



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

Señor (a)

SOLUCIONES INTEGRALES DE VIVIENDA SOCIAL S.A.S

Representante legal (o quien haga sus veces)
CALLE 64 F # 69 A- 03
Bogotá D.C.



Referencia: Aviso de Notificación
Tipo de acto administrativo: **RESOLUCION No. 841 del 13 de JUNIO de 2019.**
Expediente No. **1-2016-80938**

Respetado (a) Señor (a):

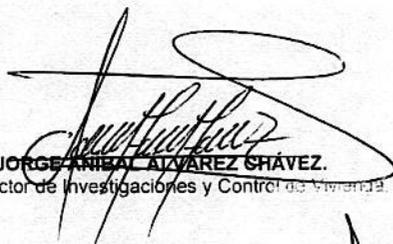
De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra de la **RESOLUCIÓN No. 841 del 13 de JUNIO de 2019**, proferida por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del 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 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.

Cordialmente,


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

Elaboró: Alejandra Calderón R - Contratista SIVCV
Revisó: Diana Carolina Merchán - Profesional Universitario SIVCV
Anexos: Folios (10)

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

RESOLUCIÓN No. 841 DEL 13 DE JUNIO DE 2019

“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, y 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 conocimiento de la queja presentada por el señor MARIO BUSTAMANTE CASTILLO, en su condición de administrador y/o representante legal, del proyecto de vivienda EDIFICIO SERBAL P.H, ubicado en la Carrera 50 # 134 – 50 de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las áreas comunes, en contra de la sociedad enajenadora SOLUCIONES INTEGRALES DE VIVIENDA SOCIAL S.A.S., identificada con Nit. 830.116.281-3, representada legalmente por la señora CLAUDIA LILIANA TORO MARQUEZ, o quien haga sus veces, actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2016-80938 del 24 de noviembre de 2016, Queja No. 1-2016-80938-1 (folios 1-16).

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 SOLUCIONES INTEGRALES DE VIVIENDA SOCIAL S.A.S., identificada con Nit. 830.116.281-3, a la que le fue otorgado el registro de enajenación No. 200519. (folio 17 adverso)

Que esta Subdirección de conformidad con el artículo 4° del Decreto Distrital No. 572 de 2015, mediante oficio con radicado No. 2-2016-85694 del 14 de diciembre de 2016 (Folio 20), corrió traslado de la queja a la sociedad 2-2016-85693, 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, el mencionado oficio fue comunicado al señor MARIO BUSTAMANTE CASTILLO, mediante radicado 2-2016-85693 del 14 de diciembre de 2016, en calidad de quejoso, del proyecto de vivienda objeto de la queja (folio 18).

Que mediante radicados Nos. 1-2017-89269 del 28 de diciembre de 2016 (folios 22-89), la sociedad enajenadora SOLUCIONES INTEGRALES DE VIVIENDA SOCIAL S.A.S., identificada con Nit. 830.116.281-3, dio respuesta al traslado de la queja señalando:



RESOLUCIÓN No. 841 DEL 13 DE JUNIO DE 2019 Pág. 2 de 20

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

(...)

Con respecto a la queja interpuesta por el señor Mario Bustamante, administrador del Edificio Serbal, me permito informar a ustedes lo siguiente:

1. FALLAS Y DAÑOS ÁREAS COMUNES

El Edificio Serbal se entregó en el periodo comprendido entre el 20 de diciembre de 2013 y el 31 de mayo de 2014, exceptuando el apartamento 508 que se entregó el 15 de noviembre de 2014 (Ver folios 34 a 64). La de las zonas comunes se realizó entre el 30 de abril de 2014 y 21 de junio de 2014. (Ver folios 29 a 33).

Respecto a lo que se refiere como inconvenientes presentados en el parqueadero, acceso primer piso, terraza y su impermeabilización y bombas de agua, queremos aclarar que estos puntos fueron atendidos y recibidos por el mismo administrador como puede verse en el documento anexo en los folios 2 y 3. Es importante anotar que la terraza SI SE IMPERMEABILIZO durante el proceso constructivo del edificio, se le hizo mantenimiento cuando lo solicitaron como lo mencionamos anteriormente, pero también es cierto que es obligación de la administración hacer mantenimiento preventivo a las zonas comunes y pintura de fachadas y sus elementos metálicos, lo cual NO HA OCURRIDO_ Las zonas comunes se entregaron hace dos (2) años 6 meses.

En el Anexo 1 folio 4, se entrega documento de puesta en marcha del equipo de red contra incendio.

2. OBRAS FALTANTES EN PLANOS

Respecto a los planos queremos manifestar que nos reuniremos con el administrador del edificio y evaluaremos los planos faltantes y nos comprometemos a hacerle entrega de los mismos. Haremos llegar a la Secretaría del hábitat carta con firma de recibido.

3. DAÑOS APARTAMENTOS

Respecto a los daños en los apartamentos queremos manifestar lo siguiente: En el Anexo 2, folios 34 a 64, Se presenta copia de las actas de entrega de los apartamentos, periodo comprendido entre el 20 de diciembre de 2013 y el 31 de mayo de 2014, exceptuando el apartamento 508 que se entregó el 15 de noviembre de 2014. De igual manera en el Anexo 1, folios 5 a 28, se entregan los documentos que demuestran que la Constructora SI HA REALIZADO LA POSTVENTA y nos extraña la manera mentirosa y malintencionada del administrador mostrando un listado de apartamentos como si nunca se hubieran intervenido. Es tal su mala intención que inclusive relaciona el apartamento 208 que es de nuestra propiedad (Ver Anexo 2 folios 40 y 41), y como creen ustedes que nosotros mismos vamos a ser partícipes de esta queja.

Han transcurrido casi tres años desde la primera entrega y consideramos que ya se hizo la respectiva postventa.



RESOLUCIÓN No. 841 DEL 13 DE JUNIO DE 2019 Pág. 3 de 20

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

Para finalizar, queremos manifestar a la Secretaría del Hábitat que nos comprometemos a lo siguiente:

- *Efectuar una reunión con el administrador del edificio y llegar a un acuerdo sobre los arreglos faltantes, en especial:*
 - o *Entregar copia de los planos faltantes*
 - o *Realizar postventa al salón comunal*
 - o *Arreglar las filtraciones que existen en el espejo de agua*

Para la realización de estas obras solicitamos plazo hasta el quince (15) de febrero de 2017, pues nuestra oficina se encuentra en periodo de vacaciones y se reintegra el martes 10 de enero de 2017.

(...)

Que de conformidad con los antecedentes expuestos y en atención a lo previsto en el párrafo 1º artículo 5º del Decreto Distrital 572 de 2015, esta Subdirección estimó necesaria la realización de una visita de carácter técnico al inmueble objeto de la queja, por tal razón, mediante oficio con radicado No. 2-2016-87247 del 21 de diciembre de 2016 (folio 90), se le informó a la sociedad enajenadora SOLUCIONES INTEGRALES DE VIVIENDA SOCIAL S.A.S., y con oficio No. 2-2016-87250 del 21 de diciembre de 2016 (folio 93), se le informó al señor MARIO CASTILLO BUSTAMANTE, administrador y/o representante legal del EDIFICIO SERBAL P.H., que el martes 24 de enero de 2017 a las 09:00 am, el área técnica de la Subdirección procedería a realizar visita de verificación de hechos, diligencia que se realizó el día 24 de enero de 2017 como consta en el acta de visita (folio 94) con la asistencia por parte del señor MARIO CASTILLO BUSTAMANTE, administrador y/o representante legal del EDIFICIO SERBAL P.H. y con la asistencia del señor FERNANDO NEVADO, representante legal de la sociedad enajenadora SOLUCIONES INTEGRALES DE VIVIENDA SOCIAL S.A.S.

Que en atención a lo expuesto y como consecuencia de la visita técnica realizada, se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 17-069 del 27 de febrero de 2017 (folios 98-102), en el cual concluyo:

“HALLAZGOS

1. Espejo de agua

El administrador denuncia que debido a que el espejo de agua no cuenta con un desagüe el agua se daña y toma mal olor, afirma que el sonido del motor de la bomba es muy fuerte, razones por las cuales está fuera de funcionamiento.



RESOLUCIÓN No. 841 DEL 13 DE JUNIO DE 2019 Pág. 4 de 20

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

Se observa que el espejo de agua consta de dos piscinas de diferente tamaño y no está en funcionamiento, no se escucha el motor dado que no está prendido en el momento de la visita, el piso de la piscina más grande se encuentra fisurado, en el techo del sótano en esta misma área que no se observan humedades activas. No se observa sifón o desague.

El enajenador informa que intervendrá esta zona con el fin de subsanar el hecho.

Teniendo en cuenta los hallazgos se determina la existencia de una deficiencia constructiva que afecta el uso del bien común. Se incumple 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.

(...)

ARTÍCULO B.5.3.3. Impermeabilización superficial.

La impermeabilización superficial debe hacerse cuando sea imposible impermeabilizar el hormigón, cuando después de realizada ésta haya quedado defectuosa, o cuando sea el tipo de impermeabilización más adecuado. Debe utilizarse impermeabilización superficial también en obras de mampostería o albañilería que así lo requieran. La impermeabilización superficial debe hacerse cumpliendo los requisitos siguientes:

(...)

PARÁGRAFO B.5.3.3.1. La impermeabilización superficial debe realizarse en forma tal, que evite que el agua penetre en el hormigón o mampostería, pero nunca impidiendo su salida.

2. Salón comunal

Se denuncian fisuras en paredes del salón comunal no solucionadas.

La copropiedad realizó mantenimiento en diciembre de 2016 con estuco y pintura sobre las fisuras, sin embargo, estas persisten. Se observan fisuras de tendencia vertical cerca de la ventana, que se generan por asentamiento normal de la edificación, no se observa al momento de la visita afectación de tipo estructural.

Teniendo en cuenta lo anterior, no se determina la existencia de una deficiencia constructiva, el enajenador manifiesta que intervendrá las fisuras mencionadas.

3. Parqueaderos y entrada vehicular primer piso



RESOLUCIÓN No. 841 DEL 13 DE JUNIO DE 2019 Pág. 5 de 20

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

Se denuncian grietas que causan filtraciones y goteras desde piso uno a sótano en la zona de parqueaderos, afectando los vehículos que allí se estacionan.

Se observa fisurada y cuarteada la dilatación entre la rampa de acceso vehicular, que viene por el andén y la placa de piso 1 entrando a los parqueaderos, el enajenador informa que intervino la mencionada dilatación entre marzo y abril de 2015, el administrador informa que las filtraciones persisten.

Se observan también fisuras en el piso 1, por las cuales el administrador informa que también se presentan filtraciones, se revisa el techo del sótano y se encuentran manchas de humedad que a la fecha de la visita no están activas.

El enajenador informa que intervendrá las fisuras para subsanar el hecho.

Se determina la existencia de una deficiencia constructiva que no afecta el uso del bien común, incumpliendo lo establecido en el Acuerdo 20 de 1995, Código Distrital de Construcción, descrito en el punto 1 del presente informe.

4. Fachadas

El administrador informa que los apartamentos presentan grietas al interior las cuales generan humedad y que vienen de la fachada.

Se tiene acceso a los apartamentos 508, 501 y 502, donde se evidencian humedades en los muros que dan hacia las culatas, en estas fachadas por la parte externa se observaron fisuras de tendencia diagonal sin tratamiento generadas por asentamiento normal del edificio, que llegan a la dilación de la viga allí existente. El enajenador informa que realizara los trabajos necesarios tanto en el exterior como en el interior de los inmuebles, con el objeto de subsanar el hecho.

Se determina la existencia de una deficiencia constructiva que afecta el uso del bien común, incumpliendo lo establecido en el Acuerdo 20 de 1995, Código Distrital de Construcción, descrito en el punto 1 del presente informe.

5. Grietas y fisuras que generan humedad en los apartamentos del último piso.

El quejoso manifiesta que debido a grietas y fisuras que se presentan en la terraza del edificio, se generan humedades al interior de los apartamentos.

Se revisa la cubierta encontrando fisuras sobre el acabado de piso de las terrazas laterales, las cuales según informan las partes las intervino el enajenador sin solución a las humedades. Se revisa al interior de los apartamentos 501 y 508, se evidencian

X



RESOLUCIÓN No. 841 DEL 13 DE JUNIO DE 2019 Pág. 6 de 20

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

manchas de humedad que en el momento de la visita no están activas. El enajenador informa que intervendrá la cubierta para subsanar el hecho.

Se establece la existencia de una deficiencia constructiva que afecta el uso del bien común, se incumple lo establecido en el Acuerdo 20 de 1995, Código Distrital de Construcción, descrito en el punto 1 del presente informe.

6. Techo acceso a terrazas

El administrador aclara que este hecho se refiere al techo del punto fijo en el acceso a las terrazas y corresponde de igual manera a grietas y fisuras, descrito en el punto 5 de este informe, que afecta el techo del punto fijo.

Se establece la existencia de una deficiencia constructiva que afecta el uso del bien común, se incumple lo establecido en el Acuerdo 20 de 1995, Código Distrital de Construcción, descrito en el punto 1 del presente informe.

7. Bombas de agua.

El quejoso denuncia corrosión en las válvulas de paso ubicadas en el compartimiento del tanque de agua del edificio y que de acuerdo al último mantenimiento realizado, están a punto de perforarse.

Se evidencia oxido en todos los elementos sumergidos que se encuentran dentro del tanque. El quejoso allega copia de correos electrónicos con fechas desde el 28 de marzo de 2015, es decir, menos de un año desde la fecha de entrega del edificio, en los cuales hizo la reclamación al enajenador.

Se establece la existencia de una deficiencia constructiva que afecta el uso del bien común, incumpliendo con lo previsto en el Acuerdo 20 de 1995, Código Distrital de Construcción, título D, que dice:

Sección D.3.2 SUMINISTRO DE AGUA

ARTÍCULO D.3.2.2. Prohibiciones.

Deben observarse las siguientes restricciones en la instalación de sistemas de suministro de agua.

(...)

PARÁGRAFO D.3.2.4.7. *Los tanques de agua deben diseñarse y construirse en forma tal que garanticen la potabilidad del agua en todo tiempo y que no permita la entrada de aguas freáticas o aguas lluvias y el acceso a insectos o roedores.*

(...)



RESOLUCIÓN No. 841 DEL 13 DE JUNIO DE 2019 Pág. 7 de 20

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

PARÁGRAFO D.3.2.4.20. Los tanques subterráneos o semienterrados para almacenamiento de agua deben construirse en concreto reforzado revestidos en su interior con pañete impermeabilizado integralmente, o cualquier otro material que resista las cargas adecuadamente, sea totalmente impermeable y no deteriore la calidad del agua potable. La boca de inspección debe levantarse a una distancia mínima de 0.30 m medida sobre el nivel del piso y debe ubicarse dentro de un cuarto o caseta. Este sitio no debe utilizarse para tránsito obligado ni para almacenar basuras. En viviendas unifamiliares y bifamiliares puede omitirse la caseta. (Subrayado fuera de texto)

8. Muro en L en primer piso

Se denuncia la no construcción de un muro en forma de L en el primer piso del edificio., que va desde la entrada peatonal y finaliza en el espejo de agua.

Se revisa el plano arquitectónico A 4/12 que contiene: PLANTA 1ra, folio 97, aprobado por la Curaduría N°1, que reposa en el expediente de radicación de documentos, donde se observa proyectado el muro en cuestión, que en el plano se llama muro cortafuego.

Dado que lo proyectado no se ajusta a lo construido, se establece la existencia de un desmejoramiento de especificaciones que no afecta el uso del bien común, incumpliendo lo prescrito en el artículo 7 de la Ley 400 de 1997 que dice:

Artículo 7°.- Sujeción de la construcción a los planos. Los planos arquitectónicos y estructurales que se presenten para la obtención de la licencia de construcción deben ser iguales a los utilizados en la construcción de la obra. Por lo menos una copia de éstos debe permanecer en el archivo del departamento administrativo o dependencia + distrital o municipal a cargo de la expedición de la licencia de construcción.

Es importante tener en cuenta que al respecto, las partes concilian tal como quedo consignado en el acta de visita, que en lugar de este muro se suba el nivel del muro de parqueaderos de primer piso, ubicado en el costado sur del proyecto para dar seguridad en esta zona.

9. Entrega de planos

El administrador denuncia que no le han sido entregados los planos record del proyecto. El enajenador durante la diligencia hace entrega de los planos. No se establece deficiencia constructiva o desmejoramiento por este hecho.

Cabe aclarar que el enajenador manifestó para todos los hechos que los intervendría con el fin de subsanarlos, el término que se dio para la realización de los trabajos pertinentes

X



RESOLUCIÓN No. 841 DEL 13 DE JUNIO DE 2019 Pág. 8 de 20

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

es de tres (3) meses, contados a partir del 25 de enero de 2017, es decir, a partir del siguiente día de la visita que generó este informe.”

Que mediante radicado No. 1-2017-27717 del 21 de abril de 2017 (folio 103), la sociedad enajenadora SOLUCIONES INTEGRALES DE VIVIENDA SOCIAL S.A.S., identificada con Nit. 830.116.281-3, informó a este Despacho los trabajos realizados en el inmueble materia de la queja y las demoras por causa del invierno.

Que así mismo el señor MARIO BUSTAMANTE CASTILLO, actuando como administrador del EDIFICIO SERBAL, con radicado No. 1-2017-84029 del 04 de octubre de 2017 (folios 104 – 116), denuncia el incumplimiento por parte de la sociedad enajenadora e informó los hechos que se han intervenido así:

*“(…)1.Arreglo del salón comunal a satisfacción de la administración.
2.Impermeabilización en manto FOIIL en aluminio de 3mm, de las zonas grises del Edificio en el sexto piso, costado oriental, costado norte, costado occidental y costado sur, impermeabilización torre techo ascensor; e impermeabilización de la piscina espejo de agua, de esta obra en la terraza falta impermeabilización de algunas partes de la zona valdosinada, causante de humedades en los quintos pisos cuando llueve, en especial las áreas de sala y comedor, filtrándose el agua por las dilataciones y paredes agrietadas de las divisiones entre las zonas grises y el BBQ, no impermeabilizo las paredes de las zonas exteriores del edificio y los seis vacíos.
3.De los puntos del uno al siete solo termino en su totalidad y a satisfacción el salón comunal. (...)”*

Que en consecuencia a lo anterior, mediante radicado No. 1-2018-06083 del 28 de febrero de 2018 (folios 118-136), la sociedad enajenadora SOLUCIONES INTEGRALES DE VIVIENDA SOCIAL S.A.S., identificada con Nit. 830.116.281-3, informó a este lo siguiente:

(...) Con respecto a nuestro compromiso adquirido en visita al Edificio el día 24 de enero de 2017 y a nuestra carta solicitando la ampliación del plazo radicada en la Secretaria del Hábitat el 21 de abril de 2017, adjunto copia, hemos radicado las actas de postventa de los apartamentos del 5º. Piso y entregamos al administrador en enero de 2017 copia de todos los planos del Edificio.

Ejecutamos en las zonas comunes, las obras que relaciono a continuación y que desafortunadamente no han sido recibidas formalmente por el administrador del Edificio, Sr. Mario Bustamante, que hizo caso omiso de su recomendación de ir firmando las obras que íbamos ejecutando y decidió que si no recibía a su entera satisfacción todos los compromisos adquiridos NO FIRMABA ningún acta de recibo.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 841 DEL 13 DE JUNIO DE 2019 Pág. 9 de 20

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

En todo caso adjuntamos registro fotográfico, debido a que no podemos esperar a que el señor Administrador firme por su propia voluntad, ya que sigue alegando obras inconclusas y de postventa a temas ya resueltos y no hace más que amenazar con la Secretaría del Hábitat. No habíamos radicado esta comunicación anteriormente por inconvenientes ajenos a nuestra voluntad que nos distrajeron de radicar este comunicado, pero debido a las constantes amenazas del señor Administrador, queremos pedir su colaboración para dar por terminado este asunto y si es necesario realicen visita al Edificio. Por ejemplo, sigue alegando que a los apartamentos del 5° piso no se les hizo obra alguna, cuando ya radicamos todas las actas de postventa en octubre de 2017, adjunto copia.

El 27 de enero de 2017

*Se arreglaron las fisuras en los muros del salón comunal y se pintó.
En la entrada vehicular se arregla la dilatación entre la placa y el andén para evitar la filtración de agua.*

En 5 de abril de 2017

*Se impermeabilizó la cubierta perimetral de las zonas de BBQ en la terraza, con manto.
Área intervenida: 347,4 M2*

El 18 de septiembre de 2017

Se impermeabilizó con manto la poseta de la cascada ubicada en el lado de la portería en el primer piso.

Se corrigió la humedad en la placa de cimentación en el sótano, producido por el nivel freático.

Se arregló el porcelanato gris del piso en el salón comunal y se reemboquilló.

Con respecto al muro y a nuestro acuerdo de aumentar la altura del muro ubicado en el parqueadero del primer piso en el costado sur o instalar una reja, me permito informar que no se ha procedido con esta obra, ya que el señor Mario Bustamante quedó de avisarnos cuando coordinara para ingresar y proceder. Lamentablemente como sigue firme en su decisión de no recibir ninguna de las obras ni firmar nada, nos preocupa que procedamos sin su autorización y nos veamos envueltos en algún problema con los demás propietarios. Por lo anterior solicitamos su intervención. (...)

Que una vez analizadas las pruebas anexas al radicado antes mencionado, el área jurídica de este Despacho remitió mediante memorando No. 3-2018-02450 del 22 de mayo de 2018 (folio 137) al área técnica para “realizar visita y/o requerir al enajenador y/o emitir concepto, valorando los documentos allegados por el enajenador”, de manera que se realizó nueva visita técnica el día 22 de agosto de 2018, como consta en el acta de visita (folio 150) con la asistencia por parte del señor MARIO CASTILLO BUSTAMANTE, administrador y/o representante legal del EDIFICIO SERBAL P.H. y con la asistencia



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 841 DEL 13 DE JUNIO DE 2019 Pág. 10 de 20

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

del señor FERNANDO NEVADO, representante legal de la sociedad enajenadora SOLUCIONES INTEGRALES DE VIVIENDA SOCIAL S.A.S.

Que en atención a lo expuesto y como consecuencia de la visita técnica realizada, se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 17-069 del 27 de febrero de 2017 (folios 98-102), en el cual se afirmó:

“HALLAZGOS

Se verifican los hechos objeto de la inconformidad y referente a las áreas comunes del EDIFICIO SERBAL, destinado a vivienda

1. ESPEJO DE AGUA:

Se constata en la visita los trabajos realizados en el espacio del espejo de agua por parte del enajenador en cuanto a la impermeabilización y la bomba de agua

La copropiedad enuncia que el espejo de agua grande va a cambiar de uso posiblemente ampliación de la jardinera. Sin embargo, presentan inconformismo, ya que insisten que al espejo de agua pequeño debe realizarse desagüe y la bomba de agua no ha sido recibida ni probada porque produce mucho ruido.

Por lo anterior, el hecho fue SUBSANADO por el enajenador. (Negrilla y subrayado fuera del texto original)

2. SALON COMUNAL:

En el recorrido de la visita no se evidencian fisuras en el salón comunal; en enajenador al respecto menciona que realizó los arreglos pertinentes, los cuales, no han persistido (Imagen N.4). Por lo cual, el hecho fue SUBSANADO por el enajenador. (Negrilla y subrayado fuera del texto original)

3. ENTRADA VEHICULAR PRINCIPAL:

Referido en el acta como: Entrada vehicular principal, parqueaderos exteriores y sotano.

No se observa fisura ni dilatación en la rampa de acceso vehicular del edificio. El hecho fue intervenido por el enajenador (Imágenes N.5 y N.6).

Por lo cual, el HECHO FUE SUBSANADO por el Enajenador. (Negrilla y subrayado fuera del texto original)

En la visita se observa empozamiento de agua en algunos puntos de los parqueaderos descubiertos del primer piso (Imágenes N.7 y N.8), y desprendimiento de pañete de la columna de uno de los muros divisorios y/o fachada interior del edificio (Imagen N.9). Se constata humedad en el techo de los parqueaderos del sótano (Imágenes N.10 y N.11). Por lo anterior, el hecho PERSISTE. (Negrilla y subrayado fuera del texto original)



RESOLUCIÓN No. 841 DEL 13 DE JUNIO DE 2019 Pág. 11 de 20

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

Sin embargo, en la visita por solicitud de la señora Sandra Pulido propietaria del Apartamento N.408 localizado en el sótano, insistió en hacer entrega de copia de unos correos electrónicos dirigidos al enajenador sobre el inconformismo que presenta por el área de su parqueadero por no cumplimiento de las medidas mínimas. Igualmente, el enajenador insistió aclarar y enunciar en el acta, “(...) que no ha vendido apartamento con parqueadero para discapacitados. (...)”.

*Se constató que el área del parqueadero es de 2.20*4.70 (Imágenes N.12, N.13 y N.14), hasta el muro lateral y muro posterior, incluyendo el área de la cañuela, espacio utilizable de parqueo. Dando cumplimiento al DECRETO 1108 DE 2000 28 de diciembre de 2000;*

ARTÍCULO 4.- DIMENSIONES DE LOS ESTACIONAMIENTOS SEGÚN DESTINACIÓN. *Las dimensiones de las unidades de estacionamientos se aplicarán de la siguiente manera: a. Para uso de vivienda, dotacional, industrial y de comercio y servicios. Las dimensiones son de 4,50 metros por 2,20 metros, salvo la proporción que se destine a cargue y descargue y para minusválidos.*

Se aclara que esta inconformidad se presenta como hecho nuevo durante la visita, por insistencia de la propietaria del Apartamento N.408. En estas condiciones no se establece deficiencia constructiva, respecto a las dimensiones de los estacionamientos. (Negrilla y subrayado fuera del texto original)

4. GRIETAS Y FISURAS QUE GENERAN HUMEDAD EN LOS APARTAMENTOS DEL ÚLTIMO PISO:

Referenciado en acta como: Terraza, Cubierta, Grietas en BBQ.

Se inspecciona la cubierta, la cual, se observa que fue intervenida; el enajenador menciona que realizó los arreglos de impermeabilización de placa (Imágenes N.15 y N.16); aproximadamente en el mes de septiembre de 2017.

En el recorrido por la terraza localizada en el último piso, se observan fisuras y/o grietas en los muros de las barandas alrededor de la terraza principalmente cerca al BBQ,

Así las cosas, el hecho fue SUBSANADO PARCIALMENTE, por el enajenador. (Negrilla y subrayado fuera del texto original)

5. FACHADA PRINCIPAL:

Referenciado en acta como: Fachada (fisuras, principal en piso 5 y 4).

En la visita y/o informe anterior N.17-069 del 27 de febrero de 2017; este hecho se relacionaba con las fachadas interiores del proyecto, las cuales, presentaban fisuras y/o grietas que generaban humedad al interior de los apartamentos del quinto piso; por lo



RESOLUCIÓN No. 841 DEL 13 DE JUNIO DE 2019 Pág. 12 de 20

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

anterior se aclara que este punto se revisa en el hecho siguiente N. 7. VENTANAS; debido a que la copropiedad menciona y se observa en la fachada principal del edificio fisuras en los costados de algunas de las ventanas (Imágenes N.18, N.19 y N.20); se aclara que esta inconformidad se presenta como hecho nuevo durante el recorrido.

Con respecto a este hecho el enajenador comenta que revisara el tema. Sin embargo, se observan que estas no comprometen la estructura de la fachada y obedece a asentamientos normales del proyecto.

El hecho anterior, NO se establece deficiencia constructiva que afecta las condiciones de habitabilidad, uso y funcionamiento de las zonas comunes. (Negrilla y subrayado fuera del texto original)

6.FACHADAS:

Referenciado en acta como: Ventanas.

En la visita se observan fisuras en las culatas y/o muros de los apartamentos de los pisos cuarto y quinto principalmente en el área de las ventanas de la fachada interior del proyecto (Imágenes N.21, N.22 y N.23), las cuales, el enajenador comenta que realizó trabajos sobre esta inconformidad aproximadamente en el mes de septiembre de 2017. Por lo anterior, el hecho PERSISTE. (Negrilla y subrayado fuera del texto original)

7.TECHO ACCESO A TERRAZA:

Referenciado en acta como: Techo torre ascensor.

A la salida del punto fijo del acceso a la terraza del edificio, se evidencia fisura en el techo del área del hall de reparto (Imagen N.24).

Por lo anterior, el hecho PERSISTE. (Negrilla y subrayado fuera del texto original)

8.BOMBA DE AGUA:

En la visita se observa oxido en los elementos sumergibles que se encuentran dentro del tanque de agua, localizado en el sótano.

Por lo anterior (Imágenes N.25 y N.26), el hecho PERSISTE. (Negrilla y subrayado fuera del texto original)

9.MURO EN L EN PRIMER PISO:

Por otra parte, aunque no quedo consignado en el acta de visita, se constata en la visita que el hecho MURO EN L EN PRIMER PISO citado en el informe N.17-069 de fecha 27 de febrero de 2017, el cual, enuncia que: “(...) las partes concilian tal como quedo consignado en el acta de visita, que en lugar de este muro se suba el nivel del muro de parqueaderos de primer piso, ubicado en el costado sur del proyecto para dar seguridad en esta zona (...)”, (Imagen N.27); no se ha realizado. Por lo anterior el hecho PERSISTE.”

Que con base en lo anterior, este Despacho en cumplimiento del artículo 6° del Decreto Distrital 572 de 2015 y existiendo mérito para ello, profirió el Auto No. 4359 del 14 de



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 841 DEL 13 DE JUNIO DE 2019 Pág. 13 de 20

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

diciembre del 2018 (Folios 156 a 164), en el cual dispuso la apertura de la investigación administrativa en contra de la sociedad SOLUCIONES INTEGRALES DE VIVIENDA SOCIAL S.A.S., identificada con Nit. 830.116.281-3, representada legalmente por la señora CLAUDIA LILIANA TORO MARQUEZ, (o quien haga sus veces) acto administrativo que se comunicó al representante legal del proyecto de vivienda y se corrió traslado al investigado de conformidad con la norma en cita (Folios 165 a 168).

Agotado el trámite establecido en el artículo 68 de la ley 1437 de 2011, que trata de la citación a notificación personal sin que fuera posible efectuarla, y en vista que no se logró la entrega efectiva de la comunicación del auto No. 4359 del 14 de diciembre del 2018 a la sociedad enajenadora SOLUCIONES INTEGRALES DE VIVIENDA SOCIAL S.A.S., y conforme a la notificación por aviso que establece el artículo 69 inciso 2 de la ley 1437 del 2011, se decidió fijarlo en la cartelera de la oficina de notificaciones por el término de cinco (5) días, esto es desde el día 14 de enero del 2019 hasta el 18 de enero del mismo año (folio 170)

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 de la ley 1437 del 2011, se remite copia íntegra del auto No. 4359 del 14 de diciembre del 2018, a la sociedad enajenadora SOLUCIONES INTEGRALES DE VIVIENDA SOCIAL S.A.S. En vista que al realizarse varios reenvíos de la citación a la dirección de notificaciones sin tener comparecencia o entrega efectiva se acude a la notificación subsidiaria. La notificación se entendió surtida el día 3 de febrero del 2019 (folios 171 y 172).

Que de conformidad con el artículo 12° del Decreto Distrital 572 de 2015, se profirió el Auto No. 398 del 27 de febrero del 2019 (Folios 173 y 174), en el cual dispuso *“IMPULSAR oficiosamente la investigación No. 1-2016-80938-1 día 24 de noviembre de 2016, que se viene adelantando en contra de la sociedad enajenadora SOLUCIONES INTEGRALES DE VIVIENDA SOCIAL S.A.S. identificada con Nit. No. 830.116.281-3, representada legalmente por la señora CLAUDIA LILIANA TORO MÁRQUEZ (o quien haga sus veces), de conformidad con las razones expuestas en el presente acto administrativo.”*, acto administrativo del que se comunicó al representante legal del proyecto de vivienda, y del que se corrió traslado al investigado de conformidad con la norma en cita (Folios 175 y 179).

En cumplimiento de lo previsto en los artículos 37 parágrafo 2 y 65 de la ley 1437 del 2011 código de procedimiento administrativo y de lo contencioso administrativo, y en vista que no se logró la entrega efectiva de la comunicación del auto No. 398 del 27 de febrero del 2019, a la sociedad enajenadora SOLUCIONES INTEGRALES DE VIVIENDA SOCIAL S.A.S, se decide fijarlo por el término de un (1) día en la cartelera de la oficina de notificaciones de esta subdirección, esto es el día 1 de abril del 2019. (folio 178)



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 841 DEL 13 DE JUNIO DE 2019 Pág. 14 de 20

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

Que en escrito de radicado 1-2019-06146 del 22 de febrero del 2019 (folio 194) la representante legal de la sociedad enajenadora se pronuncia sobre los hechos materia de investigación expresando cuales de estos han sido solucionados y cuáles persisten.

Que en escrito de radicado 1-2019-09374 del 14 de marzo del 2019 (folios 181 a 193) el representante legal del proyecto de vivienda EDIFICIO SERBAL PROPIEDAD HORIZONTAL, manifiesta el incumplimiento de los compromisos adquiridos por el ingeniero Fernando Nevado Borja.

Que de conformidad con lo establecido en el artículo 8° del Decreto Distrital 572 del 2015, esta Subdirección citó tanto al querellante como a las investigadas a audiencia de mediación, para realizarse el día 15 de mayo del 2019 a las 9:30 A.M, en las instalaciones de este Despacho, realizando las respectivas comunicaciones del caso.

Que llegado el día y la hora fijada para llevar a cabo la actuación anotada en el párrafo precedente, se presentó el señor FERNANDO NEVADO BORJA identificado con C.C. No. 19.377.033, en calidad de representante legal de la sociedad enajenadora SOLUCIONES INTEGRALES DE VIVIENDA SOCIAL S.A.S y el señor MARIO BUSTAMANTE CASTILLO identificado con C.C. No. 1.124.433 quien manifiesta comparecer en calidad de representante legal del proyecto de vivienda EDIFICIO SERBAL P.H. En la diligencia las partes concluyeron *“por solicitud de las partes y teniendo en cuenta la intervención que hacen, se procede a suspender la presente diligencia, en aras de que se efectúe visita de verificación en conjunto administración y sociedad enajenadora en aras de realizar un recorrido para el respectivo recibo de los hechos objeto de la presente audiencia. La misma se reanuda el día 22 de mayo del 2019 a las 10:30 am quedando las partes notificadas en la presente acta la cual no es objeto de nuevo aplazamiento”* (folio 195)

Conforme a lo anterior se llevó a cabo audiencia de mediación el día 22 de mayo del 2019, en las instalaciones de este Despacho, actuación a la que se hicieron presentes el señor FERNANDO NEVADO BORJA identificado con C.C. No. 19.377.033, en calidad de representante legal de la sociedad enajenadora SOLUCIONES INTEGRALES DE VIVIENDA SOCIAL S.A.S y el señor MARIO BUSTAMANTE CASTILLO identificado con C.C. No. 1.124.433 quien manifiesta comparecer en calidad de representante legal del proyecto de vivienda EDIFICIO SERBAL P.H. En la diligencia las partes concluyeron en *“teniendo en cuenta la intervención que hacen las partes dentro de la presente audiencia de mediación, se tiene que los hechos objeto de la presente diligencia, han sido intervenidos y superados por parte de la sociedad enajenadora y recibidos a satisfacción por parte de la copropiedad. Quedando de esta forma superados los hechos objeto de apertura de esta actuación administrativa. Así las cosas, en este estado de la diligencia las partes intervinientes solicitan el archivo de la diligencia en razón a los mismos se encuentran superados.”* (folio 199)



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 841 DEL 13 DE JUNIO DE 2019 Pág. 15 de 20

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

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 artículo 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, el Decreto Distrital 572 de 2015 y el 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 078 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 derogado por el artículo 20 del Acuerdo 735 del 9 de enero del 2019, señala que: *“Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat. La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital de Hábitat, o la dependencia que haga sus veces, es una Autoridad Administrativa Especial de Policía con competencias especiales, con el objeto de promover, prevenir, mantener, preservar o restaurar el derecho a la vivienda digna, al patrimonio y al orden público, de conformidad con lo dispuesto por la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987, la Ley 56 de 1985, en concordancia con las leyes 9 de 1989, 388, 400 de 1997, la Ley 820 de 2003, el Decreto Distrital 190 de 2004 y el Decreto 572 de 2015 y las disposiciones que los modifiquen, complementen o adicionen.*

Para el efecto, ejerce las funciones de inspección, vigilancia y control de las personas naturales y jurídicas dedicadas a la enajenación y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda o a planes y programas de vivienda realizados por el sistema de



RESOLUCIÓN No. 841 DEL 13 DE JUNIO DE 2019 Pág. 16 de 20

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

autoconstrucción y de las actividades de enajenación de las soluciones de vivienda resultantes de los mismos.

Iniciarán 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. A su turno, las actuaciones administrativas que se surtan dentro de los procesos sancionatorios se adelantarán con observancia a lo dispuesto en el procedimiento que regula la Ley 1437 de 2011."

En atención a lo expuesto resulta claro que esta Subdirección es competente para adelantar la presente investigación contra la sociedad enajenadora SOLUCIONES INTEGRALES DE VIVIENDA SOCIAL S.A.S., identificada con Nit. 830.116.281-3, representada legalmente por la señora CLAUDIA LILIANA TORO MARQUEZ (o quien haga sus veces) por ciertas irregularidades presentes en las zonas comunes del proyecto de vivienda EDIFICIO SERBAL P.H, de esta ciudad.

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 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

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 841 DEL 13 DE JUNIO DE 2019 Pág. 17 de 20

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

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 de 2015).

3. Análisis probatorio

Esta Subdirección precisa que dio inicio a la presente investigación, debido a que en la Visitas Técnicas practicadas por la Subdirección los días 24 de enero del 2017 y 22 de agosto del 2018 (folios 94 y 150) en el proyecto de vivienda EDIFICIO SERBAL P.H, de las cuales se realizaron los Informes de Verificación de Hechos No. 17-069 del 27 de febrero del 2017 y 18-589 del 17 de septiembre del 2018 (folios 98 a 102 y 151 a 155), se identificó que el proyecto de vivienda adolecía de las siguientes deficiencias constructivas : *“3. Parqueaderos y entrada vehicular primer piso 4. Grietas y fisuras que generan humedad en los apartamentos del último piso 6. Fachadas 7. Techo acceso a terraza 8. Bomba de agua 9. Muro en el primer piso”* que afectan la utilización de las zonas comunes del proyecto de vivienda, y las que dieron la apertura de investigación No. 4359 del 14 de diciembre del 2018.

Que la sociedad investigada en escrito de radicado 1-2019-06146 del 22 de febrero 2019, se pronuncia sobre los hechos materia de investigación expresando cuales de estos

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.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 841 DEL 13 DE JUNIO DE 2019 Pág. 18 de 20

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

han sido solucionados y cuáles persisten, y solicitando la realización de audiencia de mediación.

Que el representante legal del proyecto de vivienda EDIFICIO SERBAL PROPIEDAD HORIZONTAL en escrito de radicado 1-2019-09374 del 14 de marzo del 2019 (folios 181 a 193), manifiesta el incumplimiento de los compromisos adquiridos por el ingeniero Fernando Nevado Borja.

Que en audiencia de mediación finalmente llevada a cabo el día 22 de mayo del 2019, en las instalaciones de este Despacho, actuación a la que se hicieron presentes el señor FERNANDO NEVADO BORJA identificado con C.C. No. 19.377.033, en calidad de representante legal de la sociedad enajenadora SOLUCIONES INTEGRALES DE VIVIENDA SOCIAL S.A.S y el señor MARIO BUSTAMANTE CASTILLO identificado con C.C. No. 1.124.433 quien manifiesta comparecer en calidad de representante legal del proyecto de vivienda EDIFICIO SERBAL P.H.

En la diligencia las partes concluyeron que los hechos se encuentran superados, tal afirmación fue confirmada por las partes la cual quedó plasmada de la siguiente manera *“teniendo en cuenta la intervención que hacen las partes dentro de la presente audiencia de mediación, se tiene que los hechos objeto de la presente diligencia, han sido intervenidos y superados por parte de la sociedad enajenadora y recibidos a satisfacción por parte de la copropiedad. Quedando de esta forma superados los hechos objeto de apertura de esta actuación administrativa. Así las cosas, en este estado de la diligencia las partes intervinientes solicitan el archivo de la diligencia en razón a los mismos se encuentran superados.”* (folio 199)

En ese sentido, teniendo la plena convicción, conforme a lo señalado en el artículo 8 del Decreto 572 de 2015, en el cual, las partes en audiencia de mediación manifestaron que el hecho fue subsanado por la enajenadora, y conforme a los elementos probatorios que reposan en el plenario, esta Subdirección encuentra mérito suficiente para cerrar la presente investigación administrativa y ordenar su correspondiente archivo. Se aclara que, aunque en un principio el proyecto adolecía de algunas deficiencias, la enajenadora ejerció una actuación interesada y activa para que el quejoso pudiese disfrutar del mismo de cara a los postulados del derecho fundamental a gozar de una vivienda digna.

4. Análisis de descargos

En relación con lo manifestado por la investigada sobre el hecho materia de investigación, este Despacho no se pronunciará, toda vez que el hecho materia de investigación fue solucionado por la sociedad investigada, conforme a la manifestación de las partes en audiencia de mediación.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 841 DEL 13 DE JUNIO DE 2019 Pág. 19 de 20

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

5. Fundamento normativo de la decisión

De todo lo anterior se colige, que los hechos materia de investigación fueron intervenidos 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 enajenadora SOLUCIONES INTEGRALES DE VIVIENDA SOCIAL S.A.S., identificada con Nit. 830.116.281-3, representada legalmente por la señora CLAUDIA LILIANA TORO MARQUEZ (o quien haga sus veces), por lo expresado anteriormente 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 14° 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 1-2016-80938 del 24 de noviembre del 2016, adelantada contra la sociedad enajenadora SOLUCIONES

X



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 841 DEL 13 DE JUNIO DE 2019 Pág. 20 de 20

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

INTEGRALES DE VIVIENDA SOCIAL S.A.S., identificada con Nit. 830.116.281-3, representada legalmente por la señora CLAUDIA LILIANA TORO MARQUEZ (o quien haga sus 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 SOLUCIONES INTEGRALES DE VIVIENDA SOCIAL S.A.S., identificada con Nit. 830.116.281-3, representada legalmente por la señora CLAUDIA LILIANA TORO MARQUEZ (o quien haga sus veces).

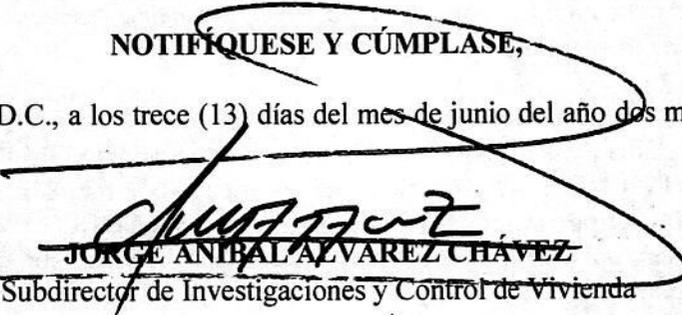
ARTÍCULO TERCERO: Notificar el contenido de esta Resolución al representante legal y/o administrador del proyecto de vivienda EDIFICIO SERBAL P.H, (o quien haga sus veces) en esta ciudad.

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.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Bogotá D.C., a los trece (13) días del mes de junio del año dos mil diecinueve (2019).


JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ

Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Yamid Oswaldo Perez Sepulveda - Abogado Contratista, SICV
Revisó: Vanessa Dominguez Palomino - Abogada Contratista, SICV

X