



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HABITAT

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA  
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT  
AL RESPONDER CITAR EL NR.

2-2017-64527

FECHA: 10/08/2017 PRO: 7224 FOLIOS: 1  
ANEXOS: 01/0001  
ASUNTO: COMUNICACIÓN DE LA RESOLUCIÓN 1253  
DE 2017  
DESTINO: INVERSIONES CRUZ VARGAS Y CIA  
TIPO: RECLAMO CONTRA CONSTRUCTORA E  
INDEBILIDAD  
ORIGEN: SDMT - Subsecretaría de Inspección,  
Vigilancia y Control de Vivienda

Bogotá D.C.,

**Señor (a):**  
**INVERSIONES CRUZ VARGAS Y CIA LTDA**  
**800210077 - 1**  
**HENRY CRUZ VARGAS**  
**REPRESENTANTE LEGAL (O QUIEN HAGA SUS VECES)**  
**CL 98 # 21 - 36 OF 202**  
**inversionescruzvargas@hotmail.com**  
**Bogotá D.C.**

Asunto: Comunicación Resolución No. 1253 del 01 de Agosto de 2017  
Expediente No. 1-2014-12942

Respetado (a) Señor (a),

Dando cumplimiento al artículo Quinto de la Resolución No. 1253 del 01 de agosto de 2017, "Por la cual se resuelve un recurso de reposición, interpuesto contra la Resolución No. 99 del 06 de febrero de 2017", atentamente remito copia del mencionado acto administrativo para su comunicación.

Cordialmente,

*Diana Pinzón*

**DIANA CAROLINA PINZÓN VELÁSQUEZ**  
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Lo enunciado en 4 folios.

Elaboró: Jose Wilson Rojas Lozano - Contratista SIVC  
Revisó: Lina Carrillo Orduz - Abogada Contratista SIVC



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

## RESOLUCIÓN No.1253 DEL 01 DE AGOSTO DE 2017

*“Por la cual se resuelve un recurso de reposición, interpuesto contra la Resolución No.99 del 06 de febrero de 2017”*

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

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 66 de 1968, los Decretos Ley 2610 de 1979, 078 de 1987, los Decretos Distritales 419, 121 de 2008, el Acuerdo 079 de 2003, demás normas concordantes, y,

### **CONSIDERANDO**

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, mediante Resolución No.99 del 06 de febrero de 2017 (Folios 41 al 47), dio cierre a la investigación administrativa contra la sociedad INVERSIONES CRUZ VARGAS Y CIA LTDA, identificada con NIT. No.800.210.077-1, representada legalmente por el señor HENRY CRUZ VARGAS (*o quien haga sus veces*).

Que dando cumplimiento al artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de esta entidad, por medio de los oficios No. 2-2017-07287 (folio 53) y No. 2-2017-07329 (folio 55) del 08 de febrero de 2017, procedió a citar para notificación personal del contenido de la Resolución No.99 de 06 de febrero de 2017, al Representante Legal de la Sociedad enajenadora, de igual manera mediante oficio No. 2-2017-07330 de 08 de febrero de 2017 se procedió a citar para notificación personal del contenido de la Resolución No.99 de 06 de febrero de 2017, a la señora Luz Marina Manrique Guevara en su condición de Representante legal del proyecto de vivienda EDIFICIO MIRADOR ESTRELLA PROPIEDAD HORIZONTAL.

Que del contenido de la Resolución No. 99 de 6 de febrero de 2017, el día 14 de febrero de 2017, se realiza notificación personal a la señora LUZ MARINA MANRIQUE GUEVARA identificada con C.C. No. 41.490.362 en su calidad de representante legal del proyecto de vivienda EDIFICIO MIRADOR ESTRELLA PROPIEDAD HORIZONTAL (Folio 50), de otra parte al resultar fallida la notificación personal para la sociedad enajenadora INVERSIONES CRUZ VARGAS Y CIA LTDA, se procede a notificarla por aviso a través del oficio No. 2-2017-10318 de 22 de febrero de 2017. (Folio 59).



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

## RESOLUCIÓN No.1253 DEL 01 DE AGOSTO DE 2017

Pág. 2 de 8

Continuación de la Resolución "Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No.99 del 06 de febrero de 2017"

Que mediante escrito con radicación No. 1-2017-11527 de 27 de febrero de 2017 (folios 72-101), la señora LUZ MARINA MANRIQUE GUEVARA, en su calidad de representante legal del proyecto de vivienda EDIFICIO MIRADOR ESTRELLA PROPIEDAD HORIZONTAL, dentro del término legal interpuso recurso de reposición contra la Resolución No. 99 de 6 de febrero de 2017.

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda emite el auto No.1579 de 31 de julio de 2017 mediante el cual se niega la práctica de las pruebas solicitadas por el recurrente, al ser consideradas impertinentes, inconducentes e improcedentes para este Despacho. (Folios 102-104)

Leído lo anterior, le corresponde a este Despacho pronunciarse sobre el recurso de reposición presentado contra la Resolución No. 99 de 6 de febrero de 2017, expedida por esta Subdirección, previo al siguiente análisis del caso a saber.

### RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

#### 1. Procedencia

Con relación a los recursos procedentes contra un Acto Administrativo, el artículo 74 de la Ley 1437 de 2011 - Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, preceptúa 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.*



RESOLUCIÓN No.1253 DEL 01 DE AGOSTO DE 2017

Pág. 3 de 8

Continuación de la Resolución "Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No.99 del 06 de febrero de 2017"

NOTA: El texto subrayado fue declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-248 de 2013.

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 razón a lo anterior y siendo que el Acto recurrido, es decir, la Resolución No.99 de 6 de febrero de 2017 es un Acto Administrativo definitivo, el recurso de reposición interpuesto por el accionante es procedente.

2. Oportunidad

Revisado el expediente se observa que el recurso de reposición en subsidio de apelación se presentó dentro del término establecido en el artículo 76 de la Ley 1437 de 2011 - Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo<sup>1</sup>, en tanto que el proyecto de vivienda EDIFICIO MIRADOR ESTRELLA PROPIEDAD HORIZONTAL, se notificó personalmente mediante su representante legal el día 14 de febrero de 2017, del contenido de la Resolución No. 99 de 6 de febrero de 2017 y el 27 de febrero de 2017, interpuso el recurso de reposición contra el citado Acto Administrativo, es decir, dentro de los diez (10) días dispuestos en la ley para ello.

3. Competencia

En lo concerniente al funcionario competente para decidir el recurso de reposición, el artículo 74 de la Ley 1437 de 2011 - Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo dispone lo siguiente:

<sup>1</sup>Artículo 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.

2

R



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

## RESOLUCIÓN No.1253 DEL 01 DE AGOSTO DE 2017

Pág. 4 de 8

Continuación de la Resolución "Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No.99 del 06 de febrero de 2017"  
"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. (...)**"

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.*

Por lo tanto este Despacho es competente para resolver el presente recurso de reposición interpuesto el 27 de febrero de 2017 contra la Resolución No.99 de 6 de febrero de 2017.

#### 4. Análisis de fondo del caso

Para resolver el recurso interpuesto se procederá a exponer y analizar los argumentos y pruebas presentadas y se realizará un pronunciamiento al respecto.

### **B. SOBRE EL CASO CONCRETO.**

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

En razón a lo anterior, en lo que respecta al cumplimiento de las citadas funciones en cabeza de esta Subdirección, estas deben ir encaminadas a verificar los hechos puestos en su conocimiento, a través de la investigación administrativa que se ha de adelantar en cumplimiento del procedimiento previsto en el Decreto Distrital 419 de 2008, armonizado con



## RESOLUCIÓN No.1253 DEL 01 DE AGOSTO DE 2017

Pág. 5 de 8

Continuación de la Resolución *“Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No.99 del 06 de febrero de 2017”*

el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y demás normas concordantes, para así establecer si los mismos constituyen violación a la normatividad que regula la actividad.

### 3. SUSTENTO

#### I. *“La Subdirección quebranta de manera indubitable el debido proceso en la actuación surtida”*

En primer lugar resulta pertinente aclarar que esta Subdirección adelantó la presente investigación respetando el debido proceso que se debe observar en todo tipo de actuaciones administrativas, se ajustó 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 planteadas sin dilaciones injustificadas; 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.

En ese orden de ideas, es claro que esta Subdirección ha llevado a cabo las actuaciones administrativas correspondientes, de conformidad con sus competencias, sujetas a los procedimientos contemplados en los Decretos Distritales expedidos para tal efecto, así como las visitas y las pruebas técnicas que con ellas se acompañan.

De igual manera, el Debido Proceso se encuentra estructurado por una serie de postulados, entre ellos los principios de Legalidad en el sentido que tanto la conducta reprochable como la sanción que ella conlleva debe encontrarse debidamente tipificadas, y el principio de temporalidad de la facultad sancionatoria.

Es del caso precisar que se dio inicio a la presente investigación por la queja presentada por la señora SANDRA PLAZAS ROLDAN, el día 28 de febrero de 2014, por supuestas irregularidades en el proyecto de vivienda **EDIFICIO MIRADOR ESTRELLA PROPIEDAD HORIZONTAL**.

Posteriormente se llevó a cabo visita de técnica el día 9 de junio de 2014, con la finalidad de verificar los hechos objeto de la queja, esta visita fue el fundamento para el Informe de Verificación de Hechos No.14-737 de 26 de junio de 2014 (folio 11), en el cual se basó esta Subdirección para expedir el Auto No.3614 de diciembre 13 de 2016 *“Por el cual se abre una investigación administrativa”*.

En concordancia con el artículo 8° del Decreto 419 de 2008, se llevó a cabo la audiencia de intermediación el día 2 de febrero de 2017 (folios 36-37), mediante la cual, el señor

CP



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

## RESOLUCIÓN No.1253 DEL 01 DE AGOSTO DE 2017

Pág. 6 de 8

Continuación de la Resolución *“Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No.99 del 06 de febrero de 2017”*

HENRY CRUZ VARGAS en su calidad de representante legal de la sociedad enajenadora manifiesta *“El edificio se entregó el 3 de abril de 2008 a la Asamblea General según convocatoria a la Asamblea General, estando presente la señora LUZ MARINA MANRIQUER GUEVARA, actual administradora”*. De igual manera la administradora del proyecto de vivienda **EDIFICIO MIRADOR ESTRELLA** manifiesta *“(…) el deterioro es mucho en los 9 años que está habitado ese edificio”*. Teniendo en cuenta las manifestaciones de ambas partes y los documentos aportados por la sociedad enajenadora (folios 38-40), esta Subdirección expidió la Resolución No. 99 de 6 de febrero de 2017 *“por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo”* (folios 41-47), pues no puede este Despacho apartarse de los términos estipulados en el Decreto 419 de 2008, más aun si se tiene en cuenta que el acta de visita técnica suscrita por el recurrente menciona que la fecha data del año 2010 (folio 10), y la convocatoria a la asamblea general de copropietarios del conjunto data del año 2008 (folio 40), por lo cual en cualquiera de las dos fechas existe pérdida de oportunidad para imponer sanción de conformidad con los términos dispuestos por el Decreto Distrital 419 de 2008.

En este orden de ideas, tenemos el artículo 14 del Decreto 419 de 2008 que dispone:

*“ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO. Oportunidad para imponer sanciones. - Los hechos relacionados con la existencia de deficiencias constructivas o el desmejoramiento de especificaciones técnicas deberán sancionarse por la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o por la autoridad que haga sus veces, de conformidad con los siguientes términos:*

**Las afectaciones leves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas cuando se hubieren presentado dentro del año siguiente a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro del año siguiente a las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.**

**Las afectaciones graves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas cuando se hubieran presentado dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro del año siguiente a la fecha de las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones. (Negrillas y Subrayado fuera de texto)**

*Las afectaciones gravísimas, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, se sancionarán cuando se hubieran presentado dentro de los diez (10) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o*



## RESOLUCIÓN No.1253 DEL 01 DE AGOSTO DE 2017

Pág. 7 de 8

Continuación de la Resolución *"Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No.99 del 06 de febrero de 2017"* de las áreas comunes, o dentro de los dos (2) años siguientes a la fecha de las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones."

En consonancia con lo anterior, respecto a las deficiencias constatadas en el Informe de Verificación de Hechos No.14-737 de 26 de junio de 2014 **"1. Entrega de zonas comunes (catalogada como LEVE), 3. Placa del sótano que presenta desprendimiento del piso (catalogada como GRAVE), 5. Cuarto de basuras (catalogada como GRAVE), 6. Rampa vehicular (catalogada como GRAVE), 7. Rampa acceso edificio (catalogada como GRAVE), 8. Fisuras en fachada (catalogada como GRAVE)"**, este despacho constata que la queja se presentó el 28 de febrero de 2014 (folios 1-2), y la entrega de los apartamentos se dio el 3 de abril de 2008 (folio 40), lo que quiere decir que se presentó por fuera del termino señalado en el artículo 14 del Decreto Distrital 419 de 2008, lo que significa que opero el fenómeno de perdida de oportunidad, razón por la cual este Despacho en aplicación a los principios constitucionales de seguridad jurídica, al igual que los principios procesales de la sana crítica, del debido proceso, del derecho de defensa y la Ley, se abstuvo de continuar con la presente actuación administrativa y en su defecto ordeno el archivo de las diligencias, dispuestas dentro del expediente No 1-2014-12942.

Teniendo en cuenta lo anterior, es preciso indicar que los hechos que repercuten en afectaciones graves hacen parte de los denominados bienes comunes esenciales, contenido en el artículo 3 de la Ley 675 de 2001<sup>2</sup>, por lo tanto se entiende la entrega de los mismos con la primera unidad de vivienda, conforme a lo establecido en el Artículo 24 de la Ley 675 de 2001.

Finalmente, podemos concluir que en el caso concreto no existe decisión jurídica diferente a la ya expuesta, dado que del expediente se desprende la certeza de los motivos por los cuales se adopta, lo que quiere decir que la Resolución No.99 del 06 de febrero de 2017 proferida con anterioridad fue decidida en derecho con base en todo el acervo probatorio, teniendo en cuenta que la facultad sancionadora del Estado es limitada en el tiempo lo cual constituye una garantía para la efectividad de los principios constitucionales de seguridad jurídica y prevalencia del interés general.

En conclusión, teniendo en cuenta el estudio realizado, las pruebas, los informes técnicos y demás documentos que obran en el proceso, esta Subdirección procederán a confirmar la Resolución No.99 del 06 de febrero de 2017 *"Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo"*.

<sup>2</sup> ARTICULO 3 Bienes comunes esenciales: Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.

UP



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

## RESOLUCIÓN No.1253 DEL 01 DE AGOSTO DE 2017

Pág. 8 de 8

Continuación de la Resolución "Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No.99 del 06 de febrero de 2017"

### RESUELVE:

**ARTÍCULO PRIMERO:** No reponer la Resolución No.99 del 06 de febrero de 2017 "Por la cual se cierra una investigación y se ordena su archivo" proferida por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de la Secretaría Distrital del Hábitat, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente acto.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Confirmar en todas sus partes la Resolución No.99 del 06 de febrero de 2017.

**ARTICULO TERCERO:** Conceder ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, de acuerdo con el literal i) del artículo 20 del Decreto Distrital 121 de 2008, el recurso de apelación interpuesto en debida forma, de acuerdo con lo establecido en el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. En consecuencia envíese el expediente al superior para lo de su competencia.

**ARTICULO CUARTO: NOTIFICAR** el contenido de este acto administrativo a la señora LUZ MARINA MANRIQUE GUEVARA identificada con C.C. No.41.490.362 en su calidad de representante legal del proyecto de vivienda EDIFICIO MIRADOR ESTRELLA PROPIEDAD HORIZONTAL.

**ARTÍCULO QUINTO: COMUNICAR** el contenido de este acto administrativo al señor HENRY CRUZ VARGAS en su calidad de representante legal (o quien haga sus veces), de la sociedad enajenadora INVERSIONES CRUZ VARGAS Y CIA LTDA, identificada con NIT. No.800.210.077-1.

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

Dada en Bogotá, al primer (1) día del mes de agosto de 2017.

**NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.**

**DIANA CAROLINA PINZÓN VELÁSQUEZ**  
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Tatiana M. Sánchez Zuluaga-Contratista-Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda   
Revisó: Diego Andrés Huertas Barbosa-Contratista-Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda