



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

Bogotá D.C.

Señor (a)

**FANNY LOZANO TORRRES**

Propietaria Apto 1108 Torre 4

**PROYECTO DE VIVIENDA EL REMANSO**

Referencia: Aviso de Notificación en Cartelera y Página Web  
Tipo de acto administrativo: **Auto 1391 del 18 de Julio 2017**  
Expediente No. **1-2015-77398**

Respetado (a) Señor (a):

De conformidad con lo establecido en el artículo 69, inciso 2 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, se fija el presente AVISO con copia íntegra de (la) **Auto 1391 del 18 de Julio 2017**, proferida por la **Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda**, en la página electrónica <http://www.habitatbogota.gov.co/transparencia/normatividad/notificaciones>, de la **Secretaría del Hábitat - Subsecretaría de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda** y en la cartelera ubicada en la **Carrera 13 # 52-13**, por un término de cinco (5) días hábiles.

El citado acto administrativo permanecerá publicado desde el día **15 de Diciembre de 2017** siendo las siete (7:00) a.m., hasta el día **21 de Diciembre de 2017**, siendo las cuatro y treinta (4:30) p.m., en consecuencia la notificación se considerará surtida al finalizar el día **22 de Diciembre de 2017**.

Contra el presente acto administrativo procede el recurso de reposición ante este Despacho y el de apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, los cuales podrá interponer 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 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y en el literal i artículo 20 del Decreto Distrital 121 de 2008..

Cordialmente,

  
**JORGE ANIBAL ALVÁREZ CHÁVEZ.**  
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Elver Marin Vega - Contratista SIVCV SA  
Revisó: Lina Carrillo Orduz - Contratista SIVCV

Calle 52 No. 13-64  
Conmutador: 358 16 00  
[www.habitatbogota.gov.co](http://www.habitatbogota.gov.co)  
[@HabitatComunica](http://www.facebook.com/SecretariaHabitat)  
Código Postal: 110231



**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

Alcaldía Mayor de Bogotá  
Secretaría Distrital del Hábitat  
Subsecretaría de Inspección,  
Vigilancia y Control de Vivienda

La suscrita Subdirectora de  
Investigaciones y Control de  
Vivienda, hace constar que la  
presente fotocopia coincide  
en su contenido con el  
documento que reposa en los  
archivos de esta Entidad.

Diana Pinzón

AUTO No. 1391 DEL 18 DE JULIO DE 2017

Página 1 de 7

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

**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 en los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, Decretos Distritales 121 de 2008, 419 de 2008, Acuerdo Distrital 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 de la Secretaría Distrital del Hábitat asumió el conocimiento de las presuntas irregularidades en las zonas privadas del apartamento 1108 torre 4 del proyecto de vivienda **EL REMANSO**, ubicado en la Carrera 79 No. 19 A - 86 de esta ciudad, queja presentada por la señora **FANNY LOZANO TORRES** frente a la Secretaría General de inspecciones de Bogotá y trasladada a esta Secretaría por competencia, contra la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.** identificada con el **Nit. 900.192.711-6**, representada legalmente por el señor **MAURICIO ESTRADA GARCES** (o quien haga sus veces), y la cual fue trasladada a este despacho por la Coordinadora del Grupo de Atención al Usuario y Archivo del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2015-77398 de 03 de diciembre de 2015, Queja No. 1-2015-77398-1 (folios 1 y 2).

Que una vez revisado el Sistema de Información Distrital de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda SIDIVIC con el que cuenta la entidad, se constató que la responsable del proyecto es sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.** identificada con el **Nit. 900.192.711-6**, representada legalmente por el señor **MAURICIO ESTRADA GARCES** (o quien haga sus veces), a la que le fue otorgado el registro de enajenación No. 2008020 (folio 3).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4º del decreto 419 de 2008, mediante comunicación con radicado No. 2-2015-80188 de 16 de diciembre de 2015 (folio 4) se corrió traslado de los hechos al enajenador, para que un término de cinco (5) días hábiles se manifestara respecto de si daría solución a los mismos.

Que mediante comunicación con radicado No. 1-2016-00401 de 06 de enero de 2016 (folios 6 y 7), la sociedad enajenadora manifestó respecto de los hechos objeto de la queja

CP



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

alcaldía Mayor de Bogotá  
Secretaría de Inspección,  
Subsecretaría de Vigilancia  
y Control de Vivienda

La suscita Subdirección de  
Investigaciones y Control de  
Vivienda, hace constar que la  
vivienda, fotorecogida con el  
presente documento en las  
en su contenido que reposa en las  
documentos que reposa en las  
archivos de esta Entidad.

*Diana González*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 1391 DE 18 DE JULIO DE 2017**

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

lo siguiente:

Que ya se encuentran subsanados, además explican que los mimos obedecían a una falla en los ductos de ventilación, empero, que ya fue realizado el trabajo tendiente a la corrección de dicha falencia y se constató que desde la primera semana de diciembre desaparecieron los malos olores.

Que de conformidad con los antecedentes expuestos y en atención a lo previsto en el artículo 5° del Decreto 419 de 2008, esta Subdirección estimó necesaria la realización de una visita de carácter técnico, por lo cual mediante documentos con radicado No. 2-2016-03207 y 2-2016-03208 de fecha 20 de enero de 2016 obrantes a folios 8 y 9 del expediente, se enviaron comunicaciones tanto al enajenador como al quejoso, con el propósito de indicarles la fecha y hora de la práctica de la visita al bien materia de investigación, diligencia que se realizó el 29 de febrero de 2016, a la cual asistieron la quejosa, señora **FANNY LOZANO TORRES** y en representación del enajenador el señor **CRISTIAN GARCÍA** en calidad de apoderado, como consta en poder visto a folio 11 y en acta de visita (folio 10).

Que como consecuencia de la diligencia, se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 16-215 de 03 de marzo de 2016 (folios 12 y 13), en el cual se concluyó:

**"HALLAZGOS**

**1- OLORES DESAGRADABLES...**

*En la visita realizada, no se perciben olores en ningún área del inmueble, el apoderado por parte de la sociedad enajenadora, indica que se realizaron actividades de alargue del tubo de re ventilación y de esta forma se subsano el hecho, se realiza ingreso a la cubierta en donde se observa que efectivamente las obras fueron realizadas y rematando la tubería por encima de la cubierta, de igual manera se realizó selle al perímetro del apartamento que da contra el punto fijo y es por donde salen los tubos, evitando el reingreso de los olores. Dado que el hecho no existe en el momento de la visita, no es posible atribuir algún tipo de responsabilidad en lo referente a deficiencias constructivas sobre este hecho a la sociedad enajenadora.*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HABITAT  
Alcaldía Mayor de Bogotá  
Secretaría Distrital de Inspección,  
Subsecretaría de Inspección,  
Vigilancia y Control de Vivienda  
La suscrita Subdirectora de  
Investigaciones y Control de  
Vivienda, hace constar que la  
presente fotocopia coincide  
en su contenido con el  
documento que reposa en los  
archivos de esta Entidad.  
Diana Pinzón

**AUTO No. 1391 DE 18 DE JULIO DE 2017** Página 3 de 7

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

## **2- HUMEDAD EN BAÑO, INSTALACIÓN SANITARIO.**

*En la inspección realizada, no se observan humedades en ningún área del inmueble, se observa que el área de baño posee todos sus acabados de forma correcta, no se observan cambios de tonalidad en techos de drywall, no se observan desprendimientos en enchapes ni filtración de agua a través de sanitario, se acciona la descarga del sanitario en baño de alcoba principal, evidenciando que el aparato funciona de forma adecuada, dado que en la inspección realizada, no se observan patologías asociadas a humedades así como tampoco se observan características relacionadas con deficiencia en el funcionamiento e instalación del sanitario, no es posible atribuir algún tipo de responsabilidad en lo referente a deficiencias constructivas sobre este hecho a la sociedad enajenadora.*

*No existen hechos adicionales, tal y como queda indicado en el acta de visita."*

## **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 (5) o más inmuebles destinados a vivienda. Lo anterior de conformidad con el artículo 12, 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 consagrada en el numeral 7° de artículo 2° del Decreto 78 de 1987, en virtud del citado artículo 2°, 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

CP



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

Alcalde Mayor de Bogotá  
Secretaría Distrital del Hábitat,  
Subsecretaría de Inspección,  
Vigilancia y Control de Vivienda

La suscrita Subdirectora de  
Investigaciones y Control de  
Vivienda, hace constar que la  
presente fotocopia coincide  
en su contenido con el  
documento que reposa en los  
archivos de esta Entidad.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

**AUTO No. 1391 DE 18 DE JULIO DE 2017**

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

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 **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.** identificada con el Nit. **900.192.711-6**, representada legalmente por el señor **MAURICIO ESTRADA GARCES** (o quien haga sus veces).

**2. Oportunidad**

Para valorar la procedencia de la actuación, para el caso concreto se deben identificar los momentos descritos en el artículo 14 del Decreto 419 de 2008, relativos a la oportunidad para imponer sanciones. De ese modo, la fecha de entrega del bien inmueble en cuestión ocurrió en julio de 2014 y el momento de conocimiento por parte de este Despacho de los hechos objeto de queja sucedió el 03 de diciembre de 2015, fecha en la que fue presentada la reclamación inicial.

**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:

*"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,*



**AUTO No. 1391 DE 18 DE JULIO DE 2017**

Página 5 de 7

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

*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."*<sup>1</sup> (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."*<sup>2</sup>

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 del informe de verificación de los hechos, como medio de prueba.

Con fundamento en lo anterior, 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.

#### **4. Análisis probatorio y conclusión**

Aclarado lo anterior, revisado el acervo probatorio obrante en el expediente y teniendo en

<sup>1</sup> Sentencia T-020 de 10 de febrero de 1998, M. P. Dr. Jorge Arango Mejía

<sup>2</sup> Sentencia T-359 de 5 de agosto de 1997, M. P. Dr. Jorge Arango Mejía

CP

CP



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HABITAT

Alcaldía Mayor de Bogotá  
Secretaría Distrital del Hábitat  
Subsecretaría de Inspección,  
Vigilancia y Control de Vivienda.  
La suscrita Subdirectora de  
Investigaciones y Control de  
Vivienda, hace constar que a la  
presente fotocopia con el  
en su contenido que reposa en los  
documentos de esta Entidad,  
archivos de esta Entidad.

*Diana González*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

**AUTO No. 1391 DE 18 DE JULIO DE 2017**

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

cuenta el informe de verificación de los hechos No. 16-215 de 03 de marzo de 2016 emitido por el área técnica, se debe señalar que para este caso en particular no se encontraron deficiencias constructivas ni desmejoramiento de especificaciones técnicas que atenten contra las condiciones estructurales del bien, atribuibles o de responsabilidad del enajenador.

Teniendo en cuenta que las inconformidades expuestas en la petición, al momento de realizar la visita no se encontraban vigentes y que no se encontraron hechos adicionales, se entiende por subsanado el objeto de queja.

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 419 de 2008, contra la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.** identificada con el Nit. **900.192.711-6**, representada legalmente por el señor **MAURICIO ESTRADA GARCES** (o quien haga sus veces), toda vez que no se evidenciaron en el aludido informe de verificación de hechos, deficiencias constructivas ni desmejoramiento de especificaciones técnicas. En consecuencia, y en atención a lo establecido en el artículo 6° del Decreto 419 de 2008, esta Subdirección se abstiene de iniciar investigación administrativa en contra del enajenador y ordenará el archivo de las diligencias administrativas adelantadas.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Abstenerse de abrir investigación administrativa contra la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.** identificada con el Nit. **900.192.711-6**, representada legalmente el señor **MAURICIO ESTRADA GARCES** (o quien haga sus veces), en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente auto.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Notifíquese el contenido del presente auto a la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.** identificada con el Nit. **900.192.711-6**, representada legalmente por el señor **MAURICIO ESTRADA GARCES** (o quien haga sus veces), en esta ciudad.





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HABITAT

Alcaldía Mayor de Bogotá  
Secretaría Distrital del Hábitat  
Subsecretaría de Inspección,  
Vigilancia y Control de Vivienda

La suscrita Subdirectora de  
Investigaciones y Control de  
Vivienda, hace constar que la  
presente fotocopia coincide  
en su contenido con el  
documento que reposa en los  
archivos de esta Entidad.

*Diana Pinzón*

21

**AUTO No. 1391 DE 18 DE JULIO DE 2017**

Página 7 de 7

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

**ARTÍCULO TERCERO:** Notifíquese el contenido del presente auto a la señora **FANNY LOZANO TORRES** en su calidad de quejosa y propietaria del apartamento 1108 Torre 4 del proyecto de vivienda **EL REMANSO**, (o quien haga sus veces).

**ARTÍCULO CUARTO:** Contra el presente auto proceden los recursos de reposición ante este Despacho, y de apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, los cuales se podrán 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 el literal i del artículo 20 del Decreto Distrital 121 de 2008.

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

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dado en Bogotá D.C., a los dieciocho (18) días del mes de julio de dos mil diecisiete (2017).

*Diana Pinzón*

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

Proyectó: Sandra Paola Caicedo Mora – Abogada Contratista SICV  
Revisó: Katherine Ulloque Durán – Abogada Contratista SICV

