



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá D.C.,

Señor (a):

LUIS NEVARDO CORREA

Aropietario del Apto 304 INT 7

CONJUNTO RESIDENCIAL MONTECARLO I -PH

1-2016-08750

Calle 72 F N° 116-84

Bogotá D.C.

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.
2-2018-01887

FECHA: 2018-02-01 11:54 PRO 301882 FOLIOS: 1
ANEXOS: 4 FOLIOS
ASUNTO: COMUNICACION AUTO 2581 DE 2017
DESTINO: LUIS NEVARDO CORREA
TIPO: RECLAMO CONTRA CONSTRUCTORA E
INMOBILIARIA
ORIGEN: SDHT - Subsecretaria de Inspección,
Vigilancia y Control de Vivienda

Asunto: Comunicación Auto No. 2581 del 27 de Noviembre de 2017
Expediente No. 1-2016-08750

Respetado (a) Señor (a),

Dando cumplimiento al artículo del **Auto No. 2581 del 27 de Noviembre de 2017**, "1-2016-08750", atentamente remito copia del mencionado acto administrativo para su comunicación.

Cordialmente,


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

Lo enunciado en 1-2016-08750 4 folios.

Elaboró: Luz Helena Velasquez Martinez - Contratista - SIVCV ✓
Revisó: Lina Leonor Carrillo Orduz - Contratista - SIVCV

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



**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 2581 DEL 27 DE NOVIEMBRE DE 2017

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

EL SUBDIRECTOR 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 Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, los Decretos Distritales 572 de 2015, 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 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 presentada por el señor **LUIS NEVARDO CORREA** en calidad de propietario del apartamento 304 interior 7 del proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL MONTECARLO I - PROPIEDAD HORIZONTAL** ubicado en la Calle 72F No. 114-51 en esta ciudad, por las presuntas deficiencias presentadas en zonas comunes de la copropiedad, contra la sociedad enajenadora **CUSEZAR S.A.** identificada con Nit. **860.000.531-1** representada legalmente (o quien haga sus veces) por el señor **ÁLVARO PELÁEZ ARANGO** actuación a la que le correspondió el radicado 1-2016-08750 del 10 de febrero de 2016. Queja No. 1-2016-08750 (Folio 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 sociedad **CUSEZAR S.A.** identificada con Nit. **860.000.531-1** es la responsable del proyecto de vivienda y le fue otorgado el registro de enajenación No. 169125 (Folio 60).

Que esta Subdirección en cumplimiento del artículo 4° del Decreto Distrital No. 572 de 2015, mediante radicado No. 2-2016-13164 del 26 de febrero de 2016, corrió traslado de la queja inicial a la constructora para que se manifestara respecto de cada uno de los hechos e indicara si corregiría los mismos, señalándole un término de diez (10) días hábiles (folio 9).

La sociedad enajenadora mediante documento con radicado 1-2016-20666 del 28 de marzo de 2016 (folios 11 al 18) manifestó que no habrían realizado obras en el humedal Jaboque y que dichos trabajos los realizaba la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá como parte del sistema de manejo de aguas lluvias del Distrito, mientras **CUZESAR S.A.**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 2581 DEL 27 DE NOVIEMBRE DEL 2017

Pág. 2 de 7

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

construyó las redes de alcantarillado sanitario y pluvial para el desalojo de aguas servidas de los proyectos Montecarlo I y II al colector “La Perla” según autorización previa de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, pero dichas aguas no son vertidas al humedal del Jaboque. Manifestó que no tiene participación en las obras llevadas a cabo en la ronda del humedal y que corresponde a la Alcaldía Mayor, Empresa de Acueducto y alcantarillado de Bogotá responder por la solicitud pertinente.

Que según lo dispuesto por el artículo 5° del Decreto distrital 572 de 2015, mediante radicados con No. 2-2016-29609 y 2-2016-29610 del 25 de abril de 2016 (folios 30 y 31) se procedió a fijar el día 31 de mayo de 2016 para practicar la visita técnica.

Que mediante correo electrónico con radicado 1-2016-38113 del 24 de mayo de 2016 (folios 32 y 33), el señor **LUIS NEVARDO CORREA**, manifestó que no podría presentarse a la diligencia por motivos laborales y reiteró que **CUSEZAR S.A.** actualmente tiene la custodia por cerramiento por conexiones erradas del sistema de alcantarillado sanitario doméstico hacia el sistema de alcantarillado pluvial de los barrios Villas de Granada y Garcés Navas. Asimismo, allegó copia de la respuesta (folio 35) enviada a él por la Secretaría Distrital de Ambiente en la que señalaban la existencia de conexiones erradas en el humedal cuya corrección se solicitó a la empresa de Acueducto de Bogotá.

Que el 31 de mayo de 2016, se llevó a cabo la diligencia de visita técnica en la copropiedad, de la que se dejó constancia (folio 45) de la asistencia de la señora **ILIANA COTE** en calidad de Administradora y/o Representante Legal, mientras que el señor **CÉSAR DUARTE**, acudió en calidad de representante de la sociedad enajenadora (folio 46)

Con base en la citada visita de verificación se elaboró el informe de verificación de hechos No. 16-828 del 30 de junio de 2016 (folio 56) se concluyeron los siguientes:

“HALLAZGOS

La queja se refiere a un presunto daño ambiental que se presenta en el humedal Jaboque, asociado al vertimiento de aguas del sector, incluyendo las del Conjunto Residencial Montecarlo I.

Realizado el recorrido con las partes y de acuerdo a lo manifestado por las mismas se establece:

1) Las aguas residuales del conjunto residencial se encuentran conectadas al colector de aguas negras denominado La Perla, ubicado sobre la carrera 114B.



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

2) *Las aguas lluvias se conectan al colector de aguas lluvias que desemboca en el humedal Jaboque. Se observa en el vertimiento final al humedal la existencia de gran cantidad de desechos acumulados que son los que ocasionan los malos olores denunciados por el solicitante. Se evidencia falta de mantenimiento en este sector por parte del ente responsable. La Empresa de Acueducto adelanta obras en el humedal, consistentes en la construcción de un cerramiento, pero no se aprecia que se adelanten trabajos de mantenimiento.*

3) *El conjunto residencial cuenta con todos los servicios públicos definitivos y legalizados.*

De acuerdo a lo anterior, se establece que la sociedad enajenadora dio cumplimiento a todas las obligaciones a nivel de servicios públicos y que no incurre en irregularidad alguna que constituya deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificación."

VALORACIÓN DEL DESPACHO

1. Competencia.

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda cumple las funciones de inspección, vigilancia y control exclusivamente sobre las personas naturales o jurídicas que realicen actividades de enajenación de cinco o más inmuebles destinados a vivienda. Lo anterior de conformidad con el Artículo 12 numeral 12 del Decreto Ley 1421 de 1993, que reza: "12. *Promover y estimular la industria de la construcción, particularmente la de vivienda; fijar los procedimientos que permitan verificar su sometimiento a las normas vigentes sobre uso del suelo; y disponer las sanciones correspondientes. Igualmente expedir las reglamentaciones que le autorice la ley para la vigilancia y control de las actividades relacionadas con la enajenación de inmuebles destinados a vivienda*", el Acuerdo Distrital 16 de 1997, la Ley 66 de 1968, Decreto Ley 2610 de 1979 Decreto Ley 078 de 1987, Decreto Nacional 405 de 1994, Decreto Distrital 572 de 2015 y 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 facultad de tomar 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 Decreto 2610 de 1979, que establecen la



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

posibilidad de imponer multas sucesivas a las personas que no cumplan con las órdenes o requerimientos que se expidan.

En este sentido, el Art. 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 investigación contra la sociedad enajenadora CUSEZAR S.A. identificada con Nit. 860.000.531-1 representada legalmente (y/o quien haga sus veces) por el señor **ÁLVARO PELÁEZ ARANGO**.

2. Oportunidad

El primer elemento para valorar la procedencia de la actuación en comento, es identificar para el caso concreto, los momentos descritos en el artículo 14 del Decreto Distrital 572 de 2015, relativos a la oportunidad para imponer sanción. Esto es, la fecha de entrega de las zonas comunes que aún se está realizando de acuerdo al acta de visita técnica (folio 45) y de los hechos tuvo conocimiento este Despacho el día 10 de febrero de 2016, cuando se interpuso la queja.

3. Desarrollo de la actuación

La presente actuación 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:

"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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 2581 DEL 27 DE NOVIEMBRE DEL 2017

Pág. 5 de 7

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

de una sanción sea el resultado de un proceso, por breve que éste sea, aún en el caso de que la norma concreta no lo prevea.¹ (Subrayas y negrillas fuera de texto)

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

Cabe precisar que la garantía del debido proceso, no consiste solamente en las posibilidades de defensa o en la oportunidad para interponer recursos, sino que exige además, como lo expresa el artículo 29 de la Carta, el ajuste a las normas preexistentes al acto que se imputa; la competencia de la autoridad judicial o administrativa que orienta el proceso; el derecho a una resolución que defina las cuestiones jurídicas planteadas sin dilaciones 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.

Esta situación efectivamente se evidencia en el caso que se analiza, por cuanto la actuación administrativa dio cumplimiento a los decretos distritales y demás normas sobre la materia, así como al procedimiento que los mismos establecen, en cuanto a legitimación, notificaciones, pruebas, competencias y recursos.

Con fundamento en ello, este Despacho ha actuado conforme a la ley, dentro de la órbita de sus funciones y en congruencia con el principio de legalidad, pues la actuación administrativa se adelantó de conformidad con el procedimiento correspondiente (Decreto Distrital 572 de 2015).

4. Análisis probatorio

Respecto de los hechos objeto de la queja se tiene en el Informe de Verificación de Hechos 16-828 del 30 de junio de 2016 (folio 56), que luego de recorrer el sitio con las partes se determinó que las aguas residuales del conjunto se encuentran conectadas al colector de LA PERLA, mientras que las aguas lluvias están conectadas al humedal, pero en el vertimiento final del humedal hay gran cantidad de desechos de los cuales se derivan los malos olores

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

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

2



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

denunciados por el quejoso, lo que evidencia la falta de mantenimiento por parte del ente responsable. El conjunto cuenta con todos los servicios públicos definitivos y legalizados y en consecuencia la sociedad enajenadora no incurre en deficiencia constructiva ni en desmejoramiento de especificaciones.

Es por todo lo anterior que considera este Despacho que debe abstenerse de iniciar investigación por los hechos de la queja, toda vez que no existe mérito alguno para la misma, actuando en concordancia con lo contenido en artículo sexto el Decreto 572 de 2015, a saber:

*"(...) **ARTÍCULO SEXTO. Auto de Apertura de Investigación.-** Dentro del mes siguiente a la fecha de presentación del informe técnico, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o la dependencia que haga sus veces, determinará la procedencia de la apertura de investigación en el evento de encontrarse indicios o hechos que puedan constituir infracciones a la normatividad que rige el ejercicio de las actividades controladas. En caso contrario, se procederá a decretar la abstención de apertura de investigación y el archivo de las actuaciones administrativas adelantadas, mediante acto administrativo motivado (...)".*

En este orden de ideas, teniendo en cuenta el estudio realizado, las pruebas y el Informe de Verificación de Hechos, lo procedente para el caso bajo estudio, es abstenerse de abrir investigación a la sociedad enajenadora **CUSEZAR S.A.** identificada con Nit. **860.000.531-1** representada legalmente o quien haga sus veces) por el señor **ÁLVARO PELÁEZ ARANGO**, y ordenar el archivo del expediente No. 1-2016-08750, en aplicación a lo estipulado en el Decreto Distrital 572 de 2015 y demás normas concordantes.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Abstenerse de abrir investigación administrativa, en contra de la sociedad enajenadora **CUSEZAR S.A.** identificada con Nit. **860.000.531-1** representada legalmente (o quien haga sus veces) por el señor **ÁLVARO PELÁEZ ARANGO**, en virtud de lo expuesto en el numeral "4. Análisis Probatorio" de la parte motiva del presente auto.

ARTÍCULO SEGUNDO: Archívese la investigación administrativa radicada bajo No. 1-2016-08750, contra la sociedad enajenadora **CUSEZAR S.A.** identificada con Nit. **860.000.531-1** representada legalmente (o quien haga sus veces) por el señor **ÁLVARO PELÁEZ ARANGO**, por las razones expuestas en la parte motiva del presente acto



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 2581 DEL 27 DE NOVIEMBRE DEL 2017

Pág. 7 de 7

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

ARTÍCULO SEGUNDO: Notificar el contenido de este auto al representante legal (o quién haga sus veces), el señor **ÁLVARO PELÁEZ ARANGO** de la sociedad enajenadora **CUSEZAR S.A.** identificada con Nit. **860.000.531-1**.

ARTÍCULO TERCERO: Notifíquese el contenido del presente auto al señor **CÉSAR AUGUSTO SALAZAR MATEUS** en calidad de Administrador y/o Representante Legal (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL MONTECARLO I - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de esta ciudad.

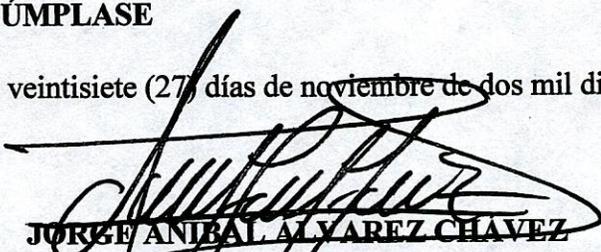
ARTÍCULO CUARTO: Comuníquese el contenido del presente auto al señor **LUIS NEVARDO CORREA** en calidad de propietario (o quien haga sus veces) del apartamento 304 interior 7 del proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL MONTECARLO I - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de esta ciudad.

ARTÍCULO QUINTO: Contra el presente auto procede el recurso de reposición ante este Despacho y el de apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, los cuales podrán interponer en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación según el caso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 74 y siguientes de la Ley 1437 de 2011- Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y en el literal i artículo 20 del Decreto Distrital 121 de 2008.

ARTÍCULO SEXTO: El presente acto administrativo rige a partir de la fecha de su ejecutoria.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá, a los veintisiete (27) días de noviembre de dos mil diecisiete (2017).


JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ

Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Zaida Carolina Sánchez Zaldúa - Contratista - SICV
Revisó: Katherine Ulloque Durán - Contratista - SICV
Revisó: Robertson Gioncarlo Alvarado Camacho - Contratista - SICV