



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 443 DEL 24 DE ABRIL DE 2017 Página 1 de 9

“Por la cual se culmina una actuación administrativa de verificación de cumplimiento a una orden.”

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 de las atribuciones conferidas en los Decretos Ley 2610 de 1979, 078 de 1987, Decretos Distritales 121 de 2008, 419 de 2008, Acuerdo Distrital 079 de 2003, demás normas concordantes

CONSIDERANDO

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaria de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaria Distrital del Hábitat, en ejercicio de sus facultades de Inspección Vigilancia y Control a la actividad de enajenación de bienes inmuebles destinados a vivienda, adelantó la investigación administrativa con radicado No. 1201022964-1 de 23 de noviembre de 2010, en contra de la sociedad HABITAT URBANO S.A. identificada con Nit. 830.127.149-6 representada por DAGOBERTO TORRES SEPULVEDA, o quien haga sus veces donde se impuso sanción y se impartió la orden que se relaciona a continuación, a través de Resolución 2149 del 25 de octubre de 2013 (folios 34 a 40), la cual después de surtido el trámite correspondiente respecto de los recursos interpuestos quedo debidamente ejecutoriada el día 13 de abril de 2015 (folio 98).

Que en la referida Resolución se impartió una orden, para que se realice por parte de la sociedad sancionada la intervención en las áreas privadas del Apartamento 604 del interior 2 del conjunto residencial PORTÓN DE ALSACIA así:

“ARTÍCULO SEGUNDO: *Requerir a la sociedad HABITAT URBANO S.A. con NIT. 8301271496 a través de su representante legal o quien haga sus veces para que dentro de tres (3) meses calendario siguientes a la ejecutoria del presente acto, realice los trabajos tendientes a la corrección definitiva del hecho referente a: 2. “HUMEDADES: DRY WALL EN EL HALL DE ACCESO A LAS ALCOBAS Y BAÑO AUXILIAR”. El apartamento se ubica en el último piso de la torre colindando con el cenit de la cubierta, , manchas producidas por eflorescencias , manchas generadas por filtración a través del mortero, debido a deficiencia constructiva en el sistema de impermeabilización del manto y la placa de la cubierta. Estas humedades se presentan en los vértices superiores e inferiores de los vanos, también se observan manchas, desprendimiento y abombamiento sobre el acabado del cielo raso falso, donde se evidencian filtraciones; este tipo de*

CP
Mach
07
JF



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 443 DEL 24 DE ABRIL DE 2017 Página 2 de 9

“Por la cual se culmina una actuación administrativa de verificación de cumplimiento a una orden.”

patología ha generado un deterioro de los materiales de revestimiento perimetrales al sector de estudio...” Hecho contenido en el informe de verificación informe N° 11-435 de 28 de febrero de 2011, obrante a folios 9 a 12 del expediente.”

Aunado a lo anterior, en el artículo tercero de la Resolución No 2149 del 25 de octubre de 2013, *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*, (folios 34 al 40), señaló:

“ARTICULO TERCERO: Ordenar a la sociedad enajenadora HABITAT URBANO S.A. con NIT. 8301271496, para que dentro de los diez (10) días (hábiles) siguientes al cumplimiento del término dado en el artículo anterior, allegue a este Despacho las actas de realización de las obras con su recibo a satisfacción.

Que mediante el radicado No. 1-2013-70485 del 18 de noviembre de 2013, la sociedad HABITAT URBANO S.A. identificada con Nit. 830.127.149-6, interpuso recurso de reposición en subsidio de apelación contra la resolución No 2149 del 25 de octubre de 2013 por intermedio de la apoderada Dra. MONICA PEREZ LOPEZ. (Folios 51 al 52).

Que mediante Auto No. 1247 de 10 de septiembre de 2014 (folio 55 al 56) *“Por el cual se ordena la práctica de pruebas”*, se ordena visita de verificación de hechos en el apartamento 604, Interior 2 del conjunto residencial PORTÓN DE ALSACIA, con el fin de constatar los arreglos efectuados al inmueble

Que de conformidad con el Auto No. 1247 del 10 de septiembre de 2014, se remite comunicación a la apoderada por medio del radicado No. 2-2014-58340 del 10 de septiembre de 2014, al representante legal de la sociedad Constructora HABITAT URBANO S.A., mediante radicado No. 2-2014-58335 del 10 de septiembre de 2014, Dra. MONICA PEREZ LOPEZ y Dr. DAGOBERTO TORRES SEPULVEDA y, al señor HUMBERTO IGNACIO TAMAYO en calidad de propietario del inmueble, por medio del radicado No. 2-2014-58335 (folios 57, 59 y 61).

Que la visita técnica se llevó a cabo el día 16 de septiembre de 2014 de conformidad con lo manifestado en el acta de visita técnica, de fecha 16 de septiembre de 2014 (folio 64), en el proyecto PORTÓN DE ALSACIA, apartamento 604, Interior 2, a la cual asistió la señora PILAR RODRIGUEZ, en calidad de propietario, sin asistencia de la sociedad enajenadora, que dentro de las observaciones y/o compromisos descritos por el funcionario de este despacho, manifestó lo siguiente: *“Aunque la propietaria indica que reiteradamente realizo al interior del inmueble algunas reparaciones, se evidencia que persisten las filtraciones a*

Marcos
Jug



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 443 DEL 24 DE ABRIL DE 2017 Página 3 de 9

“Por la cual se culmina una actuación administrativa de verificación de cumplimiento a una orden.”

través de la placa de la cubierta, por algunas manchas y deterioro de acabados ocasionados por la humedad. Se constató este hecho en cocina, sala comedor, hall y alcobas y baño alcoba principal. La propietaria informa que la última intervención de la cubierta fue aproximadamente 3 años y que no se ha intervenido el interior del apartamento por parte del constructor”

Que en informe de verificación de hechos No 14-1074 del 18 de septiembre de 2014 (folio 65 al 69), el área técnica argumento lo siguiente:

2. “HUMEDADES: DRY WALL EN EL HALL DE ACCESO A LAS ALCOBAS Y BAÑO AUXILIAR”. *El apartamento se ubica en el último piso de la torre colindando con el cenit de la cubierta, , manchas producidas por eflorescencias , manchas generadas por filtración a través del mortero, debido a deficiencia constructiva en el sistema de impermeabilización del manto y la placa de la cubierta. Estas humedades se presentan en los vértices superiores e inferiores de los vanos, también se observan manchas, desprendimiento y abombamiento sobre el acabado del cielo raso falso, donde se evidencian filtraciones; este tipo de patología ha generado un deterioro de los materiales de revestimiento perimetrales al sector de estudio...”*

Durante la diligencia no evidencias humedades considerables dado que, según manifiesta la propietaria, por su cuenta ha venido reparando los acabados y la última reparación le efectuó recientemente.

No obstante lo anterior, se evidencia que persisten las filtraciones a través de la placa de la cubierta, por algunas manchas y deterioro de acabados ocasionados por la humedad.

Se constató este hecho en cocina, sala comedor, hall, alcobas y baño alcoba principal, así como en las balas de las luminarias.

La propietaria informa que la última intervención de la cubierta fue hace aproximadamente 3 años, a pesar la cual las filtraciones se siguen presentando.

En estas condiciones, considerando que el origen de las filtraciones no ha sido corregido y que no se ha dado intervención por parte del constructor al interior del inmueble, se establece que el hecho no ha sido subsanado.

CP
Macedo
JH



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 443 DEL 24 DE ABRIL DE 2017 Página 4 de 9

“Por la cual se culmina una actuación administrativa de verificación de cumplimiento a una orden.”

Que mediante resolución No. 1146 del 05 de noviembre de 2014, se resuelve el recurso de reposición, (folios 71 al 74), en el que se resolvió lo siguiente:

“ARTÍCULO PRIMERO: Desestimar los argumentos expuestos por la Doctora Mónica Pérez López en calidad de apoderada de la sociedad HABITAT URBANO S.A. con Nit: 8301271496 representada legalmente por el señor DAGOBERTO TORRES SEPULVEDA o quien haga sus veces, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO: Confirmar en su totalidad la Resolución No. 2149 del 25 de octubre de 2013, por medio de la cual se impone sanción administrativa y se imparte una orden a la sociedad HABITAT URBANO S.A. con Nit: 8301271496, por las razones expuestas en la parte motiva del presente acto administrativo.”

Que mediante Resolución No. 125 del 19 de febrero de 2015, (folios 87 a 90), se resuelve recurso de apelación en el que se manifestó lo siguiente:

“ARTÍCULO PRIMERO: CONFIRMAR en todas y cada una de sus partes la Resolución No. 2149 de 25 de octubre de 2013 “Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden” proferida por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de la Secretaría Distrital del Hábitat, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente acto.”

Que después de surtidos todos los tramites respecto de los recursos interpuestos, la resolución No. 2149 del 25 de octubre de 2013, se encuentra ejecutoriada a partir del día 13 de abril de 2015 de conformidad con lo manifestado en la constancia de ejecutoria de fecha 20 de mayo de 2015. (Folio 98).

Obra en el expediente los radicados 2-2015-50094 del 12 de agosto de 2015, 2-2015-46623 del 24 de julio de 2015 y 2-2015-46621 del 24 de julio de 2015 mediante se encuentran las comunicaciones remitidas a la sociedad enajenadora HABITAT URBANO S.A., en la cual se realiza trámite de cobro persuasivo. (Folios 99 a 109).

Continuando el trámite de cobro persuasivo, vemos *formato de llamada de cobro persuasivo de la subsecretaria de inspección, vigilancia y control de vivienda*, en el cual se manifiesta que el día 31 de julio de 2015, se realiza llamada a los números fijo 7442494, 6377441, 6376063, 2873860, 2873864, indicando que al primero de ellos, contesta una señora e indica que esa línea está en uso para la empresa “UNO EVENTOS”, y las otras líneas suenan ocupado (folio 110).

MARCELA
del



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 443 DEL 24 DE ABRIL DE 2017 Página 5 de 9

“Por la cual se culmina una actuación administrativa de verificación de cumplimiento a una orden.”

Así mismo, se encuentra Constancia de Visita Cobro Persuasivo, realizada el día cuatro (04) de agosto de 2015, en la Carrera 49 No. 104 B 07, a la sociedad enajenadora (folio 119); de la misma resuelta Informe de visita cobro persuasivo del 15 de septiembre de 2015, realizada por el despacho y atendida por el señor JHON PULIDO en calidad de vecino, quien manifiesta *“... quien manifiesta que n tiene nada que ver con HABITAT URBANO S.A., empresa que funciona en una oficina contigua en la misma dirección. Recibió las comunicaciones para entregárselas al destinatario, pues los representantes de la empresa vigilada casi no permanecen en esa sede y acuden ocasionalmente a recoger la correspondencia...”* (Folio 117)

Debido a que no se obtuvo resultado alguno en el trámite de cobro persuasivo se remite mediante radicado No. 2-2015-57994 del 16 de septiembre de 2015, el expediente para cobro coactivo a la Oficina de Ejecuciones Fiscales de la Secretaria Distrital de Hacienda. (Folio 121)

Que siguiendo con las actuaciones administrativas correspondientes, este Despacho requirió a la sociedad sancionada para que allegue acta de recibo de satisfacción de las obras realizadas solucionando las deficiencias constructivas, mediante radicado No. 2-2015-68307 del 23 de octubre de 2015 (Folio 124), sin que se hubiera dado respuesta alguna.

Que en aras de verificar el cumplimiento de la orden impuesta a la sociedad sancionada, se envió comunicación a la sociedad HABITAT URBANO S.A por medio del radicado 2-2016-66566 del 19 de septiembre de 2016 y al Propietario del Apartamento 604 interior 2 con el radicado No. 2-2016-66567 del 19 de septiembre de 2016, (Folios 125-126) notificando la fecha para la realización de visita técnica, la cual se realizó el día 05 de octubre de 2016 con la asistencia del apoderado de la sociedad enajenadora Yeison Hernán Malagón, sin que se presentara el propietario o su delegado, tal y como consta en el acta de visita técnica del 05 de octubre de 2016 (Folio 128).

Que ante la inasistencia del propietario del inmueble objeto de queja a la Visita técnica este Despacho Posteriormente se le requirió para justificar su inasistencia mediante comunicación con radicado No. 2-2016-80109 del 26 de Noviembre de 2016, con guía de entrega N°1442441 (folio 131) oficio del cual a la fecha del presente acto administrativo no hemos tenido respuesta.

Que como consecuencia de la Visita Técnica de fecha 05 de octubre de 2016 y de la cual se emitió el informe de verificación de hechos No. 17-134 del 21 de marzo de 2017 (Folio 138), donde concluye:

“HALLAZGOS

El artículo segundo de la resolución N° 2149 del 25 de octubre de 2013 estableció:

CP
Marsal
Jey



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 443 DEL 24 DE ABRIL DE 2017 Página 6 de 9

“Por la cual se culmina una actuación administrativa de verificación de cumplimiento a una orden.”

“ARTICULO SEGUNDO: Requerir a la sociedad HABITAT URBANO S.A. con NIT. 8301271496 a través de su representante legal o quien haga sus veces para que dentro de tres (3) meses calendario siguientes a la ejecución del presente acto, realice los trabajos tendientes a la corrección definitiva del hecho referente a: 2. “HUMEDADES: DRY WALL EN EL HALL DE ACCESO DE LAS ALCOBAS Y BAÑO AUXILIAR”. El apartamento se ubica en el último piso de la torre colindando con el cenit de la cubierta, manchas producidas por eflorescencias, manchas generadas por filtración a través del mortero, debido a deficiencia constructiva en el sistema de impermeabilización del manto y la placa de la cubierta. Estas humedades se presentan en los vértices superiores e inferiores de los vanos, también se observan manchas, desprendimiento y abombamiento sobre el acabado del cielo raso falso, donde se evidencian filtraciones; este tipo de patología ha generado un deterioro de los materiales de revestimiento perimetrales al sector de estudio...” Hecho contenido en el informe de verificación informe N° 11-435 de 28 de febrero de 2011, obrante a folios 9 al 12 del expediente.

Con la finalidad de comprobar los trabajos ordenado por la resolución antes citada se programó visita técnica para el 05 de octubre de 2016, citación que fue enviada por correo certificado con radicado 2- 2016-66567, comunicación que fue entregada oportunamente el 21 de septiembre de 2016, con guía de entrega N° 1459301 (folio 127), visita que no pudo realizarse por inasistencia injustificada del quejoso. Posteriormente se le requirió para justificar su inasistencia con el radicado 2-2016-80109 del 26 de Noviembre de 2016, con guía de entrega N°1442441 (folio 131) oficio del cual no tuvimos respuesta.”

Una vez realizado el análisis respectivo de las actuaciones y pruebas obrantes en el proceso, y teniendo en cuenta que se ha garantizado el debido proceso de la sociedad enajenadora, sin que se haya evidenciado ninguna causal que impida continuar con las actuaciones administrativas adelantadas hasta el momento, se procede a efectuar el correspondiente:

ANALISIS DEL DESPACHO

En concordancia con lo expresado, procede este Despacho a realizar el estudio de las actuaciones adelantadas, así como de las pruebas recaudadas por esta Subdirección y las manifestaciones emitidas por las partes, sobre los hechos objeto de la orden hacer de conformidad con la de Resolución No 2149 del 25 de octubre de 2013, decisión confirmada por la resolución No. 1146 del 05 de noviembre de 2014 y la Resolución No. 125 del 19 de febrero de 2015.

Corolario de lo anterior, la sociedad HABITAT URBANO S.A. con NIT.830.127.149-6, con las pruebas recaudadas en el expediente, se logra establecer las diferentes labores realizadas por parte de la administración para verificar el cumplimiento de la orden de hacer impuesta

Marcos
09



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 443 DEL 24 DE ABRIL DE 2017 Página 7 de 9

“Por la cual se culmina una actuación administrativa de verificación de cumplimiento a una orden.”

por la resolución mencionada anteriormente, como fue la visita la cual fue comunicada con anterioridad tanto a la sociedad enajenadora como al propietario así como el requerimiento realizado y del cual no se obtuvo respuesta alguna.

Ahora bien y con fundamento en el párrafo segundo del artículo quinto del Decreto 419 de 2008 *“Por el cual se dictan normas para el cumplimiento de unas funciones asignadas a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat”*

ARTÍCULO QUINTO. Verificación de los hechos objeto de la queja.

(...)

PARÁGRAFO SEGUNDO.- *En los casos en que la visita técnica no pueda practicarse por la inasistencia del quejoso, el funcionario de conocimiento le requerirá para que informe las razones que justifiquen su inasistencia. La queja se entenderá desistida si transcurridos dos (2) meses desde la fecha del requerimiento, el quejoso no allega la información solicitada. (Subrayas fuera de texto)*

Y teniendo en cuenta que la visita técnica programada para el día 05 de octubre de 2016, previo envío de las comunicaciones correspondientes no se logró realizar debido a la inasistencia del propietario del inmueble motivo de la presente investigación, posteriormente se le requirió para justificar su inasistencia con el radicado 2-2016-80109 del 26 de Noviembre de 2016, y guía de entrega N°1442441 (folio 131) soporte con el cual se evidencia que dicha comunicación fue efectivamente recibida por el propietario, oficio del cual no se obtuvo respuesta alguna. Así las cosas y en consideración a que han transcurrido más de cuatro meses sin que se justificara su inasistencia con el fin de poder dar impulso al proceso, en consecuencia y por haber transcurrido más de dos meses se configuró así el desistimiento de la queja establecido en el párrafo segundo del artículo 5 del Decreto Distrital 419 de 2008.

Por otro lado, en cada una de las actuaciones adelantadas se le han dado todas las garantías tanto a la sociedad enajenadora como a la parte querellante en el transcurso de la investigación, respetando el debido proceso (Art. 29 de la C.N.), el cual debe ser observado en todo tipo de actuaciones administrativas; para una mayor claridad al respecto la Corte Constitucional ha expuesto en numerosas jurisprudencias el alcance del principio constitucional del debido proceso, y en lo que a procedimientos de tipo administrativo se refiere, se ha establecido:

CP

Marcos
04



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 443 DEL 24 DE ABRIL DE 2017 Página 8 de 9

“Por la cual se culmina una actuación administrativa de verificación de cumplimiento a una orden.”

“El debido proceso es un derecho fundamental. Posee una estructura compleja, en tanto se compone por un plexo de garantías que deben ser observadas en todo procedimiento administrativo o judicial, escenarios en los que operan como mecanismo de protección a la autonomía y libertad del ciudadano y límites al ejercicio del poder público. Por ese motivo, el debido proceso es también un principio inherente al Estado de Derecho, cuyas características esenciales son el ejercicio de funciones bajo parámetros normativos previamente establecidos y la erradicación de la arbitrariedad. Así lo ha explicado la Corte:

“(…) el derecho al debido proceso se muestra como desarrollo del principio de legalidad, pues representa un límite al ejercicio del poder público, y en particular, al ejercicio del ius puniendi del Estado. En virtud del citado derecho, las autoridades estatales no podrán actuar en forma omnímoda, sino dentro del marco jurídico definido democráticamente, respetando las formas propias de cada juicio y asegurando la efectividad de aquellos mandatos que garantizan a las personas el ejercicio pleno de sus derechos”.

En ese contexto, la jurisprudencia constitucional ha definido el debido proceso como el conjunto de etapas, exigencias o condiciones establecidas por la ley, que deben concatenarse al adelantar todo proceso judicial o administrativo. 2 Entre estas se cuentan el principio de legalidad, el derecho al acceso a la jurisdicción y a la tutela judicial efectiva de los derechos humanos, el principio del juez natural, la garantía de los derechos de defensa y contradicción, el principio de doble instancia, el derecho de la persona a ser escuchada y la publicidad de las actuaciones y decisiones adoptadas...”
3 (Negrillas y subrayas fuera de texto)

Por las razones que se acaban de señalar, y en ejercicio de las facultades de Inspección, Vigilancia y Control sobre los enajenadores de vivienda, concernientes a este Despacho, no es procedente continuar adelantando las actuaciones administrativas relacionadas con la verificación de la orden establecida en las Resolución No. 2149 del 25 de octubre de 2013, en virtud de la subsanación de las obras encomendadas por este despacho al enajenador, por lo que en consecuencia se dará por terminada la presente actuación en lo referente a la culminación de la orden impuesta en las resoluciones ya citadas.

En mérito de lo expuesto, este despacho,

Mico
44



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 443 DEL 24 DE ABRIL DE 2017 Página 9 de 9

“Por la cual se culmina una actuación administrativa de verificación de cumplimiento a una orden.”

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. Declárase culminada la orden impuesta en la resolución No. 2149 del 25 de octubre de 2013, bajo el radicado No.1201022964-1 del 23 de noviembre de 2010, en contra de la sociedad HÁBITAT URBANO S.A. identificada con Nit. 830.127.149-6 representada por el señor DAGOBERTO TORRES SEPULVEDA, (o quien haga sus veces), por las razones expuestas en la parte motiva del presente Acto Administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO. Notifíquese el contenido del presente acto administrativo, a la sociedad HÁBITAT URBANO S.A., por intermedio del señor DAGOBERTO TORRES SEPULVEDA en su calidad de Representante Legal (o quien haga sus veces) y/o a la Doctora MONICA PEREZ LOPEZ en su calidad de apoderada de la sociedad enajenadora (o quien haga sus veces)

ARTÍCULO TERCERO. Notifíquese el contenido del presente acto administrativo, al señor HUMBERTO IGNACIO TAMAYO en calidad de propietario del apartamento 604 interior 2, del Conjunto Residencial Portón de Alsacia (o a quien haga sus veces).

ARTÍCULO CUARTO. Contra la presente Resolución 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 cinco (5) días siguientes a ella, o a la notificación por edicto de conformidad con lo dispuesto en los artículos 44 y siguientes del Código Contencioso Administrativo y en el literal i artículo 20 del Decreto Distrital 121 de 2008.

ARTÍCULO QUINTO: Una vez se encuentre en firme el presente acto administrativo, ordénese el archivo del expediente, bajo el radicado 1201022964-1 del 23 de noviembre de 2010.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Bogotá D.C., a los veinticuatro días (24) días del mes de abril de dos mil diecisiete (2017).

DIANA CAROLINA PINZÓN VELÁSQUEZ
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda