



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

Bogotá. D.C.

SEÑOR (A):
ZANDRA VIRVIESCAS ORDONEZ
Administrador Y/O Representante Legal (o quien haga sus veces)
KR 72 42 50
Bogotá. D.C.

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT AL RESPONDER CITAR EL NR. 2-2018-25593 FECHA: 2018-02-12 14:58 PRO: DUEÑO FOLIOS: 4 ANEJOS: 4 FOLIOS ASUNTO: AVISO DE NOTIFICACION AUTO 179 DE 2018 DESTINO: ZANDRA VIRVIESCAS ORDONEZ TIPO: REMITE INFORMACION REMITENTE: EDHT - Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACION**
Tipo de acto administrativo: **AUTO No 179 del 23 de Febrero de 2018**
Expediente N° 1-2016-69339

Respetado (a) Señor (a):

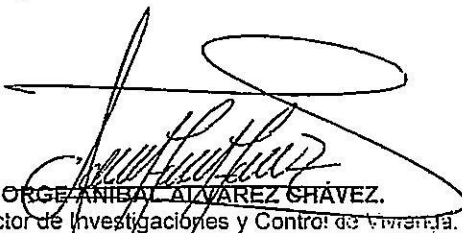
De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia: **AUTO No 179 del 23 de Febrero de 2018**, proferida por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

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 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 días hábiles 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
Reviso: Lina Carrillo Orduz- Abogada Contratista SIVCV

Anexos: copia AUTO No 179 del 23 de Febrero 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. 179 DEL 23 DE FEBRERO DE 2018

“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, asumió el conocimiento de la queja presentada por la **ADMINISTRACIÓN** del Proyecto de Vivienda **TARRAGONA DEL SALITRE II**, ubicado en la Carrera 72 N° 42 - 50, de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las zonas comunes del citado proyecto de vivienda, en contra de la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA DIANA CAROLINA S.A. LIQUIDADA**, identificada con Nit. 830.092.955-3, representada legalmente por el señor **GERMAN HORACIO MENDEZ RUEDA**, (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2016-69339 del 30 de septiembre de 2016, Queja No. 1-2016-69339 -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 responsable del proyecto de vivienda es **CONSTRUCTORA DIANA CAROLINA S.A., LIQUIDADA**, identificada con Nit. 830.092.955-3, a la que le fue otorgado el registro de enajenación No. 2003002 (folio 16).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2016-73879 del 24 de octubre de 2016 (folio 3), 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.

Que mediante escrito con radicado No. 1-2016-79330 del 17 de noviembre de 2016, (folios 5 con anverso y 6), el representante legal de la sociedad enajenadora se manifestó respecto a los hechos objeto de la queja, entre otros en los siguientes términos:

*“1. La **CONSTRUCTORA DIANA CAROLINA** en su calidad de propietaria del lote de terreno ubicado en Carrera 72ª No. 42-50 de la ciudad de Bogotá D.C. después de realizar todos los trámites legales, obtuvo licencia de construcción por medio de la cual se autorizó la construcción de un proyecto denominado **TARRAGONA DEL SALITRE II**.*



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

Dicha licencia contempla 224 apartamentos estrato cuatro, en cinco edificios de seis piso cada uno, un área comercial de 507,67 m² y un edificio para 207 parqueaderos. El área construida es de 20.434.75 m². Como es obvio, este documento contiene la especificación de las zonas comunes y los bienes privados, individualizando estos últimos.

2. Durante el proceso de entrega de las zonas comunes la constructora y la copropiedad llegaron a un acuerdo que está plasmado en actas tanto de consejo de administración, como de asamblea de copropietarios, en relación con 5 parqueaderos privados con servidumbre de paso que no se habían vendido por la constructora y que la copropiedad solicitó le fueran dejados a ella a título gratuito, para despejar por completo la zona de acceso a la escalera y los ascensores, así como para la ubicación de los carros de mercado. Cada parqueadero está ubicado al frente del punto fijo vertical del nivel 2 al 6 del edificio de parqueaderos, así: Piso 2 parqueadero 20; Piso 3 parqueadero 26; Piso 4 parqueadero 26; Puso 5 parqueadero 26 y piso 6 PARQUEADERO 26.

3. La naturaleza legal de dichos parqueaderos es privada de acuerdo a todos los documentos legales de la formación de esa copropiedad, por ello: tienen linderos, área asignada, un porcentaje en el coeficiente de la copropiedad, folio de matrícula inmobiliaria, cédula catastral, paga impuestos, paga administración, tiene una parte del coeficiente de administración, etc.

4. La Constructora entregó a la administración las áreas solicitadas por el consejo, para uso y disposición de la copropiedad con el compromiso que ella asumiría la totalidad de costos y gastos generados por su tenencia, mientras la parte legal salía adelante, también por cuenta de ellos pues era una entrega sin contraprestación alguna, así asumiría el pago de impuestos, tasas y valorizaciones, pago de administración, mantenimientos, etc.

5. por su parte, la administración y al consejo de administración asumieron el compromiso de legalizar esta "cesión" gratuita, para lo que era necesario: 1. Realizar una asamblea de copropietarios y con quórum especial del 70% lograr la aprobación de una modificación del RPH, mediante la cual esos parqueaderos pasarían a ser de privados a comunes; 2. Modificar la licencia de construcción y todos los documentos pertinentes para este cambio de uso. 3. Elevar a escritura pública la modificación del RPH junto con las respectivas autorizaciones. 4. Solicitar el cierre de los folios de matrícula inmobiliaria y las cédulas catastrales abiertas a esas unidades privadas. Esto debía hacerlo la copropiedad por su cuenta y con su propio peculio, en razón a que la constructora propietaria de esas unidades no recibiría un peso a cambio y de lo que se trataba era de darle un mayor bienestar a los copropietarios. A la fecha el procedimiento que depende solo de ellos no se ha podido realizar por causas no imputables a nosotros.

6. periódicamente, al cambio de administración, este asunto se intenta terminar, sin que hasta la fecha se haya tenido continuidad en los procesos o un interés real de parte de la copropiedad.

7. La CONSTRUCTORA DIANA CAROLINA -EN LIQUIDACIÓN-, ha entrado en proceso de liquidación y se hace necesario el retiro de dichas unidades privadas del patrimonio nuestro para continuar con el trámite respectivo."



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 179 DEL 23 DE FEBRERO DE 2018

Pág. 3 de 8

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

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, para lo cual se enviaron comunicaciones a las partes con el propósito de indicarles la fecha y hora de la misma (folios: 11 y 12), diligencia que fue reprogramada para el día 19 de diciembre de 2016, la cual se realizó con la participación de la señora ZANDRA VIRVIESCAS ORDOÑEZ, en su condición de Administradora del Proyecto de Vivienda TARRAGONA DEL SALITRE II, el doctor LUIS ALBERTO LARA, en calidad de Apoderado del enajenador, conforme se evidencia en el Acta de Visita Técnica que obra en el expediente (folio 13 con anverso).

Que, como consecuencia de la visita técnica realizada, se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 16-1406 del 30 de diciembre de 2016 (folios: 14 con anverso y 15), en el cual se concluyó:

"HALLAZGOS

1. ... EL CONJUNTO RECIBIÓ DE MANERA INFORMAL LA CESIÓN DE 5 PARQUEADEROS QUE ELLOS DEJARON COMO PRIVADOS (...) POR LO CUAL LA COPROPIEDAD TODOS ESTOS AÑOS HA VENIDO PAGANDO IMPUESTOS"

Hace referencia este hecho a los parqueaderos ubicados a la salida del punto fijo de la torre de parqueaderos en los pisos 2 a 6, el cual fue cedido por la enajenadora a la copropiedad.

En la visita, se evidencian que los mismos han sido empleados por la copropiedad como paso de servidumbre, del punto fijo hacia los parqueaderos distribuidos en cada piso. Del mismo modo, durante la visita el delegado del enajenador manifiesta que vienen realizando conversaciones con la copropiedad para finalizar el proceso de entrega formal de los mismos.

En estas condiciones no se establece existencia de deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificación por éste hecho".

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





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

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 7° de artículo 2° del Decreto 78 de 1987, en virtud de esta norma y de las 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 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 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 **CONSTRUCTORA DIANA CAROLINA S.A., LIQUIDADA**, identificada con Nit. 830.092.955-3, representada legalmente por el señor GERMAN HORACIO MENDEZ RUEDA, (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 No. 572 de 2015, relativos



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

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)

Conforme lo anterior, para el caso particular resulta oportuno identificar que la entrega del bien inmueble en cuestión ocurrió en julio de 2004 (fl. 13) y que, frente a los hechos, este Despacho tuvo conocimiento el día 30 de septiembre de 2016, fecha en que se interpuso la queja (fl. 1).

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,



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

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.¹¹ (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."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 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 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, pues la actuación administrativa se adelantó de conformidad con el procedimiento establecido en el Decreto Distrital No. 572 de 2015.

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

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



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

4. Análisis probatorio

Revisado el acervo probatorio obrante en el expediente que nos ocupa y teniendo en cuenta el Informe de Verificación de Hechos emitido por el Área Técnica No. 16-1406 del 30 de diciembre de 2016 (folios 14 con anverso y 15), se estableció que "En la visita, se evidencian que los mismos han sido empleados por la copropiedad como paso de servidumbre, del punto fijo hacia los parqueaderos distribuidos en cada piso. Del mismo modo, durante la visita el delegado del enajenador manifiesta que vienen realizando conversaciones con la copropiedad para finalizar el proceso de entrega formal de los mismos. En estas condiciones no se establece existencia de deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificación por este hecho (...)"³, por lo anterior, no se evidencia ninguna deficiencia o desmejoramiento de especificación atribuible a la sociedad enajenadora.

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 No. 572 de 2015, en contra de la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA DIANA CAROLINA S.A., LIQUIDADA, identificada** con Nit. 830.092.955-3, representada legalmente por el señor GERMAN HORACIO MENDEZ RUEDA (o quien haga sus veces), pues es claro que en las áreas comunes del inmueble objeto de análisis, no se hallaron deficiencias constructivas o desmejoramiento de especificaciones técnicas vigentes imputables al enajenador. En consecuencia, de conformidad con lo establecido en el artículo 6° del Decreto No. 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,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Abstenerse de abrir investigación administrativa, contra la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA DIANA CAROLINA S.A., LIQUIDADA, identificada** con Nit. 830.092.955-3, representada legalmente por el señor GERMAN HORACIO MENDEZ RUEDA, (o quien haga sus veces), 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. 1-2016-69339-1, por las razones expuestas en la parte motiva.

³ Ver anverso folio 14 y folio 15.





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 179 DEL 23 DE FEBRERO DE 2018

Pág. 8 de 8

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

ARTÍCULO TERCERO: Comuníquese el contenido del presente auto a la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA DIANA CAROLINA S.A., LIQUIDADA**, identificada con Nit. 830.092.955-3, representada legalmente por el señor **GERMAN HORACIO MENDEZ RUEDA**, (o quien haga sus veces).

ARTÍCULO CUARTO: Notifíquese el contenido del presente Auto a la señora **ZANDRA VIRVIESCAS ORDOÑEZ**, en su condición de **ADMINISTRADORA** (o quien haga sus veces), del Proyecto de Vivienda **TARRAGONA DEL SALITRE II**, ubicado en la Carrera 72 N° 42 - 50, de esta ciudad.


ARTÍCULO QUINTO: Contra la presente decisión 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, a los veintitrés (23) días del mes de febrero de 2018.


JORGE ANIBAL ALVAREZ CHÁVEZ
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Aura P. Robles V. - Contratista SICV 
Revisó: Robertson Gioncarlo Alvarado Camacho - Contratista SICV 