego a las normas legales, respetando el debido proceso y el derecho a la defensa, así como también se dio cabal cumplimiento al principio de legalidad, y en general, en su expedición se dio plena observancia a todas y cada una de las garantías con que gozan los investigados en este tipo de procesos.

5.3. Falta de Intervención de terceros.

Con relación a este argumento señala el recurrente lo siguiente:

“En el informe “Diagnóstico Técnico 01-12044” del 9 de julio de 2019 del IDIGER y que la Secretaría del Hábitat tiene conocimiento porque inició la presente actuación administrativa, es contundente la recomendación que diera dicho instituto a la Alcaldía Local de Engativá e indirectamente la Curaduría 2, quien fue la que otorgó la Licencia de Construcción LC 13-2 — 1409 del 9 de octubre de 2013, es necesario que sean vinculados para que rindan informes de las recomendaciones dadas por el [DIGER dentro de la intervención de la constructora en el asentamiento diferencial de la copropiedad. Recordemos las recomendaciones impartidas en el informe diagnóstico DI-12044 del 8 de julio de 2018 por parte del IDIGER: (...)

El Distrito de Bogotá, es uno sólo y deben acatar y actuar armónicamente entre las mismas entidades, máxime que una de ellas, dio unas recomendaciones para otras entidades distritales, sin embargo, no fueron llamadas para que rindieran informe frente a las recomendaciones impartidas por el [DIGER. En este orden de ideas, es necesario que comparezca y rinda informe la Alcaldía Local de Engativá y la Curaduría Urbana 2.”

Consideraciones de la Subdirección. *va*

RESOLUCIÓN No. 2478 DEL 10 DE DICIEMBRE DE 2021

Pág. 16 de 28

“Por la cual se resuelve recurso de reposición y se concede recurso de apelación interpuesto contra del Auto Nro.1280 del 28 de julio de 2021”

Con relación a este aspecto, se debe traer a colación lo establecido por la Corte Constitucional, respecto de la autonomía administrativa:

“La autonomía por su parte, segundo principio clave de la organización territorial del Estado Colombiano, permite que las entidades territoriales gocen de autogobierno para la gestión de sus intereses dentro de los límites de la Constitución y la ley, y por ende tienen derecho a gobernarse por autoridades propias, ejercer las competencias que les correspondan, administrar sus propios recursos y participar en las rentas nacionales. Por lo tanto, tales entes territoriales tienen capacidad tanto de autonormación como de acción en el plano ejecutivo, es decir, una aptitud para la definición de una política propia en la elección de estrategias distintas para la gestión de sus propios intereses. Puede afirmarse entonces, que la autonomía de los entes territoriales les permite tener una organización y una capacidad derivada y limitada de autorregulación.”¹

Como se observa de lo anterior, el ejercicio de las funciones asignadas a cada entidad es independientes entre sí, máxime si las acciones que se van a adoptar son de carácter sancionatorio, pues ello conlleva ejercer una potestad que tiene reserva legal.

Quiere decir lo anterior, que si bien es cierto en algunas situaciones las autoridades deben actuar de manera armónica, en temas sancionatorios las situaciones que se ventilan deben enmarcarse en las competencias de cada uno. A modo de ejemplo mal haría esta instancia en adelantar acciones de control urbano las cuales están en cabeza de las alcaldías locales.

Finalmente, respecto de la intervención de terceros se debe traer a colación lo establecido en el artículo 38 de la ley 1437 de 2011

“Los terceros podrán intervenir en las actuaciones administrativas con los mismos derechos, deberes y responsabilidades de quienes son parte interesada, en los siguientes casos:

1. Cuando hayan promovido la actuación administrativa sancionatoria en calidad de denunciante, resulten afectados con la conducta por la cual se adelanta la investigación, o estén en capacidad de aportar pruebas que contribuyan a dilucidar los hechos materia de la misma.

¹ Corte Constitucional – Sentencia C 790 de 2002

RESOLUCIÓN No. 2478 DEL 10 DE DICIEMBRE DE 2021

Pág. 17 de 28

“Por la cual se resuelve recurso de reposición y se concede recurso de apelación interpuesto contra del Auto Nro.1280 del 28 de julio de 2021”

2. *Cuando sus derechos o su situación jurídica puedan resultar afectados con la actuación administrativa adelantada en interés particular, o cuando la decisión que sobre ella recaiga pueda ocasionarles perjuicios.*

3. *Cuando la actuación haya sido iniciada en interés general.*

PARÁGRAFO. La petición deberá reunir los requisitos previstos en el artículo 16 y en ella se indicará cuál es el interés de participar en la actuación y se allegarán o solicitarán las pruebas que el interesado pretenda hacer valer. La autoridad que la tramita la resolverá de plano y contra esta decisión no procederá recurso alguno.”
(Negrilla y Subraya fuera de texto)


Como se evidencia de lo anterior, para que una persona intervenga como tercero NO puede ser por vinculación de esta Entidad, sino que debe mediar solicitud de intervenir como tal en las actuaciones administrativas, es decir se requiere actividad de parte, por lo cual vincular a alguien como tercero sin mediar su petición sería una flagrante violación al debido proceso.

5.4. Improcedencia de la prescripción y/o Caducidad para investigar.

Frente a este punto, se evidencia que en el escrito del recuso se señaló que:

“Desafortunadamente sin consultar en medio físico hubo manifestación y transcripción en la visita técnica del 12 de julio de 2021 de fecha de entrega de zonas comunes del junio y julio de 2015, sin pensar las repercusiones. Sin embargo, en aras de la verdad procesal, debo precisar lo siguiente:

Con Escritura Pública 2560 del 16 de junio de 2015 de la Notaria 48 de Bogotá, se constituyó la PH (véase anexo), sin embargo, esta fue registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos solo hasta el día 8 de septiembre de 2015 (véase archivo adjunto, certificado de tradición, anotación 1 del apto 401, anotación que están en todos los inmuebles de los propietarios), fecha está última que nació jurídicamente la PH, amen que de acuerdo a la certificación de la Alcaldía Local de Engativá del 21 de julio de 2021 (véase anexo), la PH fue INSCRITA hasta el 9 de marzo de 2016.

Por otra parte, adjunto el acta de entrega final de las zonas comunes de fecha 2 de septiembre de 2016, fecha en la cual se culminó y se hizo presuntamente la entrega 

“Por la cual se resuelve recurso de reposición y se concede recurso de apelación interpuesto contra del Auto Nro. 1280 del 28 de julio de 2021”

de dichas áreas a la copropiedad, recibidas por el administrador de la época (véase anexo).

Con base en lo anterior, se desvirtúa la caducidad y /o prescripción que alude artículo 14 del Decreto 572 de 2015 y debe proseguirse con la apertura de la investigación contra el constructor, toda vez que fue de conocimiento inicial al [DIGER, dentro del CR — 30918, realizó el "Diagnóstico Técnico DI-12044" y este puso en conocimiento el 8 de agosto de 2018 con copia del oficio 2018EE10882 y que por ello, inició la actuación administrativa, amén de lo anterior, no superó los tres (3) años, toda vez que las zonas comunes fueron entregadas el 2 de septiembre de 2016 de acuerdo a la acta adjunta al presente.”

Consideraciones de la Subdirección.

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

Así las cosas, frente a lo esgrimido por el recurrente en cuanto a que no ha transcurrido el plazo fijado en la normatividad para que por parte de esta Dependencia se inicie investigación administrativa en contra de la sociedad **CONSTRUCTORA URBANA MB S.A.S.**, se hace necesario traer a colación el artículo 14 de Decreto Distrital 572 del 2015 el cual establece:

“Artículo 14°. Oportunidad para imponer sanciones y órdenes. 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:

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.

RESOLUCIÓN No. 2478 DEL 10 DE DICIEMBRE DE 2021

Pág. 19 de 28

“Por la cual se resuelve recurso de reposición y se concede recurso de apelación interpuesto contra del Auto Nro.1280 del 28 de julio de 2021”

Las afectaciones graves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas si 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 hecho 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 tres (3) años siguientes a la fecha de las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.”
(Negrilla y Subraya fuera de texto)

Sobre este aspecto el Tribunal Administrativo de Cundinamarca ha indicado:

“(…) De la citada norma se desprende con claridad que, la oportunidad para imponer sanciones dependiendo del tipo de afectaciones (leve, grave o gravísima) a los inmuebles, hace referencia al tiempo y/o oportunidad en que deben acontecer, ocurrir y/o suceder la deficiencia constructiva o el desmejoramiento de especificaciones técnicas en las unidades de vivienda privada o en áreas comunes para que las mismas sean atribuidas y/o imputadas al constructor o enajenador del proyecto urbanístico, es decir, está relacionado con el momento e instante en que se presentan dichas falencias para que el constructor asuma responsabilidades frente a ellas, en otros términos, el período, momento e instante en que las deficiencias o el desmejoramientos se presentan o acontecen para que pueda imponérsele sanciones o condenas al constructor frene a las mismas”²

Como se observa de todo lo anterior, resulta claro entonces que la pérdida de oportunidad es el tiempo con el que cuenta el adquirente de vivienda urbana en Bogotá D.C para presentar la queja en contra de la persona natural o jurídica y poner en conocimiento el hecho generador de una(s) posible(s) vulneración(es) a la normatividad por medio del cual las personas dedicadas a la enajenación de vivienda deben edificar en el Distrito Capital.

Habiendo efectuado la anterior precisión, es procedente traer a colación el principio conocido como “onus probandi” y que ha sido recogido en el artículo 167 del Código General del

² Tribunal Administrativo de Cundinamarca, Sección Primera Sub Sección B, Expediente 11001-33-34-003-2015-00245-01

RESOLUCIÓN No. 2478 DEL 10 DE DICIEMBRE DE 2021

Pág. 20 de 28

“Por la cual se resuelve recurso de reposición y se concede recurso de apelación interpuesto contra del Auto Nro. 1280 del 28 de julio de 2021”

Proceso, y que se basa en que la carga de la prueba de la ocurrencia de estas circunstancias es de quien las alega.

En relación con la carga de la prueba, la Corte Constitucional ha señalado que “Se conoce como principio *“onus probandi”*, el cual indica que por regla general corresponde a cada parte acreditar los hechos que invoca, tanto los que sirven de base para la demanda como los que sustentan las excepciones, de tal manera que deben asumir las consecuencias negativas en caso de no hacerlo”³

Para el caso en concreto, se observa que el recurrente alega que la entrega de las zonas comunes se efectuó el 02 de septiembre de 2016 para lo cual allega acta de entrega; de la lectura del mismo observa esta instancia que en dicha acta se indica *“Efectuamos la entrega formal de los bienes comunes No esenciales para el uso y goce de los bienes privados”* razón por la cual al tratarse los hechos objeto de investigación bienes esenciales se debe estar a lo dispuesto en el artículo 24 de la ley 675 de 2001.

Quiere decir lo anterior, que al no existir elementos probatorios en el expediente que permitan dar cuenta de una fecha de entrega de bienes esenciales, esta instancia debe adoptar como cierta la fecha de entrega plasmada en el acta de visita la cual fue suscrita por el quejoso y la sociedad enajenadora.

Así las cosas, esta instancia ratifica lo dispuesto en el auto de abstención relacionado con la pérdida de oportunidad, por lo cual no se accederá a la solicitud del recurrente.

5.5. Inadecuado método de la visita.

Frente a este punto, se evidencia que en el escrito del recuso se señaló que:

“(…) Según el inciso quinto del artículo 5. del Decreto Distrital 572 de 2015 se refiere el al informe técnico sobre los hallazgos sin que la norma exija la realización de pruebas. Sin embargo, no se puede tomar la exigencia literal para omitir la comprobación de los hallazgos con la realización de pruebas y los métodos utilizados de comprobación, máxime que se trata de un asunto tan delicado de asentamiento diferencial del cual no sabemos las causas y la adecuada o no intervención por parte de la constructora; función administrativa que debe comprobar la misma Secretaría

³ Corte Constitucional: Sentencia C-086-16

RESOLUCIÓN No. 2478 DEL 10 DE DICIEMBRE DE 2021

Pág. 21 de 28

“Por la cual se resuelve recurso de reposición y se concede recurso de apelación interpuesto contra del Auto Nro.1280 del 28 de julio de 2021”

del Hábitat, la Alcaldía Local de Engativá y la Curaduría Urbana 2 de Bogotá, amén de las recomendaciones dadas por IDIGER, dentro del CR - 30918, realizó el "Diagnóstico Técnico DI-12044".

A mi modo de entender se presenta una debilidad en la experticia técnica por adolecer de un grupo interdisciplinario de la visita realizada el 12 de julio de 2021 y por su puesto del informe técnico, siendo cuestionable para calificar la afectación si es grave o leve. Por ende, es necesario una nueva visita e informe técnico ira a determinar dicha calificación, lo que significa que debe continuar con la investigación, máxime que adolece de informes que debe rendir la Alcaldía Local de Engativá y la Curaduría urbana 2 de Bogotá con relación a las acciones dentro de la intervención del asentamiento diferencial por parte de la constructora.

Precisamente, el Código General del proceso en lo que respecta al dictamen pericial y a los informes de las entidades públicas de acuerdo al artículo 234, se aplica las reglas del dictamen se deben seguir las que alude el inciso 50. del artículo 226 del mismo estatuto procesal en que todo "dictamen debe ser claro, preciso, exhaustivo y detallado; en él se explicaran los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de sus conclusiones"

por ello, se requiere de un Informe Técnico con equipo interdisciplinario en geotecnia y estructuras que valide o no la intervención de la constructora con las obras realizadas sobre el asentamiento diferencial, toda vez que no sabemos las causas, ni nadie ha explicado las razones y motivos, ni mucho menos no ha intervenido la Alcaldía Local de Engativá, la Curaduría urbana 2 de Bogotá y la misma Secretaría del Hábitat con métodos técnicos y científicos, entre otros.”

Consideraciones de la Subdirección.

Sobre este punto, no debe perderse de vista que las actuaciones administrativas surgen como respuesta del Estado a la inobservancia por parte de los administrados de las obligaciones y deberes que han sido ideados para el adecuado funcionamiento y marcha de la Administración y, a la vez, se constituye como expresión concreta del poder punitivo del Estado, la cual en todo caso debe estar revestida de las garantías del debido proceso⁴, tal *fn*

⁴ Corte Constitucional, Sentencia C-564 de 2000.

RESOLUCIÓN No. 2478 DEL 10 DE DICIEMBRE DE 2021

Pág. 22 de 28

“Por la cual se resuelve recurso de reposición y se concede recurso de apelación interpuesto contra del Auto Nro.1280 del 28 de julio de 2021”

como se indicó líneas atrás, entre las cuales se encuentra el respeto por el principio de legalidad⁵ en materia sancionatoria.

Lo anterior implica que, en materia administrativa, lo que debe primar es el análisis de cada caso en concreto mediante una clara actividad de adecuación entre la conducta investigada y los supuestos de infracción previstos en la Ley o normativa vigente a la fecha de ocurrencia de los hechos.

Al respecto, es necesario traer a colación lo que ha señalado la Corte Constitucional sobre este aspecto:

“El debido proceso administrativo “comprende una serie de garantías con las cuales se busca sujetar a reglas mínimas sustantivas y procedimentales, el desarrollo de las actuaciones adelantadas por las autoridades en el ámbito judicial o administrativo, con el fin de proteger los derechos e intereses de las personas vinculadas, pues es claro que el debido proceso constituye un límite material al posible ejercicio abusivo de las autoridades estatales”. Así mismo, es desarrollo del principio de legalidad, según el cual toda competencia ejercida por las autoridades públicas debe estar previamente señalada en la ley, como también las funciones que les corresponden y el trámite a seguir antes de la adopción de determinadas decisiones. Igualmente, el principio de legalidad impone a las autoridades el deber de comunicar adecuadamente sus actos y el de dar trámite a los recursos administrativos previstos en el ordenamiento jurídico

Siendo desarrollo del principio de legalidad, el debido proceso administrativo representa un límite jurídico al ejercicio del poder político, en la medida en que las autoridades públicas únicamente podrán actuar dentro de los ámbitos establecidos por el sistema normativo, favoreciendo de esta manera a las personas que acuden ante quienes han sido investidos de atribuciones públicas”⁶ (Negrilla y Subraya fuera de texto).

Teniendo en cuenta lo anterior, es necesario señalar que en el caso objeto de estudio, el principio de legalidad fue aplicado en debida forma por parte de esta Subdirección, toda vez, que revisadas las actuaciones surtidas dentro de la presente investigación, las mismas se ajustan a los principios del derecho administrativo, aún más cuando se dio aplicación a lo establecido en el artículo 5 del Decreto Distrital 572 de 2015.

⁵ Corte Constitucional, Sentencia C-475 de 2004.

⁶ Corte Constitucional, Sentencia T-796 del 21 de septiembre de 2006.



RESOLUCIÓN No. 2478 DEL 10 DE DICIEMBRE DE 2021

“Por la cual se resuelve recurso de reposición y se concede recurso de apelación interpuesto contra del Auto Nro.1280 del 28 de julio de 2021”

De colofón al asunto, y habiendo esbozado una serie de elementos asociados al principio de legalidad, resulta claro entonces que no se ha incurrido en desconocimiento alguno al momento de practicarse la visita, pues lo cierto es que se dio aplicación a la lo previsto en la Ley.

5.6. Ausencia de Verificación de Daños Internos.

Frente a este punto, se evidencia que en el escrito del recuso se señaló que:

“(…) A pesar de realizar visita ocular el 12 de julio de 2021 que conllevó al informe técnico del 15 de julio de 2021, sólo se hizo respecto a la parte exterior, más no en la parte interna de los apartamentos de los daños que conllevó a la intervención de la constructora con ocasión al asentamiento diferencial.

precisamente en el informe se verificó respecto a la fachada de la parte interna occidental y norte en los pisos 3 y 4. Precisamente, en días antes de la visita el propietario del apartamento 401 reportó humedad y está se puso en conocimiento a la constructora y que la misma constructora manifestara que se debía por la culata, situación que fue intervenida, empero debe revisarse en la parte interior de todos los apartamentos de la copropiedad. Así mismo, se presentó humedad en el apartamento 301 presuntamente y por ello fue intervenida la parte interna occidental y fuera intervenida y pintada por la constructora, sin embargo, no se ha intervenido internamente el apartamento. por otra parte, también fue reportado daños por humedad del apartamento 503 debido a la falta de intervención de la placa cubierta y que fuera intervenida posterior a la visita del 12 de julio de 2021, igualmente reporta que se debe revisar internamente el apartamento 502.

Por ello, es sano que en una nueva visita técnica, sea revisada la totalidad de los apartamentos en la parte interna, toda vez que con la intervención de la constructora en el asentamiento diferencial y que fue reflejado por la retracción y por efectos del asentamiento a la que se tuvo que someter el edificio en su momento de acuerdo al informe técnico del 15 de julio de 2021 cuando se refirió a las fisuras de los pisos 3 y 4 del costado occidental y norte. En igual, sentido al intervenir la placa cubierta, deben revisarse internamente los apartamentos del quinto piso. Por ende, ante esta situación es necesario en dicha visita revisar internamente la totalidad de los apartamentos y verificar si las puertas y ventanas están desajustadas, los pisos no se

RESOLUCIÓN No. 2478 DEL 10 DE DICIEMBRE DE 2021

Pág. 24 de 28

“Por la cual se resuelve recurso de reposición y se concede recurso de apelación interpuesto contra del Auto Nro.1280 del 28 de julio de 2021”

encuentren greteados, si presentan fugas internas de la tubería de agua y aguas residuales, fisuras en las paredes, entre otros”

Consideraciones de la Subdirección.

Con relación a este punto, se debe traer a colación lo estableció en el artículo 3 y 5 del Decreto Distrital 572 de 2015 el cual establece:

Artículo 3°. Requisitos para la presentación de la queja. La queja o petición podrá presentarse de manera verbal o escrita y a través de cualquier medio idóneo ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, o quien haga sus veces.

Cuando la queja se presente por escrito, ésta deberá contener los siguientes requisitos:

- 1. La designación de la autoridad a la que se dirige.*
- 2. Los nombres y apellidos completos del quejoso y de su representante y/o apoderado, si es el caso, con indicación del documento de identidad, firma y dirección donde recibirá correspondencia o dirección electrónica.*
- 3. El nombre de la persona natural o jurídica contra quien se dirige la queja, con indicación de la dirección y el teléfono en los que puede ser ubicado, si se conocen.*
- 4. El objeto de la queja, expresando de manera clara y precisa la ubicación del inmueble y las razones en las que se apoya la petición.*
- 5. La relación de documentos que acompañan la queja.*
- 6. Copia del acta de entrega del inmueble que realizó la persona contra la cual se dirige la queja, si la tuviere. (...)*

*Artículo 5°. Verificación de los hechos objeto de la queja. **De ser necesario y previo análisis de los hechos, circunstancias y naturaleza de la queja**, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, o quien haga sus veces, practicará visita técnica al inmueble para verificar los hechos*

“Por la cual se resuelve recurso de reposición y se concede recurso de apelación interpuesto contra del Auto Nro.1280 del 28 de julio de 2021”

de la queja, los denunciados durante la visita y aquellos que incorpore el servidor encargado, en cumplimiento de las facultades oficiosas de la entidad. (...) (Negrilla y Subraya fuera de texto)

Como se observa de lo anterior, las visitas de verificación de hechos surgen con ocasión de las situaciones puesta en conocimiento, razón por la cual para el caso en concreto obedecieron a las situaciones presentadas en las zonas comunes del proyecto, razón por la cual de presentarse alguna situación en las unidades de vivienda se debe efectuar el trámite señalado en el artículo 3 del Decreto 572 de 2015.

5.7. Inconformidad informe técnico.

Frente a este punto, se evidencia que en el escrito del recuso se señaló que:

“CUBIERTA Y TERRAZA: La secretaría del Hábitat se basó en la experticia y conocimiento de un profesional en la visita del 12 de julio de 2021, donde manifestó, "la terraza...presenta desgaste y perdida de material emboquillado, pero que con la simple inspección visual no es posible determinar el desnivel presentado en la placa" deficiencia que se calificó como afectación GRAVE. (...)

MUROS INTERNOS DE FACHADA Y FISURAS: como lo manifestó en la visita la fachada norte y occidental interiores presentan fisuras, en relación con las deficiencias de la construcción del edificio las cuales fueron catalogadas como leves porque no afectaban la habitabilidad de los inmuebles, estas deficiencias persisten (...)

PLACA DE PARQUEADEROS FISURADOS Y ANDENES: El informe menciona que se presentan fisuras producidas por retracción... y que las reparaciones o mantenimientos son obligación de la copropiedad, dada la fecha de entrega que mencionan no corresponde con la fecha real de la entrega de los bienes comunes del edificio, pero que como es de conocimiento la queja se presentó por la inclinación que presenta el edificio de su estructura y que ello conlleva a una serie de daños de las demás áreas del edificio, como son pisos, paredes, tubería, entre otros. (...)

ASENTAMIENTO DIFERENCIAL DEL EDIFICIO COSTADO NORORIENTAL: El profesional que hizo el informe manifiesta que "en el recorrido al interior del inmueble se pudo apreciar que, en la zona de aislamiento posterior o fachada interior

RESOLUCIÓN No. 2478 DEL 10 DE DICIEMBRE DE 2021

Pág. 26 de 28

“Por la cual se resuelve recurso de reposición y se concede recurso de apelación interpuesto contra del Auto Nro. 1280 del 28 de julio de 2021”

norte y esquina suroccidental, se presentaron movimientos por asentamiento que advierten un desprendimiento referente a muros colindantes, que debió suceder en otro momento. (...)”

Consideraciones de la Subdirección.

Con relación a este argumento debe esta instancia reiterar lo señalado a lo largo del acto administrativo, pero en particular en los numerales 5.4, 5.5 y 5.6, razón por la cual habiéndose explicado la imposibilidad de iniciar investigación administrativa por no cumplirse los presupuestos del artículo 14 del Decreto 572 de 2015 y lo expuesto respecto de las visitas de verificación, esta instancia no emitirá pronunciamiento adicional sobre estos aspectos.

5.8. Vicios o defectos ocultos

Frente a este punto, se evidencia que en el escrito del recuso se señaló que:

“La falla presentada en la construcción y por ende a todos los apartamentos que integran la copropiedad y que conllevó a la intervención de la constructora y que la misma ha reconocido porque intervino en el asentamiento diferencial, indudablemente que estos vicios, han depreciado los inmuebles del valor comercial precios del mercado, toda vez que es complejo vender en esas condiciones así se haya intervenido, dado que ningún comprador se arriesga a comprar inmuebles de un edificio que fue inclinado; trayendo como consecuencia la disminución proporcional del precio o la indemnización de los perjuicios causados de acuerdo a los artículos 1917 y 1918 del C. C. C., tratándose de compraventa mercantil con fundamento en los artículos 924 y 397 del C. Co., toda vez que se presenta incumplimiento de las normas técnicas especiales relativas a la idoneidad, calidad y seguridad del bien ante las autoridades administrativas competentes para que sean impuestas las sanciones correspondientes, o solicitar la efectividad de las garantías de eficiencia y calidad en beneficio del consumidor la exigencia de la "calidad de bienes y servicios" con fundamento en el artículo 78 de la Constitución Política de Colombia y que estima indemnización que deberá cuantificarse a los precios del mercado a cargo del constructor y demás responsables.”

Consideraciones de la Subdirección.

RESOLUCIÓN No. 2478 DEL 10 DE DICIEMBRE DE 2021

Pág. 27 de 28

“Por la cual se resuelve recurso de reposición y se concede recurso de apelación interpuesto contra del Auto Nro.1280 del 28 de julio de 2021”

Frente a la situación relacionada con la presencia de vicios ocultos o vicios redhibitorios establecidos en el Código Civil Colombiano, debe advertirse que esta Entidad no es la competente para dirimir o determinar la existencia de tales vicios, razón por la cual si considera que los mismo existen se debe acudir a los métodos alternativos de solución de conflictos o ante la jurisdicción, por ser los competentes para dirimir este tipo de situaciones.

En ese orden, cabe advertir que las facultades bajo las que actúa este Despacho surgen de la aplicación de las Leyes 66 de 1968 y 820 de 2003, los Decretos Ley 2610 de 1979, 078 de 1987, 1421 de 1993 y demás normas concordantes que dieron curso a la expedición del Acuerdo Distrital 257 de 2006, el cual determinó normas sobre la estructura, organización y funcionamiento de los organismos y entidades de Bogotá D.C., y creó la Secretaría Distrital del Hábitat, asignándole entre otras las funciones de inspección, vigilancia y control al ejercicio de las actividades de enajenación y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda.

En razón a lo expresado con anterioridad, resulta claro para el Despacho que el Acto Administrativo materia de estudio fue emitido en debida forma, y con total apego a las normas legales, respetando el debido proceso y el derecho a la defensa, así como también se dio cabal cumplimiento al principio de legalidad, y en general, en su expedición se dio plena observancia a todas y cada una de las garantías con que gozan los investigados en este tipo de procesos.

Conforme a lo anterior, como quiera que los argumentos planteados por el recurrente no son suficientes para desvirtuar en su totalidad el acto administrativo objeto de reproche, este Despacho confirmara la decisión adoptada en Auto de Abstención Nro. 1280 del 28 de julio de 2021 de conformidad con lo expuesto líneas atrás, y en consecuencia se ordenara conceder el recurso de apelación solicitado.

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: No reponer del Auto Nro. 1280 del 28 de julio de 2021 *“Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa y se ordena su archivo”* por las razones expuestas en la parte motiva del presente acto administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO: Confirmar en todas sus partes el Auto Nro. 1280 del 28 de julio de 2021, conforme las consideraciones expuestas en este acto administrativo.

RESOLUCIÓN No. 2478 DEL 10 DE DICIEMBRE DE 2021

Pág. 28 de 28

“Por la cual se resuelve recurso de reposición y se concede recurso de apelación interpuesto contra del Auto Nro.1280 del 28 de julio de 2021”

ARTÍCULO TERCERO: Conceder ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, el recurso de apelación interpuesto en forma subsidiaria, de conformidad con lo establecido en los artículos 20 literal i. del Decreto Distrital 121 de 2008, 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo; en consecuencia, envíese el expediente al inmediato superior para lo de su competencia.

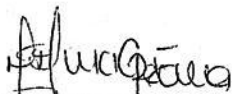
ARTÍCULO CUARTO: Notificar en los términos de la Ley 1437 de 2011 el contenido de la presente resolución a la señora GLORIA MORENO MORENO (o quien haga sus veces) en calidad de administradora del proyecto de vivienda **EDIFICIO CIPRES REAL I – PROPIEDAD HORIZONTAL**, advirtiéndole que contra el presente Acto administrativo no procede recurso alguno.

ARTÍCULO QUINTO: Comunicar el contenido de esta Resolución a la sociedad **CONSTRUCTORA URBANA MB S.A.S** identificada con NIT 900.602.622-1 representada legalmente por el señor **GERMAN MARTINEZ BAYONA**

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

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C, a los diez (10) días del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021)



MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Juan José Corredor Cabuya – Profesional Especializado SICV.
Revisó: Karent Dayhan Ramírez Bernal - Profesional Especializado SICV.