



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

Bogotá. D.C.

SEÑOR (A):
XIMENA MNORENO MATEUS
PROPIETARIO APARTAMENTO 1203 TORRE 3 (O QUIEN HAGA SUS VECES)
CONJUNTO RESIDENCIAL SUA
CALLE 141 A # 99 B -39 APARTAMENTO 1203 TORRE 3

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.
2-2018-20442
FECHA: 2018-05-05 15:48 PRO 076620 FOLIOS: 1
ANEJOS: 4 FOLIOS
ASUNTO: AVISO NOTIFICACION AUTO 667 DE 2018
DESTINO: ximena moreno mateus
TIPO: REMITE INFORMACION
ORIGEN: SCDT - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

Bogotá. D.C.

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**
Tipo de acto administrativo: **AUTO No 667 del 16 de Abril de 2018**
Expediente No **1-2017-16463-1**

Respetado (a) Señor (a):

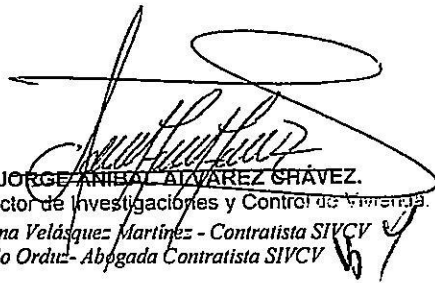
De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del AUTO No 667 del 16 de Abril de 2018, proferida por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

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 ALVÁREZ CHÁVEZ.
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda.
Proyecto: Luz Helena Velásquez Martínez - Contratista SIVCV
Reviso: Lina Carrillo Ordúz - Abogada Contratista SIVCV

Anexos: AUTO No 667 del 16 de Abril de 2018
FOLIOS:4

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

AUTO No. 667 DEL 16 DE ABRIL DE 2018

Página 1 de 8

“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 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, asumió el conocimiento de la queja presentada por la señora XIMENA MORENO MATEUS en calidad de propietaria del Apartamento 1203 Torre 3 del proyecto de vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL SUA, ubicado en la CALLE 141 A #99B-39 de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las áreas privadas del citado inmueble, en contra de la sociedad enajenadora PROMOTORA CALEDONIA SAS, identificada con Nit.900.030.829-1, representada legalmente por el señor GABRIEL DIAZ ARDILA (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2017-16463-1 del 14 de marzo de 2017, Queja No. 1-2017-16463-1 (folios 1-5).

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 CALEDONIA SAS, identificada con Nit.900.030.829-1, a la que le fue otorgado el registro de enajenación No. 2008105 (folios 6).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4º del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2017-23035 del 04 de abril de 2017 (folio 8), se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora PROMOTORA CALEDONIA SAS, identificada con Nit.900.030.829-1, para que en el término de diez (10) días hábiles se manifestara sobre los hechos e indicara de manera puntual si daría solución a los mismos, dicho oficio fue comunicado mediante radicado No.2-2017-23028 del 04 de abril de 2017 (folio 7) a la señora XIMENA MORENO, en su condición de propietario del inmueble objeto de la queja (o quien haga sus veces).



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 667 DEL 16 DE ABRIL DE 2018

Página 2 de 8

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

Mediante radicado No.1-2017-27615 del 21 de abril de 2017 (folios 9-13), la sociedad PROMOTORA CALEDONIA SAS, identificada con Nit.900.030.829-1, dio respuesta al traslado de la queja señalando:

"(...) Por medio de la presente les informo que la señora Ximena Moreno, nos envió el derecho de petición vía e-mail, con la solicitud de los arreglos el 13 de marzo del presente año, fecha misma en que se le respondió a la propietaria que no teníamos conocimiento de esa situación y que programaríamos una visita de revisión a su inmueble, la cual se programó para el viernes 17 de marzo a las 8 am, se ejecutó y se acordó que esperaríamos a que mejorara el clima ya que debemos hacer un esfuerzo de la impermeabilización exterior y para ello necesitamos que no esté lloviendo, ya programamos el inicio de los arreglos para el 24 de abril, si el clima nos lo permite ese día daremos inicio a los arreglos de este inmueble. ..."

Que en atención a lo previsto en el artículo 5º del Decreto 572 de 2015, esta Subdirección estimó necesaria la realización de una vista de carácter técnico para verificar los hechos objeto de la queja, por tal razón, mediante oficio con radicado No. 2-2017-31136 del 02 de mayo de 2017 (folio 14) se le informó a la sociedad enajenadora PROMOTORA CALEDONIA SAS, identificada con Nit.900.030.829-1, recibida mediante guía No.8000019892 (folio 16) y mediante oficio con radicado No. 2-2017-31132 del 2 de mayo de 2017 (folio 15) devuelto según guía No.8000019874 (folio 17) a la Administración del conjunto, que el día viernes 19 de mayo de 2017 a las 9:00 am el área técnica de la Subdirección procedería a realizar visita de verificación de hechos, diligencia que se realizó el día 19 de mayo de 2017 como consta en el acta de visita (folio 18) sin asistencia por parte de la quejosa y/o representante y con asistencia por parte de la señora NIDYAM ROMERO en calidad de representante de la sociedad enajenadora.

Que al verificar esta Subdirección que la comunicación con radicado No. No. 2-2017-31132 del 2 de mayo de 2017 (folio 15) fue devuelta por dirección incorrecta según guía No.8000019874 (folio 17), se programa nueva visita de verificación de hechos la cual fue comunicada mediante radicado No.2-2017-56741 del 21 de julio de 2017 (folio 19) a la Administración del proyecto CONJUNTO RESIDENCIAL SUA recibida según guía No.8000109991 (folio 23) y a la sociedad enajenadora mediante radicado No.2-2017-56745 del 21 de julio de 2017 (folio 21) recibida mediante guía No.8000110035 (folio 22): diligencia que se realizó el día 18 de agosto de 2017 como consta en el acta de visita (folio 25) con asistencia por parte del señor CARLOS ERNESTO RODRIGUEZ TORRES en calidad de representante de la propietaria y con asistencia por parte de la señora NIDYAM ROMERO en calidad de representante de la sociedad enajenadora.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 667 DEL 16 DE ABRIL DE 2018

Página 3 de 8

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

Que como consecuencia de la visita técnica realizada se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 17-715 del 28 de agosto de 2017 (folio 26), en el cual se concluyó:

"El inmueble se entregó en 11 mayo de 2012.

HALLAZGOS

Durante la diligencia solo se constatan los hechos de la queja que no han sido subsanados y que aparecen relacionados en el acta de visita. Los demás se entienden subsanados.

"FISURAS, DESPRENDIMIENTO DE PAÑETE Y HUMEDADES"

Se realiza la visita y se verifican los hechos, de la queja donde se deja archivo fotográfico donde se demuestra que el enajenador intervino y el quejoso manifiesta que los hechos de la queja fueron subsanados, por lo tanto, no se presenta deficiencia /y o desmejoramiento que afecte la habitabilidad del inmueble."

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 numeral 12 Artículo 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 7º del artículo 2º del Decreto 78 de 1987, en virtud del citado artículo 2º, y competencias asignadas al Distrito Capital y en particular a la Subsecretaría de



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

Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, se encuentra la de controlar la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, función que desarrolla mediante la toma de los correctivos necesarios para contrarrestar las situaciones de incumplimiento de las normas que rigen dicha actividad, a través de la imposición de órdenes y requerimientos; facultades que se encuentran también consagradas en la Ley 66 de 1968 y en el Decreto 2610 de 1979, que establecen la posibilidad de imponer multas sucesivas a las personas que no cumplan con las órdenes o requerimientos que se expidan.

En este sentido, el artículo 201 del Acuerdo 79 de 2003, señala: *"iniciar las actuaciones administrativas pertinentes, cuando haya comprobado la enajenación ilegal de inmuebles destinados a vivienda o fallas en la calidad de los mismos, que atenten contra la estabilidad de la obra e impartir órdenes y requerimientos como medidas preventivas e imponer las correspondientes sanciones"*

En atención a lo expuesto, resulta claro que esta Subdirección es competente para adelantar la presente actuación administrativa contra la sociedad enajenadora PROMOTORA CALEDONIA SAS, identificada con Nit.900.030.829-1, representada legalmente por el señor GABRIEL DIAZ ARDILA, 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 14º del Decreto 572 de 2015, relativos a la oportunidad para imponer sanciones; norma que cita lo siguiente:

"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.

Las afectaciones graves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas cuando se hubieran presentado dentro de los tres (3) años



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 667 DEL 16 DE ABRIL DE 2018

Página 5 de 8

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

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 realizado 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 dos (2) años siguientes a la fecha de las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.

En ese sentido, para valorar la procedencia de la actuación en comento, para el caso en concreto se debe identificar que la fecha de entrega de la zona privada del proyecto objeto de la queja ocurrió el 11 de mayo de 2012 y el momento en que los hechos objeto de la queja fueron puestos en conocimiento de este Despacho, corresponde al día 14 de marzo de 2017.

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

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



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

*derecho.*¹²

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 572 de 2015.

4. Análisis probatorio y conclusión

Aclarado lo anterior, esta Subdirección considera que revisado el acervo probatorio obrante en el expediente del caso particular y teniendo en cuenta que en el Informe de Verificación de Hechos No. 17-715 del 28 de agosto de 2017 (folios 26-27) se señala:

"(...)

"FISURAS, DESPRENDIMIENTO DE PAÑETE Y HUMEDADES"

Se realiza la visita y se verifican los hechos, de la queja donde se deja archivo fotográfico donde se demuestra que el enajenador intervino y el quejoso manifiesta que los hechos de la queja fueron subsanados, por lo tanto, no se presenta deficiencia /y o desmejoramiento que afecte la habitabilidad del inmueble."

Es claro para este Despacho que por no establecerse existencia de deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones frente al hecho: ***"FISURAS, DESPRENDIMIENTO***

¹² Sentencia T-359 de 5 de agosto de 1997, M. P. Dr. Jorge Arango Mejía



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 667 DEL 16 DE ABRIL DE 2018

Página 7 de 8

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

DE PAÑETE Y HUMEDADES", toda vez que al momento de la visita se verifica que la sociedad enajenadora subsano el hecho y el propietario manifiesta que la sociedad hizo los arreglos correspondientes; la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat debe abstenerse de iniciar investigación administrativa, en concordancia con lo contenido en artículo sexto del Decreto Distrital 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 (...)".
(Subrayado fuera de texto).*

Esta Subdirección encuentra que no es procedente continuar la investigación administrativa en contra de la sociedad enajenadora PROMOTORA CALEDONIA SAS, identificada con Nit.900.030.829-1, representada legalmente por el señor GABRIEL DIAZ ARDILA, o quien haga sus veces, toda vez que de conformidad con el informe de verificación de hechos No. 17-715 del 28 de agosto de 2017 (folios 26-27) no se establece existencia de deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones frente a los hechos objeto de la queja.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Abstenerse de abrir investigación administrativa contra la sociedad enajenadora PROMOTORA CALEDONIA SAS, identificada con Nit.900.030.829-1, representada legalmente por el señor GABRIEL DIAZ ARDILA, 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. 1-2017-16463-1, iniciada en contra de la sociedad enajenadora PROMOTORA CALEDONIA SAS, identificada con Nit.900.030.829-1, representada legalmente por el señor GABRIEL DIAZ



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 667 DEL 16 DE ABRIL DE 2018

Página 8 de 8

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

ARDILA, o quien haga sus veces, en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente Auto.

ARTÍCULO TERCERO: Notifíquese el contenido del presente auto a la sociedad enajenadora PROMOTORA CALEDONIA SAS, identificada con Nit.900.030.829-1, representada legalmente por el señor GABRIEL DIAZ ARDILA, o quien haga sus veces, en esta ciudad.

ARTÍCULO CUARTO: Notifíquese el contenido del presente Auto a la señora XIMENA MORENO MATEUS en calidad de propietaria del Apartamento 1203 Torre 3 del proyecto de vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL SUA, ubicado en la CALLE 141 A #99B-39 (o quien haga sus veces), en 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 D.C., a los dieciséis (16) días del mes de abril de dos mil dieciocho (2018).


JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ

Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Jessica Paola León Suárez - Contratista SICV
Revisó: Adriana Higuera Peña- Contratista SICV.