



SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
AL RESPONDER CITA DEL IIR
2-2024-49297
Fecha: 2024-10-23 12:09:22
Anexos: 11
Folios: 1
Asunto: AVISO DE NOTIFICACION RES 607 DE
2024 EXP 1-2019-10018-1
Destino: PROYECTOS DE COLOMBIA PRODECOL
Tipo: OFICIO SALIDA
Origen: SUBSECCION

Bogotá D.C.

Señor (a)
Representante Legal (o quien haga sus veces) OFICINA C1004
PROYECTOS DE COLOMBIA PRODECOL S.A.
CARRERA 9 # 113 - 52 OFICINA C1004
Bogotá D.C.

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**
Tipo de acto administrativo: **RESOLUCIÓN No. 607 del 05 de agosto de 2024**
Expediente No: 1-2019-10018-1

Respetado (a) Señor (a):

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remitimos a Usted copia íntegra de la **RESOLUCIÓN No. 607 del 05 de agosto de 2024** proferida por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

Al respecto, 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.

Conceder el recurso de apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la secretaria de Distrital del Hábitat; en consecuencia, envíese el expediente al superior para lo de su competencia.

Finalmente, esta Secretaría informa a la ciudadanía que todos los trámites que se realizan en la entidad son completamente gratuitos y se accede a ellos sin acudir a intermediarios.

Cordialmente,

JAZMÍN ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Manuel Giovanni Quevedo Rey - Contratista SIVC
Revisó: Diego Felipe López - Contratista SIVC
Anexo (11) foljos



RESOLUCIÓN No. 607 DEL 05 DE AGOSTO DE 2024

"Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se concede recurso de apelación interpuesto en contra de la Resolución 3010 del 19 de diciembre de 2023"

LA SUBDIRECCIÓN 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 Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, los Decretos Distritales, 121 de 2008 y 572 de 2015, los Acuerdos 079 de 2003 y 735 de 2019, demás normas concordantes, y,

CONSIDERANDO:

Que, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, en virtud de su competencia y de conformidad con el Decreto Ley 66 de 1968 y 078 de 1987, conoció la queja presentada por la señora **LUZ ADRIANA TORRES ORTIZ**, en calidad de administradora del proyecto de vivienda **EDIFICIO ALTO VELO - PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la Calle 146 # 7 F-80 de esta ciudad, en contra de la sociedad enajenadora **PROYECTOS DE COLOMBIA PRODECOL S.A.**, identificada con NIT **830.043.430-1**, representada legalmente por el señor **CESAR AUGUSTO OLARTE GARCIA** (o quien haga sus veces), actuación a la cual correspondió el radicado **1-2019-10018-1** de fecha 18 de marzo de 2019.

Que luego de surtidas las actuaciones pertinentes, esta Subdirección expidió la **Resolución 220 del 18 de marzo del 2022**, *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*, en la que se impuso a la sociedad enajenadora **PROYECTOS DE COLOMBIA PRODECOL S.A.**, identificada con NIT **830.043.430-1**, multa y ordenó lo siguiente:

*"ARTÍCULO SEGUNDO: Requerir a la sociedad **PROYECTOS DE COLOMBIA PRODECOL S.A.**, identificada con NIT **830.043.430-1**, representada legalmente por el señor **CESAR AUGUSTO OLARTE GARCIA** (o quien haga sus veces), para que dentro del término de **cuatro (4) meses** calendario siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo, se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá solucionar en forma definitiva los hallazgos **"3. Filtraciones y humedades en sótanos de parqueadero"** (humedades en los muros de contención en área adjunta a los parqueaderos del sótano colindantes con el perímetro del edificio) y **"5. El aislamiento acústico y el soporte de las motobombas es inadecuado"** (las condiciones actuales del cuarto de bombas no cumplen con los requisitos exigidos en el código de construcción de Bogotá señalados en el informe), que se presentan en las zonas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO ALTO VELO- PROPIEDAD HORIZONTAL**, ya que constituyen deficiencias constructivas de carácter graves, conforme se evidencia en el Informe de Verificación de los Hechos No. 20-587 del 29 de diciembre del 2020; lo anterior en el evento que dichos hechos no hayan sido intervenidos al momento de la expedición de la presente Resolución.*

ARTÍCULO TERCERO: Ordenar a la sociedad **PROYECTOS DE COLOMBIA PRODECOL S.A.**, identificada con NIT **830.043.430-1**, representada legalmente por el señor **CESAR AUGUSTO OLARTE GARCIA** (o quien haga sus veces); para que dentro de los diez (10) días (hábiles) siguientes al cumplimiento del término otorgado en el artículo anterior, acredite ante este Despacho la realización de las labores de corrección sobre el citado hecho."

RESOLUCIÓN No.607 DEL 05 DE AGOSTO DE 2024

"Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se concede recurso de apelación interpuesto en contra de la Resolución 3010 del 19 de diciembre de 2023"

Que, contra la citada Resolución 220 del 18 de marzo del 2022, no se interpuso recurso alguno, en consecuencia, se dejó constancia que **a partir del día dos (02) de junio del 2022, quedó ejecutoriada** conforme a lo establecido en los artículos 87 y 89 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo contencioso Administrativo (folio 160)

Que en ejercicio de las funciones de seguimiento al cumplimiento de las ordenes impuestas en actos administrativos en firme, como es el caso que nos ocupa, mediante oficio radicado No. 2-2022-67370 del 8 de noviembre de 2022, entregado en la misma fecha al correo electrónico altoveloph@gmail.com según certificado de comunicación electrónica del Servicio de Envíos de Colombia 472, este Despacho requirió a la parte quejosa para que se sirviera informar lo correspondiente al cumplimiento de la orden de hacer dada a la enajenadora en la Resolución No. 220 del 18 de marzo de 2022 *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"* (fls. 167-168).

Que así mismo, a través de radicado No. 2-2022-67377 del 8 de noviembre de 2022, se requirió a la sociedad **PROYECTOS DE COLOMBIA PRODECOL S.A.**, identificada con NIT. **830.043.430-1**, para que acreditara el cumplimiento de la orden dada en la Resolución No. 220 del 18 de marzo de 2022 *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*, observándose entrega fallida del comentado radicado por causal de devolución *"No Reside"* según Servicios Postales Nacionales S.A.- 472. (fl. 169).

Que, este Despacho por medio del radicado No. 2-2022-69357 del 15 de noviembre de 2022, informó al Quejoso que había recibido su comunicación por medio de la cual sostuvo *"... que a la fecha la sociedad enajenadora no ha acreditado el cumplimiento de la Resolución 220 del 18 de marzo 2022 razón por la cual las subsanaciones emanadas en la Resolución siguen inconclusas."* (fl. 170).

Que, el señor **ANDRÉS OLARTE G.** actuando en su calidad de suplente del gerente de la sociedad **PROYECTOS DE COLOMBIA PRODECOL S.A.**, identificada con NIT. **830.043.430-1**, allegó a esta Secretaría comunicado con radicado No. 1-2022-47622 del 22 de noviembre de 2022, solicitando *"copia del expediente 1-2019-10018-1 con el fin de conocer el proceso en mención debido a que no tenemos conocimiento del mismo y tratar de buscar una posible solución al mismo con la parte quejosa ..."*. (fl. 172-173)

Que, mediante radicado No. 1-2022-48211 del 25 de noviembre de 2022, la sociedad enajenadora allegó documento adjunto con asunto *"NULIDAD POR INDEBIDA NOTIFICACIÓN"*, solicitando *"... que se DECRETE LA NULIDAD de todo lo actuado con posterioridad a la expedición del oficio No. 2-2019-23888 por virtud del cual se intentó poner en conocimiento la queja propuesta dentro del proceso sancionatorio identificado bajo el radicado No. 1-2019-10018 DEL 18 DE MARZO DE 2019, promovido en contra de PROYECTOS DE COLOMBIA PRODECOL S.A..."*.

Que, en vista de lo anterior, esta Subdirección expidió el Auto No. 172 del 15 de febrero de 2023 *"Por el cual se declara improcedente una solicitud de nulidad"*, en el que se declaró improcedente la solicitud de nulidad presentada en contra de la investigación administrativa No. 1-2019-10018-1 adelantada por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de la Secretaría Distrital del Hábitat.

Que, esta Subdirección en ejercicio de sus funciones de seguimiento al cumplimiento de las ordenes impuestas, mediante radicado No. 2-2023-34001 del 23 de abril de 2023, entregado vía correo electrónico carlosandresmol@hotmail.com el 23 de abril de 2023 según Acta de Envío y entrega de

RESOLUCIÓN No.607 DEL 05 DE AGOSTO DE 2024

"Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se concede recurso de apelación interpuesto en contra de la Resolución 3010 del 19 de diciembre de 2023"

Correo Electrónico de Servicios Postales Nacionales S.A., se solicitó nuevamente al apoderado especial de la sociedad PROYECTOS DE COLOMBIA PRODECOL S.A., identificada con NIT. 830.043.430-1, se sirva acreditar a este Despacho el cumplimiento de la orden dada en la Resolución No. 220 del 18 de marzo de 2022.

Que, mediante oficio radicado No. 2-2023-34009 del 23 de abril de 2023, requirió a la parte quejosa, para que informara lo correspondiente al cumplimiento de la orden de hacer dada en la Resolución No. 220 del 18 de marzo de 2022.

Que, en relación con tales requerimientos, encaminados a la constatación del cumplimiento de la orden de hacer aquí tantas veces mencionada, revisado el expediente, no se evidencia pronunciamiento alguno por parte del enajenador y quejoso.

Que luego de surtidas las etapas de seguimiento y teniendo en cuenta que no se advirtió evidencia del cumplimiento de la orden emitida por este Despacho, se profirió la Resolución 3010 del 19 de diciembre de 2023 *"por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden"*.

Que en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 67 y subsiguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, la resolución 3010 del 19 de diciembre de 2023, fue notificada a la sociedad enajenadora a través de correo electrónico el día 11 de enero del año 2024.

Que el doctor CARLOS MOLANO, en calidad apoderado de la sociedad enajenadora **PROYECTOS DE COLOMBIA PRODECOL S.A.**, a través del radicado 1-2024-2345 de fecha 23 de enero del 2024, con correo remitido el 22 de enero de la misma anualidad, interpuso recurso de reposición en subsidio el de apelación en contra de la Resolución 3010 del 19 de diciembre de 2023.

Que atendiendo lo anterior, procede el Despacho a pronunciarse respecto a la solicitud de recurso de reposición presentado en contra de la Resolución 3010 del 19 de diciembre de 2023, *"Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden de hacer"*, previo lo siguiente:

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

1. Procedencia

Con relación a los recursos que proceden contra un acto administrativo definitivo, el artículo 74 del 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.

RESOLUCIÓN No.607 DEL 05 DE AGOSTO DE 2024

"Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se concede recurso de apelación interpuesto en contra de la Resolución 3010 del 19 de diciembre de 2023"

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." (Negrita y subrayado fuera de texto).

En ese orden, la Resolución 3010 del 19 de diciembre de 2023, es un acto Administrativo definitivo, el recurso de reposición y en subsidio apelación presentado por el interesado es procedente, conforme lo dispuesto en la norma transcrita

2. Oportunidad

En primer lugar, el recurso de reposición en subsidio de apelación fue interpuesto oportunamente, de conformidad con lo establecido en el artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo¹, toda vez que, la Resolución 3010 del 19 de diciembre de 2023, fue notificado a la sociedad enajenadora a través de correo electrónico el día 11 de enero del año 2024 y una vez revisado el expediente se observa que el recurso de reposición en subsidio de apelación radicado No.1-2024-2345 de fecha 23 de enero del 2024, con correo remitido el 22 de enero de la misma anualidad.

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

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:

¹Artículo 76. Oportunidad y presentación. Los recursos de reposición y apelación deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso. Los recursos contra los actos presuntos podrán interponerse en cualquier tiempo, salvo en el evento en que se haya acudido ante el juez.

Los recursos se presentarán ante el funcionario que dictó la decisión, salvo lo dispuesto para el de queja, y si quien fuere competente no quisiere recibirlos podrán presentarse ante el procurador regional o ante el personero municipal, para que ordene recibirlos y tramitarlos, e imponga las sanciones correspondientes, si a ello hubiere lugar.

El recurso de apelación podrá interponerse directamente, o como subsidiario del de reposición y cuando proceda será obligatorio para acceder a la jurisdicción. Los recursos de reposición y de queja no serán obligatorios.

RESOLUCIÓN No.607 DEL 05 DE AGOSTO DE 2024

"Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se concede recurso de apelación interpuesto en contra de la Resolución 3010 del 19 de diciembre de 2023"

"(...) 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 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 de la resolución 3010 del 19 de diciembre de 2023.

4. Pruebas

1. Broushure y planos ofrecidos
2. Fotos de acabados y espacios en sala de ventas física ofrecidos
3. Documentos entrega ascensor y estudio de ruido bombas
4. Documento fiduciario contrato de vinculación ofrecido y aprobado.
5. Documento escritura ofrecido y aprobado.
6. Documento propiedad horizontal ley 675.
7. Documento listado de acabados ofrecidos
8. Documento de transacción de entrega zonas comunes entre la Administración Edificio Alto Velo, demás participantes recepción zonas comunes -lonja- y constructora Prodecol.
9. Actas de entrega de zonas comunes no esenciales.
10. Fotos zonas comunes en general estado entrega en perfectas condiciones. Con base en lo expuesto, realizo las siguientes:

Teniendo en cuenta las pruebas presentadas por el recurrente, este Despacho valorará, de conformidad con los principios de la sana crítica y lo considerado por la Sala al respecto:

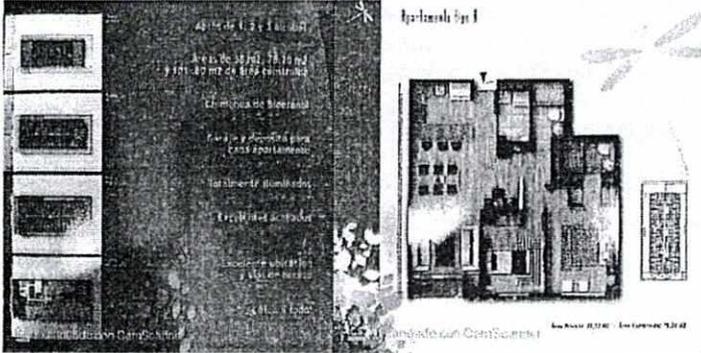
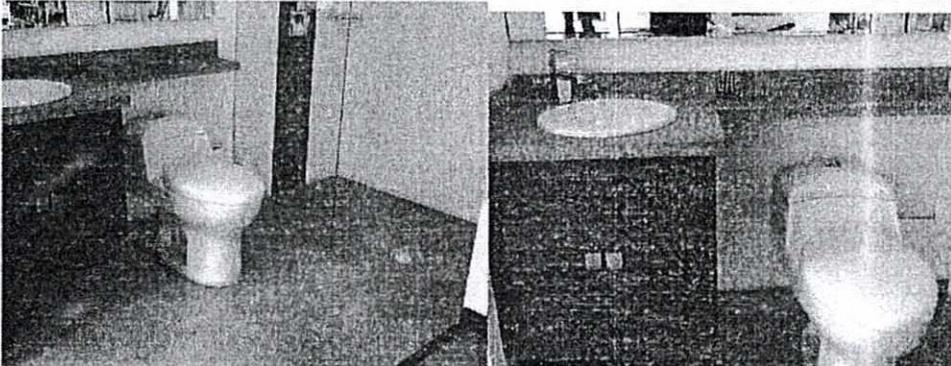
*"La sana crítica impone al funcionario judicial valorar la prueba contrastándola con los restantes medios, y teniendo en cuenta la naturaleza del objeto percibido, el estado de sanidad de los sentidos con los que se tuvo la percepción, las circunstancias de lugar, tiempo y modo en que se percibió y las singularidades que puedan incidir en el alcance de la prueba examinada. El examen probatorio, individual y de conjunto, además de los criterios señalados, acude a los supuestos lógicos, no contrarios con la ciencia, la técnica ni con las reglas de la experiencia, para inferir la solución jurídica que la situación examinada amerita. En consecuencia, el razonamiento para determinar en un proceso penal si un hecho dado ocurrió o no (facticidad), y, en la primera eventualidad, las posibilidades en que se ejecutó solo pueden apoyarse en premisas argumentativas que apliquen las reglas de la sana crítica, en los términos que vienen de explicarse, no a través de la personal o subjetiva forma de ver cada sujeto la realidad procesal examinada"*²

PRUEBAS

² Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Penal, sentencia de casación, 25 de mayo de 2005, radicación 21068.

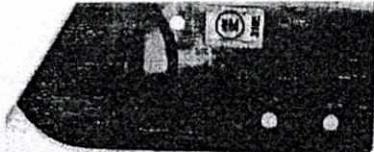
RESOLUCIÓN No.607 DEL 05 DE AGOSTO DE 2024

"Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se concede recurso de apelación interpuesto en contra de la Resolución 3010 del 19 de diciembre de 2023"

1. BROUSHURE Y PLANOS OFRECIDOS**2. FOTOS DE ACABADOS Y ESPACIOS EN SALA DE VENTAS FÍSICA OFRECIDOS****3. DOCUMENTOS ENTREGA ASCENSOR Y ESTUDIO DE RUIDO BOMBAS**

RESOLUCIÓN No.607 DEL 05 DE AGOSTO DE 2024

"Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se concede recurso de apelación interpuesto en contra de la Resolución 3010 del 19 de diciembre de 2023"



Bogotá, D.C. septiembre 06 de 2017

PR-376-17

Señores
EDIFICIO ALTO VELO PH
Alm. Sra. Adriana Torres Ortiz
Administradora
Ciudad.

Ref. Entrega de CERTIFICADOS DE INSPECCION APROBADA ASCENSORES

Cordial Saludo.

Adjunto hago entrega física y original de:

- ✓ Certificado de Inspección Equipo No. 1 (Hall Principal Costado Izquierdo) # 3105 y Sticker correspondiente a dicho número de certificado.
- ✓ Certificado de Inspección Equipo No. 2 (Hall Principal costado Derecho) # 3770 y Sticker correspondiente a dicho número de certificado.

ALEXANDER CALDERÓN M.
Residente y/o construcciones
Proyectos de Colombia Procecol S.A.
Edificio Alto Velo

*RECIBIDO POR
WILSON DIAZ
2017-09-06*

CERTIFICADO DE INSPECCIÓN

SERVIMETERS S.A.S.

Certifica que:
EDIFICIO ALTO VELO
NIT 810043430-1

UBICADO EN:
CALLE 148 N° 77 40, Bogotá- Colombia

No cumple con los requisitos exigidos de la NTC 8200-1:2011 REVISIÓN TÉCNICO-MECÁNICA DE SISTEMAS DE TRANSPORTE VERTICAL Y PUERTAS ELÉCTRICAS PARTE 1: ASCENSORES ELECTROMECÁNICOS E INSTALACIÓN y sus complementos jurídicos del acuerdo 670 DE 2011 y el Decreto Distrital 603 de 2011.

PARA EL EQUIPO:
ASCENSOR N°1
HALL PRINCIPAL DERECHO
INFORME DE INSPECCIÓN: OMA-168-13743-2014-1
Página Inspección: 22/23/2018

Observaciones de SERVIMETERS S.A.

- La información que aparece en el presente certificado es un resumen y no refleja los hallazgos en sí y los de la inspección, los que se entregan en la totalidad entregada.
- La responsabilidad de SERVIMETERS S.A.S. se extiende a garantizar únicamente que el producto ha sido evaluado y certificado de acuerdo a los procedimientos de inspección en la organización y no sobre la calidad o el funcionamiento de los equipos.
- Las modificaciones o cambios hechos en los equipos, los que no se encuentran en el presente certificado de inspección, no son responsabilidad de SERVIMETERS S.A.S.
- Las modificaciones o cambios hechos en los equipos, los que no se encuentran en el presente certificado de inspección, no son responsabilidad de SERVIMETERS S.A.S.
- Las modificaciones o cambios hechos en los equipos, los que no se encuentran en el presente certificado de inspección, no son responsabilidad de SERVIMETERS S.A.S.
- Las modificaciones o cambios hechos en los equipos, los que no se encuentran en el presente certificado de inspección, no son responsabilidad de SERVIMETERS S.A.S.

APROBADO

[Firma]
Miguel Ángel Rodríguez
Gerente de Operaciones, Asesoría y Pruebas

Por verificación de validación, comparecer a la historia. 2017-09-06

Compruebe su validez al FSC 0711219 0833 - Cel. 320 908 1407 - informacion@servimeters.com
SERIAL No 204605 www.servimeters.com

4. DOCUMENTO FIDUCIARIO CONTRATO DE VINCULACIÓN OFRECIDO Y APROBADO.

RESOLUCIÓN No.607 DEL 05 DE AGOSTO DE 2024

"Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se concede recurso de apelación interpuesto en contra de la Resolución 3010 del 19 de diciembre de 2023"

CONTACTO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE AREA AL FIDEICOMISO ALTO VELO

Entre los suscritos, EL BENEFICIARIO DE AREA, debidamente identificado en el cuadro anterior: EL FIDEICOMITENTE - GERENTE, debidamente identificado en el cuadro anterior y ALIANZA FIDUCIARIA S.A., sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, inscrita y acreditada según consta en la escritura pública número quince mil cuatrocientos y cinco (15.405) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1.986), otorgada en la Notaría Dódima (10) del Circuito de Cali, hacemos constar que hemos celebrado el presente contrato de vinculación por parte del BENEFICIARIO DE AREA AL FIDEICOMISO, previos los siguientes:

ANTECEDENTES:

- 1. Que através del ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN, celebrado el día veintinueve (29) de Julio del año dos mil doce (2012), las sociedades PROYECTOS DE COLOMBIA PRODECOL S.A. en calidad de constituyente, y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. suscribieron un contrato para el manejo de las preavistas del proyecto ALTO VELO, con el objeto de administrar los recursos de los suscriptores.
2. Que el constituyente del referido encargo fiduciario es a su vez el FIDEICOMITENTE GERENTE de este PATRIMONIO AUTÓNOMO.
3. Que PROYECTOS DE COLOMBIA PRODECOL S.A. en calidad de FIDEICOMITENTE - GERENTE del FIDEICOMISO ALTO VELO, tiene planeado el desarrollo de un proyecto inmobiliario el cual se llevará a cabo sobre los Lotes de terreno ubicados en la Calle 145 No. 7 F. 80de la ciudad de Bogotá, identificados con los folios de matrícula inmobiliaria números 50N-700881, 50N-685140, 50N-700882, 50N-747375, 50N-719517, 50N-747382, 50N-700993, 50N-705977, 50N-595139, 50N-747374, 50N-747391, 50N-747395, 50N-747396, 50N-499925 y 50N-705807 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte.
4. Que mediante escritura pública No. 2744 de fecha 11 de Julio de 2013, se celebró un contrato de fiducia mercantil constituido del FIDEICOMISO ALTO VELO.
5. Que EL FIDEICOMITENTE - GERENTE del FIDEICOMISO ALTO VELO, a través del cual se desarrolla el PROYECTO, es PROYECTOS DE COLOMBIA PRODECOL S.A.
6. EL FIDEICOMITENTE - GERENTE, en el contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliaria otorgada también la condición de GERENTE del Proyecto, está adelantando las gestiones de tipo técnico y comercial para la ejecución de EL PROYECTO.
7. El proyecto se desarrolla a través de un esquema fiduciario bajo la exclusiva responsabilidad financiera, moral y administrativa de EL FIDEICOMITENTE - GERENTE.
8. EL BENEFICIARIO DE AREA se vincula como tal al mencionado Subcontrato, en virtud de la designación que le hace EL FIDEICOMITENTE - GERENTE con el propósito de que a la terminación del proyecto EL FIDEICOMITENTE - GERENTE, le haga entrega material de la unidad inmobiliaria, cuyo número y características generales quedan mencionadas en la primera hoja de este contrato, y posteriormente ALIANZA como administradora del FIDEICOMISO ALTO VELO, le efectúe la transferencia del mismo en los términos previstos en el presente contrato.
9. Para los efectos antes mencionados, EL BENEFICIARIO DE AREA suscribe(n) el presente contrato, al cual reglamentará el actuar de las partes en el presente negocio, bajo el entendido que las funciones de ALIANZA están circunscritas únicamente al cumplimiento de las instrucciones que en el presente contrato se establecen, con total independencia del desarrollo del proyecto, al cual es responsable técnica y exclusivamente de LOS FIDEICOMITENTES GERENTES.
10. EL FIDEICOMISO tiene por objeto que ALIANZA permita el desarrollo de un proyecto inmobiliario que realizará EL FIDEICOMITENTE - GERENTE, bajo su exclusiva responsabilidad técnica, administrativa y financiera, para todos los efectos contractuales.

CONTACTO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE AREA AL FIDEICOMISO ALTO VELO

denominado EL PROYECTO, en el lote de terreno descrito en el numeral 1.2 anterior, cuyos lotes estarán señalados en la escritura pública mediante la cual se le fue transferido a FIDEICOMISO ALTO VELO. Las especificaciones, detalles, y demás características se han sido definidas por FIDEICOMISO ALTO VELO y aceptadas por EL BENEFICIARIO DE AREA en el Anexo No.1, el cual hace parte del presente contrato, y en el que consta la descripción del inmueble EL FIDEICOMITENTE - GERENTE expresamente advierte, y así también expresamente lo acepta EL BENEFICIARIO DE AREA, que el proyecto inicial puede ser objeto de modificaciones en razón de las exigencias que puedan formular las autoridades competentes al respecto la licencia de construcción o por circunstancias, sin alterar sustancialmente la unidad inmobiliaria, o en razón de situaciones imprevistas generadas en el mercado de materiales que obliguen a cambios por otros materiales que no sean de calidad inferior a las inicialmente previstas. No es obligación de ALIANZA el control de los cambios o modificaciones que pueda sufrir el proyecto, pero las obras son responsabilidad única y exclusiva de la sociedad PROYECTOS DE COLOMBIA PRODECOL S.A. en su calidad de FIDEICOMITENTE - GERENTE que es del mismo.

- 11. Debe que EL BENEFICIARIO DE AREA se vincula al FIDEICOMISO únicamente con respecto al beneficio que las partes han acordado en una escritura pública de EL PROYECTO y en el porcentaje de copropiedad que a su vez le corresponde en las zonas comunes, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal al cual sea sometido EL PROYECTO, EL BENEFICIARIO DE AREA no tendrá derecho a participar en las excedencias que resulten al momento de liquidar EL FIDEICOMISO, y no adquirirá(n) por dicha vinculación el carácter de BENEFICIARIO(S) con relación a los demás derechos y obligaciones propios de EL FIDEICOMITENTE - GERENTE, ni derecho a intervenir en las deliberaciones y decisiones propias del FIDEICOMITENTE - GERENTE, de conformidad con lo establecido en el contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO ALTO VELO.
12. EL PRESENTE DOCUMENTO NO ES UNA PROMESA DE COMPRAVENTA.
13. EL BENEFICIARIO DE AREA suscribe(n) el presente contrato de vinculación para efectos de vincularse a EL FIDEICOMISO, en calidad de, con los derechos que se estipulan en el contrato de fiducia mercantil denominado FIDEICOMISO ALTO VELO, para quien ostente la calidad de tal, con lo que EL BENEFICIARIO DE AREA declara conocer y aceptar en su totalidad.
14. En razón a que la sociedad PROYECTOS DE COLOMBIA PRODECOL S.A. ostenta la calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE frente a EL BENEFICIARIO DE AREA, las obligaciones propias relacionadas con EL PROYECTO, y demás obligaciones para con quien la obligación de entregar a ALIANZA las sumas de dinero acordadas con EL FIDEICOMITENTE - GERENTE por la vinculación. Estas y aquellas suscriben también el presente contrato en el cual se declara de haber y notificar a ALIANZA acerca de la vinculación, de conformidad con el cumplimiento de sus mutuas obligaciones.

Con base en los anteriores antecedentes las partes convienen: la ejecución del presente contrato en los siguientes términos:

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE AREA AL FIDEICOMISO ALTO VELO.

PRIMERA: VINCULACIÓN: Una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO, y sujeto al o entrega de los aportes o sumas previstas en este contrato, el BENEFICIARIO DE AREA adquirirá

5. DOCUMENTO ESCRITURA OFRECIDO Y APROBADO.

Escritura pública de Colombia, No. 2744, otorgada el día 11 de Julio de 2013, en la ciudad de Bogotá, D.C., ante el Notario Dódimo (10) del Circuito de Cali. Contiene el contrato de fiducia mercantil constituido del FIDEICOMISO ALTO VELO, suscrito por PROYECTOS DE COLOMBIA PRODECOL S.A. y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

Escritura pública de Colombia, No. 15.405, otorgada el día 11 de febrero de 1986, en la ciudad de Bogotá, D.C., ante el Notario Dódimo (10) del Circuito de Cali. Contiene el contrato de encargo fiduciario de administración suscrito por PROYECTOS DE COLOMBIA PRODECOL S.A. y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

Escritura pública de Colombia, No. 15.405, otorgada el día 11 de febrero de 1986, en la ciudad de Bogotá, D.C., ante el Notario Dódimo (10) del Circuito de Cali. Contiene el contrato de encargo fiduciario de administración suscrito por PROYECTOS DE COLOMBIA PRODECOL S.A. y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

6. DOCUMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL LEY 675

Dentro del escrito presentado por el recurrente, en este numeral no se anexaron imágenes.

RESOLUCIÓN No.607 DEL 05 DE AGOSTO DE 2024

"Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se concede recurso de apelación interpuesto en contra de la Resolución 3010 del 19 de diciembre de 2023"

ACTA DE ENTREGA ZONAS COMUNES NO ESPECIALES EDIFICIO ALTO VELD PH

En la ciudad de Bogotá, el día 24 de febrero del año 2024, una reunión se suscitó con el señor Juan Carlos Rodríguez, representante legal de la empresa constructora LA SERRANA S.A.S., y el señor Juan Carlos Rodríguez, representante legal de la empresa constructora LA SERRANA S.A.S., en el edificio ALTO VELD PH, ubicado en la carrera 100 No. 100-00, de la ciudad de Bogotá.

Se acuerda que el señor Juan Carlos Rodríguez, representante legal de la empresa constructora LA SERRANA S.A.S., se comprometa a entregar al señor Juan Carlos Rodríguez, representante legal de la empresa constructora LA SERRANA S.A.S., el edificio ALTO VELD PH, en las condiciones de entrega que se detallan a continuación:

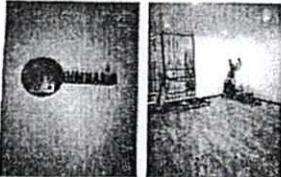
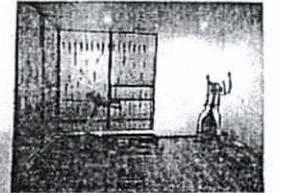
Sección 1. Instalaciones eléctricas e iluminación en áreas comunes, ascensores y sanitarios:

1. **OMISIÓN:** Entrega en el primer piso del Edificio ALTO VELD PH, al Concesionario se entrega con las siguientes especificaciones:

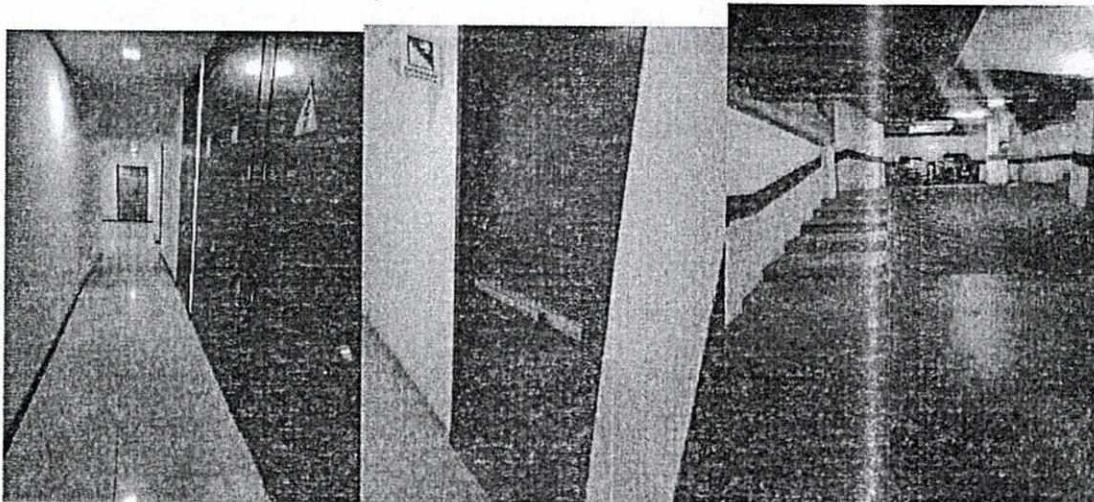
Descripción	FINO	MCRO	REPARACIONES Y APARATOS	CIelo RARO
MINERALDO	Para el área de recepción y zona de espera de 20x10 metros	Puente	Para el área de recepción y zona de espera	Dry wall

CARPINTERÍA METALICA	TRANSPIERNA HANDESA	DOTACIONES
1.01	Para zona de recepción y zona de espera	En recepción y zona de espera de 2-3 metros cuadrados Muebles Módulo de recepción Módulo de recepción Módulo de recepción

ACTA DE ENTREGA ZONAS COMUNES NO ESPECIALES EDIFICIO ALTO VELD PH

10. FOTOS ZONAS COMUNES EN GENERAL ESTADO ENTREGA EN PERFECTAS CONDICIONES. CON BASE EN LO EXPUESTO, REALIZO LAS SIGUIENTES



Consideraciones del Despacho en las pruebas aportadas por el recurrente

Los elementos señalados en el acápite de pruebas, citados anteriormente, no son pertinentes, conducentes ni útiles, como se desarrollará adelante, en tanto lo que se debe probar es la subsanación de los hechos objeto de la orden que son: **"3. Filtraciones y humedades en sótanos de parqueadero"** (humedades en los muros de contención en área adjunta a los parqueaderos del sótano colindantes con el perímetro del edificio) y **"5. El aislamiento acústico y el soporte de las motobombas es inadecuado"**; veamos:

RESOLUCIÓN No.607 DEL 05 DE AGOSTO DE 2024

"Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se concede recurso de apelación interpuesto en contra de la Resolución 3010 del 19 de diciembre de 2023"

1. Broushure y planos ofrecidos
2. Fotos de acabados y espacios en sala de ventas física ofrecidos

No tiene relación alguna con los hechos objetos de la orden

3. Documentos entrega ascensor y estudio de ruido bombas

El documento que se menciona como prueba es del año 2017, es decir anterior a la Visita de Informe de Verificación de Hechos No 20-587 del 29 de diciembre de 2020, valorado en la etapa investigativa que culmino en la expedición del acto administrativo objeto de la orden.

Se resalta que los hallazgos relacionados con "3. Filtraciones y humedades en sótanos de parqueadero" (humedades en los muros de contención en área adjunta a los parqueaderos del sótano colindantes con el perímetro del edificio) y "5. El aislamiento acústico y el soporte de las motobombas es inadecuado", en nada se relacionan con los documentos de entrega del ascensor.

Adicionalmente, respecto del estudio de ruido de las bombas, debe traerse a colación lo consignado en el Informe de Verificación de Hechos No 20-587 precitado, en el sentido de aclarar que el Enajenador no fue sancionado por los niveles de ruido sino por el incumplimiento de normas contenidas en el Código de Construcción de Bogotá, concluyéndose en dicho informe, que la construcción objeto del caso que nos ocupa, no cumplía con los requisitos de aislamiento y por lo tanto se configuraba la deficiencia constructiva.

En cuanto a las pruebas:

4. Documento fiduciario contrato de vinculación ofrecido y aprobado.
5. Documento escritura ofrecido y aprobado.
7. Documento listado de acabados ofrecidos
8. Documento de transacción de entrega zonas comunes entre la Administración Edificio Alto Velo, demás participantes recepción zonas comunes -lonja- y constructora Prodecol.

Estas pruebas de los numerales mencionados no tienen relación con el objeto de la orden, incluso, revisado el contrato de transacción, del cual no hay evidencia de su cumplimiento, se refiere a hallazgos de zonas comunes como el gimnasio, salón comunal, cubiertas, baños de las cubiertas, escaleras del teatrino. Terraza, caldas de las cubiertas, acabado de las losas, medidores, tamaño del pasillo del hall de ascensores, eliminación del pasillo de acceso al parqueadero desde el interior de la puerta principal, modificación del baño de discapacitados, rampas no autorizadas, accesos, unidades de depósito en el semi-sótano, como sibiletero e instalación de bicicleteros, en nada se relacionan con los hechos por los cuales fue sancionado el Enajenador "3. Filtraciones y humedades en sótanos de parqueadero" (humedades en los muros de contención en área adjunta a los parqueaderos del sótano colindantes con el perímetro del edificio) y "5. El aislamiento acústico y el soporte de las motobombas es inadecuado"

De todas maneras, debe aclararse que en el Sistema Jurídico Colombiano, deben distinguirse las normas que son imperativas para los sujetos de derecho, es decir, los preceptos normativos que se imponen sin posibilidad de negociación o decisión en contrario, pues sus efectos y su consecuencia jurídica no involucran la manifestación de voluntades de los destinatarios; de las que tienen carácter

RESOLUCIÓN No.607 DEL 05 DE AGOSTO DE 2024

"Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se concede recurso de apelación interpuesto en contra de la Resolución 3010 del 19 de diciembre de 2023"

supletorio, las cuales operan a falta de consentimiento de los particulares y las opcionales que permiten a los administrados escoger entre dos o más posibilidades reguladas por la misma ley.

Las normas de orden público producen un efecto general inmediato y limita considerablemente la autonomía de la voluntad de las partes, toda vez que el Legislador o las Autoridades Administrativas son los encargados de adoptar los preceptos normativos para ámbitos concretos, en este caso, sobre las normas de Derecho Urbanístico que regulan la construcción de las edificaciones, las actividades de enajenación y la preservación del Derecho a la Vivienda Digna en la ciudad de Bogotá Distrito Capital.

De esta manera, las Leyes 66 de 1968 y demás normas que regulan la construcción se erigen como normas de orden público, las cuales persiguen el interés general de la sociedad y tutelan derechos fundamentales. En este sentido, prevalecen sobre el principio de la autonomía de la voluntad privada y no son susceptibles de ser renunciadas ni transadas.

En concordancia con lo expuesto, la sociedad enajenadora debe dar cumplimiento al acto administrativo que impone una orden, habida cuenta que por parte de esta Entidad se busca que las personas naturales o jurídicas cumplan con las normas de orden público, queriendo decir esto, que el sancionado es el responsable de ejecutar las obras y el responsable de las mismas, motivo por el cual es obligación del sancionado demostrar que los hechos objeto de orden fueron subsanados.

En cuanto a las pruebas

9. Actas de entrega de zonas comunes no esenciales.

10. Fotos zonas comunes en general estado entrega en perfectas condiciones.

Al respecto, las pruebas presentadas del numeral 9 como se indica en las actas, son de zonas comunes no esenciales de fecha febrero de 2018, las cuales son anteriores a la expedición del acto administrativo objeto de la orden. De todas maneras, dicha prueba documental, no prueba en absoluto, la subsanación de los hechos descritos "3. Filtraciones y humedades en sótanos de parqueadero" (humedades en los muros de contención en área adjunta a los parqueaderos del sótano colindantes con el perímetro del edificio) y "5. El aislamiento acústico y el soporte de las motobombas es inadecuado"

Seguidamente las pruebas aportadas en el numeral 10, son meras fotografías que no tienen fuerza probatoria suficiente, en tanto no se registra circunstancias de tiempo modo y lugar de las mismas, menos que se demuestre la subsanación de la **Filtraciones y humedades en sótanos de parqueadero y aislamiento acústico de las motobombas es inadecuado**".

Como se puede observar, sobre las imágenes aportadas como prueba de la afirmación del cumplimiento de la orden por parte de la sociedad enajenadora, a la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda no le es posible, ni le corresponde determinar; el origen, ni el lugar, ni la época en que fueron captadas, ya que al carecer de reconocimiento o ratificación no pueden ser cotejadas con otros medios de prueba allegados al expediente, por cuanto las actas de entrega allegadas que corresponden a varias zonas, son anteriores a la visita realizada por personal técnico de este Despacho, es decir, el 4 de

RESOLUCIÓN No.607 DEL 05 DE AGOSTO DE 2024

"Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se concede recurso de apelación interpuesto en contra de la Resolución 3010 del 19 de diciembre de 2023"

diciembre de 2020. Ahora bien, sobre el valor probatorio de las fotografías, el Consejo Estado ha considerado³:

"Debe advertirse que para acreditar los daños ocasionados a la vivienda se aportaron con la demanda unas fotografías (fs. 12-17 c. 1 y 177-185 c. de pruebas), las cuales, sin embargo, no tienen mérito probatorio porque no existe certeza de que correspondan a los daños causados al inmueble de que se trata en este proceso, es decir, sólo se prueba de que se registró una imagen, pero no es posible determinar su origen, ni el lugar y la época en que fueron tomadas, dado que no fueron reconocidas por los testigos ni cotejadas con otros medios de prueba dentro del proceso."

5. Argumentos presentados por el recurrente y consideraciones.**(...) II. FUNDAMENTOS FÁCTICOS Y JURÍDICOS.**

1. El 18 de marzo de 2019, la representante legal del **EDIFICIO ALTO VELO P.H.**, interpuso queja ante la **SECRETARÍA DE HÁBITAT**, señalando un supuesto "abandono" por parte de **PROYECTOS DE COLOMBIA PRODECOL S.A.**, respecto a la entrega de las zonas comunes del edificio mencionado.
2. Muy a pesar de la indebida notificación realizada y allegada dentro del trámite sancionatorio, la misma no fue acogida, en consecuencia emiten la Resolución No. 3010 del 19 de diciembre de 2023, por virtud de la cual sanciona a mis poderdantes por la suma de \$9.887.681, oo Mcte, por supuesto incumplimiento de la orden emitida en la Resolución 220 del 18 de marzo de 2022.
3. **INCONFORMIDAD POR CUMPLIMIENTO POR PARTE DE PRODECOL DE LO ORDENADO POR LA SECRETARÍA DE HÁBITAT:** La parte quejosa obvió señalar que entre el Edificio Alto Velo y la Sociedad **PRODECOL**, se firmó el 12 de febrero de 2018 siendo contrato de transacción, el cual se allega y frente al cual, mi poderdante cumplió todos y cada uno de los puntos allí estipulados.
4. En tal sentido, desde hace varios años atrás los hallazgos referidos en la Resolución 220 del 18 de marzo de 2022, fueron corregidos por la constructora **PRODECOL**, en consecuencia, resulta claro que a la fecha dentro del edificio:
 - a) No existen filtraciones, ni humedades en los sótanos de los parqueaderos.
 - b) No existen humedades en los muros de contención de los parqueaderos de los sótanos.
 - c) Se realizó un aislamiento acústico y no se genera ninguna clase de ruido dentro del lugar donde están las motobombas, lo cual fue confirmado por un estudio de ruido el cual fuera entregado al Edificio Alto Velo.

³ Consejo de Estado, Sección Tercera. Sentencia de 5 de diciembre de 2006, expediente radicado al No. 19001-23-31-000-1999-02088-01(28459).

RESOLUCIÓN No.607 DEL 05 DE AGOSTO DE 2024

"Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se concede recurso de apelación interpuesto en contra de la Resolución 3010 del 19 de diciembre de 2023"

- d) *Se realizaron todas las adecuaciones en los cuartos de bombas para cumplir los parámetros del Código de Construcción de Bogotá.*
- e) *Se cumplieron con todos los parámetros señalados en la transacción, los cuales no sólo acogían las ordenes realizadas por la Secretaría de Hábitat, sino que se acordaron una serie de parámetros que cumplió en su totalidad la constructora Prodecot.*
- f) *Se entregaron los trabajos al Edificio Alto Velo de conformidad con los acuerdos realizados.*
5. *Para demostrar los anteriores señalamientos se anexan diferentes pruebas en las cuales se puede observar que no sólo se realizaron los hallazgos referidos por la Secretaría, sino que se cumplieron todos y cada uno de los acuerdos realizados, dejando y entregando las zonas comunes esenciales y no esenciales en perfectas condiciones, razón por la cual no hay lugar a continuar sancionando a la sociedad que represento, como quiera que los señalamientos realizados en la queja que dio lugar a la sanción, así como las ordenes realizadas por la Secretaría fueron cumplidas en su totalidad por mi representada.*
6. **INCONFORMIDAD POR FALTA DE VERIFICACIÓN VISUAL EN EL EDIFICIO:** *La Secretaría del Hábitat con el fin de verificar el cumplimiento de lo ordenado debió realizar una visita al Edificio Alto Velo y no continuar con sanciones sucesivas sin verificación del cumplimiento de lo ordenado o en su defecto, debió requerir al extremo quejoso para que realizará las manifestaciones pertinentes, sin embargo vulnerando derechos de rango constitucional y obviando sus funciones, realiza nuevas sanciones sin verificación de los hechos que dieron lugar a la queja.*
7. **INCONFORMIDAD POR LA GRADUACIÓN DE LA MULTA:** *Al cumplirse no sólo las ordenes emitidas por la Secretaría del Hábitat, sino referentes a los hallazgos realizados por la lonja, no hay lugar a graduar ningún tipo de multa, pues el hecho objeto de la sanción es inexistente, al subsanarse desde antaño las deficiencias anotadas.*
8. *De esta manera la sanción luce a todas luces desproporcionada y antojadiza, máxime cuando la Secretaría de Hábitat contaba con los elementos necesarios para verificar el cumplimiento de lo ordenado, carga que le corresponde si quiere continuar interponiendo sanciones de manera sucesiva.*
9. *Precisamente indicaron en la Resolución que la multa procede por el incumplimiento a la orden emanada, sin embargo queda demostrado con las pruebas documentales anexas al presente memorial que todos y cada uno de los puntos fueron cumplidos desde años atrás, razón por la cual, se insiste no hay lugar a multar a la sociedad PRODECOT, consecuentemente debe archiversse la investigación.*
10. *Contrario a lo señalado en la Resolución atacada, la prudencia y diligencia de PRODECOT fue tal, que no sólo solucionó lo que ordenó la Secretaría de Hábitat, sino que acordó otros temas con el Edificio Alto Velo en el documento de transacción el cual cumplió a cabalidad.*
11. *Incluso fue tanta la diligencia con la que actuó PRODECOT, que el ruido de las bombas señalados en la orden realizada por la Secretaría de Hábitat, fue corregido y entregado con un estudio de ruido aprobado y entregado al Edificio Alto Velo.*

RESOLUCIÓN No.607 DEL 05 DE AGOSTO DE 2024

"Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se concede recurso de apelación interpuesto en contra de la Resolución 3010 del 19 de diciembre de 2023"

12. *En razón de lo anterior, el grado de prudencia y diligencia no fue aplicado por la Secretaría en debida forma, tomando como base un incumplimiento inexistente de las órdenes emanadas por la entidad, pues probado está que se cumplieron con todos y cada uno de los parámetros establecidos en la Resolución No. 220 del 18 de marzo de 2022.*

13. **INCONFORMIDAD CON LA INDEXACIÓN REALIZADA:** *Sumado a que no había lugar a imponer multa alguna, se pretende realizar una indexación sobre la multa decretada, lo cual no es proporcional, ni se ajusta a la realidad, pues ante la inexistencia de incumplimiento, no puede existir multa y mucho menos indexación, como quiera que iría en desmedro de la ya golpeada economía de la parte que representó, quien a pesar de sus inconvenientes económicos, cumplió con las ordenes emitidas por la Secretaría y además cumplió con todos y cada uno de los parámetros establecidos en la transacción anexada (...)*

Consideraciones de la Subdirección.

Frente al numeral segundo: se trata de una afirmación subjetiva que no resulta relevante para la definición del recurso.

No corresponde a esta instancia procesal efectuar alguna manifestación, a la inconformidad manifestada, toda vez que al respecto, este Despacho expidió el Auto No. 172 del 15 de febrero de 2023 *"Por el cual se declara improcedente una solicitud de nulidad"*, por medio del cual declaró improcedente la solicitud de nulidad presentada en contra de la investigación administrativa No. 1-2019-10018-1 adelantada por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de la Secretaría Distrital del Hábitat.

Así las cosas, la actuación administrativa que nos ocupa, busca hacer efectiva la orden contenida en la Resolución 220 de 2022, en los términos del Artículo 16 del decreto 572 del 2015, que dice:

"Artículo 16°. Seguimiento a órdenes. Una vez ejecutoriada la actuación que imponga una orden u obligación no dineraria a los enajenadores y superado el término dispuesto para su cumplimiento, se dará inicio a una nueva actuación administrativa que debe ceñirse al procedimiento previsto en el Código de Procedimiento Administrativo y de Contencioso Administrativo".

De acuerdo con lo anterior, lo que este Despacho pretende es que se subsane de fondo la orden emanada en la Resolución precitada.

Frente al numeral tercero: INCONFORMIDAD POR CUMPLIMIENTO POR PARTE DE PRODECOL DE LO ORDENADO POR LA SECRETARÍA DE HÁBITAT *La parte quejosa obvió señalar que entre el Edificio Alto Velo y la Sociedad PRODECOL, se firmó el 12 de febrero de 2018 siendo contrato de transacción.*

Revisado el contrato de transacción, del cual no hay evidencia de su cumplimiento y resaltando que es previo a la visita realizada por este Despacho en el año 2020, se refiere a hallazgos de zonas comunes como el gimnasio, salón comunal, cubiertas, baños de las cubiertas, escaleras del teatrino. Terraza, caídas de las cubiertas, acabado de las losas, medidores, tamaño del pasillo del hall de ascensores, eliminación del pasillo de acceso al parqueadero desde el interior de la puerta principal, modificación del baño de discapacitados, rampas no autorizadas, accesos, unidades de depósito en el semi-sótano, como

RESOLUCIÓN No.607 DEL 05 DE AGOSTO DE 2024

"Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se concede recurso de apelación interpuesto en contra de la Resolución 3010 del 19 de diciembre de 2023"

sibicletero e instalación de bicicleteros, en nada se relacionan con los hechos por los cuales fue sancionado el Enajenador **"3. Filtraciones y humedades en sótanos de parqueadero" (humedades en los muros de contención en área adjunta a los parqueaderos del sótano colindantes con el perímetro del edificio) y "5. El aislamiento acústico y el soporte de las motobombas es inadecuado"**

De todas maneras, debe aclararse que en el Sistema Jurídico Colombiano, deben distinguirse las normas que son imperativas para los sujetos de derecho, es decir, los preceptos normativos que se imponen sin posibilidad de negociación o decisión en contrario, pues sus efectos y su consecuencia jurídica no involucran la manifestación de voluntades de los destinatarios; de las que tienen carácter supletorio, las cuales operan a falta de consentimiento de los particulares y las opcionales que permiten a los administrados escoger entre dos o más posibilidades reguladas por la misma ley.

Las normas de orden público producen un efecto general inmediato y limita considerablemente la autonomía de la voluntad de las partes, toda vez que el Legislador o las Autoridades Administrativas son los encargados de adoptar los preceptos normativos para ámbitos concretos, en este caso, sobre las normas de Derecho Urbanístico que regulan la construcción de las edificaciones, las actividades de enajenación y la preservación del Derecho a la Vivienda Digna en la ciudad de Bogotá Distrito Capital.

De esta manera, las Leyes 66 de 1968 y demás normas que regulan la construcción se erigen como normas de orden público, las cuales persiguen el interés general de la sociedad y tutelan derechos fundamentales. En este sentido, prevalecen sobre el principio de la autonomía de la voluntad privada y no son susceptibles de ser renunciadas ni transadas.

En concordancia con lo expuesto, la sociedad enajenadora debe dar cumplimiento al acto administrativo que impone una orden, habida cuenta que por parte de esta entidad se busca que las personas naturales o jurídicas cumplan con las normas de orden público, queriendo decir esto, que el sancionado es el responsable de ejecutar las obras y el responsable de las mismas, motivo por el cual es obligación del sancionado demostrar que los hechos objeto de sanción fueron subsanados.

Frente a los numerales cuatro y cinco:

No debe perderse de vista que la sanción administrativa surge 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 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 referirse en el escrito de defensa por parte del sancionado en este recurso y el análisis de los elementos presentados, debe advertirse que las actas de entrega remitidas y el documento de

⁴ Corte Constitucional, Sentencia C-564 de 2000.

⁵ Corte Constitucional, Sentencia C-475 de 2004.

RESOLUCIÓN No.607 DEL 05 DE AGOSTO DE 2024

"Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se concede recurso de apelación interpuesto en contra de la Resolución 3010 del 19 de diciembre de 2023"

transacción⁶, son de fechas anteriores a la fecha de la visita técnica realizada por este Despacho y a la expedición de la sanción inicial y adicionalmente no sirven para demostrar que a la fecha se le ha dado cumplimiento de la orden, como se desarrolló ampliamente en precedencia

Frente al numeral seis INCONFORMIDAD POR FALTA DE VERIFICACIÓN VISUAL EN EL EDIFICIO:

En atención a lo anterior, conviene traer a colación aparte del artículo 167 de Código General de Proceso, toda vez que a juicio de esta Subdirección la carga de la prueba de los hechos alegados en esta actuación administrativa corresponde a la parte que los pretende hacer valer en la actuación administrativa; en ese orden, señala la norma:

"Artículo 167. Carga de la prueba.

Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen.

No obstante, según las particularidades del caso, el juez podrá, de oficio o a petición de parte, distribuir, la carga al decretar las pruebas, durante su práctica o en cualquier momento del proceso antes de fallar, exigiendo probar determinado hecho a la parte que se encuentre en una situación más favorable para aportar las evidencias o esclarecer los hechos controvertidos. La parte se considerará en mejor posición para probar en virtud de su cercanía con el material probatorio, por tener en su poder el objeto de prueba, por circunstancias técnicas especiales, por haber intervenido directamente en los hechos que dieron lugar al litigio, o por estado de indefensión o de incapacidad en la cual se encuentre la contraparte, entre otras circunstancias similares".

Asimismo, la Corte Constitucional en Sentencia C-086-16, Magistrado Ponente: JORGE IVAN PALACIO, considera:

"La carga de la prueba es un elemento característico de los sistemas procesales de tendencia dispositiva. 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

De acuerdo con la doctrina, esta carga procesal se refiere a "la obligación de probar, de presentar la prueba o de suministrarla, cuando no el deber procesal de una parte, de probar la (existencia o) no existencia de un hecho afirmado, de lo contrario el solo incumplimiento de este deber tendría por consecuencia procesal que el juez del proceso debe considerar el hecho como falso o verdadero" en tal sentido la Corte Suprema de Justicia ha explicado cómo en el sistema procesal se exige, en mayor o menor grado, que cada uno de los contendientes contribuya con el juez al esclarecimiento de la verdad"

Así que, en atención a la norma establecida en el Código General del Proceso, y la jurisprudencia colombiana, se tiene que la sociedad enajenadora, tenía la obligación procesal de demostrar la

⁶ Con las precisiones realizadas en líneas anteriores.

RESOLUCIÓN No.607 DEL 05 DE AGOSTO DE 2024

"Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se concede recurso de apelación interpuesto en contra de la Resolución 3010 del 19 de diciembre de 2023"

inexistencia de los hechos dentro de la actuación administrativa, o de evidenciar la corrección total de los hallazgos evidenciados en las zonas comunes del proyecto de vivienda y no lo hizo.

Adicional a lo anterior, resáltese que la Resolución que impuso la orden de hacer que aquí nos ocupa, de manera clara dispuso: (...)

"ARTÍCULO TERCERO: Ordenar a la sociedad **PROYECTOS DE COLOMBIA PRODECOL S.A.**, identificada con NIT **830.043.430-1**, representada legalmente por el señor **CESAR AUGUSTO OLARTE GARCIA** (o quien haga sus veces); para que dentro de los diez (10) días (hábiles) siguientes al cumplimiento del término otorgado en el artículo anterior, acredite ante este Despacho la realización de las labores de corrección sobre el citado hecho."

Frente al numeral siete al doce INCONFORMIDAD POR LA GRADUACIÓN DE LA MULTA:

Ahora bien, entiéndase que la proporcionalidad prevé presupuestos que ya se han analizado por parte del corte y que definen así:

"El concepto de proporcionalidad comprende tres conceptos parciales: la adecuación de los medios escogidos para la consecución del fin perseguido, la necesidad de la utilización de esos medios para el logro del fin (esto es, que no exista otro medio que pueda conducir al fin y que sacrifique en menor medida los principios constitucionales afectados por el uso de esos medios), y la proporcionalidad en sentido estricto entre medios y fin, es decir, que el principio satisfecho por el logro de este fin no sacrifique principios constitucionalmente más importantes"

De lo anterior, puede concluirse que frente al hecho de incumplir obligaciones adquiridas y previamente conocidas por el enajenador, la respuesta será que una vez verificada la omisión y demostrado que no existen elementos que permitan entrever que existe justificación para sustraerse de sus obligaciones, la consecuencia será la imposición de una sanción, la cual se encuentra prevista en el ordenamiento y que es consecuente con el incumplimiento de las obligaciones, razón por la que carece de fundamento el indicar que sería aplicable como sanción imponer multa diferente, ya que el análisis realizado en la sanción, es claro y suficiente frente a la proporcionalidad de la sanción a imponer.

Así las cosas, el monto de la sanción obedece a los criterios establecidos en el artículo 50 de la ley 1473 de 2011, o y en todo momento respetando los límites de la sanción determinados en la ley 66 de 1968.

Frente al numeral trece INCONFORMIDAD CON LA INDEXACIÓN REALIZADA:

Respecto de la indexación de las sanciones, se debe indicar en primer lugar que se busca es actualizar una suma de dinero, pues la indexación es una figura que nace como una respuesta a un fenómeno económico derivado del proceso de depreciación de la moneda cuya finalidad última es conservar en el tiempo su poder adquisitivo, de tal manera que en aplicación de principios tales como el de equidad y de justicia.

Así las cosas, por ser aplicable al caso concreto, el Decreto 2610 de 1979 en concordancia con el numeral 9 del artículo 2 del Decreto Ley 078 de 1987, facultó a la administración a imponer multas sucesivas de \$10.000 a \$500.000 a las personas que desarrollan actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, cuando encuentre que se ha violado una norma o reglamento a que deben estar sometidos con relación a su actividad. La multa antes descrita se indexa de conformidad con los

RESOLUCIÓN No.607 DEL 05 DE AGOSTO DE 2024

"Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se concede recurso de apelación interpuesto en contra de la Resolución 3010 del 19 de diciembre de 2023"

principios constitucionales de justicia, equidad y prevalencia del derecho sustancial sobre el formal, lo cual se sintetiza en que:

"...la aplicación de la indexación obedece a la existencia de un vacío normativo en las disposiciones sancionatorias de la Ley 66 de 1968 y sus decretos modificatorios⁷, vacío que debe ser llenado por el agente que aplica la norma de conformidad con **los criterios auxiliares establecidos en el artículo 230 de la Constitución Nacional, dentro de los que se encuentran los criterios de justicia y equidad, con el fin de proteger de manera efectiva el derecho a la vivienda digna⁸, toda vez que la inaplicación de la indexación dejaría sin fuerza y efectividad las multas a través de las cuales el legislador busco conminar a las personas dedicadas a la enajenación de inmuebles destinados a vivienda a cumplir con sus obligaciones y a persuadirlos de la comisión de conductas infractoras al régimen aplicable**". (Negrita y Subrayado nuestros).

Y se explica además en que:

"El proceso de actualización monetaria de la indexación no genera el pago de un mayor valor al establecido en la ley, sino que reproduce exactamente el mismo valor pasado pero en términos presentes, situación que ha sido reiterada en diferentes pronunciamientos, algunos de ellos referidos en el análisis realizado por el Consejo de Estado en su concepto 1564 de 2004⁹.

De otra parte y como lo explica el doctor Luis Fernando Uribe Restrepo, en su libro "Las obligaciones pecuniarias frente a la inflación", "La depreciación monetaria originada en la inflación ataca el normal comportamiento de las obligaciones que tiene por objeto una prestación de dar una suma de dinero", en la medida en que "la depreciación tiene como uno de sus efectos afectar esa función de medida de valores que corresponde desempeñar a la moneda".

El derecho no puede ser ajeno a esta realidad económica; por ello en nuestro país se ha abierto paso jurisprudencialmente la tesis de la indexación o corrección monetaria, tanto en el derecho civil, como en el derecho público, al punto que la Corte Constitucional ha llegado a aceptar expresamente la viabilidad de indexar sanciones disciplinarias. La multa se indexa teniendo en cuenta los incrementos del índice de precios al consumidor certificados por el DANE, desde el 26 de octubre de 1979, momento en que se fijaron los valores de las multas por el Decreto Ley 2610 de 1979, hasta la fecha en que se impone la sanción sin que ello signifique el pago de un mayor valor al establecido en la ley, sino que se aplica el mismo valor, pero pasado a términos presentes, postura que además ha sido avalada y reiterada en diferentes pronunciamientos jurisprudenciales, los cuales fueron recogidos en el concepto 1564 del 18 de mayo de 2004, emitido por la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado y acogidos por esta entidad mediante la Directiva No. 001 del 12 de enero de 2010 expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat.

⁷ Con respecto al tema de la existencia de omisión legislativa frente al tema de la indexación ver las sentencias C-862 de 2006, SU-120 de 2003, C-070 de 1996, T-663 de 2003, T-085 y T-815 de 2004 y T-098 de 2005, de la Corte Constitucional, entre otras, y del Consejo de Estado Sección 2ª Subsección A, la sentencia con radicado NO. 5116-05 y la sentencia del 6 de septiembre de 2001, expediente 13232.

⁸ Respecto del deber de garantizar la efectividad de los derechos como principio orientador de la práctica judicial, administrativa y legislativa, ver sentencia de la Corte Constitucional T-006 del 12 de mayo de 1992. MP. Dr. Eduardo Cifuentes Muñoz.

⁹ Cfr. Corte Suprema de Justicia. Sentencia No. 042 del 9 de septiembre de 1999, expediente No. 5005. Consejo de Estado, Sección Cuarta, Sentencia del 18 de marzo de 1993, expediente No. 4490. Consejo de Estado. Sección 4ª, Sentencia del 14 de agosto de 2003. Expediente No. 12324. Corte Constitucional, sentencia C-280 de 1996.

RESOLUCIÓN No.607 DEL 05 DE AGOSTO DE 2024

"Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se concede recurso de apelación interpuesto en contra de la Resolución 3010 del 19 de diciembre de 2023"

En sentencia del treinta (30) de mayo de dos mil trece (2013), el H. Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo Sección Primera, Exp. Núm. 2006-00986-01, al evaluar la legalidad de la Directiva 001 del 11 de octubre de 2004 expedida por el entonces Subdirector de Control de Vivienda del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente de Bogotá D.C. (DAMA), se pronunció indicando que las actualizaciones dinerarias de las multas impuestas por este Despacho son totalmente ajustadas a Derecho, para una mayor ilustración se procede a transcribir unos aportes del mencionado fallo, en el que se expresó:

"Estima la Sala que el procedimiento de actualización, indexación, indización o, simplemente, corrección monetaria, no implica el reconocimiento de un derecho adicional como un perjuicio o, si se quiere, la imposición de una sanción adicional.

Para la Sala resulta absolutamente claro que las sanciones, cualquiera que ellas sean, deben siempre respetar el Principio de Legalidad de la Pena, esto es, deben ser autorizadas por el Legislador y ser impuestas, previo el trámite de un debido proceso en el que se le respete el derecho de defensa y oposición al sancionado.

Sin embargo, la sala reitera, que este no es el caso en el que se procede a realizar la corrección monetaria de sumas impagadas. En este evento, lo que se está haciendo es simplemente traer a valor presente las sumas de dinero que, por el paso del tiempo, han perdido poder de adquisición o de compra. Nada más que eso. Está lejos de constituirse en una sanción económica a favor de quien se reconozca.

Revisada, estudiada y analizada la Directiva acusada (anverso y reverso del folio 121 el cuaderno principal), encuentra la Sala que, en efecto, ella se ajusta a los principios y reglas propios de la Actualización Monetaria, ya que en ella no se prevén multas adicionales ni sanciones diferentes a las previstas en el Decreto Ley 2610 de 1979. Lo único que hace la Directiva cuestionada es ajustar, actualizar, corregir a valor presente unos valores que por el paso del tiempo se encuentran depreciados, lo que obedece a la aplicación de los principios de justicia y equidad." (Negrillas y subrayas fuera de texto).

Ahora bien, en cuanto a la indexación realizada por esta Subsecretaría, se emitió pronunciamiento por el Consejo de Estado mediante Sentencia del 30 de mayo de 2013:

"Procede la Sala a determinar si, tal como lo señala la entidad apelante, la Directiva núm. 001 de 11 de octubre de 2004, expedida por el Subdirector de Control de Vivienda del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente (extinto DAMA) no viola el principio de legalidad de la sanción, contrario a lo estimado por el Tribunal de instancia.

Estima la Sala que el procedimiento de actualización, indexación, indización o, simplemente, corrección monetaria, no implica el reconocimiento de un derecho adicional como un perjuicio o, si se quiere, la imposición de una sanción adicional.

Para la Sala resulta absolutamente claro que las sanciones, cualquiera que ellas sean, deben siempre respetar el Principio de Legalidad de la Pena, esto es, deben ser autorizadas por el Legislador y ser impuestas, previo el trámite de un debido proceso en el que se le respete el derecho de defensa y oposición al sancionado.

RESOLUCIÓN No.607 DEL 05 DE AGOSTO DE 2024

"Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se concede recurso de apelación interpuesto en contra de la Resolución 3010 del 19 de diciembre de 2023"

Sin embargo, la sala reitera, que ese no es el caso en el que se procede a realizar la corrección monetaria de sumas impagadas. En este evento, lo que se está haciendo es simplemente traer a valor presente las sumas de dinero que, por el paso del tiempo, han perdido poder de adquisición o de compra. Nada más que eso. Está lejos de constituirse en una sanción económica a favor de quien se reconozca.

Revisada, estudiada y analizada la Directiva acusada (anverso y reverso del folio 121 el cuaderno principal), encuentra la Sala que, en efecto, ella se ajusta a los principios y reglas propios de la Actualización Monetaria, ya que en ella no se prevén multas adicionales o sanciones diferentes a las previstas en el Decreto Ley 2610 de 1979. Lo único que hace la Directiva cuestionada es ajustar, actualizar, corregir a valor presente unos valores que por el paso del tiempo se encuentran depreciados, lo que obedece a la aplicación de los principios de justicia y equidad".

De esta manera, la indexación corresponde a un procedimiento mediante el cual se traen a valor presente las sumas de dinero que, por la antigüedad de la norma y el lapso transcurrido desde su expedición, han perdido su poder adquisitivo. Así entonces, el argumento encaminado a descalificar la indexación tampoco está llamado a prosperar.

Que atendiendo lo expuesto en precedencia, es claro que los argumentos esgrimidos por el recurrente no están llamados a prosperar, por lo cual este Despacho procederá a confirmar la decisión contenida en la Resolución 3010 del 19 de diciembre de 2023 *"Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden"*.

Que, de otra parte, según lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 1437 de 2011, por regla general, contra los actos definitivos procederán, los recursos de reposición, ante quien expidió la decisión para que la aclare, modifique, adicione o revoque; el de apelación, ante el inmediato superior administrativo o funcional con el mismo propósito, y el de queja cuando se niega la apelación.

Que así entonces, como quiera que en el caso que nos ocupa, el recurrente presentó de manera subsidiaria el recurso de apelación, por considerarlo procedente, este Despacho atenderá de manera favorable tal pedimento y en consecuencia se dará traslado del asunto a la Subsecretaría de Inspección Vigilancia y Control de esta Entidad para los fines correspondientes, conforme a las competencias otorgadas por la Constitución y la Ley.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: NO REPONER la Resolución 3010 del 19 de diciembre de 2023 *"por la cual se impone una multa por incumplimiento"*, proferida dentro de la actuación administrativa adelantada contra la sociedad enajenadora **PROYECTOS DE COLOMBIA PRODECOL S.A.**, identificada con NIT **830.043.430-1**, por las razones expuestas en la parte motiva del presente acto administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO: Confirmar en todas sus partes la Resolución 3010 del 19 de diciembre de 2023, *"Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden"*.

RESOLUCIÓN No.607 DEL 05 DE AGOSTO DE 2024

"Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se concede recurso de apelación interpuesto en contra de la Resolución 3010 del 19 de diciembre de 2023"

ARTÍCULO TERCERO: Conceder el recurso de apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat; en consecuencia, envíese el expediente al superior para lo de su competencia.

ARTÍCULO CUARTO: Notificar el contenido de esta Resolución al Apoderado y/o al Representante Legal de la sociedad **PROYECTOS DE COLOMBIA PRODECOL S.A**, identificada con NIT **830.043.430-1**.

ARTÍCULO QUINTO: Comunicar el contenido de la presente resolución al administrador (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda **EDIFICIO ALTO VELO - PROPIEDAD HORIZONTAL**

ARTÍCULO SEXTO: La presente Resolución rige a partir de su expedición.

COMUNIQUESE, NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE



JAZMIN ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Anibal Andrés Aragonés Arroyave – Abogado Contratista SICV.
Revisó: Jairo Duitama Reyes - Profesional Esp. - SICV
Revisó: Luis Alejandro Neira Sánchez - Abogado Contratista SICV.