



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá D.C.

Señor (a):
YEINS STIVEN ROMERO UBAQUE
Propietario del Apartamento 228 Torre 8
AGRUPACION DE VIVIENDA VILLA DE LOS ANGELES II. PSE
TRANVERSAL 74 # 11 A - 15
Bogotá D.C.

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.

2-2018-54041

FECHA: 2018-11-05 09:33 PRO 512134 FOLIOS: 1
ANEXOS: 8
ASUNTO: AVISO DE NOTIFICACION
DESTINO: AGRUPACION DE VIVIENDA VILLA DE LOS ANGELES II P H
TIPO: OFICIO SALIDA
ORIGEN: SDMT - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**

Tipo de Acto Administrativo: **RESOLUCION N° 796 del 30 de Julio de 2018**

Expediente No. **I-2016-41198**

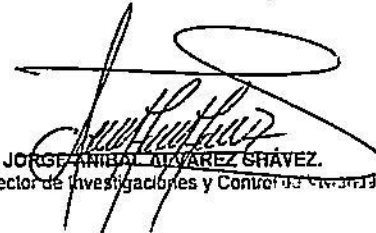
Respetado (a) Señor (a):

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra de (la) Resolución N° 796 del 30 de Julio de 2018, proferida por la **SUBDIRECCIÓN DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA**, de la Secretaría distrital de 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 de la Ley 1437 de 2011- Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y el literal i) artículo 20 del Decreto Distrital 121 de 2008.


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

Elaboró: *Marcela Martínez González - Contratista SIVCY*
Revisó: *Diana Carolina Merchán - Profesional Universitario SIVCY*
Anexo: Resolución No. 796 de 30 de Julio de 2018 FOLIOS:8

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. 796 DEL 30 DE JULIO DEL 2018

"Por la cual se cierra 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, 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 el señor YEINS STIVEN ROMERO UBAQUE por las presuntas irregularidades presentes en las áreas privadas del apartamento 228 torre 8 del proyecto de vivienda AGRUPACIÓN DE VIVIENDA VILLA DE LOS ÁNGELES II – PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la Transversal 74 # 11A-15 de esta ciudad, contra la sociedad enajenadora URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A. con NIT. 830.012.053-3, representada legalmente el señor RAFAEL AUGUSTO MARÍN VALENCIA (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2016-41198 del 7 de junio de 2016. Queja No. 1-2016-41198 (Folios 1 al 4).

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 URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A. con NIT. 830.012.053-3, es la responsable del proyecto de vivienda y le fue otorgado el registro de enajenación No. 96058 (Folio 44).

Que esta Subdirección en cumplimiento del artículo 4° del Decreto Distrital No. 572 de 2015, mediante oficio con radicado No. 2-2016-42758 del 13 de junio de 2016 (Folios 7 y 8), se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora para que se manifestara respecto de cada uno de los hechos e indicara si corregiría los mismos o no, señalándole un término de diez (10) días hábiles siguientes al recibo, ante lo cual, la sociedad enajenadora guardó silencio.

Que de conformidad con los antecedentes expuestos y en atención a lo previsto en el parágrafo 1° del artículo 5° del Decreto Distrital 572 de 2015, esta Subdirección estimó necesaria la realización de una visita de carácter técnico para verificar los hechos expuestos; por tal razón, mediante los Oficios con radicados Nos. 2-2016-53247 y 2-2016-53246 del 18 de julio de 2016 (folios 9 al 11) se le comunicó al representante legal de la sociedad enajenadora y al quejoso que se fijó fecha y hora para la práctica de la visita técnica el día 5 de agosto de 2016, diligencia de la que se dejó constancia (acta a



RESOLUCIÓN No. 796 DEL 30 DE JULIO DEL 2018 Pág. 2 de 15

"Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo"

folio 12) de la inasistencia del quejoso y de la asistencia de la señora LUISA FERNANDA RINCÓN FAJARDO en calidad de apoderada de la sociedad enajenadora (folio 13).

Que mediante oficio con radicado No. 2-2016-57623 del 5 de agosto de 2016 (folios 14 y 15), este Despacho le solicitó al quejoso que informara de las razones de su inasistencia a la diligencia; a lo que, mediante correo electrónico, el señor YEINS STIVEN ROMERO UBAQUE manifestó que no tuvo conocimiento de que la misma se llevaría a cabo por lo que solicita la reprogramación para que pueda ser llevada a cabo lo más pronto posible. Esta Subdirección le comunicó mediante Oficio con radicado No. 2-2016-64116 del 7 de septiembre de 2016, que, de acuerdo a la guía de mensajería del oficio de citación, sí había recibido la misma y por lo mismo se le reenvía adjunta a esa comunicación.

Que de conformidad con los antecedentes expuestos y en atención a lo previsto en el párrafo 1º del artículo 5º del Decreto Distrital 572 de 2015, esta Subdirección estimó necesaria la realización de una nueva visita de carácter técnico para verificar los hechos expuestos; por tal razón, mediante los oficios con radicados Nos. 2-2016-66462 y 2-2016-66463 del 19 de septiembre de 2016 (folios 20 al 23) se le comunicó al representante legal de la sociedad enajenadora y al quejoso que se fijó fecha y hora para la práctica de la visita técnica el día 5 de octubre de 2016, diligencia de la que se dejó constancia (acta a folio 24) de la asistencia de representante del quejoso (autorización a folio 25), la señora STELLA ROMERO y de la asistencia de la señora LUISA FERNANDA RINCÓN FAJARDO en calidad de apoderada de la sociedad enajenadora.

Con base en todo lo anterior, se procedió a la elaboración del Informe de Verificación de Hechos No. 16-1378 del 28 de diciembre de 2016 (folios 26 al 30), que concluyó los siguientes:

"HALLAZGOS"

1. Fisuras en alcoba principal

Se encontraron fisuras en la alcoba principal de tendencia vertical desde el techo hasta el tercio inferior y de tendencia diagonal a partir de dicho tercio hasta el nivel de piso, localizada en la unión del muro de fachada con los dos muros laterales internos de este recinto.

2. Fisuras en alcoba secundaria

Se evidenció de igual manera, fisuras de tendencia vertical desde el techo hasta el tercio inferior y de tendencia diagonal a partir de dicho tercio hasta el nivel de piso, localizadas en la unión del muro de fachada con los dos muros laterales internos de este recinto.

3. Fisuras en balcón



RESOLUCIÓN No. 796 DEL 30 DE JULIO DEL 2018 Pág. 3 de 15

"Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo"

Se observó fisura con la misma tendencia descrita en los dos puntos anteriores, en muro de balcón gris, el cual también es muro divisorio con alcoba secundaria.

4. Desnivel de piso

La representante del quejoso informa sobre el desnivel de piso que se presenta por el lado de la fachada principal, en la alcoba principal, alcoba auxiliar y balcón.

Los hechos anteriores se presentan por la falta de amarre en los muros del voladizo, lo cual interviene directamente en el comportamiento de los elementos involucrados.

Aunque no se comprometen elementos estructurales, los hechos 1, 2 3 y 4, se consideran una deficiencia constructiva, que afectan la habitabilidad del inmueble por el riesgo que se generan con el comportamiento de elementos no estructurales y que incumple con lo establecido en la NSR-10 en el Título A.9.5, el cual dice:

A.9.5 — ACABADOS Y ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS

A.9.5.2 — ELEMENTOS QUE REQUIEREN ESPECIAL CUIDADO EN SU DISEÑO —
El comportamiento sísmico de algunos elementos no estructurales representan un peligro especialmente grave para la vida y en otros casos pueden llevar a la falla de elementos estructurales críticos, como pueden ser las columnas. Dentro de estos elementos se encuentran, entre otros, los siguientes:

(a) Muros de fachada — las fachadas deben diseñarse y construirse para que sus componentes no se disgreguen como consecuencia del sismo, y además el conjunto debe amarrarse adecuadamente a la estructura con el fin de que no exista posibilidad de que caiga poniendo en peligro a los transeúntes al nivel de calzada. Para sistemas vidriados de fachadas véase el Capítulo K4.

A.9.5.6 — CAPACIDAD DE DEFORMACIÓN — *Los acabados y elementos arquitectónicos deben ser capaces de resistir, con el nivel de daño aceptable para el grado de desempeño correspondiente, las deformaciones dictadas por la deriva, calculada de acuerdo con los requisitos del Capítulo A.6. En los elementos no estructurales y acabados colocados sobre elementos estructurales en voladizo debe tenerse en cuenta la deflexión vertical causada por la rotación en el apoyo del voladizo.*

Se requiere concepto sobre la condición actual de la estructura, el comportamiento de la misma y en el que se garantice la estabilidad del inmueble, emitido por un profesional idóneo en el tema.

X



RESOLUCIÓN No. 796 DEL 30 DE JULIO DEL 2018 Pág. 4 de 15

“Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo”

Por otra parte el enajenador informa que intervendrá las fisuras encontradas, que actualmente está realizando una prueba piloto en el apartamento 238 de la torre 1, para medir los tiempos de ejecución de las actividades y entregara el cronograma correspondiente, teniendo en cuenta que esta intervención se realizara no solo en el inmueble objeto de esta queja, sino en todas las torres, en los segundos pisos que tengan voladizo.

5. Fisuras en techo

Se observó fisura en el techo que entra a la cocina iniciando desde el comedor, cerca de la puerta.

Esta fisura se genera por asentamiento normal de la edificación y no implica afectación de tipo estructural. Este hecho hace parte de la investigación adelantada en el expediente N°1-2015-37613 del 16 de julio de 2015. No se considera en esta queja.

HECHOS DE OFICIO revisados por solicitud de la representante del quejoso, durante la diligencia:

6. Fisuras en puertas de alcoba principal y alcoba linos # 3

Se evidencian fisuras cerca de los marcos de las puertas de la alcoba principal y de la alcoba de linos, las cuales corresponden a dilataciones que se generan por diferencia de materiales, el que compone el marco y los que contienen el muro, debido al efecto de los asentamientos normales de la edificación. Por lo anterior, se determina sobre este hecho la existencia de una deficiencia constructiva que no afecta el uso del inmueble. No se da cumplimiento al Código de la Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003):

**TITULO II
PARA LA SEGURIDAD
CAPITULO 8°.
EN LAS CONSTRUCCIONES**

12. Reparar las deficiencias de construcción de las viviendas enajenadas y cumplir con las condiciones de calidad generalmente aceptadas, adoptando las medidas técnicas previstas en las normas ambientales vigentes y las condiciones ofrecidas en la venta;

**TITULO IX
PARA LA LIBERTAD DE INDUSTRIA Y COMERCIO Y LA PROTECCIÓN DE LOS
CONSUMIDORES
CAPITULO 3°.
LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL
USUARIO**



RESOLUCIÓN No. 796 DEL 30 DE JULIO DEL 2018 Pág. 5 de 15

“Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo”

(1130)ARTÍCULO 114.- Enajenación y construcción de vivienda. Toda persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, debe cumplir con lo dispuesto en las normas especiales sobre la materia y garantizar la seguridad y calidad de las construcciones.

7. Emboquillado de baños

La representante del quejoso informa deficiencias en el emboquillado del enchape de los baños.

Se revisan los emboquillados mencionados y en términos generales se encuentran en buen estado.

Este hecho hace parte de la investigación adelantada en el expediente N°1-2015-37613 del 16 de julio de 2015. No se considera en esta queja.

8. Roseta zona de lavandería

La representante del quejoso informa que la roseta de la zona de lavandería no funciona. Se evidencia que el bombillo no enciende, sin embargo, no es posible determinar si se debe a la roseta o al bombillo. No se establece la existencia de deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificación.

Teniendo en cuenta los hallazgos, que no se evidencian reclamaciones anteriores y que la fecha de la actual queja se hace pasado un año de la fecha de entrega del inmueble, este hecho debe ser corregido como labor de mantenimiento por parte de la copropiedad en el caso de las zonas comunes o del propietario en el caso de las áreas privadas, 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):

3

X



RESOLUCIÓN No. 796 DEL 30 DE JULIO DEL 2018 Pág. 6 de 15

"Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo"

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.

9. Humedad en cocina

Se encuentra humedad en el muro que da hacia el vacío central de la torre, en la zona de lavandería debajo del calentador. Se observa por el lado de la fachada, falta de remate en la viga cinta superior, sitio desde el cual se debe estar generando la humedad.

El hecho se cataloga como una deficiencia constructiva que afecta el uso del bien privado, incumpliendo lo prescrito en el Acuerdo 20 de 1995, Código Distrital de Construcción, que dice:

ARTÍCULO B.5.1.3. Todos los elementos de una edificación, estructurales o no, que estén en contacto con el exterior deben protegerse adecuadamente contra la humedad, la temperatura o cualquier otro agente externo que pueda afectar tanto la apariencia y características físicas del elemento, como las condiciones mínimas de higiene, salubridad y comodidad internas."

Que mediante documento con radicado No. 1-2017-70162 del 29 de agosto de 2017 (folio 31 a 41) la sociedad enajenadora manifestó que, respecto a los compromisos adquiridos en la citada diligencia, habían realizado actividades que fueron recibidas por el propietario a satisfacción de lo que allegaron constancia y concepto técnico.

Que mediante concepto técnico 17-806 del 28 de septiembre de 2017 (folios 42 y 43), el área técnica de este Despacho aclaró la normatividad aplicable al caso concreto, así:

"CONCEPTO TÉCNICO

Valoración normativa de los numerales 1, 2, 3 y 4 del informe de verificación de hechos No. 16-1378: Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente NSR - 98:

A.9.5 - ACABADOS Y ELEMENTOS ARQUITECTONICOS

A.9.5.2 - ELEMENTOS QUE REQUIEREN ESPECIAL CUIDADO EN SU DISEÑO - El comportamiento sísmico de algunos elementos no estructurales representan un peligro especialmente grave para la vida y en otros casos pueden llevar a la falla de elementos estructurales críticos, como pueden ser las columnas. Dentro de estos elementos se encuentran, entre otros, los siguientes:



RESOLUCIÓN No. 796 DEL 30 DE JULIO DEL 2018 Pág. 7 de 15

“Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo”

(a) Muros de fachada - las fachadas deben diseñarse y construirse para que sus componentes no se disgreguen como consecuencia del sismo, y además el conjunto amarrase adecuadamente a la estructura con el fin de que no exista posibilidad de que caigan poniendo en peligro a los transeúntes al nivel de calzada.

A.9.5.6 - CAPACIDAD DE DEFORMACION - Los acabados y elementos arquitectónicos deben ser capaces de resistir, con el nivel de daño aceptable para el grado de desempeño correspondiente, las deformaciones dictadas por la deriva, calculada de acuerdo con los requisitos del Capítulo A.6. En los elementos no estructurales y acabados colocados sobre elementos estructurales en voladizo debe tenerse en cuenta la deflexión vertical causada por la rotación en el apoyo del voladizo.

Teniendo en cuenta la propuesta de intervención que indica la sociedad enajenadora en el documento radicado No. 1-2017-70162 del 29 de agosto de 2017, se tiene que:

“En resumen y en atención a las visitas solicitadas por ustedes los días 29 de abril y 6 de mayo, con el fin de evaluar in situ algunas fisuras que la obra reporto se presentaban en los muros en mampostería (no estructurales) que dan sobre fachada principal a nivel de segundo piso.

En efecto se observaron las fisuras en algunos muros de fachada (muros en mampostería – no estructural) localizados sobre los voladizos de las placas.

Se verificaron los diseños realizados para el proyecto en mención y se corroboró que los diseños se encontraron correctos y adecuados para las solicitudes de carga correspondientes al uso de la edificación.

Como corrección de estas fisuras presentes en estos muros no estructurales se recomienda la construcción de muros en concreto a nivel de piso 2, adosados, anclados y dando continuidad al muro en concreto estructural de las fachadas. Estos muros se deben construir según los detalles anexos”.

Se procede a valorar dicha información suministrada dentro del proceso administrativo adelantado al inmueble.

En el informe de verificación de hechos No. 16-1378 de 28 de diciembre de 2016, se evidenciaron varias lesiones en el inmueble que no comprometen la estructura del mismo, sin embargo se presenta una condición de falta de confinamiento en los muros del voladizo, situación que genero comportamiento anómalo en el inmueble.

De acuerdo a la recomendación constructiva que entrega P & D proyectos y diseños LTDA. Es una solución viable para generar confinamiento en el área ya descrita y transferencia de esfuerzos a la cimentación, sin embargo el fisuramiento evidenciado en el inmueble, infiere que los daños están asociados a otros comportamientos que podrían tener su origen en el suelo.



RESOLUCIÓN No. 796 DEL 30 DE JULIO DEL 2018 Pág. 8 de 15

“Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo”

Se confirma la calificación aplicada en el informe de verificación de hechos No. 16-1378 de 28 de diciembre de 2016 y se ratifican las solicitudes allí descritas, adicionalmente se requiere realizar un control de asentamientos de la torre para con ello certificar el comportamiento de la estructura misma por cuanto a las fisuras observadas, ya que este tipo de lesión podría estar asociada asentamiento del edificio.

• Por otra parte, respecto a los numerales 5, 6, 7, 8, se confirma la normativa y la calificación aplicada en el informe de verificación de hechos No. 16-1378 de 28 de diciembre de 2016, a cada uno de ellos”

Que en cumplimiento al artículo 6º del Decreto 572 de 2015 y en atención a que se encontraron posibles hechos constitutivos de infracciones a la normatividad que rige el ejercicio de las actividades controladas, esta Subdirección profirió el Auto No. 2371 del 18 de octubre del 2017 (folios 56 a 61), por el cual se dio apertura a la investigación administrativa en contra de la sociedad URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A. con NIT. 830.012.053-3, representada legalmente el señor RAFAEL AUGUSTO MARÍN VALENCIA (o quien haga sus veces) acto administrativo que se comunicó a los quejosos y del que se corrió traslado a la investigada para que ejerciera su derecho de defensa y aportara las pruebas que pretendiera hacer valer (folios 62 y 64).

Que el 08 de noviembre del 2017 se notificó personalmente la señora MARIA CAROLINE SERRANO FORERO, identificada con cedula de ciudadanía No. 52.437.739 en calidad de apoderada de la sociedad URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A. del contenido del Auto No. 2371 del 18 de octubre del 2017. (folios 66 a 79) que habiéndose realizado varios reenvíos de la citación a la dirección de notificación del quejoso sin tener comparecencia o entrega efectiva se acude a la comunicación por aviso. Actuación que se entendió surtida el 07 de diciembre del 2017 (folio 81)

Que mediante documento de oficio 1-2017-101703 del 30 de noviembre del 2017 (folios 82 a 119) el apoderado de la sociedad enajenadora, solicito *“abstenerse de seguir con la investigación, y mucho menos imponer sanción alguna contra la urbanizadora y por el contrario ordenar el cierre de la misma y archivar el expediente así mismo se solicitó realizar audiencia de mediación y práctica de pruebas”*, que en vista de la audiencia de mediación solicitada se notificó a las partes mediante oficios 2-2018-02972, 2-2018-02973 y 2-2018-0297406 de febrero del 2018 (folios 120 a 122), a fin de realizare audiencia el día 20 de febrero del 2018 (folio 123) diligencia que no se realizó, ya que solo se contó con la asistencia de la parte investigada.

Que mediante Auto No.688 del 23 de abril del 2018 (folios 125 a 127) se resolvió *“ARTÍCULO PRIMERO: Ordénese de oficio abrir un período de pruebas por el término de treinta (30) días hábiles, contados a partir de la expedición del presente auto, dentro del cual se practicará la prueba ordenada por esta Subdirección. ARTÍCULO*



RESOLUCIÓN No. 796 DEL 30 DE JULIO DEL 2018 Pág. 9 de 15

"Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo"

SEGUNDO: Ordenar la prueba referente a la práctica de una nueva visita de Verificación de Hechos a las áreas privadas del apartamento 228 torre 8 del proyecto de vivienda AGRUPACIÓN DE VIVIENDA VILLA DE LOS ÁNGELES II – PROPIEDAD HORIZONTAL., ubicado en la transversal 74 No. 11ª-15 de esta ciudad, diligencia programada para el día 08 de mayo 2018 a las 09:30 a.m., que será realizada por la delegada del área técnica la Arquitecta DIANA MARCELA MENDIETA D., con la finalidad de constatar el estado actual de los hechos consignados en el Auto de Apertura No. 2371 del 18 de octubre del 2017 y confrontarlo con el material probatorio allegado a esta Entidad."

Que en vista de lo ordenado en el auto No. 688 del 23 de abril del 2018 se ordenó la realización de una visita de carácter técnico; diligencia que se realizó el día 08 de mayo del 2018, la cual fue atendida por parte del señor DAVID SANCHEZ en condición de apoderado del enajenador y por parte del quejoso la señora STELLA ROMERO en calidad de delegada del propietario, tal como consta en el acta de visita técnica obrante a folio 132 del expediente.

Que, como consecuencia de la visita técnica realizada, se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 18-225 del 08 de mayo del 2018 (folios 134 y 135), en el cual se concluyó:

"HALLAZGOS

De acuerdo con lo establecido en el Auto No. 688 del 23 de abril de 2018: "(...) con la finalidad de constatar el estado actual de los hechos consignados en el Auto de Apertura No. 2371 del 18 de octubre de 2017 y confrontarlo con el material probatorio allegado a esta entidad (...)"

Se verifican los hechos así:

1. "RAJADURAS EN LOS MUROS DEL APARTAMENTO".

Indica la delegada del quejoso que el enajenador realizó intervenciones en los muros, las cuales se iniciaron el 28 de marzo de 2017 y finalizaron el 14 de agosto del mismo año, lo cual le generó molestias y enfermedades por el largo lapso que se tomó el enajenador.

Los muros en los cuales se realizaron intervenciones, de acuerdo con lo manifestado por el enajenador, corresponden a todos los muros que se encuentran perpendiculares al muro de fachada y sobre el voladizo del edificio (Alcobas, sala y balcón), puesto que el amarre de los mismos no era el adecuado. La intervención corresponde a reemplazar la mampostería en ladrillo por concreto, quedando amarrados a la estructura de la edificación.



RESOLUCIÓN No. 796 DEL 30 DE JULIO DEL 2018 Pág. 10 de 15

“Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo”

Señala la delegada del quejoso que cuando el enajenador realizó las intervenciones en los muros, ocasionó daños en los pisos, motivo por el cual fue necesario que el quejoso se viera abocado a realizar el cambio de los acabados de piso de sala y alcobas.

Muros de Balcón y Alcobas

Dice la delegada del quejoso que desde que se realizó la intervención, del piso salen partículas blancas y es necesario barrer varias veces al día. No obstante, en el momento de la visita no se evidencian ni fisuras ni grietas, ni algún otro síntoma que sugiera que las intervenciones por parte del enajenador cuenten con deficiencias.

De acuerdo con lo anteriormente señalado, se debe precisar que el hecho NO PERSISTE.

2. “INCLINACIÓN DEL PISO EN LA PARTE DEL VOLADO”.

Manifiesta la delegada del quejoso que posterior a la intervención del enajenador, con respecto al acabado del balcón, no evacua adecuadamente el agua y que se demora en evacuar, por lo cual debe utilizar algún elemento para terminar de evacuar la misma, motivo por el que no encuentra conforme con las intervenciones realizadas.

Se realiza prueba vaciando agua en el piso del voladizo y se aprecia que el agua se dirige hacia el sifón. Cabe indicar que la normativa vigente para este caso indica que el líquido debe evacuar y fluir hacia los desagües. Situación que se aprecia en la visita.

Piso Voladizo

Según lo anterior, el hecho NO PERSISTE.

Con respecto a humedades en cocina, la delegada del quejoso no manifiesta que existan humedades activas al momento de la visita”.

En mérito de lo anterior, teniendo en cuenta las pruebas aportadas que reposan en el expediente, esta Subdirección procederá a decidir de fondo la presente actuación, previo el siguiente:

ANÁLISIS 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 del



RESOLUCIÓN No. 796 DEL 30 DE JULIO DEL 2018 Pág. 11 de 15

"Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo"

artículo 12 del Decreto Ley 1421 de 1993, el Acuerdo Distrital 16 de 1997, Ley 66 de 1968, Decreto Ley 2610 de 1979 Decreto Ley 078 de 1987, Decreto Nacional 405 de 1994, Decreto Distrital 572 del 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 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 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 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 investigación contra la sociedad URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A. con NIT. 830.012.053-3, representada legalmente el señor RAFAEL AUGUSTO MARÍN VALENCIA (o quien haga sus veces), responsable de la construcción y/o enajenación del apartamento 228 torre 8 del proyecto de vivienda AGRUPACIÓN DE VIVIENDA VILLA DE LOS ÁNGELES II - PROPIEDAD HORIZONTAL

2. 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 de este 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

6



RESOLUCIÓN No. 796 DEL 30 DE JULIO DEL 2018 Pág. 12 de 15

"Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo"

*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 (Negrilla y subrayado conforme al 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"³ (Negrilla conforme al texto).

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 del 2015).

3. Análisis probatorio

Es del caso precisar, que este Despacho abrió la presente investigación, ya que de conformidad con lo consignado en el Informe de Verificación de Hechos No. 16-1378 del 28 de diciembre del 2016 (folio 26 a 30), que surgió como como

¹ Corte Constitucional, sentencia T-020 de 1998 MP Dr. Jorge Arango Mejía

² Corte Constitucional, sentencia T-359 de 1997 MP Dr. Jorge Arango Mejía.

³ Corte Constitucional, sentencia C-407 de 1997 MP Dr. Jorge Arango Mejía.



RESOLUCIÓN No. 796 DEL 30 DE JULIO DEL 2018 Pág. 13 de 15

“Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo”

consecuencia de la visita realizada el 05 de octubre del 2016 (folio 24) al apartamento 228 torre 8 del proyecto de vivienda AGRUPACIÓN DE VIVIENDA VILLA DE LOS ÁNGELES II – PROPIEDAD HORIZONTAL, y en el cual se evidencio que existían deficiencias constructivas que afectaban la habitabilidad del mismo.

Luego el apoderado de la sociedad enajenadora mediante oficio 1-2017-101703 del 30 de noviembre del 2017 (folios 82 a 119), solicito, abstenerse de seguir con la investigación, y mucho menos imponer sanción alguna contra la urbanizadora y por el contrario ordenar el cierre de la misma y archivar el expediente así mismo se solicitó realizar audiencia de mediación

Así, esta Subdirección, con miras a tener la certeza absoluta de la existencia de dichas deficiencias en el inmueble, solicitó al área técnica que llevara a cabo una nueva visita técnica con miras a verificar si el hecho persistía o no. Lo anterior en cumplimiento de lo dispuesto en el Auto No. 688 del 23 de abril del 2018

Ante ello, se llevó a cabo la visita técnica, de la cual se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 18-225 del 08 de mayo del 2018 (folios 134 y 135) en la que la arquitecta DIANA MARCELA MENDIETA concluyó que *“1. RAJADURAS EN LOS MUROS DEL APARTAMENTO, se precisó que el hecho no persiste. 2. INCLINACION DEL PISO EN LA PARTE DEL VOLANDO, según lo anterior el hecho no persiste. Con respecto a las humedades en cocina, la delegada del quejoso no manifiesta que existan humedades activas al momento de la visita”*.

De esta forma, y conforme a lo manifestado en el Informe de Verificación de Hechos No. 18-225 del 08 de mayo del 2018, que es el principal fundamento probatorio para determinar si el hallazgo constituye o no deficiencia constructiva, esta Subdirección encuentra mérito suficiente para cerrar la presente investigación y ordenar su correspondiente archivo, en vista de que los hechos discutidos fueron subsanados, ya que se constató directamente en una nueva visita técnica practicada el 08 de mayo del 2018, que los hechos materia de investigación no se siguen presentando en el apartamento 228 torre 8 del proyecto de vivienda AGRUPACIÓN DE VIVIENDA VILLA DE LOS ÁNGELES II – PROPIEDAD HORIZONTAL.

4. Análisis de descargos

En relación con lo argumentado por la investigada sobre los hechos materia de investigación que fue citado en la parte considerativa del presente acto, este Despacho no se pronunciará, toda vez que los mismos fueron subsanados por la sociedad enajenadora.

5. Fundamento normativo de la decisión

X



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 796 DEL 30 DE JULIO DEL 2018 Pág. 14 de 15

“Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo”

De todo lo anterior se colige, que el hecho materia de investigación fue intervenido a satisfacción por la sociedad enajenadora, en observancia de lo establecido en los artículos 23 (Numeral 12) y 114 del Acuerdo Distrital 079 del 2003 que señalan:

“ARTÍCULO 23.- Quienes adelanten obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación o reparación, demolición de edificaciones o de urbanización, parcelación para construcción de inmuebles o de terrenos en las áreas rurales o urbanas, además de observar todas las normas sobre construcción de obras y urbanismo, deberán obtener los conceptos previos y las licencias a que haya lugar y tienen además la obligación de adoptar las precauciones para que los peatones o los vecinos de la construcción no corran peligro.

Se deben observar los siguientes comportamientos que favorecen la seguridad en las construcciones:

(...) ... 12. Reparar las deficiencias de construcción de las viviendas enajenadas y cumplir con las condiciones de calidad generalmente aceptadas, adoptando las medidas técnicas previstas en las normas ambientales vigentes y las condiciones ofrecidas en la venta.

ARTÍCULO 114.- Enajenación y construcción de vivienda. Toda persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda debe cumplir con lo dispuesto en las normas especiales sobre la materia y garantizar la seguridad y calidad de las construcciones.”

En ese orden de ideas, teniendo en cuenta que los conflictos que suscitaron la presente investigación fueron debidamente resueltos por la sociedad URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A. con NIT. 830.012.053-3, representada legalmente el señor RAFAEL AUGUSTO MARÍN VALENCIA (o quien haga sus veces) y constatado en el Informe de Verificación de Hechos No. 18-225 del 08 de mayo del 2018, por lo anterior esta Subdirección encuentra mérito para cerrar la presente investigación y ordenar su correspondiente archivo, en vista de que el asunto discutido fue superado, sin perjuicio de la responsabilidad que le atañe por la reaparición de los hechos dentro de los términos dispuestos por el artículo 14º del Decreto Distrital 572 del 2015..

En mérito de lo expuesto, esta Subdirección, en ejercicio de sus facultades,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Cerrar y archivar la investigación administrativa 1-2016-41198 del 07 de junio del 2016, adelantada en contra de la sociedad enajenadora URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A. con NIT. 830.012.053-3, representada legalmente el señor RAFAEL AUGUSTO MARÍN VALENCIA (o quien haga sus



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 796 DEL 30 DE JULIO DEL 2018 Pág. 15 de 15

"Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo"

veces), de conformidad con lo expuesto en los numerales 3. *Análisis probatorio* y "5. *Fundamentos normativos de la decisión*" de la parte motiva del presente acto.

ARTÍCULO SEGUNDO: Notificar el contenido de esta Resolución a la sociedad enajenadora URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A. con NIT. 830.012.053-3, representada legalmente el señor RAFAEL AUGUSTO MARÍN VALENCIA, y/o a su apoderado señor MAURICIO PARDO OJEDA.

ARTÍCULO TERCERO: Notificar el contenido de esta Resolución al señor YEINS STIVEN ROMERO UBAQUE propietario del apartamento 228 torre 8 del proyecto de vivienda AGRUPACIÓN DE VIVIENDA VILLA DE LOS ÁNGELES II – PROPIEDAD HORIZONTAL.

ARTÍCULO CUARTO: Contra la presente Resolución 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 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 76 y siguientes de la ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y en literal i artículo 20 del Decreto Distrital 121 de 2008.

ARTÍCULO QUINTO: La presente resolución rige a partir de su ejecutoria.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Bogotá D.C., a los treinta (30) días del mes de julio del año dos mil dieciocho (2018).


JORGE ANIBAL ALVAREZ CHÁVEZ

Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Yamid Oswaldo Pérez Sepúlveda - Abogado Contratista, SICV
Revisó: Robertson Alvarado - Abogado Contratista, SICV

60

X