



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HABITAT

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

**2-2017-102849**

FECHA: 2017-12-04 14:57 PRO 434966 FOLIOS: 1  
ANEXOS: 6 FOLIOS  
ASUNTO: COMUNICACIÓN AUTO 2493 DE 2017  
DESTINO: PROMOTORA BILBAO S.A.  
TIPO: OFICIO SALIDA  
ORIGEN: SDHT - Subsecretaría de Inspección,  
Vigilancia y Control de Vivienda

Bogotá D.C.,

Señor (a):

**JUAN CARLOS GONZALEZ JARAMILLO**  
**REPRESENTANTE LEGAL (O QUIEN HAGA SUS VECES)**  
**900251981-1**  
**PROMOTORA BILBAO SAS HOY LIQUIDADA**  
AVENIDA CALLE 82 # 10-33 OF. 802  
Bogotá D.C.

Asunto: Comunicación AUTO N° 2493 del 03 DE NOVIEMBRE DE 2017.

Respetado (a) Señor (a),

Dando cumplimiento al artículo 2 de AUTO No. 2493 del 03 DE NOVIEMBRE DE 2017,  
“Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa y se ordena su archivo”,  
atentamente remito copia del mencionado acto administrativo para su comunicación.

Cordialmente,

  
JORGE FABIAN ALVAREZ CHAVEZ.  
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Lo enunciado en 6 folios.

Elaboró: Jose Wilson Rojas Lozano - Contratista - SIVCV  
Revisó: Lina Carrillo Orduz - Contratista - SIVCV  
Expediente No. 1-2015-26431-1

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



**BOGOTÁ**  
**MEJOR**  
**PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT



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

**AUTO No. 2493 DEL 03 DE NOVIEMBRE DE 2017**

Página 1 de 11

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

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

*Diana Pinzón*

**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 la queja presentada por la señora **ROSSELLA CODINA** por las presuntas irregularidades en las zonas privada del apartamento 913 de la Torre 3, del Proyecto de Vivienda **EDIFICIO BILBAO**, ubicado en la Calle 141 No.9-85 de Bogotá, D.C., contra la sociedad enajenadora **PROMOTORA BILBAO S.A.S. HOY LIQUIDADADA**, identificada con Nit.900.251.981-1, representada legalmente por el señor **JUAN CARLOS GONZALEZ JARAMILLO** (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2015-26431 de 28 de Abril de 2015, Queja No. 1-2015-26431-1 (folios 1).

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 **PROMOTORA BILBAO S.A.S.**, identificada con Nit.900.251.981-1, a la que le fue otorgado el registro de enajenación N° 2010055 (folio 85).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 419 de 2008, mediante comunicación con radicado No. 2-2015-30750 de 14 de mayo de 2015 (folio 14) se corrió traslado de los hechos denunciados con ocasión al radicado 1-2015-26431, a la sociedad enajenadora, 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. 1-2015-32351 de 25 de mayo de 2015 (folio 15 a 49), la sociedad enajenadora, a través de la apoderada **LUZ MERY VELANDIA GOMEZ**, se manifestó respecto a los hechos objeto de la queja en los siguientes términos:

*“En atención a su requerimiento de la referencia, que hace relación con la comunicación enviada a la Secretaría por la señora Rossella Codina sobre el inmueble 913 de la torre 2 del Conjunto Residencial Bilbao P.H., nos permitimos manifestar a esa Secretaría:*

*CP*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HABITAT



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

Alcalde Mayor de Bogotá  
Secretaría Distrital del Hábitat  
Subdirección de Inspección,  
Diligencia y Control de Vivienda

**AUTO No. 2493 DEL 03 DE NOVIEMBRE DE 2017**

Página 2 de 11

La presente Subdirección de  
Inspección,  
Vivienda, hace constar que la  
presente fotocopia coincide  
en su contenido con el  
documento que reposa en los  
archivos de esta Entidad.

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

- 1.-El apartamento le fue entregado por nosotros a su propietario, señor Juan Carlos García Díaz, el 9 de Noviembre del año 2012, esto es, hace más de dos años.
- 2.-El equipo de postventas a cargo del Proyecto estuvo atendiendo solicitudes hasta el día 8 de noviembre de 2013, tiempo durante el cual no recibimos queja alguna por parte del señor Juan Carlos García.
- 3.-En estos momentos el inmueble está fuera de toda garantía por los asuntos a los cuales se refiere la comunicación de la señora Codina.
4. Los temas relacionados con la zonas comunes son competencia de la Administración (fachadas, placas etc.), respecto de las cuales ya se maneja un expediente abierto a solicitud nuestra en la Secretaría.

Anexamos con la presente los siguientes documentos:

- a.-Copia del acta de entrega del Apartamento.
- b.-Copia de la escritura no 2572
- b.-Formado de atención postventa del 8 de noviembre de 2013, el cual firma satisfactoriamente el señor Juan Carlos García.
- c.-Acta de cierre de garantía con fecha del 8 de noviembre de 2012, con recibo satisfactorio del señor Juan Carlos García.

*Agradecemos de antemano la atención que la presente le merezca, y nos suscribimos de usted no sin antes advertir que estamos en disposición de aclarar o complementar la presente cuando así se nos solicite.”*

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 obrantes a folios 50 y 51 del expediente, se enviaron comunicaciones con radicados 2-2015-36719 y 2-2015-36720 tanto a la sociedad enajenadora 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 jueves 9 de julio de 2015 con la presencia de la señora ROSELLA CODINA quien obra como propietaria del inmueble objeto de queja y de la señora LUZ MERY VELANDIA GOMEZ – Apoderada del Enajenador; situación que fue plasmada en el acta de visita técnica visible a folios 52 del expediente.

Que como consecuencia de la diligencia, se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 15-1253 de 18 de diciembre de 2015 (folio 80 a 82), en el cual se concluyó:

### **“HALLAZGOS**

#### **1. FISURAS.**

*En la inspección realizada en el inmueble que nos ocupa, se identificaron fisuras*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

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

## AUTO No. 2493 DEL 03 DE NOVIEMBRE DE 2017

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

Página 3 de 11  
El Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda, hace constar que la presente fotocopia coincide con el documento que reposa en los archivos de esta Entidad.

*verticales paralelas a los vértices conformados por la intersección de los muros y a las dilataciones previstas en los cambios de material.*

*Las superficies de los muros afectados se ubican específicamente en la sala, el estudio las alcobas y el baño de alcobas.*

*En la alcoba principal, la fisura es de comportamiento horizontal y se ubica a una distancia media del muro, sobre el costado izquierdo del vano de la ventana.*

*En el estudio, se omitió construir la dilatación en el empalme de los cambios de materiales, situación que originó una fisura vertical, debido a las construcciones y expansiones térmicas y/o asentamiento de la edificación.*

*En consecuencia al volumen de fisuras verificadas y al comportamiento de las mismas sobre las superficies afectadas, se consideró procedente requerir en el acta suscrita por las partes, a la sociedad enajenadora PROMOTORA BILBAO S.A., aportar los controles asentamiento y el concepto del ingeniero calculista, en el cual manifieste que estos comportamientos no revisten daño en la estructura portante de la edificación.*

*En ese orden de ideas, el enajenador mediante radicado 1-2015-50750 del 14 de agosto de 2015, allegó a esta Subdirección, copia del concepto técnico realizado por el ingeniero Andrés Ochoa de la firma E. DESIGN ESTRUCTURAS., el cual indica:*

*"En su concepción de diseño y detallado como elementos no estructurales estos deben ir completamente separados de la misma y pueden presentar algún tipo de fisuración que normalmente se reflejan debido a pequeños asentamientos diferenciales y/o deformaciones de las losas por causa del funcionamiento como elementos de transporte de la carga a los elementos verticales."*

*"Las juntas verticales de los muros cerca a sus vértices puede darse por una traba débil que no representa ningún problema de estabilidad del muro."*

*"Las fisuras horizontales (...) pueden presentarse por deformaciones de la losa en la parte inferior completamente normales (...)"*

*Y por último concluye: "Las fisuras que se observan en las fotos son perfectamente normales y son debidas al uso normal de una edificación"*



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

*En cuanto al diagrama y las carteras de los puntos de control de asentamiento efectuadas por el ingeniero César Montoya, con fechas de lectura de los años 2012 a 2014, se contempla que los índices de asentamiento son mínimos en ese orden de ideas, y en consecuencia a que el enajenador acredita que no existe riesgo en la estructura portante de la edificación, que se adelantaron intervenciones de fisuras dentro de los términos de garantía y al tiempo transcurrido desde la entrega del inmueble, se cataloga este hecho como labores de mantenimiento que debe realizar la propietaria, conforme a lo contemplado en el artículo segundo del decreto 419 de 2008.*

## **2. HUMEDADES.**

*La propietaria del inmueble denuncia filtraciones en los muros exteriores aferente al apartamento 913 de la torre 3.*

*Con base en lo anterior, se constató que el muro de coronación del punto fijo, dispuesto en mampostería, registra manchas por salinidades que se asocian con exudación propia del ladrillo, falta de impermeabilización y/o permisividad en el mortero de pega.*

*Al respecto la sociedad enajenadora aportó documento y registro fotográfico, en el cual acredita que se corrigió el sello en la base del muro de la claraboya en la cubierta.*

*Trabajos elaborados por el contratista de la impermeabilización FBP.*

*Sin embargo, como se puede apreciar en la fotografía aportada por el enajenador, el deterioro de la pintura se mantiene como consecuencia de la filtración, razón por la cual se cataloga este hecho como una **afectación leve**, que contraviene lo señalado en el Artículo B.5.1.3 del Acuerdo 20 de 1995*

*ARTÍCULO B.5.1.3. Todos los elementos de una edificación, estructurales o no, que estén en contacto con el exterior deben protegerse adecuadamente contra la humedad, la temperatura o cualquier otro agente externo que pueda afectar tanto la apariencia y características físicas del elemento, como las condiciones mínimas de higiene, salubridad y comodidad internas.*

## **3. DRYWALL.**

*En la inspección se identificaron irregularidades en la instalación del cielo raso en drywall, toda vez que a simple vista se evidencian los empalmes de las láminas, que se manifiestan en fisuras por ausencia de empaste.*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT



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

Página 5 de 11

**AUTO No. 2493 DEL 03 DE NOVIEMBRE DE 2017**

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

*Este hecho se asocia con falta de supervisión técnica, que contraviene las disposiciones contenidas en la tabla 1.4.3.2- Capítulo 1-4 de la NSR-10 que indica*

Operación	Supervisión grado A (Continua)	Supervisión grado B (Itinerante)
<i>Inspección de la estructura montada</i>		
<i>Conexión a los anclajes con las respectivas arandelas y tuercas</i>	.	.
<i>Verticalidad, deflexiones, escuadra y alineamiento de la estructura</i>	.	.
<i>Instalación de los arriostramientos previstos</i>	.	.
<i>Rectitud de los elementos instalados</i>	.	.
<i>Estabilidad del conjunto</i>	.	.
<i>Correcta ejecución de todas las conexiones atornilladas, con los pernos, tuercas y arandelas completos e instalados con los torques previstos en</i>	.	.
<i>Correcta ejecución de biseles, dimensiones de intersticios, placas de respaldo</i>	.	.
<i>Correcta ejecución de todas las conexiones soldadas con los tamaños y longitudes previstos.</i>	.	.

*Con base en lo anterior, se cataloga este hecho como una deficiencia constructiva, calificada como afectación leve., "*

**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

CP



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HABITAT



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

**AUTO No. 2493 DEL 03 DE NOVIEMBRE DE 2017**

Página 6 de 11

Alcaldía Mayor de Bogotá  
Secretaría del Hábitat  
Subdirección de Inspección,  
Fiscalía y Control de Vivienda

Subdirección de Inspección,  
Fiscalía y Control de Vivienda  
Subdirección de Inspección,  
Fiscalía y Control de Vivienda  
Subdirección de Inspección,  
Fiscalía y Control de Vivienda

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

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 BILBAO S.A.S. HOY LIQUIDADA**, identificada con Nit.900.251.981-1, representada legalmente por el señor **JUAN CARLOS GONZALEZ JARAMILLO** (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 el 09 de noviembre de 2012 conforme se constata por el enajenador en respuesta al traslado de la queja, con radicado No.1-2015-32351, obrante a Folio 15 a 49, de igual manera en el expediente obra el acta de entrega del inmueble obrante en folio 27 a 30 y el momento de conocimiento por parte de este Despacho de los hechos objeto de queja sucedió el 28 de abril de 2015 Folio 1, fecha en la que fue presentada la reclamación inicial. Arroja un resultado de 2 años y más de 5 meses, constados desde la entrega del inmueble.

## 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*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

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

**AUTO No. 2493 DEL 03 DE NOVIEMBRE DE 2017**

Página 7 de 11

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

*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."<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.

<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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Subdirección de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda

Subdirección de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda

**AUTO No. 2493 DEL 03 DE NOVIEMBRE DE 2017**

Página 8 de 11

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

*Juan Carlos González*

**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. 15-1253 de 18 de diciembre de 2015 emitido por el área técnica, se debe señalar que para este caso en particular se encontraron **"1. FISURAS, 2. HUMEDADES, 3. DRYWALL"** Por consiguiente, respeto del hallazgo primero, se estableció por parte de esta subdirección que no es posible atribuir deficiencia o afectación al enajenador. Por cuanto se catalogó como labores de mantenimiento. Ahora bien, respecto del hallazgo 2 y 3, ha sido catalogada como deficiencia constructiva, calificada como afectación leve, toda vez que contraviene las disposiciones contenidas en la sección B.5.1.3 de Acuerdo 20 de 1995 y respecto del hallazgo tercero se contraviene las disposiciones contenidas en la tabla I.4.3.2- Capítulo I-4 de la NSR-10.

Así las cosas, en ejercicio de las facultades de inspección, vigilancia y control sobre los enajenadores de vivienda concernientes a este Despacho, se debe advertir que no es procedente continuar con las actuaciones administrativas contenida en el Decreto 419 de 2008, contra la sociedad enajenadora **PROMOTORA BILBAO S.A.S. HOY LIQUIDADA**, identificada con Nit.900.251.981-1, representada legalmente por el señor **JUAN CARLOS GONZALEZ JARAMILLO** (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. 419 de 2008 que establece:

**"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." (Negrilla fuera de texto).*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

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

**AUTO No. 2493 DEL 03 DE NOVIEMBRE DE 2017** Página 9 de 11

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

Por lo anterior, se debe tener en cuenta que la queja presentada por la señora ROSELLA CODINA, el 28 de Abril de 2015, con radicado No.1-2015-26431, se radicó después de transcurrido un año de la entrega del inmueble, dejando de presente que los hallazgos **2. HUMEDADES, 3. DRYWALL** fueron catalogados como deficiencias constructivas leves, así como también, el enajenador al descorrer traslado de la queja, con escrito del radicado el 25 de mayo de 2015 radicado No. 1-2015-32351, anexó el acta de entrega del apartamento objeto de la queja; de igual manera la fecha de entrega del inmueble, se encuentra establecida en el acta de la vista técnica, obrante a folio 52 y en el Informe de Verificación de Hechos No.15-1253 del 18 de diciembre de 2015 obrante a folio 80 a 82.

Así las cosas y teniendo en cuenta la disposición antes transcrita, el término con que contaba el propietario para presentar la queja con relación a la afectación leve, era de un año contados a partir de la fecha de la entrega del inmueble, esto es, hasta el 8 de noviembre del 2013 y como quiera que la queja fue presentada el 28 de abril del 2015 (folio 1), la misma ya se encontraba por fuera del término establecido en el artículo 14 del Decreto 419 de 2008, por lo que al ser tal data posterior, pierde esta Subdirección la oportunidad para imponer sanción alguna frente a los hechos objeto de queja.

A su vez, no se observa dentro del material probatorio allegado, por el propietario, que le haya puesto en conocimiento a la sociedad enajenadora, el hecho mencionado dentro de los términos antes señalados a manera de antecedentes.

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." (Negrilla 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 decimo catorce

CP



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT  
Alcaldía Mayor de Bogotá  
Secretaría Distrital del Hábitat  
Subsecretaría de Inspección,  
Vigilancia y Control de Vivienda

La suscrita Subdirección de  
Investigaciones y Control de  
Vivienda, ha revisado el presente  
documento que reposa en los  
archivos de esta Entidad.

**AUTO No. 2493 DEL 03 DE NOVIEMBRE DE 2017**

Página 10 de 11

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

del Decreto Distrital No. 419 del 2008, 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.

Por lo tanto, en aplicación del artículo 14 del Decreto Distrital No. 419 de 2008, este Despacho deberá decretar el cierre y archivo de la presente actuación administrativa, toda vez que ha perdido la oportunidad sancionatoria, como ya se explicó anteriormente; concordante con lo establecido en el artículo 6° del Decreto 419 de 2008, esta Subdirección se abstiene de iniciar investigación administrativa en contra de la sociedad enajenadora y ordenará el archivo de las diligencias administrativas adelantadas.

De otra parte se reitera en informar que el hallazgo ***I.FISURAS*** se catalogó como labores de mantenimiento. De igual manera conforme a la transcripción del Informe de Verificación de Hechos No.15-1253, se invocó el documento radicado por el enajenador con No.1-2015-50750 del 14 de agosto de 2015, mediante el cual allegaron a este Despacho el concepto técnico enviado por el calculista del proyecto Ingeniero Andrés Ochoa de la firma E. DESING ESTRUCUTRAS, al igual que anexo: Registro fotográfico de la localización de las fisuras, control de asentamiento realizado el 16 de julio de 2015 y Registro fotográfico del mantenimiento realizado en cubierta para subsanar la humedad. Los anteriores se encuentran en el expediente 53 a 78. Conforme al material probatorio se estableció como una labor de mantenimiento respecto del hallazgo primero. Como ya se ha reiterado en líneas anteriores.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

### RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO:** Abstenerse de abrir investigación administrativa a la sociedad enajenadora **PROMOTORA BILBAO S.A.S. HOY LIQUIDADA**, identificada con Nit.900.251.981-1, representada legalmente por el señor **JUAN CARLOS GONZALEZ JARAMILLO** (o quien haga sus veces), en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente auto.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HABITAT

**AUTO No. 2493 DEL 03 DE NOVIEMBRE DE 2017**

Página 11 de 11

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

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Comuníquese el contenido del presente auto a la sociedad enajenadora **PROMOTORA BILBAO S.A.S. HOY LIQUIDADA**, identificada con Nit.900.251.981-1, representada legalmente por el señor **JUAN CARLOS GONZALEZ JARAMILLO** (o quien haga sus veces) .

**ARTÍCULO TERCERO:** Notifíquese el contenido del presente auto a la señora **ROSSELLA CODINA** o quien haga sus veces persona que radicó la queja ante esta entidad y quien obra en calidad de propietaria del Apartamento 913 de la Torre 3, del Proyecto de Vivienda **EDIFICIO BILBAO**, ubicado en la Calle 141 No.9-85 en esta ciudad.

**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 tres (03) días del mes de Noviembre de dos mil diecisiete (2017).

*Diana Carolina Pinzón Velásquez*

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

Proyectó: Vivianna C. Montealegre R - Contratista SICV  
Revisó: Hernán Camilo Tochoy - Contratista SICV

*[Firma]*