

RECEIVED
SECRETARÍA DE HÁBITAT
BOGOTÁ D.C.
16 DE DICIEMBRE DE 2016



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 3542 DE DICIEMBRE 1º DE 2016

Hoja No. 2 de 6

Continuación del Auto *“Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa y se ordena su archivo”*

Que de conformidad con los anteriores antecedentes y en concordancia con el parágrafo 1, del artículo 5º del Decreto Distrital 419 de 2008, esta subdirección no estimó necesario la realización de una visita técnica al inmueble objeto de investigación y se generó el informe verificación de hechos No. 446 del 19 de mayo de 2015 (folio 14) suscrito por la Arquitecta Maria Alejandra Ardila Falkonerth que a la letra dice:

“SÍNTESIS DE LA QUEJA

La queja hace referencia a presuntas deficiencias constructivas relacionadas con humedades en algunas de las ventanas del apartamento y filtración de aire por la ventanearía en aluminio.

HALLAZGOS

De acuerdo a documento radicado por la constructora 1-2015-07834 del 11 de febrero de 2015 (folio 8) donde aporta soportes de actividades realizadas para corregir los hechos reportados y firmados a satisfacción por el arrendatario, por concepto de resane y pintura por humedades en estudio, alcoba principal, alcobas 2 y 3, aplicación de silicona en las ventanas y a correo enviado por parte del propietario del inmueble (folio 13) informando que la constructora adelanto las correcciones de los hechos denunciados.

Arq. Maria Alejandra Ardila Falkonerth.” (folio 14)

Que de conformidad con el Decreto Distrital 419 de 2008 y demás normas concordantes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Constitución Política, este Despacho verificó que el enajenador conoce de los puntos materia de queja, puesto que se corrió traslado de la queja.

VALORACIÓN DEL DESPACHO

1. Competencia

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda cumple las funciones de inspección, vigilancia y control exclusivamente sobre las personas naturales o jurídicas que realicen actividades de enajenación de cinco o más inmuebles destinados a vivienda. Lo anterior de conformidad con el numeral 12 del Decreto Ley 1421 de 1993, el Acuerdo Distrital 16 de 1997, la Ley 66 de 1968, el Decreto Ley 2610 de 1979, el Decreto Ley 078 de 1987, el Decreto Nacional 405 de 1994, el Decreto Distrital 419 de 2008 y el Decreto Distrital 121 de 2008.

Dentro de las competencias asignadas a la autoridad encargada de la inspección, vigilancia y control de la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, se encuentra la



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Director General
Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda
Bogotá, D.C. - Colombia

AUTO No. 3542 DE DICIEMBRE 1º DE 2016

Hoja No. 3 de 6

Continuación del Auto *“Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa y se ordena su archivo”*

consagrada en el numeral 7º de artículo 2º del Decreto 78 de 1987, en virtud del citado artículo 2º y competencias asignadas al Distrito Capital y en particular a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, se encuentra la de controlar la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, función que desarrolla mediante la toma de los correctivos necesarios para contrarrestar las situaciones de incumplimiento de las normas que rigen dicha actividad, a través de la imposición de órdenes y requerimientos; facultades que se encuentran también consagradas en la Ley 66 de 1968 y en el Decreto 2610 de 1979, que establecen la posibilidad de imponer multas sucesivas a las personas que no cumplan con las órdenes o requerimientos que se expidan.

En este sentido, el artículo 201 del Acuerdo 79 de 2003, señala: *“iniciar las actuaciones administrativas pertinentes, cuando haya comprobado la enajenación ilegal de inmuebles destinados a vivienda o fallas en la calidad de los mismos, que atenten contra la estabilidad de la obra e impartir órdenes y requerimientos como medidas preventivas e imponer las correspondientes sanciones”*

En atención a lo expuesto resulta claro que esta Subdirección es competente para adelantar la presente actuación administrativa contra la sociedad enajenadora PROMOTORA CALEDONIA S.A.S, identificada con NIT. 900.030.829-1, representada legalmente por GABRIEL DIAZ ARDILA, (o quien haga sus veces).

2. Oportunidad

El primer elemento para valorar la procedencia de la actuación en comento, es identificar para el caso en concreto, los momentos descritos en el artículo 14 del Decreto Distrital 419 de 2008 relativos a la oportunidad para imponer sanción. Esto es, la fecha de entrega del inmueble del proyecto en cuestión y el momento de presentación de los hechos puestos en conocimiento de este Despacho. En este sentido, no fue necesario constatar la fecha de entrega y la queja que dio origen a esta actuación data del día 28 de agosto de 2014.

3. Desarrollo de la actuación

La presente investigación se adelantó respetando el debido proceso que se debe observar en todo tipo de actuaciones administrativas, al respecto la Corte Constitucional ha expuesto en numerosas jurisprudencias el alcance del principio constitucional del debido proceso en lo que a procedimientos de tipo administrativo se refiere, así:

cl



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 3542 DE DICIEMBRE 1º DE 2016

Hoja No. 4 de 6

Continuación del Auto "Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa y se ordena su archivo"

"Es a este último aspecto a donde remite el artículo 29 de la Constitución: "El debido proceso se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas." La Corte, en numerosas sentencias, ha explicado el alcance de este principio, especialmente cuando se refiere al debido proceso administrativo. Ha señalado que excluir al administrado del conocimiento previo de la sanción a aplicar y negar, por ende, la posibilidad de controvertirla antes de su imposición, vulnera el derecho fundamental al debido proceso, pues puede convertirse en un acto arbitrario, contrario al Estado de derecho. También ha manifestado esta Corporación, que lo que la norma constitucional pretende es que la aplicación de una sanción sea el resultado de un proceso, por breve que éste sea, aún en el caso de que la norma concreta no lo prevea."¹ (Subrayas y negrillas fuera de texto)

"Por otra parte, cuando la administración aplica una norma legal, que al mismo tiempo limita un derecho, la decisión correspondiente debe ser no sólo producto de un procedimiento, por sumario que éste sea, sino que la persona afectada, sea informada de la determinación, pues se trata de un acto administrativo. De lo contrario, estaríamos frente a un poder absoluto por parte de la administración y, probablemente, dentro del campo de la arbitrariedad. Asuntos que en numerosas oportunidades ha señalado la Corte no corresponden al Estado de derecho."²

Cabe precisar que la garantía del debido proceso, no consiste solamente en las posibilidades de defensa o en la oportunidad para interponer recursos, sino que exige además, como lo expresa el artículo 29 de la Carta, el ajuste a las normas preexistentes al acto que se imputa; la competencia de la autoridad judicial o administrativa que orienta el proceso; el derecho a una resolución que defina las cuestiones jurídicas planteadas sin dilaciones; la ocasión de presentar pruebas y de controvertir las que se alleguen en contra y, desde luego, la plena observancia de las formas propias de cada proceso según sus características.

Esta situación efectivamente se evidencia en el caso que se analiza, por cuanto la actuación administrativa surtida hasta esta instancia se adelantó en cumplimiento a los decretos distritales y demás normas específicas para la materia. Igualmente se observó el procedimiento que las mismas establecen en cuanto a la oportunidad de pronunciarse sobre el contenido de la queja y la oportunidad de participar en la práctica de las visitas técnicas, como medio de prueba.

Con fundamento en ello, este Despacho ha actuado conforme a la ley, dentro de la órbita de sus funciones y en congruencia con el principio de legalidad atendiendo el procedimiento dispuesto en el Decreto Distrital 419 de 2008.

¹ Sentencia T-020 del 10 de febrero de 1998, Iv1.P. DI. Jorge Arango Mejía.

² Sentencia T-359 del 5 de agosto de 1997, M.P. Dr. Jorge Arango Mejía



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 3542 DE DICIEMBRE 1º DE 2016

Hoja No. 5 de 6

Continuación del Auto "Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa y se ordena su archivo"

4. Análisis probatorio y conclusión

Aclarado lo anterior, revisado el acervo probatorio obrante en el expediente que nos ocupa y teniendo en cuenta el informe emitido por el área técnica, es pertinente señalar que los hechos relatados en la queja fueron subsanados por la sociedad enajenadora y por lo tanto no se constituye deficiencia constructiva o desmejoramiento de condiciones a cargo del enajenador.

Así las cosas, en ejercicio de las facultades de inspección vigilancia y control sobre los enajenadores de vivienda concernientes a este Despacho, no es procedente continuar con las actuaciones administrativas contenidas en el Decreto Distrital 419 de 2008 contra la sociedad enajenadora PROMOTORA CALEDONIA S.A.S, identificada con NIT. 900.030.829-1, representada legalmente por GABRIEL DIAZ ARDILA, (o quien haga sus veces). En consecuencia, esta Subdirección se abstiene de iniciar investigación administrativa contra la misma, en atención a lo preceptuado en el artículo sexto del Decreto Distrital 419 de 2008 y ordenará el archivo de las diligencias administrativas adelantadas.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Abstenerse de abrir investigación administrativa, a la sociedad enajenadora PROMOTORA CALEDONIA S.A.S., identificada con NIT. 900.030.829-1, representada legalmente por GABRIEL DIAZ ARDILA, (o quien haga sus veces), en virtud de lo expuesto en el numeral 4. *Análisis probatorio y conclusión* de la parte motiva del presente auto.

ARTÍCULO SEGUNDO: Archívese la presente investigación administrativa radicada bajo número 1-2015-02847-1, y cuyo enajenador es PROMOTORA CALEDONIA S.A.S., identificada con NIT. 900.030.829-1, representada legalmente por GABRIEL DIAZ ARDILA, (o quien haga sus veces) por las razones expuestas en la parte motiva del presente acto administrativo.

ARTÍCULO TERCERO: Notifíquese el contenido del presente auto a la sociedad enajenadora PROMOTORA CALEDONIA S.A.S., identificada con NIT. 900.030.829-1, representada legalmente por GABRIEL DIAZ ARDILA, (o quien haga sus veces).



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT
DIRECCIÓN DE CONTROL DE VIVIENDA
CALLE DE LA VIVIENDA 100-100
BOGOTÁ D.C. - COLOMBIA
TEL: (57) 1 261 1000
FAX: (57) 1 261 1001
WWW.ALCALDIABOGOTA.gov.co

AUTO No. 3542 DE DICIEMBRE 1º DE 2016

Hoja No. 6 de 6

Continuación del Auto *“Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa y se ordena su archivo”*

ARTÍCULO CUARTO: Notifíquese el contenido del presente auto al señor CAMILO DAZA LEURO, en calidad de propietario del apartamento 404 de la Torre 1 del proyecto de vivienda SUA CONJUNTO RESIDENCIAL de esta ciudad.

ARTÍCULO QUINTO: Contra el presente auto procede el recurso de reposición ante este Despacho, y el de apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, los cuales podrá interponer 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, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 74 y siguientes de la Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y en literal i artículo 20 del Decreto Distrital 121 de 2008.

ARTÍCULO SEXTO: El presente acto administrativo rige a partir de la fecha de su ejecutoria y ordena el archivo del expediente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C., al primer (1º) día del mes de diciembre de dos mil dieciséis (2016).

DIANA CAROLINA PINZÓN VELÁSQUEZ
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Jesús Eduardo Alfonso González. –Abogado Contratista SICV.
Revisó: Mariela González Robles – Abogada- Contratista SICV.