



Bogotá D.C.

Señores

ASOCIACION DE VIVIENDA LA INDEPENDENCIA – EN LIQUIDACIÓN

Representante legal o quien haga sus veces

Carrera 1 Este No. 72 A -34 Sur

Bogotá D.C.

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**

Tipo de acto administrativo: **RESOLUCIÓN 3060 DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2022.**

Expediente: **1-2019-23365-3**

Respetado (a) Señor (a):

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra de la **RESOLUCIÓN 3060 DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2022** proferido por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

Se informa que al realizarse el envío de la citación a la dirección de notificación sin tener comparecencia o entrega efectiva se acude a esta notificación subsidiaria. La notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

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

Al notificado se envía anexo una (1) copia gratuita del citado acto administrativo.

Cordialmente,



MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: *Diego Fernando Carrillo Acuña – Contratista SIVCV* *DC*
Revisó: *Juan Camilo Corredor Pardo – Profesional Especializado SIVCV* *ammp*
Aprobó: *Diana Marcela Quintero Casas – Profesional Especializado SIVCV*
Anexo: 4 folios

RESOLUCIÓN No. 3060 DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2022

“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

Proceso 1-2019-23365-3

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

De conformidad con lo establecido en los Decretos Leyes No 2610 de 1979 y 078 de 1987, el Acuerdo No 79 de 2003, el Acuerdo No 735 de 2019, el Decreto Reglamentario No 405 de 1994, Decretos Distritales No 121 de 2008 modificado por el Decreto Distrital No 578 de 2011; y el Decreto Distrital 572 de 2015, el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, demás normas concordantes y,

CONSIDERANDO**A. Fundamento Legal**

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

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

“i. Emitir los actos administrativos para resolver los recursos de la vía gubernativa que se interpongan en contra de los actos administrativos emanados de las direcciones que dependen de esta Subsecretaría”.

B. Hechos

1. La presente investigación inicia de oficio por solicitud elevada por parte de la Personería de Bogotá, instaurada el día 17 de junio de 2019, ante la Secretaría Distrital del Hábitat, por presuntas deficiencias constructivas en el apartamento 601, torre 1, del proyecto de vivienda VENTANAS DE USMINIA, , ubicado en la carrera 14 I No. 136 A 75 sur, de Bogotá, en razón a las presuntas irregularidades presentes en las zonas privadas del mencionado inmueble, actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2019-23365-3. (folio 1-2).



RESOLUCIÓN No. 3060 DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2022
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

2. Reposa a folios (14) acta de la visita técnica realizada por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de esta Subsecretaría, el día 27 de noviembre de 2020, de la visita se elaboró Informe de Verificación de Hechos No. 20-546 del 15 de diciembre de 2020 (folios 15-17), en el que se indicó la existencia de deficiencias constructivas expuestas así:

(...)

1. *HUMEDADES EN SALA-COMEDOR Y HABITACIONES*

(...)

Con base en la observación y características del hecho, se establece deficiencia constructiva que afecta la habitabilidad del inmueble y se califica como una Afectación grave”.

(...)

3. De acuerdo con lo anterior, a través de **Auto No. 1476 del 28 de septiembre de 2021**, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de esta Subsecretaría, se dio apertura a investigación administrativa en contra de la sociedad ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LA INDEPENDENCIA - EN LIQUIDACIÓN identificada con Nit. 900.405.323-8. (folios 20-23)
4. El Auto No. 1476 del 28 de septiembre de 2021, fue notificado personalmente a la señora MARIA CONCEPCIÓN MORA VACA, en calidad de representante legal de la sociedad enajenadora ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LA INDEPENDENCIA - EN LIQUIDACIÓN, el día 2 de noviembre de 2021 (folio 27), en este mismo aspecto, fue comunicado al propietario del apartamento 601, torre 1, del proyecto de vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL VENTANAS DE USMINIA – P H, mediante radicado No. 2-2021-54368 del 5 de octubre de 2021 (folio 25).
5. La Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, agotado el trámite administrativo que trata el Decreto 572 de 2015, mediante **Resolución No. 310 del 12 de abril de 2022**, falló la investigación administrativa adelantada en contra de la sociedad ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LA INDEPENDENCIA - EN LIQUIDACIÓN sancionándola con multa por valor de **VEINTIDÓS MIL PESOS (\$22.000.00) M/CTE**, que indexados correspondieron a **TRES MILLONES SEISCIENTOS SETENTA MIL CIENTO SETENTA Y CUATRO PESOS (\$3.670.174.00) M/CTE**, como se encuentra a folios 44-59.

Así mismo, requirió a la sociedad enajenadora a realizar los trabajos tendientes *“para que dentro del término de SEIS (6) meses (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar de forma definitiva el hecho que afecta las áreas privadas del*

RESOLUCIÓN No. 3060 DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2022

“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

apartamento 601, torre 1 del proyecto de vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL VENTANAS DE USMINIA – PROPIEDAD HORIZONTAL, consistente en “1. HUMEDADES EN SALA-COMEDOR Y HABITACIONES”, ya que constituye deficiencia constructiva grave...”

6. La Resolución sanción fue notificada por aviso No. 2-2022-25634 del 2 de mayo de 2022, entregado el 03 de mayo de 2022, al representante legal de la sociedad FUNDACIÓN EMPRESA PRIVADA COMPARTIR (folios 60), en este mismo aspecto, fue notificada por aviso No. 2-2022-25631 del 2 de mayo de 2022, el cual fue entregado el 3 de mayo de 2022 al propietario del apartamento 601, torre 1, del proyecto de vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL VENTANAS DE USMINIA – P H. (folios 43)
7. Estando dentro del término legal establecido para tal efecto, mediante escrito con radicado No. 1-2022-13517 del 29 de marzo de 2022, la señora representante legal de la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LA INDEPENDENCIA - EN LIQUIDACIÓN**, interpuso recurso de reposición y en subsidio de apelación contra de la **Resolución No. 310 del 12 de abril de 2022**. (folios 66)
8. En atención al recurso de reposición interpuesto contra la Resolución sanción, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda profirió la **Resolución No. 2676 del 03 de octubre 2022**, resolviendo no reponer la resolución impugnada, disponiendo confirmar en todas sus partes Resolución No. 310 del 12 de abril de 2022. (folios 67-73)
9. La Resolución en mención fue notificada por aviso No. 2-2022-66358 del 01 de noviembre de 2022, entregado el 02 de noviembre de 2022, al representante legal de la sociedad FUNDACIÓN EMPRESA PRIVADA COMPARTIR (folios 76), en este mismo aspecto, fue comunicada con radicado No. 2-2022-62053 del 07 de octubre de 2022, el cual fue entregado el 03 de septiembre de 2022 al propietario del apartamento 601, torre 1, del proyecto de vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL VENTANAS DE USMINIA – P H. (folios 77)

FUNDAMENTOS DEL RECURSO

La señora MARIA CONCEPCIÓN MORA VACA en calidad de Representante Legal de la sociedad enajenadora ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LA INDEPENDENCIA - EN LIQUIDACIÓN, sustentó el recurso de apelación interpuesto contra el Auto No. 540 del 16 de febrero del 2022, de la siguiente manera:

(...)

RESOLUCIÓN No. 3060 DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2022
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

Las condiciones de humedad no son fallas constructivas sino condiciones ambientales porque ese problema existe en todo el sector y todo lo más por la ubicación del terreno puesto que el viento sopla fuerte trayendo la brisa del agua del río Tunjuelito que se encuentra muy cerca del terreno y estrellarse con las fachadas las humedece ayudando a la ineficiencia de mantenimiento de impermeabilización teniendo en cuenta que el sistema constructivo fue aprobado por hábitat y caja a sabiendas que el concreto industrializado segrega agua y sin tener en cuenta que el sector es bastante lluvioso y frío de humedad. El otro factor es la falta de pertenencia de los copropietario y residentes del conjunto para ayudar a la ventilación de los inmuebles sumado a la falta de mantenimiento de fachadas y placas por cuenta de la administración desde hace 6 años que fue entregado el conjunto a sus beneficiarios. Nosotros opv hacemos la sugerencia que en vez de imponer tantas multas para que le paguemos a la secretaria de hacienda porque no dejar ese dinero para mirar cómo se hace al menos el mantenimiento de impermeabilización.
(...)

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Teniendo en cuenta lo anterior, procede este Despacho a resolver los recursos de apelación presentados por la señora MARIA CONCEPCIÓN MORA VACA en calidad de Representante Legal de la sociedad enajenadora ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LA INDEPENDENCIA - EN LIQUIDACIÓN, contra Auto No. 540 del 16 de febrero del 2022.

Inicialmente, aclara este Despacho que el fundamento de la sanción es precisamente el incumplimiento a la normatividad vigente en materia de construcción de vivienda en el Distrito Capital, por lo que dentro de las obligaciones del enajenador se encuentra la de entregar en perfecto estado las obras o proyectos que desarrolle dentro de su actividad y atender los requerimientos cuando se presenten fallas, desmejoramientos o deficiencias en los mismos, para garantizar el derecho a una vivienda digna de todos los habitantes.

En lo respectivo, la sociedad enajenadora ataca el acto administrativo primigenio, exponiendo que dentro de la actuación existieron situaciones de carácter jurídico las cuales enmarcan: no existe deficiencia constructiva; falta de mantenimiento, aspectos jurídicos por las cuales según su argumentación se debe revocar la resolución que sanciona a la sociedad investigada.

Sobre el particular, resulta importante precisar que el **principio de eficacia** ordena remover de oficio los obstáculos puramente formales, como sería el caso de invocar el acto administrativo definitivo para el cual procede los recursos que la Ley otorga, ya que, el impugnante trae a colación el Auto No. 540 del 16 de febrero del 2022, no procediendo recurso alguno contra el acto señalado que impulsa oficiosamente

RESOLUCIÓN No. 3060 DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2022
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

la investigación administrativa y que corre traslado para alegar de conclusión al no ser un acto definitivo¹, sin embargo, el recurso de alzada invocado se allegó al Despacho dentro de los términos que poseía el enajenador de vivienda, para recurrir la Resolución sancionatoria No. 310 del 12 de abril de 2022, expedida dentro de la misma actuación administrativa. De acuerdo a lo anterior, esta Subsecretaría en aras de evitar decisiones inhibitorias, dilaciones o retardos, y sanear de acuerdo con lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, las irregularidades antitécnicas que se presenten en procura de la efectividad del derecho material objeto de la presente actuación, resolverá el recurso de apelación presentado, entendiéndolo impetrado en contra de la Resolución No. 310 del 12 de abril de 2022.

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

1. No existe deficiencia constructiva

Frente a lo esbozado por la recurrente, este Despacho debe manifestar que el carácter fundamental del Derecho al Debido Proceso proviene de la coherencia con el principio de legalidad al que deben compaginarse no solo las autoridades judiciales, sino también en los procesos administrativos es una defensa de los procedimientos, en especial de la posibilidad de ser oído y vencido en juicio; adicionalmente comprende no solo la observancia de los pasos que la Ley impone a los procesos judiciales y administrativos, sino también el respeto a las formalidades propias de cada procedimiento, que se encuentran contenidas en general en la normatividad que lo regula, el tipo de intereses en los procesos y las facultades de los servidores públicos encargados de resolver.

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

La valoración probatoria de la sana crítica consiste en un proceso racional en el que el operador jurídico debe recurrir a la capacidad de análisis lógico para llegar a una conclusión producto de las pruebas

¹ 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.
- (...)

W

RESOLUCIÓN No. 3060 DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2022
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

actuadas en el proceso, significa la libertad de utilizar el método analítico el cual consiste en estudiar la prueba individualmente y después la relaciona en su conjunto. La Corte Constitucional ha conceptualizado el valor de la prueba, en coherencia con la concepción de la sana crítica:

“Ese concepto configura una categoría intermedia entre la prueba legal y la libre convicción. Sin la excesiva rigidez de la primera y sin la excesiva incertidumbre de la última, configura una feliz fórmula, elogiada alguna vez por la doctrina, de regular la actividad intelectual del juez frente a la prueba.

Las reglas de la sana crítica son, ante todo, las reglas del correcto entendimiento humano. En ellas interfieren las reglas de la lógica, con las reglas de la experiencia del juez. Unas y otras contribuyen de igual manera a que el magistrado pueda analizar la prueba (ya sea de testigos, peritos, de inspección judicial, de confesión en los casos en que no es lisa y llana) con arreglo a la sana razón y a un conocimiento experimental de las cosas.

El juez que debe decidir con arreglo a la sana crítica, no es libre de razonar a voluntad, discrecionalmente, arbitrariamente. Esta manera de actuar no sería sana crítica, sino libre convicción. La sana crítica es la unión de la lógica y de la experiencia, sin excesivas abstracciones de orden intelectual, pero también sin olvidar esos preceptos que los filósofos llaman de higiene mental, tendientes a asegurar el más certero y eficaz razonamiento”²

Por consiguiente, como se vislumbra en la visita realizada el día 27 de noviembre de 2020, de la cual, se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 20-546 del 15 de diciembre de 2020, se logró constatar la existencia de anomalías en el apartamento 601, torre 1, del proyecto de vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL VENTANAS DE USMINIA – P H, evidenciando la existencia de deficiencias constructivas determinadas como (...) 1. *HUMEDADES EN SALA-COMEDOR Y HABITACIONES* (...), calificada como afectación grave, evidenciando en la visita rastros de humedad por condensación, con presencia de moho, hongos y esporas que se develan del proceso constructivo y arquitectónico realizado, y por las condiciones ambientales y bioclimáticas que se presentan, donde la sociedad investigada no allegó al expediente prueba fehaciente que lograra desvirtuar las deficiencias constructivas catalogadas, por tanto, las afirmaciones elevadas no poseen sustento probatorio que logre excluir a la sociedad enajenadora de la responsabilidad que se le impone. Por lo tanto, para este Despacho la falta sancionable es flagrante por parte de la sociedad enajenadora, en ese entendido, no se encuentran llamados a prosperar los argumentos elevados por el recurrente.

² Sentencia C-202/05, Magistrado Ponente: Dr. Jaime Araujo Rentería.

RESOLUCIÓN No. 3060 DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2022
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

2. Falta de mantenimiento

Como se evidencia en los argumentos del recurrente, con los mismos atribuye las anomalías presentadas a la falta de mantenimiento por parte de los copropietarios y residentes del proyecto de vivienda, no obstante, no allega al plenario material probatorio que de peso jurídico a sus aseveraciones. Por lo anteriormente descrito, la sociedad constructora ante todo debe garantizar la salud de las personas, por ende, debió mitigar estas situaciones con anterioridad o durante la construcción y no cuando ya se encontraban habitados los inmuebles, así mismo, no se puede acarrear responsabilidad a terceros cuando es la constructora quien debe proporcionar las mínimas condiciones de habitabilidad para la seguridad de los propietarios del proyecto en mención, por lo que para este Despacho es claro que la sociedad sancionada transgredió las normas de construcción vigentes, lo que motivó la sanción impuesta. Por los argumentos señalados no será de acogida lo señalado en este aspecto por el recurrente.

En concordancia con lo anterior, es preciso indicar que la Secretaría Distrital de Hábitat, lo que busca es garantizar los derechos de los adquirentes de vivienda en el Distrito Capital; realizando todas sus actuaciones dentro de los preceptos establecidos por la Ley y la Jurisprudencia, en ese tenor, este Despacho encuentra que dentro del expediente obran todos los elementos probatorios aportados, tanto por el querellante, como por la sociedad investigada, así como la verificación efectuada en el informe realizado por esta Entidad. No encontrando este Despacho motivación alguna para tomar una decisión distinta a la ya conocida por los sujetos procesales de la presente actuación.

Teniendo en cuenta el estudio realizado, las pruebas, los informes técnicos y demás documentos que obran en el expediente, esta Subsecretaría comparte los argumentos y decisiones resueltas en primera instancia en la Resolución No. 310 del 12 de abril de 2022.

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

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: CONFIRMAR en todas y cada una de sus partes la Resolución No. 310 del 12 de abril de 2022., en contra de la sociedad ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LA INDEPENDENCIA - EN LIQUIDACIÓN identificada con el Nit. No. 900.405.323-8, proferida por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de la Secretaría Distrital del Hábitat, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente acto.

ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFICAR el contenido de este acto administrativo al Representante Legal, o quien haga sus veces, de la sociedad enajenadora sociedad ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LA

VP

RESOLUCIÓN No. 3060 DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2022
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

INDEPENDENCIA - EN LIQUIDACIÓN, de conformidad con lo establecido en el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR el contenido de este acto administrativo al propietario del apartamento 601, torre 1, o quien haga sus veces, del proyecto de vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL VENTANAS DE USMINIA – P H, de conformidad con lo previsto en el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C., a los catorce (14) días del mes de diciembre de 2022.


IVETH LORENA SOLANO QUINTERO

Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la
Secretaría Distrital del Hábitat