



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá. D.C.

SEÑOR (A):
EDGAR IVAN AREVALO RESTREPO
Representante Legal (O Quien Haga Sus Veces)
VIVARCO S.A.
NIT: 900.023.788-9
CARRERA 45 # 108 -27 OFICINA 1302 TORRE 2
Bogotá. D.C.

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

2-2018-18988

FECHA: 2018-05-02 14:48 PRO 342371 FOLIOS: 1
ANEXOS: 6 FOLIOS
ASUNTO: AVISO DE NOTIFICACION AUTO 490 DE 2018
DESTINO: EDGAR IVAN AREVALO RESTREPO
TIPO: RECLAMO CONTRA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA
ORIGEN: SECHT - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**
Tipo de acto administrativo: **AUTO No 490 del 27 de Marzo de 2018**
Expediente No **1-2016-62569-1**

Respetado (a) Señor (a):

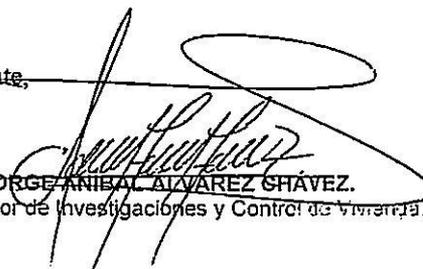
De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia **AUTO No 490 del 27 de Marzo de 2018**, proferida por la **Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat**.

Se informa que al realizarse varios reenvíos de la citación a la dirección de notificación sin tener comparecencia o entrega efectiva se acude a esta notificación subsidiaria.

La notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

Contra la presente resolución Procede el recurso de reposición ante este Despacho y el de apelacion ante el Subsecretario de Inspeccion, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaria Distrital el cual podran interponer en la diligencia de notificacion personal o dentro de los (10) diez dias habiles siguientes a ella o a la notificaion por aviso, o al vencimiento de termino de publicacion según el caso, de conformidad con lo dispuesto en los articulos 74 y siguientes del codigo de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo., y el literal i) del artículo 20 del Decreto Distrital 121 de 2008.

Cordialmente,


JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ.

Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyecto: *Luz Helena Velásquez Martínez - Contratista SIVCV*
Revisó: *Lina Carrillo Orduz - Abogada Contratista SIVCV*

Anexos: AUTO No 490 del 27 de Marzo de 2018
FOLIOS:6.

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. 490 DE 27 DE MARZO DE 2018

Página 1 de 11

"Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa 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 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 1º del Decreto Distrital 572 de 2015, asumió el conocimiento de la queja presentada por el señor **WALTER MAURICIO LEDESMA** en calidad de representante legal del proyecto de vivienda **ALAMEDA DE TORCA**, ubicado en la carrera 19 # 184 49, de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las zonas comunes del citado proyecto de vivienda, en contra de la sociedad enajenadora **VIVARCO S.A.**, identificada con el Nit. 900.023.788-9 representada legalmente por el señor **EDGAR IVAN AREVALO RESTREPO** (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2016-62569 de fecha 31 de agosto de 2016, Queja No. 1-2016-62569-1 (folios 1 a 2).

Que una vez revisado el Sistema de Información Distrital de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda SIDIVIC con el que cuenta la entidad, se constató que el responsable del proyecto de vivienda es la sociedad enajenadora **VIVARCO S.A.**, identificada con el Nit. 900.023.788-9 al que le fue otorgado el registro de enajenación No. 2005129 (folio 29).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4 del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2016-66155 del 15 de septiembre de 2016, el cual se encuentra dentro del archivo de la entidad, este Despacho corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora para que en un término de diez (10) días hábiles se manifestara sobre los hechos denunciados e indicara de manera puntual si daría solución a los mismos.

Bajo radicado 1-2016-69776 de fecha 04 de octubre de 2016, el representante legal de la sociedad enajenadora dio respuesta al traslado (folios 5 a 10), en los siguientes términos:

"Como bien lo manifestó en escrito del 31 de agosto de 2016 el administrador del CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE TORCA P.H. desde el año 2012 la constructora hizo entrega de las zonas comunes y privadas e} que comprenden toda la Copropiedad, es decir, hace cuatro años, demasiado tiempo, sin que demuestre el deber legal de mantenimiento al Conjunto, razón por la cual, consideramos



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 490 DE 27 DE MARZO DE 2018

Página 2 de 11

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

inconcebible que luego de cuatro años de uso y disfrute de las zonas comunes por parte de la Copropiedad esta nos manifieste una serie de fallas que durante estos años no fueron conocidas y que por el contrario obedecen a falta de mantenimiento que debe tener toda edificación. (...)"

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; mediante documentos con radicados No. 2-2016-69831 y 2-2016-69832 de fecha 04 de octubre de 2016 (folios 3 y 9), se comunicó tanto a la sociedad enajenadora como al quejoso, la fecha y hora de la práctica de la visita técnica al proyecto de vivienda materia de investigación, diligencia que se realizó el día 24 de octubre de 2016, con la participación de la señora **CAROLINA DIAZ CARRERA** en calidad de apoderado de la sociedad enajenadora, conforme se evidencia en el Acta de Visita Técnica que obra en el expediente a folio 11.

Mediante documentos con radicados No. 2-2016-77145 y 2-2016-77146 de fecha 08 de noviembre de 2016 (folios 16 y 17), se comunicó tanto a la sociedad enajenadora como al quejoso, la fecha y hora de la práctica de la visita técnica al proyecto de vivienda materia de investigación, diligencia que se realizó el día 28 de noviembre de 2016, con la participación del señor **WALTER LEDESMA** en calidad de administrador del proyecto de vivienda objeto de investigación y la señora **CAROLINA DIAZ CARRERA** en calidad de apoderado de la sociedad enajenadora, conforme se evidencia en el Acta de Visita Técnica que obra en el expediente a folios 18 y 19.

Bajo radicado 1-2016-84974 del 13 de diciembre de 2016, el representante legal del proyecto de vivienda **ALAMEDA DE TORCA**, allega al expediente registro fotográfico, visible a folios 21 a 22.

Que, como consecuencia de la visita técnica realizada, se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No.16-1266 del 30 de noviembre de 2016 (folios 23 a 28), en el cual se concluyó:

"HALLAZGOS:

Al momento de la visita se verifican los hechos descritos en la queja con número de radicado 1-2016-62569, y se comprobó lo siguiente:

1. Problemas de impermeabilización en la terraza.

Al recorrer las terrazas de cubierta se identificaron juntas de pega de la baldosa de acabado, deterioradas, generando la filtración de aguas lluvias, a los apartamentos inferiores, siendo una deficiencia constructiva que afecta la utilización de los bienes comunes afectando con esto de los pisos inferiores a las terrazas.

Formación de charcos, por la falta de pendientes de piso que garanticen la evacuación de las aguas lluvias.

Por lo anterior no se da cumplimiento al Código de la Construcción de Bogotá:



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 490 DE 27 DE MARZO DE 2018

Página 3 de 11

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

Sección B.5.4 IMPERMEABILIZACIÓN DE CUBIERTAS

ARTÍCULO B.5.4.1. General. Los siguientes son los requisitos generales que deben tenerse en cuenta para todo trabajo de impermeabilización de cubiertas.

PARÁGRAFO B.5.4.2.2. Facilidad de evacuación de agua o granizo. Deben proyectarse una o varias cuencas de recogida que conduzcan el agua o el granizo a los desagües.

PARÁGRAFO B.5.4.3.1. Condiciones de adherencia. En el caso de sistemas adherentes o semiadherentes a la base, ésta debe presentar la suficiente rugosidad para garantizar la perfecta adherencia del material impermeabilizante.

ARTÍCULO B.10.2.4. Drenajes.

Los sistemas de techos deben tener pendientes adecuadas para drenaje, cuando no se diseñen para soportar agua y granizo acumulado.

PARÁGRAFO B.10.2.4.1. Los drenajes deben colocarse en cada uno de los puntos bajos del techo, a menos que tengan pendientes para drenar por las esquinas; los drenajes deben tener el tamaño adecuado para permitir la adecuada recolección del agua del techo.

2. Impermeabilización de fachada.

Se revisaron los muros contra fachada de 5 apartamentos en los niveles, 10., 9, 3 y 2, se encontró huellas de humedad por filtración en los muros, en los apartamentos del nivel 10, se encontraron huellas de humedad por filtración en cielo rasos, lo cual es una deficiencia constructiva que afecta la habitabilidad al interior de los paramentos.

Se incumple lo establecido en el Acuerdo 20 de 1995, que dice:

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. Los hechos relacionados a filtración en los muros de fachada, obedecen a labores inadecuadas de mantenimiento, En virtud al tiempo de construcción y puesta en funcionamiento del edificio, el cual corresponde al año 2012, es un incumplimiento al Código de la Construcción de Bogotá que cita:

"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."

3. Aireación deficiente en sótanos.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 490 DE 27 DE MARZO DE 2018

Página 4 de 11

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

Durante el recorrido en el sótano de parqueaderos, solo se identificó una fuente de ingreso y/o de aire al sótano, que corresponde al acceso vehicular, existen distancias que superan los 45mt, entre el punto de ingreso de aire y parqueaderos. Por lo anterior se considera una deficiencia constructiva que afecta la utilización de los bienes comunes, se debe dar cumplimiento al acuerdo 20 de 1995 que cita.

Sección B.4.3 ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN ARTIFICIAL

ARTÍCULO B.4.3.1. General.

Cuando la iluminación y ventilación natural no satisfacen los requisitos mínimos de este capítulo o cuando en cuartos o espacios en los cuales debido a su uso u ocupación pueda presentarse polvo, humo, gases, vapores, o cualquier otra impureza nociva que produzca daños a la salud o riesgos de incendio, o cuando se requiera en cualquier sección de este código, la edificación debe equiparse con medios de ventilación mecánica y luz artificial, bajo las condiciones y capacidades mínimas impuestas en este capítulo, o en la parte D, de este código.

Sección B.8.4 ESTACIONAMIENTOS

PARÁGRAFO B.8.4.3.3. Ventilación mínima. *Debe evitarse la acumulación de gases tóxicos mediante la ventilación natural proporcionada por vanos con una superficie por lo menos igual a un décimo de la superficie de la planta correspondiente o mediante ventilación artificial adecuada según las especificaciones del capítulo D.5 "ventilación mecánica y aire acondicionado".*

PARÁGRAFO B.8.4.5.5. Ventilación. *Todos los estacionamientos públicos deben tener ventilación natural o mecánica adecuada para prevenir la acumulación de monóxido de carbono o salida de gases por encima de una parte en 10.000 ó 0.01%, o para prevenir la concentración de vapores de gasolina por encima del 20% del límite mínimo en explosivos.*

4. Suelo del parqueadero.

El piso del parqueadero de sótano evidencia mapeo en la mayoría de la superficie, El hecho puede indicar que la placa no cuenta con adecuados refuerzos para la retracción al fraguado, tal lo establecido en la NSR10, norma de sismo-resistencia, que dice

C.7.12. REFUERZO PARA RETRACCION DE FRAGUADO Y VARIACION DE TEMPERATURA

C.7.12.1 - *En losas macizas reforzadas en una dirección debe colocarse un refuerzo secundario para efectos de retracción de fraguado y temperatura, en la dirección perpendicular al refuerzo principal. La relación de área de refuerzo a área bruta de concreto debe tener, como mínimo, uno de los siguientes valores, los cuales son aplicables cuando la losa puede expandirse o contraerse libremente, o cuando se admite que se presente fisuración sin ningún control especial, o cuando el control de fisuración es innecesario:*

C.6.1 - DISEÑO DE LAS FORMALETAS



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

C.6.1.1 - El objeto de las formaletas, cimbras, o encofrados; es obtener una estructura que se ciña a las formas, líneas, ejes y dimensiones de los elementos, tal como se requiere en los planos de diseño y en las especificaciones.

C.6.1.2 - Las formaletas deben ser fuertes y lo suficientemente ajustadas para impedir que se escape el mortero.

C.6.1.3 - Las formaletas deben estar adecuadamente arriostradas o amarradas para mantener su posición y su forma.

C.6.1.4 - Las formaletas y sus apoyos deben diseñarse de modo que no dañen la estructura previamente vaciada o de apoyo.

C.6.1.5 - El diseño de las formaletas debe incluir la consideración de los siguientes factores:

(a) Velocidad y método de colocación del concreto.

(b) Cargas de construcción, incluyendo las cargas verticales, horizontales y de impacto.

(c) Requisitos de formaletas especiales para la construcción de cascarones, losas plegadas, cúpulas, concreto arquitectónico o elementos similares.

C.6.1.6 - Las formaletas para elementos de concreto preesforzado, deben diseñarse y construirse de modo que permitan el movimiento del elemento durante la aplicación de la fuerza de preesfuerzo sin que éste sufra daño.

C.6.2 - REMOCION DE FORMALETAS Y CIMBRAS, Y RECIMBRADO

C.6.2.1 - REMOCION DE LAS FORMALETAS - Las formaletas y testeros, deben retirarse de tal manera que no afecten la seguridad ni el funcionamiento futuro de la estructura. El concreto que se expone al retirar la formaleta debe tener suficiente resistencia para que no se vea afectado por ello.

Existen humedades vivas, procedentes del nivel freático en el sótano. Generando afectaciones de habitabilidad para el uso adecuado de los parqueaderos. Se incumple lo prescrito en NSR-98, que en su capítulo H.2., referente a los estudios geotécnicos, disponen:

(d) De las recomendaciones para diseño - Los parámetros geotécnicos para el diseño estructural del proyecto como: tipo de cimentación, profundidad de apoyo, presiones admisibles, asentamientos calculados, tipos de estructuras de contención y parámetros para su diseño, perfil del suelo para el diseño sismo resistente y parámetros para análisis de interacción suelo-estructura junto con una evaluación del comportamiento del depósito bajo la acción de cargas sísmicas así como los límites esperados de variación de los parámetros medidos, así como el plan de contingencia en caso de que se excedan los valores previstos. Se debe incluir también la evaluación de la estabilidad de las excavaciones, laderas y rellenos, diseño geotécnico de filtros y los demás aspectos contemplados en este Título y en los demás artículos relacionados, según se estableció en H.1.2.

(e) De las recomendaciones para construcción - Procedimientos de construcción, tolerancias de los elementos de cimentación, instrumentación, verificaciones y controles. Se deben incluir, además, las recomendaciones para la adecuación del

3



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 490 DE 27 DE MARZO DE 2018

Página 6 de 11

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

terreno, etapas constructivas en los movimientos de tierra, controles de compactación, criterios para la protección de drenajes naturales, y procedimientos constructivos especiales para garantizar la estabilidad de la obra y las propiedades vecinas.

Código de la Construcción:

"PARÁGRAFO D.9.2.1.11. Foso. Todo foso de ascensores, debe cumplir con los requisitos siguientes: (...)

D.9.2.1.11.2. La parte inferior del recinto debe ser un foso, que no permita infiltraciones de agua.

Por lo anterior presentan deficiencias constructivas que afectan la utilización de los bienes comunes descritos.

5. Hundimiento en la reja perimetral del conjunto residencial.

Se identifica que las rejas metálicas se encuentran desniveladas al costado noroccidente del cerramiento posterior del conjunto. Hecho atribuible a labores de mantenimiento, 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.

Se identificó en la visita apozamiento de aguas en la placa de parqueadero del primer piso, evidenciando una mala definición en las pendientes y nivelación del parqueadero.

Este hecho genera deficiencias constructivas que no afectan la utilización parqueadero.

Código de la Construcción:

Sección B.1.5 TRATAMIENTO DE ZONAS EXTERIORES

ARTÍCULO B.1.5.1. Zonas duras. Cuando las edificaciones provean zonas duras exteriores de uso público, éstas deberán cumplir con las siguientes disposiciones:

PARÁGRAFO B.1.5.1.1. Piso. El material del piso deberá proporcionar una superficie regular y estable en todas las condiciones.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 490 DE 27 DE MARZO DE 2018

Página 7 de 11

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

6. La copropiedad no cuenta con planos arquitectónicos, hidrosanitarios, hidráulicos, eléctricos, gasoducto y demás que correspondan, a pesar de haber sido solicitados al constructor.

Al momento de la visita técnica, el quejoso manifiestan que ya se hizo entrega de la planimetría solicitada; por lo tanto no se evidencia deficiencia constructiva.

PARÁGRAFO B.1.5.1.2. Deberá estar adecuadamente nivelado y contar con los dispositivos de conducción evacuación de aguas lluvias necesarios para evitar la formación de charcos"

En relación con todo lo expuesto, el despacho entra a valorar todas las actuaciones administrativas desarrolladas en la investigación de los hechos objeto de queja, aunado a las manifestaciones de las partes, respetándoles el debido proceso, garantías constitucionales y legales, para proferir la respectiva decisión.

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, y los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015.

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° del 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"*



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 490 DE 27 DE MARZO DE 2018

Página 8 de 11

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

En atención a lo expuesto, resulta claro que esta Subdirección es competente para adelantar la presente actuación administrativa en contra de la sociedad enajenadora **VIVARCO S.A.**, identificada con el Nit. 900.023.788-9 representada legalmente por el señor EDGAR IVAN AREVALO RESTREPO (o quien haga sus veces).

2. Oportunidad

Para valorar la procedencia de la actuación en comento, 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; norma que cita lo siguiente:

"Artículo 14. Oportunidad para imponer sanciones y órdenes. 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.

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.

Las afectaciones gravísimas, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, se sancionarán cuando se hubieran presentado dentro de los diez (10) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, o dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones."
(Subrayado fuera de texto)

En ese sentido, para valorar la procedencia de la presente actuación administrativa, para el caso particular resulta oportuno identificar que la entrega de las zonas comunes ocurrió en el año 2012, como obra en el informe de verificación de hechos No. 16-1266 del 30 de noviembre de 2016 (folio 23 y 28) y que la fecha en que los hechos objeto de investigación



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 490 DE 27 DE MARZO DE 2018

Página 9 de 11

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

fueron puestos en conocimiento ante este Despacho, corresponde al día 31 de agosto de 2016, en vistas de lo anterior, se tiene que frente a esta investigación opero el fenómeno de la perdida de oportunidad, toda vez que del 2012, al 2016 se tiene que han transcurrido 4 años y la oportunidad para presentar la queja era de 3 años, después de recibir las zonas comunes.

3. Desarrollo de la actuación

La presente investigación se adelantó respetando el debido proceso que se debe observar en todo tipo de actuaciones administrativas, al respecto la Corte Constitucional ha expuesto en numerosas jurisprudencias el alcance del principio constitucional del debido proceso en lo que a procedimientos de tipo administrativo se refiere, así:

"Es a este último aspecto a donde remite el artículo 29 de la Constitución: "El debido proceso se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas. " La Corte, en, numerosas sentencias, ha explicado el alcance de este principio, especialmente cuando se refiere al debido proceso administrativo. Ha señalado que excluir al administrado del conocimiento previo de la sanción a aplicar y negar, por ende, la posibilidad de controvertirla antes de su imposición, vulnera el derecho fundamental al debido proceso, pues puede convertirse en un acto arbitrario, 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."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, la ocasión de presentar pruebas y de controvertir las que se alleguen en contra y, desde luego, la plena

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 HABITAT

AUTO No. 490 DE 27 DE MARZO DE 2018

Página 10 de 11

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

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 572 de 2015.

4. Análisis probatorio

Aclarado lo anterior, esta Subdirección considera que revisado el acervo probatorio obrante en el expediente del caso particular y teniendo en cuenta el Informe de Verificación de Hechos No. 16-1266 del 30 de noviembre de 2016 (folios 23 a 28), se evidencia que ha operado la pérdida de oportunidad, conforme se señaló en el acápite a la oportunidad para imponer sanciones contenido en la parte motiva del presente Auto, por todo lo anterior, no resulta procedente continuar con la investigación administrativa en contra de la sociedad enajenadora por que han transcurrido más de tres años desde la entrega de las zonas comunes hasta la presentación de la queja.

Así las cosas, en ejercicio de las facultades de inspección vigilancia y control de las personas naturales y jurídicas dedicadas a la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, este Despacho estima improcedente continuar con las actuaciones administrativas contenidas en el Decreto 572 de 2015, en contra de la sociedad enajenadora **VIVARCO S.A.**, identificada con el Nit. 900.023.788-9 representada legalmente por el señor **EDGAR IVAN AREVALO RESTREPO** (o quien haga sus veces), pues es claro que en las zonas comunes del inmueble objeto de análisis, se hallaron deficiencias constructivas o desmejoramiento de especificaciones técnicas, las cuales no están vigentes, por lo tanto no son imputables al enajenador debido a que operó el fenómeno de pérdida de oportunidad sancionatoria. En consecuencia, de conformidad con lo establecido en el artículo 6° del Decreto 572 de 2015, esta Subdirección procederá a ordenar la abstención de la apertura de la investigación y el correspondiente archivo de la actuación adelantada.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 490 DE 27 DE MARZO DE 2018

Página 11 de 11

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

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Abstenerse de abrir investigación administrativa a la sociedad enajenadora **VIVARCO S.A.**, identificada con el Nit. 900.023.788-9 representada legalmente por el señor **EDGAR IVAN AREVALO RESTREPO** (o quien haga sus veces), en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente Auto.

ARTÍCULO SEGUNDO: Archívese la actuación administrativa con radicado No. 1-2016-62569-1, iniciada en contra de la sociedad enajenadora **VIVARCO S.A.**, identificada con el Nit. 900.023.788-9 representada legalmente por el señor **EDGAR IVAN AREVALO RESTREPO** (o quien haga sus veces), en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente Acto Administrativo.

ARTÍCULO TERCERO: Notifíquese el contenido del presente auto al representante legal de la sociedad enajenadora **VIVARCO S.A.**, identificada con el Nit. 900.023.788-9 representada legalmente por el señor **EDGAR IVAN AREVALO RESTREPO** (o quien haga sus veces), en esta ciudad.

ARTÍCULO CUARTO: Notifíquese el contenido del presente Auto al señor **WALTER MAURICIO LEDESMA** en calidad de representante legal (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda **ALAMEDA DE TORCA**, de esta ciudad.

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 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.

Dado en Bogotá D.C., a los veintisiete (27) días del mes de marzo de dos mil dieciocho (2018).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JORGE ANIBAL ALVAREZ CHÁVEZ

Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Laura María Rojas Amado - Contratista SICV
Revisó: Robertson Gioncarlo Alvarado Camacho - Contratista SICV