



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

Bogotá D.C.

Señor (a)

REPRESENTANTE LEGAL O QUIEN HAGA SUS VECES

PROYECTO DE VIVIENDA: SENDEROS DEL PORVENIR IV MANZANA 1 SECTOR 2

TEL: 3208250773

CARRERA 100 # 50 B - 45 SUR OFICINA DE ADMINISTRACIÓN

BOGOTÁ D.C.

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
MANZANA 1 SECTOR 2
2-2019-14348
FECHA: 19-03-22 09:11 PRO 556363 FOLIOS: 1
ANEXOS: 1
ASUNTO: Aviso de notificación
DESTINO: PROYECTO DE VIVIENDA SENDEROS DEL
PORVENIR IV
TIPO DE ACTO ADMINISTRATIVO: NOTIFICACIÓN
ORIGEN: SIVCV - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

Referencia: AVISO DE NOTIFICACIÓN
Tipo de Acto Administrativo: **AUTO 737 del 25 DE ABRIL DE 2018**

Expediente No. 1-2016-33334-1

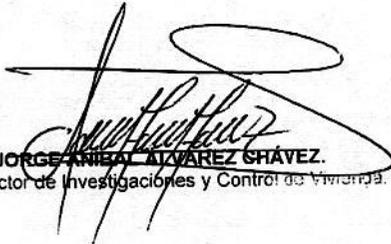
Respetado (a) Señor (a):

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra de (la) **AUTO 737 del 25 DE ABRIL DE 2018**, proferida por la **Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda**, de la Secretaría 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 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.


JORGE ANIBAL ÁLVAREZ CHÁVEZ.
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda.

Elaboró: *Maria Jose Pineda Hoyos - Contratista SIVCV*
Revisó: *Diana Carolina Merchán - Profesional Universitario Grado Doce SIVCV*
Anexo: **AUTO 737 del 25 DE ABRIL DE 2018 FOLIOS: 4**

Calle 52 No. 13-64
Conmutador: 358 16 00
www.habitatbogota.gov.co
www.facebook.com/SecretariaHabitat
@HabitatComunica
Código Postal: 110231



**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 737 DE 25 DE ABRIL DE 2016

Página 1 de 3

"Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa y se ordena su archivo"

**EL SUBDIRECTOR DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA
SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA
DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT**

En ejercicio de las atribuciones conferidas en los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, Decretos Distritales 121 de 2008, 572 de 2015, Acuerdo Distrital 079 de 2003, demás normas concordantes y,

CONSIDERANDO:

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat en virtud de su competencia y de conformidad con lo dispuesto por el parágrafo del artículo 1° del Decreto Distrital 572 de 2015, asumió el conocimiento de la queja presentada por la señora **MARTHA LUCIA DELGADO CONTRERAS**, en calidad de administradora del proyecto de vivienda **SENDEROS DEL PORVENIR IV MZI SECTOR 2**, ubicado en la carrera 100 # 50B – 45 SUR, de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las zonas comunes del citado proyecto de vivienda, en contra de la sociedad enajenadora **APIROS S.A.S.** identificada con el Nit. 800.240.724-5 representada legalmente por el señor **JORGE LUIS LOPEZ ESGUERRA** (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2016-33334 del 06 de mayo de 2016, Queja No. 1-2016-33334-1 (folios 1 a 56).

Que una vez revisado el Sistema de Información Distrital de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda SIDIVIC con el que cuenta la entidad, se constató que el responsable del proyecto de vivienda es la sociedad enajenadora **APIROS S.A.S.** identificada con el Nit. 800.240.724-5 a la que le fue otorgado el registro de enajenación No. 95001 (folio 440).

Bajo radicado No. 1-2016-43953 de fecha 16 de junio de 2016, por medio del cual el Consejo de Administración del proyecto de vivienda **SENDEROS DEL POPRVENIR IV MZI SECTOR 2**, interpone derecho de petición con el fin de que los daños por los cuales se interpone la queja sean reparados en la mayor brevedad posible, visible a folios 57 a 338.

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2016-36273 del 17 de mayo de 2016 (folio 341) este Despacho corrió traslado de la queja al enajenador para que en un término de diez (10) días hábiles se manifestara sobre los hechos denunciados e indicara de manera puntual si daría solución a los mismos.

Que mediante comunicación con radicado No. 1-2016-40826 de fecha 03 de junio de 2016



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

ACTO No. 737 DE 25 DE ABRIL DE 2018

Página 2 de 8

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

(folios 342 a 354), la sociedad enajenadora solicitó la ampliación del término para dar contestación del traslado de la queja, toda vez que se debe realizar una visita de verificación de los hechos, además establece que los apartamentos fueron entregados en el año 2010.

Que mediante comunicación con radicado No. 1-2016-46309 de fecha 23 de junio de 2016 (folios 355 a 372), la sociedad enajenadora se manifestó respecto a los hechos objeto de la queja, señalando que:

"...del anterior informe puede concluirse que las afectaciones presentadas se derivan de una evidente falta de mantenimiento preventivo por parte de la copropiedad tanto en el manto de la cubierta como en las fachadas, ocasionando las filtraciones, fisuras y humedades al interior de los apartamentos; afectaciones éstas que pueden evitarse con un adecuado mantenimiento preventivo; y que de ninguna forma configuran una falla de carácter estructural."

Que mediante radicado No. 1-2016-54454 de fecha 25 de julio de 2016 (folios 373 a 377), la sociedad enajenadora solicitó la ampliación del término para dar contestación del traslado de la queja, toda vez que se debe realizar una visita de verificación de los hechos, además establece que los apartamentos fueron entregados en el año 2010.

Que mediante radicado No. 1-2016-62344 de fecha 30 de agosto de 2016 (folios 378 a 428), la sociedad enajenadora allega las fechas en las cuales se hizo entrega de las zonas comunes y por ende cual es el término de la garantía. Además de lo anterior, allega informe dentro del cual se evidencian que las afectaciones son en razón a la falta de mantenimiento por parte de la copropiedad.

Que de conformidad con los antecedentes expuestos y en atención a lo previsto en el artículo 5 del Decreto 572 de 2015, esta Subdirección estimó necesaria la realización de una visita de carácter técnico; mediante documentos con radicados No. 2-2016-59919 y 2-2016-59922 de 17 de agosto de 2016 (folios 429 y 430), se comunicó tanto a la sociedad enajenadora como al quejoso, la fecha y hora de la práctica de la visita técnica al proyecto de vivienda materia de investigación.

La visita técnica se realizó el día 07 de septiembre de 2016, la cual contó con la participación de la señora **PAULA MORENO**, en calidad de representante de la administración, visible a folio 431.

Por medio de Informe de Verificación de Hechos No. 16-1014 del 30 de septiembre de 2016 que obra en el expediente a folios 432 a 439, en el cual se concluyó:



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 737 DE 25 DE ABRIL DE 2018

Página 3 de 8

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

"HALLAZGOS:

Se realiza recorrido por los sectores 1 y 2 en el que se constata:

- 1. Fisuras por asentamiento normal y por dilataciones en puntos fijos y muros, que no comprometen elementos estructurales.*
- 2. No se evidencia pérdida de verticalidad en ninguna de las edificaciones que hagan pensar en la ocurrencia de asentamientos diferenciales o anormales.*
- 3. Las zonas duras exteriores no presentan hundimientos o deformaciones producto de asentamientos o comportamientos inadecuados del terreno.*
- 4. Los andenes se encuentran en buenas condiciones con las dilataciones normales entre el andén y la edificación.*
- 5. Deterioro normal de las cañuelas.*
- 6. Presencia de humedades en puntos fijos por filtraciones provenientes de la cubierta.*
- 7. Aunque no se evidenciaron durante la diligencia, la administración denuncia existencia de humedades en las áreas privadas por los marcos de las ventanas y por filtraciones de la cubierta. Se aclara que estos temas son objeto de investigaciones por parte de la Subsecretaría.*

En estas condiciones, no establece existencia de deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificación.

Considerando el tiempo de entrega del conjunto residencial, las fisuras leves encontradas y las humedades en áreas comunes deben ser corregidas como labor de mantenimiento por parte de la administración, 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.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 737 DE 25 DE ABRIL DE 2018

Página 4 de 8

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

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

En relación con todo lo expuesto, el despacho entra a valorar todas las actuaciones administrativas desarrolladas en la investigación de los hechos objeto de queja, aunado a las manifestaciones de las partes, respetándoles el debido proceso, garantías constitucionales y legales, para proferir la respectiva decisión.

VALORACIÓN DEL DESPACHO

1. Competencia

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda cumple las funciones de inspección, vigilancia y control exclusivamente sobre las personas naturales o jurídicas que realicen actividades de enajenación de cinco (5) o más inmuebles destinados a vivienda. Lo anterior de conformidad con el artículo 12, numeral 12, del Decreto Ley 1421 de 1993, el Acuerdo Distrital 16 de 1997, la Ley 66 de 1968, el Decreto Ley 2610 de 1979, el Decreto Ley 078 de 1987, el Decreto Nacional 405 de 1994, y los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015.

Dentro de las competencias asignadas a la autoridad encargada de la inspección, vigilancia y control de la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, se encuentra la consagrada en el numeral 7º del artículo 2º del Decreto 78 de 1987, en virtud del citado artículo 2º, y competencias asignadas al Distrito Capital y en particular a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, se encuentra la de controlar la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, función que desarrolla mediante la toma de los correctivos necesarios para contrarrestar las situaciones de incumplimiento de las normas que rigen dicha actividad, a través de la imposición de órdenes y requerimientos; facultades que se encuentran también consagradas en la Ley 66 de 1968 y en el Decreto 2610 de 1979, 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*



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 737 DE 25 DE ABRIL DE 2018

Página 5 de 9

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

correspondientes sanciones"

En atención a lo expuesto, resulta claro que esta Subdirección es competente para adelantar la presente actuación administrativa en contra de la sociedad enajenadora **APIROS S.A.S.** identificada con el Nit. 800.240.724-5 representada legalmente por el señor JORGE LUIS LOPEZ ESGUERRA (o quien haga sus veces).

2. Oportunidad

Para valorar la procedencia de la actuación en comento, para el caso concreto se deben identificar los momentos descritos en el artículo 14 del Decreto 572 de 2015, relativos a la oportunidad para imponer sanciones; norma que cita lo siguiente:

"Artículo 14. Oportunidad para imponer sanciones y órdenes. Los hechos relacionados con la existencia de deficiencias constructivas o el desmejoramiento de especificaciones técnicas deberán sancionarse por la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o por la autoridad que haga sus veces, de conformidad con los siguientes términos:

Las afectaciones leves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas cuando se hubieren presentado dentro del año siguiente a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro del año siguiente a las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.

Las afectaciones graves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas si se hubieran presentado dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro del año siguiente a la fecha de las reparaciones que hubiera hecho el constructor o enajenador por dichas afectaciones.

Las afectaciones gravísimas, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, se sancionarán cuando se hubieran presentado dentro de los diez (10) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, o dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones."
(Subrayado fuera de texto)

En ese sentido, para valorar la procedencia de la presente actuación administrativa, para el caso particular resulta oportuno identificar que la entrega de las zonas comunes en cuestión



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

ocurrió en abril de 2010 (folio 431) y que la fecha en que los hechos objeto de verificación fueron puestos en conocimiento ante este Despacho, corresponde al día 06 de mayo de 2016.

3. Desarrollo de la actuación

La presente investigación se adelantó respetando el debido proceso que se debe observar en todo tipo de actuaciones administrativas, al respecto la Corte Constitucional ha expuesto en numerosas jurisprudencias el alcance del principio constitucional del debido proceso en lo que a procedimientos de tipo administrativo se refiere, así:

"Es a este último aspecto a donde remite el artículo 29 de la Constitución: "El debido proceso se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas. " La Corte, en, numerosas sentencias, ha explicado el alcance de este principio, especialmente cuando se refiere al debido proceso administrativo. Ha señalado que excluir al administrado del conocimiento previo de la sanción a aplicar y negar, por ende, la posibilidad de controvertirla antes de su imposición, vulnera el derecho fundamental al debido proceso, pues puede convertirse en un acto arbitrario, contrario al Estado de derecho. También ha manifestado esta Corporación, que lo que la norma constitucional pretende es que la aplicación de una sanción sea el resultado de un proceso, por breve que éste sea, aún en el caso de que la norma concreta no lo prevea."¹ (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."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, 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.

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

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 737 DE 25 DE ABRIL DE 2019

Página 7 de 7

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

Esta situación efectivamente se evidencia en el caso que se analiza, por cuanto la actuación administrativa surtida hasta esta instancia se adelantó en cumplimiento a los decretos distritales y demás normas específicas para la materia. Igualmente, se observó el procedimiento que las mismas establecen en cuanto a la oportunidad de pronunciarse sobre el contenido de la queja y la oportunidad de participar en la práctica del informe de verificación de los hechos, como medio de prueba.

Con fundamento en lo anterior, este Despacho ha actuado conforme a la ley, dentro de la órbita de sus funciones y en congruencia con el principio de legalidad, atendiendo el procedimiento dispuesto en el Decreto Distrital 572 de 2015.

4. Análisis probatorio

Aclarado lo anterior, esta Subdirección considera que revisado el acervo probatorio obrante en el expediente del caso particular y teniendo en cuenta el Informe de Verificación de Hechos No. 16-1014 del 30 de septiembre de 2016 (folios 432 a 439), emitido por el área técnica, se debe señalar que para este caso en particular no se encontraron deficiencias constructivas ni desmejoramiento de especificaciones técnicas que atenten contra las condiciones estructurales del bien, atribuibles o de responsabilidad del enajenador, sino que por el contrario corresponden a labores de mantenimiento por parte del propietario, tal como lo dispone el Código de la Construcción de Bogotá, Sección A.3.5 y la Ley 675 de 2001 artículo 82, ya mencionados en el acápite de hallazgos.

Así las cosas, en ejercicio de las facultades de inspección vigilancia y control de las personas naturales y jurídicas dedicadas a la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, este Despacho estima improcedente continuar con las actuaciones administrativas contenidas en el Decreto 572 de 2015, en contra de la sociedad enajenadora **APIROS S.A.S.** identificada con el Nit. 800.240.724-5 representada legalmente por el señor **JORGE LUIS LOPEZ ESGUERRA** (o quien haga sus veces), pues es claro que en las zonas comunes del inmueble objeto de análisis, no se hallaron deficiencias constructivas o desmejoramiento de especificaciones técnicas vigentes imputables al enajenador. En consecuencia, de conformidad con lo establecido en el artículo 6° del Decreto 572 de 2015, esta Subdirección procederá a ordenar la abstención de la apertura de la investigación y el correspondiente archivo de la actuación adelantada.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

4484



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 737 DE 25 DE ABRIL 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 PRIMERO: Abstenerse de abrir investigación administrativa a la sociedad **APIROS S.A.S.** identificada con el Nit. 800.240.724-5 representada legalmente por el señor **JORGE LUIS LOPEZ ESGUERRA** (o quien haga sus veces), en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente Auto.

ARTÍCULO SEGUNDO: Archívese la actuación administrativa con radicado No. 1-2016-33334-1, iniciada en contra de la sociedad enajenadora **APIROS S.A.S.** identificada con el Nit. 800.240.724-5 representada legalmente por el señor **JORGE LUIS LOPEZ ESGUERRA** (o quien haga sus veces), en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente Acto Administrativo.

ARTÍCULO TERCERO: Notifíquese el contenido del presente auto a la sociedad enajenadora **APIROS S.A.S.** identificada con el Nit. 800.240.724-5 representada legalmente por el señor **JORGE LUIS LOPEZ ESGUERRA** (o quien haga sus veces), en esta ciudad.

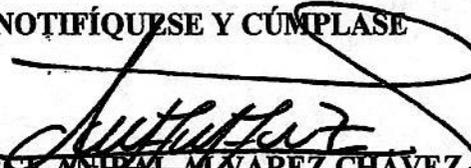
ARTÍCULO CUARTO: Notifíquese el contenido del presente auto a la señora **MARTHA LUCIA DELGADO CONTRERAS**, en calidad de administradora (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda **SENDEROS DEL PORVENIR IV MZ1 SECTOR 2**, en esta ciudad.

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

ARTÍCULO SEXTO: El presente Acto Administrativo rige a partir de la fecha de su ejecutoria.

Dado en Bogotá D.C., a los veinticinco (25) días del mes de abril de dos mil dieciocho (2018).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ

Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Laura María Rojas Amado - Contratista SICV
Revisó: Robertson Gioncarlo Alvarado Camacho - Contratista SICV

X