

61375

Bogotá D.C.

Señor (a)  
FRANCY BOADA ARAGÓN  
PROPIETARIA DEL APARTAMENTO 404 DE LA TORRE 2  
PROYECTO DE VIVIENDA CONJUNTO RESIDENCIAL DALI  
CALLE 160 # 58 -75 APARTAMENTO 404 DE LA TORRE 2  
BOGOTÁ D.C.

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA  
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT  
AL RESPONDER CITAR EL NR.  
2018-61375  
FECHA: 2018-12-10 11:20 PRO 523371 FOLIOS: 1  
ANEXOS: 4  
ASUNTO: Aviso de notificación  
DESTINO: FRANCY BOADA ARAGON  
TIPO: OFICIO SALIDA  
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y  
Control de Vivienda

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**  
Tipo de acto administrativo: **AUTO No 1759 del 20 de JUNIO DE 2018**  
Expediente No 1-2017-34081

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 íntegra del **AUTO No 1759 del 20 de JUNIO DE 2018** Expediente No 1-2017-34081, proferida por la Subdirección de Investigación 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 el presente acto administrativo 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 podrá interponer 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 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Cordialmente,

  
JORGE AMADOR ALVAREZ CHAVEZ.

Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: María José Pineda Hoyos - Contratista SIVCV  
Revisó: Diana Carolina Merchán - Profesional Universitaria Grado Doce  
ANEXO AUTO No 1759 del 20 de JUNIO DE 2018 Folios: 4



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 1759 DE 20 DE JUNIO 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 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 1 del Decreto Distrital 572 de 2015, asumió el conocimiento de la queja presentada por la señora **FRANCY BOADA ARAGÓN**, en calidad de propietaria del apartamento 404 de la torre 2 del proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL DALI**, ubicado en la calle 160 # 58 - 75, de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las áreas privadas del citado proyecto de vivienda, en contra de la sociedad enajenadora **CUSEZAR S.A. CUSEZAR** identificada con el Nit. 860.000.531-1 representada legalmente por el señor **ALVARO PELAEZ ARANGO** (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2017-34081 del 10 de mayo de 2017, Queja No. 1-2017-34081-1 (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 el responsable del proyecto de vivienda es la sociedad enajenadora **CUSEZAR S.A. CUSEZAR** identificada con el Nit. 860.000.531-1 a la que le fue otorgado el registro de enajenación No. 169125 (folio 28).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4 del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2017-37554 del 22 de mayo de 2017 (folio 5), este Despacho corrió traslado de la queja al enajenador 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 1-2017-43780 de fecha 07 de junio de 2017 (folios 7 a 17), la sociedad

X



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

enajenadora dio respuesta al requerimiento en los siguientes términos:

**"... 1. PÉRDIDA DE OPORTUNIDAD PARA IMPONER SANCIÓN**

*En primer lugar es importante indicar que, el apartamento 404 de la torre 2 del proyecto de vivienda DALÍ, fue entregado a su propietaria el día 2 de octubre de 2009, como consta en el acta que se allega en este comunicado, es decir hace más de 7 años tal como lo corroboró la querellante en su escrito de queja...*

*En este orden de ideas, es importante señalar que tanto las deficiencias constructivas, como los desmejoramientos de especificaciones técnicas trátense de afectaciones leves, graves y gravísimas, tan solo pueden ser objeto de sanción por parte de la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda siempre y cuando se presenten dentro de los términos dispuestos por el artículo transcrito anteriormente."*

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. 2-2018-15237 y 2-2018-15238 de 10 de abril de 2018 (folios 18 y 19), se comunicó tanto a la sociedad enajenadora como a la quejosa, la fecha y hora de la práctica de la visita técnica al proyecto de vivienda materia de investigación, la diligencia se realizó el 25 de abril de 2018 con la participación de la señora **FRANCY BOADA ARAGÓN** en calidad de propietaria del bien objeto de investigación y el señor **JOSE LUIS RODRIGUEZ** en calidad de apoderado de la sociedad enajenadora (folio 26).

De la diligencia se realizó el Informe de Verificación de Hechos No. 18-242 del 21 de mayo de 2018 que obra en el expediente a folio 27, en el cual se concluyó:

**"HALLAZGOS:**

*Al momento de la visita se leyeron los hechos de la queja y se procedió a revisar cada uno de los puntos de la queja.*

*1. Filtración por saliente en placa.*

*Quejoso manifiesta tener humedad al interior del apartamento causado por saliente de placa de entrepiso, no se pudo acceder al apartamento a verificar la humedad. Partiendo de las fotos que envió el quejoso y debido a que no se acredita que el hecho se haya presentado dentro de los 3 años después de la entrega y que no se evidencia ninguna afectación de tipo estructural, se considera que la reparación corresponde a una labor de mantenimiento, tal como lo establece el Código de la Construcción de Bogotá:*



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

### *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. (...)"*

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,

*X*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 1759 DE 20 DE JUNIO DE 2018**

Página 4 de 8

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

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 en contra de la sociedad enajenadora **CUSEZAR S.A.** **CUSEZAR** identificada con el Nit. 860.000.531-1 representada legalmente por el señor **ALVARO PELAEZ ARANGO** (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*



**AUTO No. 1759 DE 20 DE JUNIO DE 2018**

Página 5 de 8

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

*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 las áreas privadas fueron entregadas el 2 de octubre de 2009 (folio 27) y que la fecha en que los hechos objeto de investigación fueron puestos en conocimiento ante este Despacho, corresponde al día 10 de mayo de 2017, en vistas de lo anterior, se tiene que frente a la afectación de filtración por saliente en placa operó el fenómeno de la pérdida de oportunidad, toda vez que del año 2009 al 2017 se tiene que han transcurrido 7 años y la oportunidad para presentar la queja era de 3 años para afectaciones graves, contando desde la entrega de las áreas privadas.

### **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."<sup>1</sup> (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.*

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 1759 DE 20 DE JUNIO DE 2018**

Página 6 de 8

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

*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."*<sup>2</sup>

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**

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. 18-242 del 21 de mayo de 2018 (folio 27), emitido por el área técnica, se debe señalar que para este caso en particular no se encontraron deficiencias constructivas ni desmejoramiento de especificaciones técnicas que atenten contra las condiciones estructurales del bien inmueble, atribuibles o de responsabilidad del enajenador, sino que por el contrario corresponden a labores de mantenimiento por parte del propietario, tal como lo dispone el Código de la Construcción de Bogotá, Sección A.3.5, ya mencionados en el acápite de hallazgos.

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

<sup>2</sup> 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. 1759 DE 20 DE JUNIO DE 2018**

Página 7 de 8

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

vivienda, este Despacho estima improcedente continuar con las actuaciones administrativas contenidas en el Decreto 572 de 2015, en contra de la sociedad enajenadora **CUSEZAR S.A. CUSEZAR** identificada con el Nit. 860.000.531-1 representada legalmente por el señor **ALVARO PELAEZ ARANGO** (o quien haga sus veces), pues es claro que en las áreas privadas del proyecto de vivienda 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. 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,

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Abstenerse de abrir investigación administrativa a la sociedad **CUSEZAR S.A. CUSEZAR** identificada con el Nit. 860.000.531-1 representada legalmente (o quien haga sus veces) por el señor **ALVARO PELAEZ ARANGO**, en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente Auto.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Archívese la actuación administrativa con radicado No. 1-2017-34081-1, iniciada en contra de la sociedad enajenadora **CUSEZAR S.A. CUSEZAR** identificada con el Nit. 860.000.531-1 representada legalmente (o quien haga sus veces) por el señor **ALVARO PELAEZ ARANGO**, en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente Acto Administrativo.

**ARTÍCULO TERCERO:** Notifíquese el contenido del presente auto al señor **ALVARO PELAEZ ARANGO** en calidad de representante legal (o quien haga sus veces) de la sociedad enajenadora **CUSEZAR S.A. CUSEZAR** identificada con el Nit. 860.000.531-1, en esta ciudad.

**ARTÍCULO CUARTO:** Notifíquese el contenido del presente auto a la señora **FRANCY BOADA ARANGÓN** en calidad de propietaria (o quien haga sus veces) del apartamento 404 de la torre 2 del proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL DALI**, en 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,



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 1759 DE 20 DE JUNIO DE 2018**

Página 8 de 8

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

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 veinte (20) días del mes de junio de dos mil dieciocho (2018).

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ**

**Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda**

Proyectó: Laura María Rojas Amado- Contratista SICV

Revisó: Robertson Gioncarlo Alvarado Camacho - Contratista SICV