



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá D.C.,

Señor (a):
JUAN FELIPE HOYOS MEJÍA
Representante Legal o quien haga sus veces
CONINSA RAMÓN H S.A
890.911.431-1
Carrera 15#95-51 Oficina 401
Bogotá


ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.
2-2018-23962
FECHA: 2018-05-31 10:42 P.M. ISO150 FOLIOS: 1
ANEXOS: 4 FOLIOS
ASUNTO: COMUNICACION RESOLUCION 539 DE
2018
DESTINO: JUAN FELIPE HOYOS MEJIA
TIPO: Derechos de Petición
ORIGEN: SDHT - Subsecretaría de Inspección,
Vigilancia y Control de Vivienda

Asunto: Comunicación resolución No. 539 del 29 de mayo de 2018
Expediente No. 1-2015-76981

Respetado (a) Señor (a),

Dando cumplimiento al artículo cuarto del resolución No. 539 del 29 de mayo de 2018, “Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra el Auto No. 2532 de 17 de noviembre de 2017”, atentamente remito copia del mencionado acto administrativo para su comunicación.

Cordialmente,


JORGE ANIBAL ALVAREZ CHÁVEZ
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó Zaída Carolina Sánchez Zaldúa - Contratista SICVZC

Lo enunciado en 4 folios.

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

RESOLUCIÓN No. 539 DEL 29 DE MAYO DE 2018 Pág. 1 de 8

“Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra el Auto No. 2532 de 17 de noviembre de 2017”

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 Ley 2610 de 1979, 078 de 1987, los Decretos Distritales 121 de 2008 y 419 de 2008, el Acuerdo 079 de 2003 y 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, asumió el conocimiento de la queja presentada por la señora **MARCELA BASTIDAS GUERRA** en calidad de propietaria del apartamento 1702 torre 6 del proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DEL SOL –PROPIEDAD HORIZONTAL** ubicado en la Calle 86A No. 68T-41 de esta ciudad, por las posibles irregularidades presentes en el inmueble de su propiedad, contra la sociedad enajenadora **CONINSA RAMÓN H S.A.**, con NIT. 890.911.431-1, representada legalmente por el señor **JUAN FELIPE HOYOS MEJÍA**, o quien haga sus veces, actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2015-76981-1 del 1° de diciembre de 2015, Queja 1-2015-76981-1 (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 enajenadora **CONINSA RAMÓN H. S.A.**, con NIT. 890.911.431-1, es la responsable del proyecto de vivienda y le fue otorgado el registro de enajenación No. 2003173 (Folio 96).

Que en cumplimiento al artículo 6° del Decreto Distrital 419 de 2008, mediante Auto 2532 del 17 de noviembre de 2017, teniendo en cuenta el acervo probatorio obrante en el expediente y de conformidad con el informe de verificación de hechos No.16-827 de 30 de junio de 2016 y con el informe No. 17-878 del 23 de octubre de 2017, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda se abstuvo de abrir investigación sobre los hechos de la presente queja.

Que de conformidad con el artículo 67 de la Ley 1437 de 2011 el señor **CÉSAR YAHIR ÁVILA CARRASQUILLA**, persona autorizada por representante legal de la sociedad

RESOLUCIÓN No. 539 DEL 29 DE MAYO DE 2018 Pág. 2 de 8

Continuación de la Resolución "*Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra el Auto No. 2532 de 17 de noviembre de 2017*"

enajenadora, se notificó personalmente del acto administrativo el día 12 de febrero de 2018 (folio 157). Así mismo, la señora **AURA MARCELA BASTIDAS GUERRA**, en calidad de propietaria del apartamento 1702 torre 6 del proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DEL SOL –PROPIEDAD HORIZONTAL.**, acudió a la diligencia de notificación personal del Auto No. 2532 de 17 de noviembre de 2017, el día 16 de febrero de 2018 (folio 170).

Que mediante escrito con radicado No. 1-2018-06377 del 1 de marzo de 2018 (folios 173 al 175), la señora **AURA MARCELA BASTIDAS GUERRA**, en calidad de propietaria del apartamento 1702 torre 6 1 del proyecto de vivienda en cuestión, interpuso recurso de reposición y en subsidio de apelación contra el Auto No. 2532 de 17 de noviembre de 2017.

Que mediante radicado 1-2018-15547 del 23 de abril de 2017 (folios 178 al 185), la personería de Bogotá remitió a este Despacho el escrito del recurso presentado por la señora **AURA MARCELA BASTIDAS GUERRA**, solicitando que se le diera trámite lo antes posible, a lo que esta subdirección respondió con oficio 2-2018-18985 del 2 de mayo de 2018, (folios 176 y 177) manifestando que dará respuesta dentro del año siguiente a la radicación del escrito.

Que acorde con lo anterior, corresponde a este Despacho resolver el recurso de reposición presentado contra el 2532 de 17 de noviembre de 2017 proferido por esta Subdirección, previo el siguiente:

ANÁLISIS DEL DESPACHO

1. Procedencia

Con relación a los recursos que proceden contra un acto administrativo definitivo, el artículo 74 de la Ley 1437 de 2011 - Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, establece que:

"ARTÍCULO 74. RECURSOS CONTRA LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS. Por regla general, contra los actos definitivos procederán los siguientes recursos:

1. El de reposición, ante quien expidió la decisión para que la aclare, modifique, adicione o revoque.



RESOLUCIÓN No. 539 DEL 29 DE MAYO DE 2018 Pág. 3 de 8

Continuación de la Resolución "Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra el Auto No. 2532 de 17 de noviembre de 2017"

2. *El de apelación, para ante el inmediato superior administrativo o funcional con el mismo propósito.*

No habrá apelación de las decisiones de los Ministros, Directores de Departamento Administrativo, superintendentes y representantes legales de las entidades descentralizadas ni de los directores u organismos superiores de los órganos constitucionales autónomos.

Tampoco serán apelables aquellas decisiones proferidas por los representantes legales y jefes superiores de las entidades y organismos del nivel territorial.

3. *El de queja, cuando se rechace el de apelación. (...)*" (Negrilla y subrayado fuera de texto).

En ese orden, como el Auto No. 2532 de 17 de noviembre de 2017 es un acto administrativo definitivo, el recurso de reposición presentado por la parte interesada es procedente, conforme lo dispuesto en la citada norma.

2. Oportunidad

Revisado el expediente se verificó que el recurso de reposición se presentó dentro del término establecido en el artículo 76 de la Ley 1437 de 2011¹, toda vez que el día 16 de febrero de 2018, la persona autorizada por la propietaria de la unidad de vivienda privada se notificó del acto administrativo objeto de impugnación, y el recurso de reposición contra el Auto No. 2532 de 17 de noviembre de 2017 se interpuso el 1 de marzo de 2018, es decir, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la diligencia de notificación.

3. Competencia

En lo concerniente al funcionario competente para decidir el recurso de reposición, el citado artículo 74 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, dispone que procede ante quien expidió la decisión para que la aclare, modifique, adicione o revoque.

¹"Artículo 76. OPORTUNIDAD Y PRESENTACIÓN. Los recursos de reposición y apelación deberán interponerse 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. Los recursos contra los actos presuntos podrán interponerse en cualquier tiempo, salvo en el evento en que se haya acudido ante el juez.

Los recursos se presentarán ante el funcionario que dictó la decisión, salvo lo dispuesto para el de queja, y si quien fuere competente no quisiere recibirlos podrán presentarse ante el procurador regional o ante el personero municipal, para que ordene recibirlos y tramitarlos, e imponga las sanciones correspondientes, si a ello hubiere lugar.

El recurso de apelación podrá interponerse directamente, o como subsidiario del de reposición y cuando proceda será obligatorio para acceder a la jurisdicción.

Los recursos de reposición y de queja no serán obligatorios."

RESOLUCIÓN No. 539 DEL 29 DE MAYO DE 2018 Pág. 4 de 8

Continuación de la Resolución *"Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra el Auto No. 2532 de 17 de noviembre de 2017"*

A su turno, el artículo 22 del Decreto Distrital 121 de 2008 *"Por medio del cual se modifica la estructura organizacional y las funciones de la Secretaría Distrital del Hábitat"*, señala entre las funciones a cargo de este Despacho:

"(...) b. Expedir los actos administrativos que sean necesarios para tramitar, sustanciar y resolver las investigaciones y las demás actuaciones administrativas que se adelanten en ejercicio de las facultades de inspección, vigilancia y control a las actividades de anuncio, captación de recursos, enajenación y arrendamiento de vivienda. Estas facultades comprenden las de imponer sanciones, impartir órdenes, decretar medidas preventivas, resolver recursos, entre otras.

Acorde con lo expuesto, este Despacho es competente para resolver el recurso de reposición interpuesto en contra del Auto No. 2532 de 17 de noviembre de 2017.

4. Análisis del caso concreto

Teniendo en cuenta los argumentos planteados por la parte recurrente, esta Subdirección precisa que la función de inspección, vigilancia y control sobre la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, de conformidad con las Leyes 66 de 1968, 388 de 1997, Decretos Ley 2610 de 1979, 078 de 1987 y demás normas concordantes, se ejerce sobre las personas naturales o jurídicas que desarrollen la actividad de enajenación de vivienda en el Distrito Capital, con el propósito de resguardar el orden social y amparar el cumplimiento del ordenamiento jurídico.

En razón a lo anterior, el cumplimiento de las funciones a cargo de esta Subdirección se enfoca en verificar si los hechos puestos en conocimiento de la Administración Distrital constituyen vulneración a la normatividad que regula la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, acto desarrollado a través de la investigación administrativa que se ha de adelantar en atención al procedimiento previsto en el Decreto Distrital 572 de 2015, en armonía con lo estipulado en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo Contencioso Administrativo y demás normas relacionadas.

Así las cosas, procede este Despacho a examinar los argumentos planteados por la parte interesada en su escrito de recurso, manifestaciones con las que pretende que se retome la investigación. En ese orden, la propietaria de la unidad de vivienda privada manifiesta que vive en el apartamento desde el año 2013, que desde entonces, ha presentado reclamos ante la sociedad enajenadora. Manifiesta su inconformidad pues aduce que la sociedad enajenadora evade su responsabilidad toda vez que la deficiencia se manifiesta en un lugar intransitable de

RESOLUCIÓN No. 539 DEL 29 DE MAYO DE 2018 Pág. 5 de 8

Continuación de la Resolución *"Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra el Auto No. 2532 de 17 de noviembre de 2017"*

la cubierta sobre la que la copropiedad debe realizar labores de mantenimiento sin que se haya entregado ningún manual de mantenimiento, alega que, si bien se realizaron por parte de la administración de la copropiedad labores de mantenimiento, las cuales fueron terminadas en julio de 2017, las filtraciones persistieron el 18 de agosto de 2017. Estima la recurrente que el Despacho no valoró las pruebas allegadas por ella respecto a que las filtraciones se hicieron más palpables en los meses con más precipitaciones del año. Respecto al hecho de la tubería, alega que hay una falta de calidad por parte de la constructora y que no se contó con los instrumentos adecuados para hacer la medición de presión por lo que aduce mala fe de la constructora y falta de investigación de este Despacho por falta de pruebas técnicas, toda vez que solo se realizaron inspecciones visuales.

Expuesto lo anterior, corresponde a este Despacho establecer que las diligencias administrativas adelantadas para el caso concreto fueron desarrolladas en observancia plena de las disposiciones contenidas en el Decreto Distrital 419 de 2008, norma que regula el procedimiento especial relacionado con el trámite de las quejas presentadas por el incumplimiento de las obligaciones a cargo de las personas que desarrollan la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda. De ese modo, conviene hacer claridad en que acorde con el artículo 5° del citado decreto, el día 31 de mayo de 2016 se realizó la visita de verificación de los hechos irregulares en las áreas privadas de la unidad de vivienda, diligencia de la cual fue elaborado el Informe de Verificación de Hechos No. 16827 del 30 de junio de 2016 (folios 43 al 45), documento que a su vez determinó que con relación al hecho relacionado como *"Humedades recurrentes por filtraciones en la alcoba principal, baño de la alcoba principal"*, no era posible calificarlo como deficiencia constructiva debido a que la sociedad enajenadora realizó intervenciones a partir de enero de 2016.

En ese sentido, conviene además precisar que se realizó una nueva visita el 22 de septiembre de 2017 sobre la que se realizó el Informe de Verificación de Hechos No. 17-878 del 23 de octubre de 2017 (folios 147 al 149), en el que se estableció que respecto al hecho *"1. Humedad en Baño Principal"* no se evidencia la existencia de la humedad por lo que procedió a revisarse la impermeabilización de la cubierta que se observa en ambas partes, por último, se inspecciona el lugar donde se denuncia la humedad y no se encuentran trazas de la misma y se advierte de los arreglos realizados por la sociedad enajenadora, respecto a la ruptura de la tubería de suministro de agua potable se estableció que la propietaria intervino la deficiencia por lo que no puede predicarse la existencia de una deficiencia constructiva al momento de la visita.

Respecto a la manifestación de la quejosa sobre la pobre valoración de las pruebas por parte de este Despacho, nos permitimos manifestar que de la valoración de las pruebas allegadas a este Despacho derivó la programación de las visitas técnicas que se realizaron al inmueble en dos



RESOLUCIÓN No. 539 DEL 29 DE MAYO DE 2018 Pág. 6 de 8

Continuación de la Resolución *“Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra el Auto No. 2532 de 17 de noviembre de 2017”*

oportunidades diferentes para en efecto verificar la existencia de las presuntas deficiencias, pero que una vez se ha cumplido la diligencia en la que no fue posible establecer la existencia de humedades al interior del apartamento, en el mismo sentido recordar que los conceptos técnicos emitidos por esta subdirección son producto de la experticia y conocimiento del profesional y no completan la realización de pruebas destructivas, ensayos de laboratorio o similares y se basan en la observación de las características externas encontradas de acuerdo a lo establecido en el Decreto Distrital 419 de 2008. En el mismo sentido, al verificarse que la quejosa habría *“Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra el Auto No. 2532 de 17 de noviembre de 2017”* competencia de la Subdirección iniciar una investigación sobre la que no obra méritos para formular cargos contra la sociedad enajenadora, tal como lo exige el artículo sexto del Decreto Distrital 419 de 2008.

Por último, debe tenerse en cuenta que la intervención realizada por la constructora finalizó en enero de 2016 tal como lo manifiesta la quejosa en su escrito de recurso en el punto cuatro (folio 182) y que a la visita programada el 22 de septiembre de 2017, es decir, un año y ocho meses después, se verificó que no existían filtraciones provenientes de la cubierta. De acuerdo con el artículo 14 del Decreto Distrital 572 de 2015, *“(…) 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.”*. Como se tiene que desde el momento de las reparaciones a la visita técnica del 22 de septiembre de 2017 transcurrió más de un año no se encuentra mérito alguno para continuar con la investigación.

Acorde lo expuesto, para esta Subdirección es claro que el Auto No. 2532 del 17 de noviembre de 2017 se encuentra ajustado a derecho, en particular a los preceptos normativos contenidos en el Decreto Distrital 419 de 2008, pues al no haber existido calificación por parte del área técnica en cuanto a que los hechos verificados constituyeran deficiencias constructivas o desmejoramiento de especificaciones técnicas que ameritaran ser investigadas, no resultaba procedente continuar las diligencias administrativas en contra de la sociedad enajenadora. En consecuencia, este Despacho no acogerá los argumentos planteados por la parte interesada, en razón a que los mismos no resultan suficientes para desvirtuar el acto administrativo impugnado; por lo tanto, no accederá a la pretensión de retomar la investigación y ordenar a la sociedad enajenadora un nuevo análisis de los hechos.

Finalmente, este Despacho considera relevante hacer saber que las diligencias administrativas adelantadas en la presente actuación fueron desarrolladas conforme a las competencias

RESOLUCIÓN No. 539 DEL 29 DE MAYO DE 2018 Pág. 7 de 8

Continuación de la Resolución *“Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra el Auto No. 2532 de 17 de noviembre de 2017”*

asignadas, con fundamento en el material probatorio que obra en el expediente y con sujeción a las evidencias fácticas y jurídicas presentes en el trámite que se adelanta, suceso que se desarrolló dentro del marco normativo que garantiza la expedición de los actos administrativos. Del mismo modo, es necesario establecer que esta Subdirección 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 estuvo enfocada en cumplir a cabalidad con el procedimiento establecido en el Decreto Distrital 572 de 2015 y demás normas complementarias.

En ese orden, cabe advertir que las facultades bajo las que actúa este Despacho surgen de la aplicación de las Leyes 66 de 1968 y 820 de 2003, los Decretos Ley 2610 de 1979, 078 de 1987, 1421 de 1993 y demás normas concordantes, que dieron curso a la expedición del Acuerdo Distrital 257 de 2006, el cual determinó normas sobre la estructura, organización y funcionamiento de los organismos y entidades de Bogotá D.C., y creó la Secretaría Distrital del Hábitat, asignándole entre otras las funciones de inspección, vigilancia y control al ejercicio de las actividades de enajenación y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda.

Para esta Subdirección resulta indiscutible que el Acto Administrativo materia de estudio fue proferido en cumplimiento de los lineamientos sustanciales determinados en las normas legales, con respeto del debido proceso y el derecho a la defensa, así como también al cabal cumplimiento al principio de legalidad y plena observancia de todas y cada una de las garantías con que gozan las partes en el desarrollo de la investigación administrativa.

Conforme lo anterior, como quiera que los argumentos planteados por la parte recurrente no son suficientes para desvirtuar el Acto Administrativo objeto de recurso, este Despacho procederá a confirmar la decisión contenida en el Auto No. 2532 del 17 de noviembre de 2017, por el cual se abstuvo de abrir una investigación a la sociedad **CONINSA RAMÓN H. S.A.**, y se ordenó el archivo del expediente relacionado a la actuación administrativa con radicado No. 1-2015-76981.

En mérito de lo expuesto el Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: No reponer el Auto No. 2532 del 17 de noviembre de 2017, por el cual se abstuvo de abrir una investigación a la sociedad **CONINSA RAMÓN H S.A.**, con NIT. 890.911.431-1, representada legalmente por el señor **JUAN FELIPE HOYOS**



RESOLUCIÓN No. 539 DEL 29 DE MAYO DE 2018 Pág. 8 de 8

Continuación de la Resolución "Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra el Auto No. 2532 de 17 de noviembre de 2017"

MEJÍA, conforme a las razones expuestas en la parte motiva del presente Acto Administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO: Confirmar en todas sus partes el Auto No. 2532 del 17 de noviembre de 2017, conforme las consideraciones expuestas en este Acto Administrativo.

ARTÍCULO TERCERO: Conceder ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, el recurso de apelación interpuesto en forma subsidiaria, de conformidad con lo establecido en los artículos 20 literal i. del Decreto Distrital 121 de 2008, 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo; en consecuencia, envíese el expediente al inmediato superior para lo de su competencia.

ARTÍCULO CUARTO: Comunicar el contenido de la presente Resolución a la sociedad **CONINSA RAMÓN H S.A.**, con NIT. 890.911.431-1, representada legalmente por el señor **JUAN FELIPE HOYOS MEJÍA**.


ARTÍCULO QUINTO: Comunicar el contenido de la presente Resolución a la señora señora **MARCELA BASTIDAS GUERRA** en calidad de propietaria del apartamento 1702 torre 6 del proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DEL SOL – PROPIEDAD HORIZONTAL** de esta ciudad.

ARTÍCULO SEXTO: La presente resolución rige a partir de su expedición.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá, a los veintinueve (29) días del mes de mayo de dos mil dieciocho (2018).


JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Zaida Carolina Sánchez Zaldúa - Contratista SICV 
Revisó Adriana Higuera Peña- Contratista SICV 