

URGENTE MOTORIZADO
SEGUNDA INSTANCIA



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Bogotá D.C.

Señor (a):
JAIRO HUMBERTO GALVIS MALAVER
PROPIETARIO O QUIEN HAGA SUS VECES
DIAGONAL 15 B SUR # 11-80 ESTE
BOGOTÁ.

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.
2-2019-02914
FECHA: 2019-01-24 14:55 PRO: 697667 FOLIOS: -
ANEXOS: 1
ASUNTO: Aviso de Notificación
DESTINO: Jairo Humberto Galvis Malaвер
TIPO: OFICIO SALIDA
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y
Vivienda

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACION**
Tipo de Acto Administrativo: **RESOLUCION-2376-DEL-20-DE-**
DICIEMBRE DE 2018
Expediente: 3-2016-64408-44

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) **RESOLUCION 2376 DEL 20 DE DICIEMBRE 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.

Se advierte a la parte notificada que contra el presente acto administrativo NO procede recurso.


JOHN JAIRO ECHAVARRIA GOMEZ
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda (E)

Elaboró: **CARLOS YAIR CORTES RIVERA - Contratista SIVCV**
Revisó: **DIANA MERCHAN - Abogada SIVCV**
Anexo: **RESOLUCION 2376 del 20 de DICIEMBRE de 2018 FOLIOS:6**

Calle 52 No. 13-61
Teléfono: 358 16 00
www.habitatbogota.gov.co
www.facebook.com/SecretariaHabitat
Secretaría de Hábitat y Comunicación
Código Postal: 110211



**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 2376 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2018

“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

Proceso 3-2016-64408-44

**LA SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE
VIVIENDA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT**

De conformidad con lo establecido en los Decretos Leyes N° 2610 de 1979 y 078 de 1987, el Acuerdo N° 79 de 2003, el Decreto Reglamentario N° 405 de 1994, Decretos Distritales N° 121 de 2008 modificado por el 578 de 2011 y 478 de 2013; y el Decreto Distrital 419 de 2008, el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y demás normas concordantes, y

CONSIDERANDO

A. Fundamento Legal

Que el Acuerdo Distrital 257 de 2006, *“Por el cual se dictan normas básicas sobre la estructura, organización y funcionamiento de los organismos y de las entidades de Bogotá, distrito capital, y se expiden otras disposiciones”*, creó la Secretaría Distrital del Hábitat, asignándole a ésta, entre otras funciones, la inspección, vigilancia y control al ejercicio de las actividades de enajenación y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda.

Que mediante el artículo 20 del Decreto Distrital 121 de 2008 (el cual derogó el decreto 271 de 2007 que a su vez modificó el Decreto Distrital 571 de 2006 por medio del cual se modifica la estructura organizacional y las funciones de la Secretaría Distrital del Hábitat, asignó a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, entre otras, las funciones de control y vigilancia establecidas en las Leyes 66 de 1968 y 820 de 2003, los Decretos Leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987 y demás normas concordantes; disposición que fue modificada por el Decreto Distrital 578 de 2011, que en su literal i establece:

“i. Emitir los actos administrativos para resolver los recursos de la vía gubernativa que se interpongan en contra de los actos administrativos emanados de las direcciones que dependan de esta Subsecretaría”.

B.- Hechos

1.- La Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda asumió conocimiento de la queja presentada mediante radicado 3-2016-66408-44, por el señor JAIRO HUMBERTO GALVIS MALAVER, en calidad de propietario del apartamento 101 torre 2, en contra del enajenador CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR COMPENSAR, identificado con NIT. 860.066.942-7, por presuntas deficiencias constructivas en el área privada del proyecto de vivienda San Jerónimo de Yuste SM 9-1, ubicado en la Diagonal 15B sur No. 11-80 de esta ciudad. (Folio 4)



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Hoja 2 de 11

RESOLUCIÓN No. 2376 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2018
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

2.- Posteriormente y en atención a lo preceptuado en el artículo 5 del Decreto 572 de 2015, se efectuó visita al proyecto referido, el día 27 de noviembre de 2016, con la presencia del señor Luis A. Plazas, delegado del enajenador CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR COMPENSAR, el señor Jairo Humberto Galvis Malaver y el ingeniero Camilo Ernesto Montoya Céspedes en calidad de funcionario de esta Entidad, quienes suscribieron el acta de visita técnica (Folio 12), y sobre la cual se elaboró informe de verificación de hechos No. 17-081 del 28 de febrero de 2017, el cual describe los siguientes hallazgos (Folios 13-14):

“ 1. ... “Humedad en baño bajo escalera, en filo de ventana Alcoba principal y techo de baño”

Se refiere a humedades que se presentan en el baño bajo la escalera y en los fillos de la ventana de la alcoba principal y techo del baño. En el momento de la visita no se evidencia presencia de agua en el baño. Igualmente se evidencia humedades en los fillos de las ventanas de los espacios mencionados las mismas obedecen a humedades por condensación.

2. ... “ Presión de Agua Fría en Baño principal”

Indica el quejoso que el baño principal ubicado en el segundo piso sufre de falta de presión por lo que en ocasiones no abastece el agua suficiente para encender el calentador de agua caliente que no fue suministrado por el enajenador.

Para los hechos 1 y 2 del presente informe se debe dar cumplimiento al 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.

Y de igual manera se debe dar cumplimiento al régimen de propiedad horizontal

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



RESOLUCIÓN No. 2376 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2018
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

zonas comunes y del espacio público interno de las unidades inmobiliarias cerradas, que serán pagados por los copropietarios.

Por lo anterior y teniendo en cuenta el tiempo transcurrido desde la entrega del inmueble, No se establece existencia de deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones por éstos hechos.”

3.- La Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, solicitó al área técnica dar alcance de los antecedentes debidamente denunciados en las unidades privadas del proyecto, del mismo modo detallar, de ser el caso, los hallazgos de los informes de verificación de hechos de las unidades privadas del proyecto derivadas de las visitas colectivas de los días 26 y 27 de noviembre de 2016 y, finalmente, considerar lo competente del informe de la Comisión de Veedurías de las Curadurías Urbanas de Bogotá D.C., presentado en la sesión del día 16 de mayo de 2017. Por lo anterior se emitió el Concepto Técnico No. 17-588 del 17 de julio de 2017, en el cual se concluyó lo siguiente (Folios 15-16):

“Hechos descritos en el Informe de verificación de hechos No. 17-081 del 28 de febrero de 2017

1. *Humedad en baño bajo escalera, en filo de ventana alcoba principal y techo de baño.*
2. *Presión de agua fría en baño principal*

Del mismo modo, se verifica que el quejoso presentó queja ante la entidad, las mismas se vienen atendiendo en este despacho así:

1-2016-39393 del 31 de mayo de 2016 y 1-2016-43858 del 16 de junio de 2016

Sobre esto se debe indicar que el segundo expediente se unió al primero por cuanto los hechos descritos en la queja hacían referencia a los mismos hechos.

En el expediente 1-2016-39393, que cursa en el despacho, se tiene el informe de verificación de hechos No. 16-942 del 31 de agosto de 2016, dentro de los hallazgos del mismo se tiene:

1. Impermeabilización muro hacia el cerro

El propietario informa que el muro hacia el cerro corresponde al muro subiendo por la escalera el cual se humedece cuando llueve.

Se revisa el muro y se observa en buenas condiciones, no se evidencia humedad latente, se encuentra seco al momento de la visita y el acabado tiene buena apariencia.

2. Ampliación sistema de drenaje de aguas servidas y arreglo tubería lavadero.

El quejoso afirma que la red de aguas negras tiene unas tuberías cuyo diámetro es insuficiente para el drenaje y que desde la caja localizada frente a su apartamento se devuelven estas aguas hacia su apartamento, afectando el área de la cocina y el baño localizado en el primer nivel. Asegura que el baño está inhabilitado y que la tubería del lavadero también se debe reparar por esta razón.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Hoja 4 de 11

RESOLUCIÓN No. 2376 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2018
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

En la visita se revisa la caja que queda frente al apartamento del quejoso y se observa funcionando normalmente, no se observan afectaciones por el hecho descrito en las áreas mencionadas.

3. Humedad en muro al lado de sanitario y arreglo tubería en baño.

Se aclara por parte del quejoso, que el muro al que hace referencia es del baño localizado en el piso 2 del apartamento dúplex, contiguo al muro que divide esta área con la del lavamanos y ducha, que en este proyecto son independientes.

No se evidencio humedad en el muro mencionado, ni en los puntos hidro-sanitarios de sanitario, lavamanos o ducha, tampoco se observaron escapes o humedades en el resto de esta zona. Se encuentran secas en el momento de la visita las áreas descritas.

4. Arreglo de grietas

El quejoso indica que el sitio donde se localizan las grietas mencionadas en la queja, es en la primera alcoba localizada subiendo la escalera, cerca de la ventana en muro y techo. Se le aclara que por su apariencia y tendencia, son fisuras que aparecen por el asentamiento normal de la torre y que no implican afectación de tipo estructural.

5. Hongos en techo de ducha del baño

Se observa en el techo de la ducha del piso dos del apartamento dúplex, hongos generados por la saturación de humedad normal de este espacio que se condensa en el techo, los cuales teniendo en cuenta el tiempo transcurrido desde la fecha de entrega del apartamento en el 2004 y que no se observan en el resto del techo, se considera que se he concentrado solo en esa esquina.

6. Humedad en muro de alcoba por filtro para manejo de aguas freáticas

El propietario informa que el muro de la alcoba ubicada en piso 1 tiene humedad, debido a que detrás de dicho muro está el filtro para manejo de aguas freáticas, que se construyó contiguo a los apartamentos dúplex.

Se observa el muro en buenas condiciones, está seco en el momento de la visita.

Teniendo en cuenta que el propietario ha realizado intervenciones dentro del apartamento y que durante la visita no se observaron evidencias de la existencia de afectaciones en los bienes comunes de los hechos 1, 2, 3, 4, 5 y 6, denunciados por el quejoso, no es posible establecer una deficiencia constructiva o un desmejoramiento de especificaciones sobre los mismos.

En estas condiciones, los hechos objeto de reclamación deben ser corregidos como labor de mantenimiento por parte de la copropiedad en las zonas comunes y por cuenta del propietario en áreas privadas (sic) (subrayado y negrilla fuera de texto).

7. Pago por arreglo de daños y por los perjuicios durante 12 años



RESOLUCIÓN No. 2376 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2018
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

Desde el punto de vista técnico, no se establece deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificación por este hecho.

Así las cosas, respecto de los hechos 1 y 2 del presente concepto, se confirma la calificación y normativa aplicada a cada uno de los anteriores.

Asimismo, se concluye que respecto del informe de la Comisión de Veedurías de las Curadurías Urbanas de Bogotá D.C. presentado en la sesión del día 16 de mayo de 2017 caso No. 1695, este no se relaciona con los hallazgos o los hechos tratados en el presente concepto.

4.- A través del Auto No. 2242 del 25 de septiembre de 2017, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda resolvió en su artículo primero *“Abstenerse de abrir investigación administrativa en contra la sociedad enajenadora CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR COMPENSAR, identificada con NIT. 860.066.942-7.”* (Folios 17-22)

5.- El auto mencionado fue notificado personalmente al señor JAIRO HUMBERTO GALVIS MALAVER, en calidad de quejoso y propietario del inmueble objeto de investigación, el día 10 de octubre de 2017 (Folio 25).

6.- Mediante radicado No. 1-2018-08822 del 13 de marzo de 2018 el señor JAIRO HUMBERTO GALVIS MALAVER, interpuso recurso de reposición y en subsidio de apelación contra el Auto No. 2242 del 25 de septiembre de 2017. (Folios 67-69)

7.- En consecuencia, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda profirió la Resolución No. 247 del 21 de marzo de 2018 *“Por la cual se resuelve Recurso de Reposición...”*, y decidió *“CONFIRMAR”* el Auto No. 2242 del 25 de septiembre de 2017”. (Folios 74-78)

8.- De acuerdo con lo establecido en la Ley 1437 de 2011, se notificó por aviso entregado el 18 de abril de 2018, de la Resolución No. 247 del 21 de marzo de 2018 al señor JAIRO HUMBERTO GALVIS MALAVER, en calidad de quejoso (Folio 86-87). Por su parte, al señor NÉSTOR RICARDO RODRÍGUEZ ARDILA, representante legal de la sociedad enajenadora CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR COMPENSAR, se le comunicó de la Resolución en mención el 26 de marzo de 2018 (Folios 84-85).

II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO

El señor JAIRO HUMBERTO GALVIS MALAVER, en calidad de quejoso, sustenta su recurso bajo los siguientes argumentos:

“Constituyen argumentos que sustentan este recurso, los siguientes: ↘



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Hoja 6 de 11

RESOLUCIÓN No. 2376 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2018

“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

- 1. El día 13 de marzo de 2017 se radico documento con pruebas de los taponamientos de aguas negras en donde se evidencio excavando que las bajantes de aguas negras no están conectadas directamente a las cajas de paso sino al tubo que conecta una caja mediante empalmes hechizos a través de una T y un codo con lo cual se dificulta realizar el mantenimiento y lo que ocasiona los taponamientos perjudicando así los apartamentos dúplex, en dicho documento se anexaron pruebas fotográficas y videos de la etapa 9 los cuales no tuvieron en cuenta frente a nuestra reclamación.*
- 2. En este mismo video se evidencia que una canal que recoge el agua de los techos es de aproximadamente 20 centímetros y que reducen mediante un codo para transformar en una bajante de escasos 3 cm de ancho no es suficiente solicitamos hacer un cálculo o estudios que se acerquen más a la realidad y problemática que estamos viviendo.*
- 3. Que el radicado 1-2017-13948 no fue anexado ni tampoco se dio respuesta en los términos establecidos por la ley lo que convierte en un silencio administrativo.*
- 4. Nosotros los propietarios de la súper manzana 9 pertenecemos al macro proyecto ofrecido por Compensar caja de Compensación quien nos ofreció Salón Comunal, Polideportivo productos de los cuales no estamos siendo beneficiados pues no existen lo que constituye en un detrimento patrimonial nuestro patrimonio. Si bien se debe a licencias también es cierto que fue sancionado compensar por entes de control por violar las normas de silvicultura entre otras”*

III. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Teniendo en cuenta lo anterior, procede este Despacho a resolver el recurso de apelación presentado por el señor JAIRO HUMBERTO GALVIS MALAVER, en su condición de propietario del Apartamento 101 de la Torre 2 del proyecto de vivienda San Jerónimo de Yuste SM 9-1, contra el Auto No. 2242 del 25 de septiembre de 2017.

Inicialmente debe recalcar este Despacho que el fundamento de una sanción es precisamente el incumplimiento a la normatividad vigente en materia de construcción de vivienda en el Distrito Capital, dado que dentro de las obligaciones del enajenador se encuentra la de entregar en perfecto estado las obras o proyectos que desarrolle dentro de su actividad y atender los requerimientos de los propietarios cuando se presenten fallas o deficiencias en los mismos.

Bajo esta premisa, se encuentra que esta Entidad abocó el conocimiento de la queja interpuesta por el señor JAIRO HUMBERTO GALVIS MALAVER, en su condición de propietario del Apartamento 101 de la Torre 2 del proyecto de vivienda San Jerónimo de Yuste SM 9-1, por presuntas deficiencias constructivas en las áreas privadas del referido inmueble. En concordancia con el procedimiento establecido en el Decreto Distrital 572 de 2015, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda dio aplicación a su artículo quinto, el cual reza:



RESOLUCIÓN No. 2376 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2018

“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

“Artículo 5º. Verificación de los hechos objeto de la queja. De ser necesario y previo análisis de los hechos, circunstancias y naturaleza de la queja, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, o quien haga sus veces, practicará visita técnica al inmueble para verificar los hechos de la queja, los denunciados durante la visita y aquellos que incorpore el servidor encargado, en cumplimiento de las facultades oficiosas de la entidad.

Esta visita deberá ser practicada dentro de los dos meses siguientes a la fecha del vencimiento del término del traslado de la queja o al vencimiento del plazo propuesto por el enajenador o arrendador para realizar las intervenciones en respuesta al requerimiento previo. En el evento en que el plazo señalado en la misma sea considerado excesivo por parte de la administración, la visita se practicará dentro del mes siguiente a la respuesta del traslado.

De la práctica de la diligencia se levantará un acta que será suscrita por los asistentes debidamente identificados con nombre completo y número de documento de identificación y en la cual se consignarán la totalidad de los hechos constatados, en atención a la queja, los denunciados durante la visita y los que de oficio se establezcan por el funcionario encargado de la visita.

El servidor designado para llevar a cabo la visita realizará un informe técnico sobre los hallazgos encontrados con base en el acta a la que hace alusión el inciso anterior, el cual deberá ser elaborado y presentado dentro de los dos (2) meses siguientes a su práctica.”

De este modo, el Informe de Verificación de Hechos No. 17-081 del 28 de febrero de 2017, con ocasión a la visita técnica efectuada en el inmueble el 27 de noviembre de 2016 (Folios 13-14), da claridad sobre la inexistencia de deficiencias constructivas o desmejoramiento de especificaciones para los hechos **“1. Humedad en baño bajo escalera, en filo de ventana alcoba principal y techo de baño, 2. Presión de agua fría en baño principal,** en consideración a que operó el fenómeno de pérdida de oportunidad sancionatoria, siendo esta la razón por la cual los hechos sobre los cuales abocó conocimiento la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda no prestan, en los términos del artículo 6º del Decreto Distrital 572 de 2015, el mérito suficiente para aperturar una investigación administrativa en contra de la sociedad enajenadora.

Aunado a ello, es oportuno indicar que se emitió Concepto Técnico No. 17-588 del 17 de junio de 2017, por parte del ingeniero Camilo Ernesto Montoya Céspedes, en el cual se informó que las investigaciones con radicado No. 1-2016-39393 del 31 de mayo de 2016 y 1-2016-43858 del 16 de junio de 2016, se acumularon, y para la investigación con radicado No. 1-2016-39393 del 31 de mayo de 2016 se realizó el informe de verificación de hechos No. 16-942 del 31 de agosto de 2016, en el que se encontraron como hallazgos los siguientes: **1. Impermeabilización muro hacia el cerro, 2. Ampliación sistema de drenaje de aguas servidas y arreglo tubería lavadero, 3. Humedad en muro al lado de sanitario y arreglo tubería en baño, 4. Arreglo de grietas, 5. Hongos en techo de ducha del baño, 6. Humedad en muro de alcoba por filtro para manejo de aguas freáticas 7. Pago por arreglo de daños y por los perjuicios**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Hoja 8 de 11

RESOLUCIÓN No. 2376 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2018

“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

durante 12 años, sin embargo, se concluyó que estos hechos no guardan relación con los hallazgos tratados en la presente investigación.

Sobre el particular, es procedente aclarar que la **pérdida de oportunidad** es el tiempo con el que cuenta el ciudadano que adquirió una vivienda en la ciudad de Bogotá D.C., para presentar la queja en contra de la sociedad enajenadora por presuntas deficiencias constructivas ante la Secretaría Distrital del Hábitat. Es el término con que cuenta el ciudadano para acudir a la Administración Distrital y poner en conocimiento el hecho generador y la posible vulneración a la normatividad por medio del cual las sociedades constructoras deben edificar en el Distrito Capital, dicho término perentorio se encuentra tipificado en el artículo 14 del Decreto Distrital 572 de 2015:

ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO. 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 cuando 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 dos (2) años siguientes a la fecha de las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.

De acuerdo con el acervo probatorio que reposa en el plenario, la entrega del inmueble fue realizada en el mes de enero de 2005 (Folio 13), por lo tanto, en el caso objeto de estudio operó la pérdida de oportunidad, es decir, la Secretaría Distrital del Hábitat ya no cuenta con la facultad para conocer los hechos por presuntas deficiencias constructivas en contra de la sociedad enajenadora CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR COMPENSAR, en consideración de que los hechos que dieron origen a la actuación administrativa fueron conocidos por parte de la Administración Distrital el día 16 de septiembre de 2016, fecha en que la parte interesada radicó la queja ante esta Entidad, sobrepasando el término máximo brindado por la norma para que la Subsecretaría avocara conocimiento de las



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Hoja 9 de 11

RESOLUCIÓN No. 2376 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2018
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

inconformidades por presuntas deficiencias constructivas o desmejoramiento de las especificaciones técnicas.

Es de tener en cuenta que esta Subsecretaría, en ejercicio de sus funciones adelanta las actuaciones administrativas correspondientes, las cuales están sujetas a los procedimientos contemplados en los Decretos Distritales expedidos para tal efecto, sin que se desconozca el debido proceso, el cual ha de entenderse como la aplicación procesal contenciosa del principio de legalidad que busca preservar el derecho de defensa del investigado; situación que efectivamente se vislumbra en el caso sub-examine, por cuanto todas las actuaciones administrativas, se desarrollan garantizando la correcta producción de los actos administrativos.

Por medio de numerosas sentencias la Corte constitucional se ha pronunciado sobre el debido proceso administrativo estableciendo:

“Dentro del campo de las actuaciones administrativas “el debido proceso es exigente en materia de legalidad, ya que no solamente pretende que el servidor público cumpla las funciones asignadas, sino además que lo haga en la forma como determina el ordenamiento jurídico”. Efectivamente, las actuaciones de la Administración son esencialmente regladas y están sujetas a dicho principio de legalidad. El poder de actuación y decisión con que ella cuenta no puede utilizarse sin que exista una expresa atribución competencial; de no ser así, se atentaría contra el interés general, los fines esenciales del Estado y el respeto a los derechos y las libertades públicas de los ciudadanos vinculados con una decisión no ajustada a derecho. (subrayado fuera del texto)

(...)

En cuanto al derecho de defensa “La efectividad de ese derecho en las instancias administrativas supone la posibilidad de que el administrado interesado en la decisión final que se adopte con respecto de sus derechos e intereses, pueda cuestionarla y presentar pruebas, así como controvertir las que se alleguen en su contra, pues, a juicio de la Corte, de esta forma se permite racionalizar el proceso de toma de decisiones administrativas, en tanto que “ello evidentemente constituye un límite para evitar la arbitrariedad del poder público”. La protección del derecho aludido, en este primer ámbito referido, ha permitido a la Corte manifestar que la vía gubernativa hace viable la garantía de la protección del derecho de defensa (y contradicción) de los administrados ante la propia sede de la Administración”¹. (Subrayado fuera del texto)

El carácter fundamental del Derecho al Debido Proceso proviene de la coherencia con el principio de legalidad al que deben compaginarse no solo las autoridades judiciales, sino también los procesos administrativos. Es una defensa de los procedimientos, es especial de la posibilidad de ser oído y vencido en juicio; adicionalmente comprende no solo la observancia de los pasos que la Ley impone a los

¹ Sentencia T-1341/01, M.P. Álvaro Tafur Galvis



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Hoja 10 de 11

RESOLUCIÓN No. 2376 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2018
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

procesos judiciales y administrativos, sino también el respeto a las formalidades propias de cada procedimiento, que se encuentran contenidas en general en la normatividad que lo regula, el tipo de intereses en los procesos y las facultades de los servidores públicos encargados de resolver.

Visto lo anterior, es de reiterar que esta Subsecretaría atendió las etapas y términos contenidos en el Decreto 572 de 2015, el cual regula el procedimiento especial para el cumplimiento de las funciones de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat.

De otra parte, es importante precisar que los argumentos esgrimidos por el recurrente en el recurso de reposición y en subsidio apelación, no guardan relación ni coincidencia con los hechos y fundamentos del Auto No. 2242 del 25 de septiembre de 2017 *“Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa y se ordena su archivo”*, lo que le impide a esta Entidad pronunciarse sobre los aspectos debatidos en este escrito, teniendo en cuenta que los mismos corresponden a otras quejas relacionadas con otros radicados, describiendo hechos que afectan las zonas comunes de la copropiedad y no a las áreas privadas objeto de esta investigación: 1. Humedad en baño bajo escalera, en filo de ventana alcoba principal y techo de baño y 2. Presión de agua fría en baño principal.

Respecto al tema, es importante relacionar lo que el Consejo de Estado ha señalado en Sentencia del 29 de junio de 2017, Exp. 20838, C.P. Dr. Jorge Octavio Ramírez Ramírez, frente a la sustentación del recurso de apelación:

“no existe una fórmula sacramental, basta que el apelante controvierta la sentencia con argumentos que apunten a desvirtuarla total o parcialmente y sirvan de marco al juez de segunda instancia para llevar a cabo la función revisora”.

Bajo esa premisa, los argumentos expuestos por la parte recurrente no resultan suficientes para desvirtuar la decisión contenida en el acto administrativo objeto de recurso; en consecuencia, este Despacho no acogerá los motivos de inconformidad planteados por la parte apelante, pues estima que los mismos no están llamados a prosperar.

En ese tenor, por las razones expuestas, y en ejercicio de las facultades de Inspección, Vigilancia y Control sobre enajenadores de vivienda otorgadas a esta Subsecretaría, no es procedente continuar adelantando actuaciones administrativas dentro del caso sub-examine, bajo este entendido se comparte las decisiones tomadas en el Auto No. 2242 del 25 de septiembre de 2017 por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.

En mérito de lo expuesto, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda,



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Hoja 11 de 11

RESOLUCIÓN No. 2376 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2018
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: CONFIRMAR en todas sus partes el Auto No. 2242 del 25 de septiembre de 2017, *“Por el cual se abstiene de abrir una investigación y se ordena su archivo”*, proferido por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, por las razones expuestas en la parte considerativa del presente acto administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFICAR el contenido de este acto administrativo al representante legal, o quien haga sus veces, del enajenador sociedad CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR COMPENSAR, de conformidad con lo establecido en el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR el contenido de este acto administrativo al señor JAIRO HUMBERTO GALVIS MALAVER, en calidad de propietario del apartamento 101 torre 2 del proyecto de vivienda San Jerónimo de Yuste SM 9-1, de conformidad con lo previsto en el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO CUARTO: Contra la presente resolución no procede recurso alguno de conformidad con lo establecido en el artículo 87 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C. a los (20) días del mes de diciembre de 2018.

LESLIE DIAHANN MARTÍNEZ LUQUE
Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la
Secretaría Distrital del Hábitat

Elaboró: William Galeano Palomino - Abogado Contratista SIVCV
Revisó: Jesús Hernando Ibarra González - Profesional Especializado