



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

Bogotá D.C.

Señor (a)

DAIRO JAVIER MARTINEZ

CONJUNTO RESIDENCIAL SAN DIEGO RESERVADO

Referencia: Aviso de Notificación en Cartelera y Página Web
Tipo de acto administrativo: **2087 del 5 de Septiembre de 2017**
Expediente No. **1-2016-21621-3**

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) **2087 del 5 de Septiembre de 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 AMIEL ALVAREZ CHAVEZ.
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

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

Calle 52 No. 13-64
Conmutador: 358 16 00
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 HÁBITAT

AUTO No. 2087 DEL 05 DE SEPTIEMBRE DE 2017

Pág. 1 de 9

"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, 572 de 2015, 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, 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 la queja trasladada por la Defensoría del Pueblo Regional Bogotá, interpuesta por el señor **PABLO EMILIO VEGA**, en representación de la copropiedad del proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL SAN DIEGO RESERVADO P.H.**, ubicado en la Calle 86 sur No. 77L-49 de esta ciudad, dentro de la cual se encuentra inmersa la petición suscrita por **DAIRO JAVIER MARTINEZ**, propietaria del Apartamento 602 Torre 10, contra la sociedad **CONSTRUCTORA BOLIVAR BOGOTÁ S.A.**, identificada con el **NIT 860.513.493-1**, y representada legalmente por el señor **CARLOS GUILLERMO ARANGO URIBE**, (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió la radicación 1-2016-21621 (Folios 1 al 14). Queja No. 1-2016-21621-3 del 30 de marzo de 2016.

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 la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA BOLIVAR BOGOTÁ S.A.** identificada con el **Nit. 860.513.493-1**, representada legalmente por la señora **CARLOS GUILLERMO ARANGO URIBE** (o quien haga sus veces), a la que le fue otorgado el registro de enajenación No. 186073 (folio 35).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4° del decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2016-23645 de 07 de abril de 2016 (folio 17) se corrió traslado de los hechos al enajenador, para que un término de diez (10) días hábiles se manifestara respecto de si daría solución a los mismos.



AUTO No. 2087 DEL 05 DE SEPTIEMBRE DE 2017 Pág. 2 de 9

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

Que mediante comunicación con radicado No. 1-2016-40320 de 02 de junio de 2016 (folios 19 al 27), la sociedad enajenadora allegó respuesta, en la cual indicó que los hechos objeto de queja fueron intervenidos desde el 17 de febrero hasta el 11 de marzo de 2016 y recibidos a satisfacción por el propietario en formato de atención de garantías (folios 19 y 24).

Que de conformidad con los antecedentes expuestos y en atención a lo previsto en el artículo 5° del Decreto 572 de 2015, esta Subdirección estimó necesaria la realización de una visita de carácter técnico, por lo cual mediante documentos obrantes a folios 28 y 29 del expediente, se enviaron comunicaciones con radicado No. 2-2016-73251 y 2-2016-73250 de fecha 20 de octubre de 2016 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 04 de noviembre de 2016, a la cual asistió en representación del propietario la señora **MARIA INES PEREZ**, y en representación del enajenador el señor **GABRIEL PORRAS HERRERA**, quien obra como apoderado especial (folio 32), como consta en acta de visita, a folio 31 del expediente.

Que como consecuencia de la diligencia, se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 16-1381 de 29 de diciembre de 2016 (folios 33 y 34), en el cual se concluyó:

“HALLAZGOS

1. Fisuras y hongos en las tejas

Se encuentran fisuras en la alcoba 2, localizada entre la alcoba principal y la alcoba 1, fisuras en alcoba principal y en baño de alcoba principal. Fisuras en vano de acceso a cocina y al interior de la zona de ropas y presencia de hongos en las tejas de la zona de ropas.

La propietaria informa que realizó (sic) mejoras en el apartamento hace un mes incluyendo el tratamiento de algunas fisuras.

El enajenador informa que realizó (sic) tratamiento de las fisuras localizadas en las juntas constructivas de las intersecciones de los muros, finalizando los trabajos realizados, el 11 de marzo de 2016, la propietaria informa que está conforme con las actividades realizadas.

Teniendo en cuenta, que las fisuras encontradas se producen por asentamiento normal de la torre y no evidencian afectaciones de tipo estructural, que los hongos se producen



AUTO No. 2087 DEL 05 DE SEPTIEMBRE DE 2017 Pág. 3 de 9

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

por condensación debida a la falta de ventilación cruzada, que los hechos se denuncian pasados 4 años y 7 meses de la entrega del inmueble, no se establece deficiencia constructiva por ellos.

En estas condiciones, los hechos objeto de reclamación deben ser corregidos como labor de mantenimiento por parte de la copropiedad, en caso de las zonas comunes y por parte del propietario en el caso de las áreas privadas, tal como lo disponen las siguientes normas:

Código de la Construcción de Bogotá:

Sección A.3.5 MANTENIMIENTO DE EDIFICACIONES

ARTÍCULO A.3.5.1. Todas las edificaciones y sus partes componentes deben mantenerse en condiciones permanentes de seguridad y salubridad. Todos los equipos e instalaciones de servicios, medios de evacuación y sistemas de seguridad requeridos en una edificación, según las normas del presente Código o de cualesquiera otras reglamentaciones pertinentes, deben permanecer en buenas condiciones de funcionamiento

PARÁGRAFO A.3.5.1.1. El propietario de la edificación es el responsable del correcto mantenimiento de la edificación y de sus equipos.

Ley 675 de 2001 (Ley de Propiedad Horizontal)

ART. 82.—Obligaciones de mantenimiento, reparación y mejoras. Las unidades inmobiliarias cerradas tendrán a su cargo las obligaciones de mantenimiento, reparación y mejoras de las zonas comunes y del espacio público interno de las unidades inmobiliarias cerradas, que serán pagados por los copropietarios.."

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 572 de 2015 y el Decreto Distrital 121 de 2008.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 2087 DEL 05 DE SEPTIEMBRE DE 2017 Pág. 4 de 9

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

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 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 BOLIVAR BOGOTÁ S.A.**, identificada con el **Nit. 860.513.493-1**, representada legalmente por la señora **CARLOS GUILLERMO ARANGO URIBE** (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 572 de 2015, relativos a la oportunidad para imponer sanciones. De ese modo, la fecha de entrega del bien inmueble en cuestión ocurrió el 04 de agosto de 2011 (folio 31) y el momento de conocimiento por parte de este Despacho de los hechos objeto de queja sucedió el 30 de marzo de 2016, fecha en la que fue presentada la reclamación inicial, es decir, había transcurrido más de tres años desde la entrega del inmueble objeto de queja.

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



AUTO No. 2087 DEL 05 DE SEPTIEMBRE DE 2017 Pág. 5 de 9

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

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

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

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 2087 DEL 05 DE SEPTIEMBRE DE 2017 Pág. 6 de 9

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

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 572 de 2015.

4. Análisis probatorio y conclusión

Aclarado lo anterior, revisado el acervo probatorio obrante en el expediente y teniendo en cuenta el informe de verificación de los hechos No. 16-1381 de 29 de diciembre de 2016, emitido por el área técnica, se debe señalar que para este caso en particular no se encontraron deficiencias constructivas que afecten las condiciones de habitabilidad, atribuibles o de responsabilidad del enajenador, por cuando las falencias aludidas en el informe obedecen al asentamiento normal de la torre y a la falta de ventilación del inmueble, por lo que deben ser tratadas como labores de mantenimiento.

Igualmente, 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 572 de 2015, contra la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA BOLIVAR BOGOTÁ S.A.**, identificada con el Nit. **860.513.493-1**, representada legalmente por la señora **CARLOS GUILLERMO ARANGO URIBE** (o quien haga sus veces), toda vez que, esta Subdirección considera necesario referirse al término para imponer sanción dispuesto en el artículo 14 del Decreto No. 572 de 2015 que dice:

“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 graves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas si 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 hecho el constructor o enajenador por dichas afectaciones. (Negrilla fuera del texto)



AUTO No. 2087 DEL 05 DE SEPTIEMBRE DE 2017 Pág. 7 de 9

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

Por consiguiente, teniendo en cuenta la disposición antes transcrita, el término con que contaba la propietaria del inmueble en mención, para presentar la queja con relación a las afectaciones alegadas ya feneció.

La actuación administrativa fue iniciada el 30 de marzo de 2016 (folios 1 al 14), es decir, por fuera del término establecido en el artículo 14 del Decreto Distrital 572 de 2015, para activar la función de inspección vigilancia y control con que cuenta la Secretaría Distrital de Hábitat antes que ésta, perdiera la oportunidad para imponer sanciones.

A su vez, no se observa dentro del material probatorio allegado, que los propietarios o su representante legal hayan puesto en conocimiento a la sociedad enajenadora, el hecho mencionado dentro de los términos antes señalados.

Así mismo, la Directiva No. 001 del 12 de enero de 2010 de esta Entidad ha precisado que: "Los términos establecidos en el artículo 14 del Decreto 419 de 2008, atañen a las afectaciones, y a la naturaleza que éstas deben tener desde el punto de vista de su oportunidad, para que puedan ser objeto de sanción por parte de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, más no el plazo que tiene la Administración para imponer dicha sanción, el cual, como se mencionó líneas arriba, para el caso de las deficiencias constructivas y el desmejoramiento de las especificaciones técnicas opera siempre en virtud de la fecha en la que la administración conoce los hechos." (Subraya fuera del texto).

El establecimiento de límites temporales a los ciudadanos para interponer sus quejas, no suprime las facultades y funciones investigativas del Despacho, sino que, por el contrario, impulsa a velar diligente y eficazmente al quejoso por sus derechos, respetando el derecho del enajenador a los términos de uno, tres y diez años previstos en el artículo décimo cuarto del Decreto Distrital 572 de 2015, términos que responden a criterios de razonabilidad y se enmarcan dentro de la libertad de configuración legislativa.

Se advierte al querellante, que si bien es cierto, la sociedad enajenadora está en la obligación de acogerse a la normatividad que infringió y corregir aquellos hechos que constituyan deficiencias constructivas y/o desmejoramientos de especificaciones técnicas, también lo es, que la administración debe tener en cuenta que el quejoso no presentó su inconformidad en el tiempo establecido para tal efecto.

e
CP



AUTO No. 2087 DEL 05 DE SEPTIEMBRE DE 2017 Pág. 8 de 9

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

Por lo tanto, en aplicación del artículo 14 del Decreto Distrital 572 de 2015, este Despacho deberá abstenerse de aperturar investigación administrativa, toda vez que ha perdido la oportunidad sancionatoria y adicionalmente no se encontraron deficiencias constructivas que afecten las condiciones de habitabilidad, atribuibles o de responsabilidad del enajenador, como ya se explicó anteriormente; en ese orden de ideas, y en concordancia con lo establecido en el parágrafo 1º del artículo 6º del Decreto 572 de 2015, se 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 BOLIVAR BOGOTÁ S.A.** identificado con Nit. **860.513.493-1**, representada legalmente por el señor **CARLOS GUILLERMO ARANGO URIBE** (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 BOLIVAR BOGOTÁ S.A.** identificada con el Nit. **860.513.493-1**, representada legalmente por el señor **CARLOS GUILLERMO ARANGO URIBE** (o quien haga sus veces), en esta ciudad.

ARTÍCULO TERCERO: Notifíquese el contenido del presente auto al señor **DAIRO JAVIER MARTINEZ** en su calidad de propietario del Apartamento 602 Torre 10 del proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL SAN DIEGO RESERVADO P.H.**, de esta ciudad.

ARTÍCULO CUARTO: Comuníquese el contenido del presente auto a la **DEFENSORIA DEL PUEBLO** Regional Bogotá.

ARTÍCULO QUINTO: 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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 2087 DEL 05 DE SEPTIEMBRE DE 2017 Pág. 9 de 9

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

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 SEXTO: 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 cinco (05) días del mes de septiembre de dos mil diecisiete (2017).

DIANA CAROLINA PINZÓN VELÁSQUEZ
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

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

