



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

Bogotá

Señor (a)
FERNANDO CARDOZO RODRIGUEZ
REPRESENTANTE LEGAL (O QUIEN HAGA SUS VECES)
EDIFICAR 200 LIMITADA – EN LIQUIDACION

Referencia: Aviso de Notificación en Cartelera y Página Web
Tipo de acto administrativo: **AUTO No. 2566 del 24 de Noviembre de 2017**
Expediente No. **1-2016-36023-1**

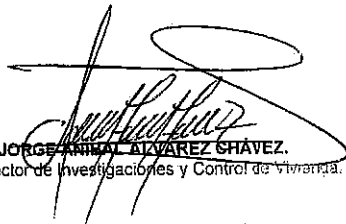
Respetado (a) Señor (a):

De conformidad con lo establecido en el artículo 69, inciso 2 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, se fija el presente AVISO con copia íntegra de (la) **AUTO No. 2566 del 24 de Noviembre de 2017**, proferida por la **Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda**, en la página electrónica <http://www.habitatbogota.gov.co/transparencia/normatividad/notificaciones>, de la **Secretaría del Hábitat - Subsecretaría de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda** y en la cartelera ubicada en la **Carrera 13 # 52-13**, por un término de cinco (5) días hábiles.

El citado acto administrativo permanecerá publicado desde el día **22 de Junio de 2018** siendo las siete (7:00) a.m., hasta el día **28 de Junio de 2018**, siendo las cuatro y treinta (4:30) p.m., en consecuencia, la notificación se considerará surtida al finalizar el día **29 de Junio de 2018**.

Contra el presente acto administrativo no procede recurso alguno conforme al artículo 95 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Cordialmente



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

Elaboró: Elver Marin Vega - Contratista SIVCV *EM*
Revisó: Lina Carrillo Orduz - Contratista SIVCV

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







ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 2566 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2017

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

**EL SUBDIRECTOR DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE
LA SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE
VIVIENDA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT**

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, los Decretos Distritales 572 de 2015, 121 de 2008, el Acuerdo 079 de 2003, demás normas concordantes, y,

CONSIDERANDO

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, en virtud de su competencia y de conformidad con lo dispuesto por el parágrafo del artículo 1° del Decreto Distrital 572 de 2015, asumió el conocimiento de la queja interpuesta por la señora **MARTHA YAMILE GOMEZ**, en calidad propietaria del apartamento 204 interior 7 del **CONJUNTO RESIDENCIAL LOS CEREZOS - PROPIEDAD HORIZONTAL** ubicado en la carrera 18 No. 1 F - 21, de esta ciudad, en razón a las presuntas irregularidades presentes en las áreas privadas del citado inmueble, contra la sociedad enajenadora **EDIFICAR 2.000 LIMITADA - EN LIQUIDACION** con NIT. 830.015.388-9 representada legalmente (o quien haga sus veces) por el señor **FERNANDO CARDOZO RODRIGUEZ**, o quien haga sus veces, actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2016-36023 del 17 de mayo de 2016, queja No. 1-2016-36023 (Folios 1 a 3).

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 **EDIFICAR 2.000 LIMITADA - EN LIQUIDACION** con NIT. 830.015.388-9 representada legalmente (o quien haga sus veces) por el señor **FERNANDO CARDOZO RODRIGUEZ**, es la responsable del proyecto de vivienda y le fue otorgado el registro de enajenación No. 2006143 (Folio 4).

Que esta Subdirección en cumplimiento del artículo 4° del Decreto Distrital No. 572 de 2015, mediante radicado No. 2-2016-37592 del 20 de mayo de 2016 (folio 6) corrió traslado de la queja a la constructora para que se manifestara respecto de cada uno de los hechos e indicara si corregiría los mismos, señalándole un término de diez (10) días hábiles. Término dentro del cual la sociedad enajenadora no se pronunció.

Que según lo dispuesto por el artículo 5° del Decreto distrital 572 de 2015, mediante radicados 2-2016-53214 y 2-2016-53215 del 18 de julio de 2016 (folios 8 al 9) se procedió



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 2566 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2017 **Pág. 2 de 7**

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

a fijar fecha y hora para practicar la visita técnica, diligencia que se llevó a cabo el día 10 de agosto de 2016, donde se dejó constancia (folio 11) de la asistencia de la señora **MARTHA YAMILE GOMEZ**, en calidad propietaria del apartamento 204 interior 7 del **CONJUNTO RESIDENCIAL LOS CEREZOS - PROPIEDAD HORIZONTAL**, y de la inasistencia de la sociedad enajenadora.

Con base en lo anterior, se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 16-989 del 26 de septiembre de 2016 (folios 13 al 15), en el que se concluyeron los siguientes:

"HALLAZGOS

1. *Fisuras en apartamento*

Las grietas a las que hace referencia la quejosa, corresponden a fisuras localizadas en la ventana de la sala, en alcoba auxiliar en el nicho donde se localiza el mueble, dentro del closet de la alcoba principal y en el mueble alto de la cocina. Adicionalmente se encuentran fisuras en el enchape de la cocina y en el hall de alcobas.

Las fisuras encontradas en el inmueble son propias del asentamiento del edificio y no evidencian comportamientos anormales de la estructura.

2. *Ventilación baño alcoba principal*

La propietaria denuncia que en el baño de la alcoba principal no hay ventilación y la existencia de olores muy fuertes.

Se revisa la zona del baño del alcoba principal y se observa que no tiene ventilación, no se perciben malos olores al momento de la visita. La quejosa allega comunicación al expediente del 24 de septiembre de 2012, referente a la solicitud de un extractor de olores, en la cual el enajenador le responde que será instalado en el baño social del apartamento para lo cual le informa de los días y la hora en la cual debe estar presente o delegar a otra persona que asista en el horario mencionado.

Teniendo en cuenta lo anterior, que no se aportan evidencias de las solicitudes anteriores a la sociedad enajenadora respecto a los hechos 1 y 2 por parte de la quejosa y que la fecha de entrega del inmueble fue hace más de 7 años, no se establece la existencia de una deficiencia constructiva imputable al enajenador.

3. *Humedad en muro de apartamento*

La quejosa informa sobre la humedad que presentan los muros de la sala que provienen de la ducha de la alcoba principal, declara de igual manera que la sociedad realizó la última intervención sobre estos muros que presentaban humedad y moho, hace aproximadamente un año y medio.

Dado que en la revisión de las quejas anteriores de este apartamento, se encuentra que en el expediente 1201025243-1, se trataron los siguientes hechos: 1. "... tengo problema de humedad en todo el apartamento" y 2. "...los baños se tapan frecuentemente y a pesar de que hago todo lo



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 2566 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2017

Pág. 3 de 7

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

posible por destaparlos vuelven y se tapan y provienen unos olores muy fuertes..."; el hecho 3 que se refiere a humedades dentro del apartamento, se da por tratado en el expediente anteriormente mencionado.

En estas condiciones, los hechos objeto de reclamación deben ser corregidos como labor de mantenimiento por parte de la propietaria, 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. "

VALORACIÓN DEL DESPACHO

1. Competencia.

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda cumple las funciones de inspección, vigilancia y control exclusivamente sobre las personas naturales o jurídicas que realicen actividades de enajenación de cinco o más inmuebles destinados a vivienda. Lo anterior de conformidad con el Artículo 12 numeral 12 del Decreto Ley 1421 de 1993, que reza: *"12. Promover y estimular la industria de la construcción, particularmente la de vivienda; fijar los procedimientos que permitan verificar su sometimiento a las normas vigentes sobre uso del suelo; y disponer las sanciones correspondientes. Igualmente expedir las reglamentaciones que le autorice la ley para la vigilancia y control de las actividades relacionadas con la enajenación de inmuebles destinados a vivienda"*, el Acuerdo Distrital 16 de 1997, la Ley 66 de 1968, Decreto Ley 2610 de 1979 Decreto Ley 078 de 1987, Decreto Nacional 405 de 1994, Decreto Distrital 572 de 2015 y Decreto Distrital 121 de 2008.

Dentro de las competencias asignadas a la autoridad encargada de la inspección, vigilancia y control de la actividad de enajenación de inmuebles destinados a





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 2566 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2017

Pág. 4 de 7

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

vivienda, se encuentra la consagrada en el numeral 7° de artículo 2° del Decreto 78 de 1987, en virtud del citado artículo 2° y competencias asignadas al Distrito Capital y en particular a la Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda se encuentra la de controlar la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, función que desarrolla mediante la facultad de tomar los correctivos necesarios para contrarrestar las situaciones de incumplimiento de las normas que rigen dicha actividad, a través de la imposición de órdenes y requerimientos, facultades que se encuentran también consagradas en la Ley 66 de 1968 y Decreto 2610 de 1979, que establecen la posibilidad de imponer multas sucesivas a las personas que no cumplan con las órdenes o requerimientos que se expidan.

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

En atención a lo expuesto, resulta claro que esta Subdirección es competente para adelantar la presente investigación contra la sociedad enajenadora **EDIFICAR 2.000 LIMITADA – EN LIQUIDACION** con NIT. **830.015.388-9** representada legalmente (o quien haga sus veces) por el señor **FERNANDO CARDOZO RODRIGUEZ**.

2. Oportunidad

El primer elemento para valorar la procedencia de la actuación en comento, es identificar para el caso concreto, los momentos descritos en el artículo 14 del Decreto Distrital 572 de 2015, relativos a la oportunidad para imponer sanción. Esto es, la fecha de entrega del inmueble objeto de la queja, la cual tuvo lugar el día 9 de febrero de 2009, de acuerdo con el Acta de Visita Técnica (folio 11), mientras que frente a los hechos este Despacho tuvo conocimiento el día 17 de mayo de 2016, cuando se interpuso de la queja.

3. Desarrollo de la actuación

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

"Es a este último aspecto a donde remite el artículo 29 de la Constitución: "El debido proceso se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas. "La Corte, en, numerosas sentencias, ha explicado el alcance de este principio, especialmente cuando se



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

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 injustificadas; la ocasión de presentar pruebas y de controvertir las que se alleguen en contra y, desde luego, la plena observancia de las formas propias de cada proceso según sus características.

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

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

4. Análisis probatorio y conclusión

Aclarado lo anterior, revisado el acervo probatorio obrante en el expediente y teniendo en cuenta el Informe de Verificación de los Hechos No. 16-989 del 26 de septiembre de 2016

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

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 2566 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2017

Pág. 6 de 7

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

(folio 13), emitido por el área técnica, se señaló que frente a los hechos *“1. Fisuras en apartamento y 2. Ventilación baño alcoba principal”*, no se establecieron deficiencias imputables al enajenador, debido a que *“los hechos objeto de reclamación deben ser corregidos como labor de mantenimiento por parte de la propietaria”*.

En cuanto al hecho *“3. Humedad en muro de apartamento”*, se precisa indicar que fue tratado en el expediente No. 1201025243-1, dentro del cual se profirió la Resolución No 42 del 12 de enero de 2012, por medio de la cual se cerró la investigación administrativa, en atención a que *“... todos los hechos motivo de queja y que constituían infracción de las normas de enajenación de vivienda fueron corregidos por la sociedad enajenadora”*, por lo tanto este hecho debe ser corregido por la propietaria del inmueble. Por consiguiente, en atención al principio del *Non Bis In Ídem*, no es del caso volver a analizar el referido hecho en la presente controversia.

En este orden de ideas, teniendo en cuenta el estudio realizado, las pruebas y el informe de verificación de hechos, lo procedente para el caso bajo estudio, es abstenerse de abrir investigación la sociedad **EDIFICAR 2.000 LIMITADA – EN LIQUIDACION** con NIT. 830.015.388-9 representada legalmente (o quien haga sus veces) por el señor **FERNANDO CARDOZO RODRIGUEZ** y ordenar el archivo del expediente 1-2016-36023 del 17 de mayo de 2016, por no haberse encontrado deficiencias constructivas o desmejoramiento de especificaciones, en aplicación a lo estipulado en el Decreto Distrital 572 de 2015 y demás normas concordantes.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Abstenerse de abrir investigación administrativa, en contra de la sociedad enajenadora **EDIFICAR 2.000 LIMITADA – EN LIQUIDACION** con NIT. 830.015.388-9 representada legalmente (o quien haga sus veces) por el señor **FERNANDO CARDOZO RODRIGUEZ**, en virtud de lo expuesto en el numeral *“4. Análisis Probatorio”* de la parte motiva del presente auto.

ARTÍCULO SEGUNDO: Archívese la investigación administrativa radicada bajo No.1-2016-36023, contra la sociedad enajenadora **EDIFICAR 2.000 LIMITADA – EN LIQUIDACION** con NIT. 830.015.388-9 representada legalmente (o quien haga sus veces) por el señor **FERNANDO CARDOZO RODRIGUEZ**, por las razones expuestas en la parte motiva del presente acto administrativo.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 2566 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2017

Pág. 7 de 7

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

ARTÍCULO TERCERO: Notifíquese el contenido de este auto al señor **EDIFICAR 2.000 LIMITADA – EN LIQUIDACION** con **NIT. 830.015.388-9** representada legalmente (o quien haga sus veces) por el señor **FERNANDO CARDOZO RODRIGUEZ**, en virtud de lo expuesto en el numeral "4. Análisis Probatorio" de la parte motiva del presente auto.

ARTÍCULO CUARTO: Notifíquese el contenido del presente auto a la señora **MARTHA YAMILE GOMEZ**, en calidad propietaria del apartamento 204 interior 7 del **CONJUNTO RESIDENCIAL LOS CEREZOS - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de esta ciudad.

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

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá, a los veinticuatro (24) días del mes de noviembre de dos mil diecisiete (2017).


JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Pietro Sighinolfi Marquez- Contratista - SICV
Revisó: Katherine Ulloque Durán - Contratista - SICV
Aprobó: Robertson Gioncarlo Alvarado Camacho - Contratista - SICV

