

RESOLUCIÓN No. 1842 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2024

"Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se concede recurso de apelación en contra de la Resolución 202 del 16 de abril de 2024"

**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 lo dispuesto por el parágrafo del artículo 1 del Decreto Distrital 572 de 2015, asumió el conocimiento de oficio en razón al memorando No.3-2015-37134 de 12 de junio de 2015, remitido por la Subdirección de Prevención y Seguimiento, en razón a las presuntas irregularidades presentadas en las áreas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO EMMANUEL V - PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la Calle 39 A Sur No. 50 A - 57/63 de esta ciudad, contra la sociedad enajenadora actualmente **ORGANIZACIÓN NEPTUNO S.A.S. - EN LIQUIDACIÓN**, identificada con NIT **900.433.634-2**, actuación a la cual correspondió el radicado 3-2015-37134 del 12 de junio de 2015, queja No. 3-2015-37134-1.

Que luego de surtidas las actuaciones pertinentes, esta Subdirección expidió la **Resolución 2855 del 15 de diciembre de 2017**, *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*, en la que se impuso a la sociedad enajenadora **ORGANIZACIÓN NEPTUNO S.A.S. - EN LIQUIDACIÓN**, identificada con NIT 900.433.634-2, multa por valor de DOSCIENTOS DIECIOCHO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS (\$218.235.00) M/CTE, que indexados a esa fecha correspondían a la suma de TREINTA MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS ONCE PESOS (\$30.872.411.00) M/CTE.

Que además de la multa, los **ARTÍCULOS SEGUNDO y TERCERO** de esta Resolución 2855 del 15 de diciembre de 2017 *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*, se estableció:

"ARTÍCULO SEGUNDO: Requerir a la sociedad ORGANIZACIÓN NEPTUNO S.A.S. - EN LIQUIDACIÓN, identificada con NIT. 900.433.634-2, representada legalmente por el señor JOSE MANUEL AVENDAÑO BENITEZ (o quien haga sus veces), para que dentro del término de dos (2) meses calendario siguientes a la ejecutoria del presente acto, se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva los hechos que afecten las zonas comunes, del proyecto de vivienda **EDIFICIO EMMANUEL V**, ubicado en la Calle 39 A Sur No. 50 A - 57/63 de esta ciudad, referente a **"1. Se cambio la portería, 2. Se suprimió el estacionamiento para persona con movilidad reducida 3. Se suprimió el baño para persona con movilidad reducida"**, constituyéndose como deficiencias constructivas y desmejoramiento de

RESOLUCIÓN No1842. DEL20 DE DICIEMBRE 2024

“Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se concede recurso de apelación en contra de la Resolución 202 del 16 de abril de 2024”

especificaciones técnicas, calificadas como afectación grave como quedo plasmado en el Informe de Verificación de Hechos No. 16-1272 de 13 de octubre de 2016 (folios 17 a 19) y el Concepto Técnico No.17-885 de 24 de octubre de 2017 (folio 40 a 43). Ello en el evento que dichos hechos no se hayan intervenido al momento de notificación del presente Acto Administrativo.

ARTÍCULO TERCERO: Ordenar a la sociedad enajenadora ORGANIZACIÓN NEPTUNO S.A.S. - EN LIQUIDACIÓN, con NIT 900.433.634-2, representada legalmente por el señor JOSE MANUEL AVENDAÑO BENITEZ (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.”

Que, luego de notificada en debida forma la citada resolución, por medio del oficio de radicado 1-2018-17721 de fecha 3 de mayo de 2018, el señor GADIEL FERNANDO CARRILLO ALDANA en calidad apoderado de la sancionada, interpuso recurso de reposición en subsidio de apelación contra de la resolución 2855 de 15 de diciembre de 2017 “Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”.

Que, esta Subdirección mediante la Resolución No. 802 del 30 de julio de 2018, resolvió el recurso de reposición y decidió en su parte resolutive NO REPONER la resolución No.2855 de 15 de diciembre de 2017 recurrida.

Que, mediante la Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda se expidió la Resolución No.302 del 22 de febrero de 2019 “por el cual se resuelve un recurso de apelación”, resolvió CONFIRMAR en todas sus y cada una de sus partes la Resolución recurrida. Una vez notificada la citada resolución quedo debidamente ejecutoriada el día veintiséis (26) de marzo del 2019.

Que, una vez agotado el término de cumplimiento de la orden de hacer, el mediante radicados 2-2019-55950 y 2-2019-55951 de fecha 10 de octubre de 2019, este Despacho requirió a la sociedad sancionada, como a la parte quejosa respectivamente, para que acreditara ante esta Subdirección, la verificación del cumplimiento de las obligaciones impuestas en la Resolución No.2855 del 15 de diciembre de 2017.

Que en virtud de lo dispuesto en el Decreto 572 de 2015, en la actuación administrativa de seguimiento al caso, se dispuso diligencia de visita de verificación de hechos al inmueble objeto de orden, el día 08 de junio de 2023 a las 9:00 a.m., visita en la que se hicieron presente las partes. Como resultado de esta, se emitió el informe de verificación de hechos No.23-455 de 29 de agosto de 2023, se determinó que las deficiencias constructivas objeto de subsanación correspondientes a: "1. Se cambio la portería; 2. Se suprimió estacionamiento para personas con movilidad reducida; 3. Se suprimió el baño para personas con movilidad reducida" aún PERSISTEN.

RESOLUCIÓN No1842. DEL20 DE DICIEMBRE 2024

“Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se concede recurso de apelación en contra de la Resolución 202 del 16 de abril de 2024”

Que bajo el radicado 2-2023-106165 del 1-12-2023, se procedió a trasladar el Informe de Verificación de Hechos No. 23-455 del 29 de agosto de 2023, al administrador del proyecto de vivienda EDIFICIO EMMANUEL V - PROPIEDAD HORIZONTAL, para que en el término de diez (10) días, se pronunciara respecto de este.

Que este Despacho ordenó la realización de visita técnica llevada a cabo el 10 de octubre de 2023, determinando el Técnico que practicó la visita, que habían sido subsanados todos los hechos, excepto el relacionado con la portería.

Que bajo el radicado 2-2024-251 del 03 de enero de 2024 la administración del proyecto de vivienda EDIFICIO EMMANUEL V - PROPIEDAD HORIZONTAL procedió a dar respuesta del traslado del Informe de Verificación de Hechos No.23-455 el 29 de agosto de 2023, pronunciándose respecto de cada hecho en los siguientes términos:

1. **Se cambió la portería:** “La Constructora Organización Neptuno S.A.S. (...) realizó la modificación a la portería, con las medidas y especificaciones de acuerdo con la LICENCIA DE MODIFICACIÓN DE LA CURADURÍA URBANA (...)”
2. **Se suprimió el estacionamiento para personas con movilidad reducida:** “La Constructora Organización Neptuno S.A.S. (...) realizó la modificación adecuado el espacio para el GARAJE de personas con movilidad reducida, con medidas de acuerdo con norma y LICENCIA DE MODIFICACIÓN DE LA CURADURÍA URBANA (...)”
3. **Se suprimió el baño para personas con movilidad reducida:** “La Constructora Organización Neptuno S.A.S. (...) realizó la modificación incluyendo el baño para personas con movilidad reducida, con medidas de acuerdo con la LICENCIA DE MODIFICACIÓN DE LA CURADURÍA URBANA (...)”

Que, este Despacho y luego de todo el material probatorio obrante en el expediente a través de la Resolución No. 202 del 16 de abril de 2024, decidió culminar con la actuación administrativa en todo lo relacionado a la orden impuesta en la resolución No.2855 del 15 de diciembre de 2017.

Que mediante oficio con radicado 1-2024-19635 de fecha 15 de mayo de 2024, la señora señora MARTHA SONIA PINILLA BRICEÑO en calidad de representante legal del EDIFICIO EMMANUEL V – PROPIEDAD HORIZONTAL, interpuso Recurso de Reposición y en Subsidio de Apelación contra la Resolución No. 202 del 16 de abril de 2024, “por la cual se culmina la actuación administrativa”.

Que este Despacho profirió el auto No.741 del 16 de julio de 2024 “por el cual se admite el recurso de reposición y se decreta prueba de oficio” el cual decidió declarar abierto el periodo probatorio por el termino de quince (15) días hábiles y decretar la practica de una visita técnica en el EDIFICIO EMMANUEL V – PROPIEDAD HORIZONTAL con el objeto de que se verifique la persistencia o no persistencia de los hechos.

RESOLUCIÓN No1842. DEL20 DE DICIEMBRE 2024

“Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se concede recurso de apelación en contra de la Resolución 202 del 16 de abril de 2024”

Que mediante mediante radicados 2-2024-33769 y 2-2024-33771 de fecha 18 de julio de 2024, este Despacho comunicó el Auto No.741 del 16 de julio de 2024 “por el cual se admite el recurso de reposición y se decreta prueba de oficio” a la sociedad sancionada, como a la parte quejosa respectivamente.

Que dando cumplimiento al auto No.741 del 16 de julio de 2024, se dispuso diligencia de visita de verificación de hechos al inmueble objeto de orden, el día 02 de agosto de 2024 a las 8:00 a.m., visita a la que solo hizo presencia la señora MARTHA SONIA PINILLA BRICEÑO en calidad de representante legal del EDIFICIO EMMANUEL V – PROPIEDAD HORIZONTAL. Como resultado de esta, se emitió el informe de verificación de hechos No.24-341 de 28 de agosto de 2024.

Que atendiendo lo anterior, y luego de cerrado el periodo probatorio procede el Despacho a pronunciarse respecto a la impugnación presentada en contra de la Resolución No. 202 del 16 de abril de 2024, “por la cual se culmina la actuación administrativa”, previo lo siguiente:

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO**1. Procedencia**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Recibido el escrito, el superior ordenará inmediatamente la remisión del expediente, y decidirá lo que sea del caso.” (Negrita y subrayado fuera de texto).

RESOLUCIÓN No1842. DEL20 DE DICIEMBRE 2024

“Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se concede recurso de apelación en contra de la Resolución 202 del 16 de abril de 2024”

En ese orden, la Resolución No. 202 del 16 de abril de 2024, 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 de la Ley 1437 de 2011 - Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo¹, (en adelante CPCA), toda vez que, la Resolución No. 202 del 16 de abril de 2024, fue notificada personalmente a la quejosa EDIFICIO EMMANUEL V – PROPIEDAD HORIZONTAL, representada legalmente por la señora MARTHA SONIA PINILLA BRICEÑO (o quien haga sus veces), el día 06 de mayo de 2024 y una vez revisado el expediente se observa que el recurso de reposición en subsidio de apelación fue interpuesto mediante radicado No. 1-2024-19635 de fecha 15 de mayo de 2024.

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

3. Competencia

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

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

“(…) b. Expedir los actos administrativos que sean necesarios para tramitar, sustanciar y resolver las investigaciones y las demás actuaciones administrativas que se adelanten en ejercicio de las facultades de inspección, vigilancia y control a las actividades de anuncio, captación de recursos, enajenación y arrendamiento de vivienda. Estas facultades comprenden las de imponer sanciones, impartir órdenes, decretar medidas preventivas, resolver recursos, entre otras.

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 No1842. DEL20 DE DICIEMBRE 2024

"Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se concede recurso de apelación en contra de la Resolución 202 del 16 de abril de 2024"

Acorde con lo expuesto, este Despacho es competente para resolver el recurso de reposición interpuesto en contra de la Resolución No. 202 del 16 de abril de 2024.

4. Argumentos presentados por el recurrente y consideraciones.

Que, la señora MARTHA SONIA PINILLA BRICEÑO, en calidad de representante legal del EDIFICIO EMMANUEL V – PROPIEDAD HORIZONTAL, a través del radicado. 1-2024-19635 de fecha 15 de mayo de 2024, fundó su objeción solicitando y argumentando lo siguiente:

Revocar la RESOLUCIÓN No. 202 DEL 16 DE ABRIL DE 2024 "Por la cual se culmina una actuación administrativa", con relación a la orden impuesta en la RESOLUCION 2855 DEL 15 DE DICIEMBRE DE 2017 "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden", en contra de la ORGANIZACIÓN NEPTUNO SAS - EN LIQUIDACION, identificada con Nit. 900.433.634-2, y representada legalmente por el señor JOSE MANUEL AVENDANO BENITEZ (o quien haga sus veces), por las razones expuestas en la parte motiva del acto administrativo." Que esta subdirección realizó la valoración del radicado 1-2024-251 del 03 de enero de 2024 donde la administradora del proyecto de vivienda EDIFICIO EMMANUEL V - PROPIEDAD HORIZONTAL, señora MARTHA SONIA PINILLA BRICENO informo cumplimiento por parte de la compañía enajenadora ORGANIZACIÓN NEPTUNO SAS - EN LIQUIDACION, haciendo énfasis en que estas intervenciones de subsanación a las deficiencias constructivas ordenadas mediante la Resolución 2855 del 15 de diciembre de 2017, se realizaron en fecha posterior al informe de Verificación de Hechos 23-455 del 29 de agosto de 2023 y al acta de visita de fecha 10 de octubre de 2023"

Mantener la actuación administrativa en contra de la ORGANIZACION NEPTUNO SAS QUIDACIÓN, identificada con NIT. 900.433.634-2, hasta que esta cumpla de manera integral con los compromisos adquiridos con la copropiedad del EDIFICIO EMMANUEL V - P.H., con NIT. 901.072.146-3, es decir, ejecutar las obras civiles de modificación realizadas al interior de la copropiedad, hacer la reforma al reglamento de propiedad horizontal y su respectiva legalización ante las entidades competentes, asumiendo todos los gastos y costas que se generen en dicho proceso. Téngase en cuenta que cada una de estas actividades son consecuentes una de la otra y solo se podrá dar por terminado el compromiso hasta que se entregue a satisfacción a la parte afectada.

Consideraciones de la Subdirección:

Este Despacho procederá a evaluar los argumentos presentados por el recurrente en el entendido de determinar si le asiste o no razón para revocar la resolución 202 del 16 de abril de 2024 *"Por la cual se culmina una actuación administrativa"* veamos lo siguiente:

En lo concerniente al cumplimiento de la orden impartida en la resolución 2855 del 15 de diciembre de 2017, mediante radicado No.1-2024-251 del 03 de enero de 2024 se adujo por parte del representante legal del proyecto de vivienda **EDIFICIO EMMANUEL V - PROPIEDAD HORIZONTAL** lo siguiente:

RESOLUCIÓN No1842. DEL20 DE DICIEMBRE 2024

“Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se concede recurso de apelación en contra de la Resolución 202 del 16 de abril de 2024”

1. Se cambio la portería

La Constructora Organización Neptuno S.A.S., representada por el Arquitecto Constructor señor, José Manuel Avendaño Benítez, MP 25700-37517 CND, realizo la modificación a la portería, con medidas y especificaciones de acuerdo con la LICENCIA DE MODIFICACION DE LA CURADURIA URBANA NO, 1 DE BOGOTÁ DC, NUMERO 11001-1-23-0415 CON FECHA DE EXPEDICION: 25 DE ENERO DE 2023 Y FECHA DE EJECUTORIA: 16 DE FEBRERO DE 2023.

2. Se suprimió el estacionamiento para personas con movilidad reducida

Constructora Organización Neptuno S.A.S., representada por el Arquitecto Constructor señor, José Manuel Avendaño Benítez, MP 25700-37517 CND, realizo la modificación adecuando el espacio para el GARAJE de personas con movilidad reducida, con medidas de acuerdo con la norma y LICENCIA DE MODIFICACION DE LA CURADURIA URBANA NO, 1 DE GOTA DC, NUMERO 11001-1-23-0415 CON FECHA DE EXPEDICION: 25 DE ENERO DE 2023 FECHA DE EJECUTORIA: 16 DE FEBRERO DE 2023

3. Se suprimió el baño para personas con movilidad reducida

La Constructora Organización Neptuno S.A.S., representada por el Arquitecto Constructor señor, José Manuel Avendaño Benítez, MP 25700-37517 CND, realizo la modificación incluyendo el baño para personas con movilidad reducida, con medidas y especificaciones de acuerdo con la LICENCIA DE MODIFICACION DE LA CURADURIA URBANA No, 1 DE BOGOTÁ DC, NUMERO 11001-1-23-0415 CON FECHA DE EXPEDICION: 25 DE ENERO DE 2023 Y FECHA DE EJECUTORIA: 16 DE FEBRERO DE 2023.

Es de aclarar que las mencionadas modificaciones se encuentran a la espera de realizar Asamblea General Ordinaria del año 2024 para que su recibido sea aprobado a entera satisfacción por parte de los Copropietarios del Edificio Emmanuel V P.H. por medio de Acta de Asamblea.

Como consecuencia de lo anterior, y luego de realizar un análisis por parte del equipo técnico de esta Subdirección se concluyó que la sociedad enajenadora ORGANIZACIÓN NEPTUNO S.A.S. - EN LIQUIDACIÓN, identificada con NIT 900.433.634-2, representada legalmente por el señor JOSE MANUEL AVENDAÑO BENITEZ, dio cumplimiento a todas y cada una de las deficiencias constructivas.

Que, este Despacho y luego de todo el material probatorio obrante en el expediente, expidió la Resolución No. 202 del 16 de abril de 2024, en la cual decidió culminar la actuación administrativa con relación a la orden impuesta en la resolución No.2855 del 15 de diciembre de 2017 por los hechos antes mencionados.

Ahora bien, queda claro para este Despacho que en el caso que nos ocupa, al encontrarse superado el hecho constitutivo de la orden, no podría este Despacho seguir requiriendo a la constructora para que realice actos de subsanación frente a hechos ahora inexistentes, por lo

RESOLUCIÓN No1842. DEL20 DE DICIEMBRE 2024

“Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se concede recurso de apelación en contra de la Resolución 202 del 16 de abril de 2024”

que, las acciones de seguimiento se tornan innecesarias y continuar con ellas solo conllevaría a un desgaste administrativo contrario a los principios que rigen la administración pública.

Por otro lado, en lo referente a los argumentos en los cuales fundamenta su reproche el recurrente, estos no pueden ser tenidos en cuenta por este Despacho para sustentar la revocatoria de la Resolución No. 202 del 16 de abril de 2024, toda vez que los mismos no hicieron parte del proceso que acá nos atañe.

Al respecto, conviene traer a colación los hechos que fueron objeto de la orden administrativa contenida en la Resolución 2855 del 15 de diciembre de 2017 *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*, en donde se estableció:

“ARTÍCULO SEGUNDO: *Requerir a la sociedad ORGANIZACIÓN NEPTUNO S.A.S. - EN LIQUIDACIÓN, identificada con NIT. 900.433.634-2, representada legalmente por el señor JOSE MANUEL AVENDAÑO BENITEZ (o quien haga sus veces), para que dentro del término de dos (2) meses calendario siguientes a la ejecutoria del presente acto, se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva los hechos que afectan las zonas comunes, del proyecto de vivienda EDIFICIO EMMANUEL V, ubicado en la Calle 39 A Sur No. 50 A – 57/63 de esta ciudad, referente a “1. Se cambio la portería, 2. Se suprimió el estacionamiento para persona con movilidad reducida 3. Se suprimió el baño para persona con movilidad reducida”, constituyéndose como deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones técnicas, calificadas como afectación grave como quedo plasmado en el Informe de Verificación de Hechos No. 16-1272 de 13 de octubre de 2016 (folios 17 a 19) y el Concepto Técnico No.17-885 de 24 de octubre de 2017 (folio 40 a 43). Ello en el evento que dichos hechos no se hayan intervenido al momento de notificación del presente Acto Administrativo.*

De acuerdo con lo anterior, de conformidad con el material probatorio que reposa en el expediente, los hechos constitutivos de deficiencias constructivas consistentes en 1. *Se cambio la portería* 2. *Se suprimió el estacionamiento para personas con movilidad reducida* 3. *Se suprimió el baño para personas con movilidad reducida*, se encuentran subsanados.

Así las cosas, al haberse constatado que los tres hechos por los cuales fue sancionada la sociedad Enajenadora ya fueron superados, en esta etapa no es posible agregar a la actuación administrativa otros hechos denominados en palabras de la recurrente “obras civiles de modificación realizadas al interior de la copropiedad” toda vez que los mismos no fueron objeto de la orden y mucho menos es posible pretender que este Despacho conmine al Enajenador a reformar el reglamento de propiedad horizontal, toda vez que carece de competencia para ello y tampoco es un asunto debatido en la presente actuación administrativa.

Siguiendo con este derrotero los hechos ya subsanados, no pueden estar sujetos a la aceptación por parte de la asamblea general ordinaria del año 2024, del EDIFICIO EMMANUEL V - PROPIEDAD HORIZONTAL. Como lo menciona el recurrente, ya que el presente proceso lo que busca es garantizar, que el acá enajenador cumpla con las normas

RESOLUCIÓN No1842. DEL20 DE DICIEMBRE 2024

“Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se concede recurso de apelación en contra de la Resolución 202 del 16 de abril de 2024”

establecidas frente a la calidad del proyecto de vivienda, en nada afecta al proceso administrativo las decisiones que tome la asamblea, en la medida en que una vez verificada la subsanación de los hechos por parte del Despacho, como en efecto se hizo mediante el Informe de Verificación de Hechos No.24-341 del 28 de agosto de 2024, es suficiente para dar por culminada la actuación. Al respecto, el citado informe señaló:

Al momento de la visita la quejosa manifiesta, que la sociedad enajenadora subsano los hechos de acuerdo con la modificación de la licencia No. 11001-1-23-0415 y fecha ejecutoria del 16/02/2023 de la curaduría No. 1, que debido a las modificaciones las condiciones de linderos de los apartamentos del segundo piso cambiaron, igualmente la numeración de los parqueaderos (privados) se corrió un espacio, por lo tanto en la escritura no corresponde al espacio ocupado actualmente, la administradora indica que los copropietarios que han intentado vender presentan un vicio, que podría asumirse por un posible comprador como una venta engañosa y que podría generar un cobro por destrata en contra del vendedor. Por lo cual solicitan que la sociedad. enajenadora les legalice y/o actualice el reglamento de propiedad horizontal del EDIFICIO EMMANUEL V, debido a las modificaciones arquitectónicas que ejecuto la constructora ORGANIZACIÓN NEPTUNO SAS.

Teniendo en cuenta lo denunciado, consideramos necesario hacer claridad que la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, ejerce funciones de Inspección Vigilancia y Control sobre las personas naturales y jurídicas que realizan actividades de anuncio, enajenación, captación de dineros y arrendamiento de cinco o más inmuebles destinados a vivienda con carácter oneroso, dentro del territorio del Distrito Capital de Bogotá D.C., de conformidad con lo dispuesto por la Ley 66 de 1968, los Decretos Ley 2610 de 1979 y 078 de 1987 y los Decretos Distritales 419 y 121 de 2008, modificados por los Decretos Distritales 572 de 2015 y 578 de 2011, los Acuerdos 079 de 2003 y 735 de 2019 y demás normas concordantes.

Una vez realizadas las precisiones normativas respectivas, es pertinente manifestarle que nuestras funciones de inspección, vigilancia y control tienen como fin último el de verificar si las personas naturales o jurídicas que ejerzan la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda cumplen con las especificaciones técnicas y de calidad ofrecidas en ventas, lo anterior dentro de los términos estipulados en las normas que regulan la materia, en especial se debe tener en cuenta lo estipulado en el Decreto Distrital 572 de 2015 "Por el cual se dictan normas que reglamentan el procedimiento especial para el cumplimiento de las funciones de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat", que dispone:

Parágrafo. La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, adelantará de oficio o a petición de parte las investigaciones administrativas por infracción a las normas que regulan el régimen de construcción y enajenación, autoconstrucción, arrendamiento e intermediación de vivienda.

Por tal razón, el hecho no es calificado dentro del informe porque no se tipifica como deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones técnicas.

RESOLUCIÓN No1842. DEL20 DE DICIEMBRE 2024

“Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se concede recurso de apelación en contra de la Resolución 202 del 16 de abril de 2024”

Encuentra entonces este Despacho, que los hechos y argumentos que soportan el recurso de alzada, no constituyen deficiencias constructivas o desmejoramiento de acuerdo con lo señalado de conformidad con lo dispuesto por la Ley 66 de 1968, los Decretos Ley 2610 de 1979 y 078 de 1987 y los Decretos Distritales 419 y 121 de 2008, modificados por los Decretos Distritales 572 de 2015 y 578 de 2011, los Acuerdos 079 de 2003 y 735 de 2019 y demás normas concordantes, es decir, que nuestras funciones de inspección, vigilancia y control tienen como fin último el de verificar si las personas naturales o jurídicas que ejerzan la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda cumplen con las especificaciones técnicas y de calidad ofrecidas en ventas.

Sobre las funciones del Despacho, debe resaltarse que en efecto se cumplieron a cabalidad en la medida en que las órdenes contenidas en la **Resolución 2855 del 15 de diciembre de 2017**, *“Por la cual se impone una sanción y se impone una orden”* fueron cumplidas por parte de la sociedad enajenadora **ORGANIZACIÓN NEPTUNO S.A.S. - EN LIQUIDACIÓN** de conformidad con lo corroborado tanto por la Quejosa como por este Despacho de acuerdo con el contenido del informe antes citado informe.

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

Así las cosas, por lo anteriormente explicado y una vez analizadas de conformidad a la sana crítica las pruebas aportadas y el concepto contenido en el informe de verificación de hechos 24-341 del 28 de agosto de 2024, se evidencia que los hechos reprochados en la Resolución 2855 del 15 de diciembre de 2017, NO persisten, razón por la cual, se mantendrá la decisión adoptada mediante la Resolución 202 de 2024, la cual se mantendrá incólume.

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 Vivienda de esta Entidad para los fines correspondientes, conforme a las competencias otorgadas por la Constitución y la Ley.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: NO REPONER la Resolución No. 202 del 16 de abril de 2024, *“por la cual se culmina una actuación administrativa”*, proferida dentro de la actuación administrativa de seguimiento adelantada contra la sociedad enajenadora actualmente **ORGANIZACIÓN**

RESOLUCIÓN No 1842. DEL 20 DE DICIEMBRE 2024

“Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se concede recurso de apelación en contra de la Resolución 202 del 16 de abril de 2024”

NEPTUNO S.A.S. - EN LIQUIDACIÓN, identificada con NIT **900.433.634-2**, por las razones expuestas en la parte motiva del presente acto administrativo.

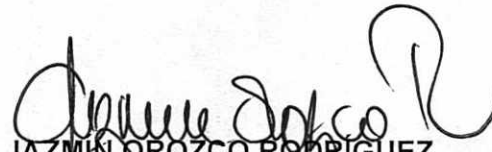
ARTÍCULO SEGUNDO: Confirmar en todas sus partes la Resolución No. 202 del 16 de abril de 2024, *“por la cual se culmina una actuación administrativa”*.

ARTÍCULO TERCERO. Notificar el contenido de esta Resolución a la sociedad enajenadora **ORGANIZACIÓN NEPTUNO S.A.S. - EN LIQUIDACIÓN**, identificada con NIT 900.433.634-2, y/o al representante legalmente (o quien haga sus veces).

ARTÍCULO CUARTO: Notificar el contenido de la presente resolución al ADMINISTRADOR (o quien haga sus veces) EDIFICIO EMMANUEL V - PROPIEDAD HORIZONTAL

ARTÍCULO QUINTO: Conceder el recurso de apelación interpuesto de manera subsidiaria 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 SEXTO: La presente Resolución rige a partir de su expedición.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JAZMÍN OROZCO RODRÍGUEZ
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Mauricio Hernández Beltrán – Abogado Contratista SICV.
Revisó: Luis Alejandro Neira Sánchez- Abogado – contratista- SIVCV.

