

Bogotá D.C.

Señor (a)  
**KAREN YAMILE CRUZ DELGADO**  
Propietaria del Apartamento 106 Torre 6 (o quien haga sus veces)  
**CONJUNTO RESIDENCIAL EL SÓL DE SAN CARLOS I - P. 4**  
**CALLE 43A SUR # 12 A- 55**  
Bogotá D.C.

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA  
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT  
AL RESPONDER CITAR EL NR.  
**7-2019-07001**  
FECHA: 2019-02-13 12:07 PRO 5434EE FOLIO: 1  
ANEXOS: 4  
ASUNTO: Aviso de notificación  
DESTINATARIO: karen yamile delgado  
TIPO: OFICIO SALIDA  
SEN - EDHT - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

Referencia: Aviso de Notificación  
Tipo de acto administrativo: **AUTO No 4364 de 19 de DICIEMBRE de 2018**  
Expediente No. 1-2017-45861-1

Respetado (a) Señor (a):

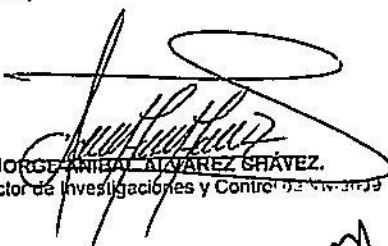
De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra del Acto Administrativo AUTO No 4364 de 19 de DICIEMBRE de 2018, proferida por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría 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, el cual podrá interponer en la diligencia de notificación personal o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación según el caso, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 74 y siguientes de la Ley 1437 de 2011 – C.P.A.C.A. el literal i) del artículo 20 del Decreto Distrital 121 de 2008.

Cordialmente,

  
**JORGE AMIEL ÁLVAREZ GRÁVEZ,**  
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Alejandra Calderón R - Contratista SIVCV  
Revisó: Diana Carolina Merchán - Profesional Universitario SIVCV  
Anexos: Folios (4)



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 4364 DEL 19 DE DICIEMBRE 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 por la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, los Decretos Distritales 572 de 2015, 121 de 2008, el Acuerdo 079 de 2003, demás normas concordantes, y,

**CONSIDERANDO:**

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, asumió el conocimiento de la queja presentada por la señora **KAREN YAMILE CRUZ DELGADO**, en calidad de propietaria del Apartamento 106 de la Torre 6, frente a los hechos ocurridos en el proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL EL SOL DE SAN CARLOS I-P.H**, ubicado en la Calle 43 A Sur # 12 A - 55 de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las áreas privadas del citado inmueble, en contra de la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A**, identificada con Nit. 860.513.493-1 Representada Legalmente (o quien haga sus veces), por la señora **BEATRIZ HELENA GARCÍA**, actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2017-45861 del 14 de junio de 2017, Queja No. 1-2017-45861 (Folios 1-4).

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 responsable del proyecto es la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A**, identificada con Nit. 860.513.493-1, a la que le fue otorgado el Registro de Enajenación No. 186073 (folio 6).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4º del Decreto Distrital No. 572 de 2015, esta Subdirección a través de los Radicados Nos. 2-2017-51591 y 2-2017-51593 del 6 de julio de 2017, corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora **URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A**, identificada con Nit. 830.012.053-3 y le informó al quejoso la actuación llevada a cabo.

Que la sociedad enajenadora mediante Radicado No. 1-2017-58659 del 26 de julio de 2017, recorrió el traslado de la queja (Folios 12 a 13).

Que en atención a lo previsto en el artículo 5º del Decreto Distrital No. 572 de 2015, esta

X



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

**AUTO No. 4364 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2018**

Página 2 de 8

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

Subdirección estimó necesaria la realización de una vista de carácter técnico para verificar los hechos objeto de la queja, la que se realizó el día 26 de octubre de 2018, diligencia a la que asistió, la señora **KAREN YAMILE CRUZ**, en calidad de propietaria del Apartamento 106 de la Torre 6 y la señora **SHÁRON ARLYNE TORRES**, Apoderado de la sociedad enajenadora, tal como se logra corroborar del Acta de Visita Técnica visible a folio 24 del expediente.

Que mediante Radicado No. 1-2017-83578 del 3 de octubre de 2018, la sociedad enajenadora da un alcance al traslado de la queja (Folios 21 a 23).

Que como consecuencia de la visita técnica realizada, se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 18-740 del 28 de noviembre de 2018 (Folios 26 a 27), en el cual se concluyó:

*"El inmueble fue entregado aproximadamente en el mes de octubre de 2010.*

**HALLAZGOS**

*Se verifican los hechos así:*

**1. HUMEDADES CUARTO PRINCIPAL:**

*Imagen N.1 Imagen N.2*

*En la visita no se observa humedad en la habitación principal (Imágenes N.1 y N.2). La representante del enajenador menciona que realizaron reparaciones, según formato de atención de garantías de los arreglos llevados a cabo por la sociedad, la cual, se encuentra anexa al radicado N.1-2017-45861 de fecha 26 de julio de 2017. La propietaria confirma las reparaciones y que a la fecha no se han vuelto a presentar.*

*Por lo anterior; no se establece deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones.*

**2. LEVANTAMIENTO DE PISOS EN EL APARTAMENTO (CUARTO):**

*Imagen N.3 Imagen N.4*

*En el recorrido por la propiedad no se observa levantamiento de piso en el apartamento (Imágenes N.3 y N.4). La representante del enajenador menciona que se realizaron las reparaciones pertinentes; teniendo en cuenta el formato de atención de garantías de los*



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

*arreglos llevados a cabo por la sociedad de fecha 26 de julio de 2017, el cual, enuncia "(...) Daño de piso laminado por filtración desde el exterior. Se hará un acuerdo de transacción por daños en el piso laminado. (...)" y en el oficio de radicado N.1-2017-58569 de fecha 26 de julio de 2017, por el enajenador el cual, enuncia "(...) es importante resaltar que Constructora Bolívar, asumirá el valor correspondiente al cambio del piso laminado que fue afectado por la filtración, el material y la mano de obra. (...)"; igualmente la propietaria comenta que se realizó cambio de piso del apartamento y que a la fecha no se han vuelto a presentar filtraciones.*

*Así las cosas; no se establece deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones.*

### **3. HUMEDADES FACHADA (CUARTO PRINCIPAL):**

*Imagen N.5 Imagen N.6 Imagen N.7*

*En el recorrido de la visita no se evidencian filtraciones en las áreas que colindan con la fachada del apartamento especialmente en la alcoba principal (Imágenes N.1 y N.2). La representante del enajenador comenta que realizaron los arreglos pertinentes en el andén (Imagen N.7) en el mes de julio de 2017, con las cuales, no se han vuelto a presentar filtraciones en estas zonas como lo comenta la propietaria con la firma del acta de visita*

*Por lo anterior; no se establece deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones."*

## **VALORACIÓN DEL DESPACHO**

### **1. Competencia**

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

## AUTO No. 4364 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2018

Página 4 de 8

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

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 Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, se encuentra la de controlar la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, función que desarrolla mediante la 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, 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 contra la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.**, identificada con Nit. 860.513.493-1 Representada Legalmente (o quien haga sus veces), por la señora **BEATRIZ HELENA GARCÍA**.

### 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 DÉCIMO CUARTO. Oportunidad para imponer sanciones.** - Los hechos relacionados con la existencia de deficiencias constructivas o el desmejoramiento de especificaciones técnicas deberán sancionarse por la Subsecretaria 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*





**AUTO No. 4364 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2018**

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

*dichas afectaciones.*

*Las afectaciones graves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas cuando 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 realizado 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."*

En ese sentido, para valorar la procedencia de la actuación en comento, para el caso en concreto se debe identificar que la fecha de entrega de las áreas privadas del Apartamiento 106 de la Torre 6 del proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL EL SOL DE SAN CARLOS I-P.H.**, el cual sucedió conforme al Acta de Visita el 28 de octubre de 2010 (Folio 14) y la queja se interpuso el 14 de junio de 2017, razón por la que se encuentra por fuera de los términos señalados en el Decreto antes transcrito, y se presenta el fenómeno de la pérdida de oportunidad.

**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*





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 4364 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2018

Página 6 de 8

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

lo prevea.<sup>11</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. 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>12</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 No. 572 de 2015.

#### 4. Análisis probatorio y conclusión

Revisado el acervo probatorio obrante en el expediente que nos ocupa y teniendo en cuenta el Informe de Verificación de Hechos emitido por el Área Técnica No. 18-740 de 28 de noviembre de 2018 (Folios 26 a 27), se estableció que respecto de los hechos denunciados por la propietaria del Apartamento 106 de la Torre 6 como: **"1. HUMEDADES CUARTO PRINCIPAL, 2. LEVANTAMIENTO DE PISOS EN EL APARTAMENTO (CUARTO), y**

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

<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 HABITAT

AUTO No. 4364 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2018

Página 7 de 8

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

**3. HUMEDADES FACHADA (CUARTO PRINCIPAL)**", no constituyen deficiencias constructivas o desmejoramientos de especificaciones técnicas, en razón a que la sociedad enajenadora subsanó los mismos, razón por la cual, este Despacho debe abstenerse de iniciar investigación administrativa, en concordancia con lo contenido en artículo sexto el Decreto Distrital 572 de 2015, a saber:

*"(...) ARTÍCULO SEXTO. Auto de Apertura de Investigación. - Dentro del mes siguiente a la fecha de presentación del informe técnico, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o la dependencia que haga sus veces, determinará la procedencia de la apertura de investigación en el evento de encontrarse indicios o hechos que puedan constituir infracciones a la normatividad que rige el ejercicio de las actividades controladas. En caso contrario, se procederá a decretar la abstención de apertura de investigación y el archivo de las actuaciones administrativas adelantadas, mediante acto administrativo motivado (...)". (Subrayado fuera de texto)*

En virtud de lo expuesto, esta Subdirección encuentra que no es procedente continuar la investigación administrativa en contra de la sociedad enajenadora, toda vez que, de las pruebas obrantes dentro del expediente, se constituyó que los hechos denunciados no se presentan y además se configura el fenómeno de la pérdida de oportunidad.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

#### RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO:** Abstenerse de abrir investigación administrativa contra la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A**, identificada con Nit. 860.513.493-1 Representada Legalmente (o quien haga sus veces), por la señora **BEATRIZ HELENA GARCÍA**, en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente Auto.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Archívese la actuación administrativa con radicado No. 1-2017-45861-1, iniciada en contra de la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A**, identificada con Nit. 860.513.493-1 Representada Legalmente (o quien haga sus veces), por la señora **BEATRIZ HELENA GARCÍA**, en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente Auto.





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 4364 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2018**

Página 8 de 8

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

**ARTÍCULO TERCERO:** Notifíquese el contenido del presente auto a la sociedad enajenadora **URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A**, identificada con Nit. 830.012.053-3 Representada Legalmente (o quien haga sus veces), por el señor **RAFAEL AUGUSTO MARÍN VALENCIA**.

**ARTÍCULO CUARTO:** Notifíquese el contenido del presente Auto a la señora **KAREN YAMILE CRUZ DELGADO**, propietaria del Apartamento 106 de la Torre 6 del proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL EL SOL DE SAN CARLOS I -P.H.**

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

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

### NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C., a los diecinueve (19) días del mes de diciembre de dos mil dieciocho (2018).

  
**JORGE ANIBAL ALVAREZ CHÁVEZ**  
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Luis Alberto Gómez Lozano - Contratista SICV  
Revisó: Carlos Andrés Sánchez - Contratista SICV.

X