



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

Bogotá D.C.

Señor (a)

MARIA ROGUELIA RAGA CORDOBA

Propietaria del Apartamento 601 de la torre 11 (o quien haga sus veces)

Proyecto de Vivienda: CONJUNTO CERRADO CONDADOS DE LA SABANA II — PROPIEDAD HORIZONTAL

CALLE 71 SUR # 99A – 50 APTO 601 de la Torre 11

BOGOTA D.C

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

2-2019-40668

FECHA: 2019-07-31 16:42 PRO 594019 FOLIOS: 1

ANEXOS: 4

ASUNTO: Comunicación

DESTINO: maria roguelia raga cordoba

DE: OFICIO SALIDA

Control de Vivienda

Referencia: Aviso de Notificación

Tipo de acto administrativo **Auto 746 DEL 25 DE ABRIL DE 2018**

Expediente No. 1-2017-26771-1

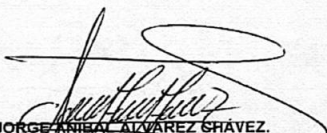
Respetado (a) Señor (a):

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. 746 del 25 de Abril 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 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 se 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. Cordialmente,


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

Elaboró: *Cristhian Franco Guijarro – Abogado Contratista SIVCA*
Revisó: *Diana Carolina Merchán – Profesional Universitaria*
Anexos: 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 HABITAT

AUTO No. 746 DEL 25 DE ABRIL DE 2018

“Por el cual se abstiene de abrir investigación y se ordena su archivo”

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

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, los Decretos Distritales 572 de 2015, 121 de 2008, el Acuerdo 079 de 2003, demás normas concordantes, y,

CONSIDERANDO

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, en virtud de su competencia y de conformidad con lo dispuesto por el parágrafo del artículo 1° del Decreto Distrital 572 de 2015, asumió el conocimiento de la queja presentada por la señora **MARÍA ROGUELIA RAGA CORDOBA** en calidad de propietaria del apartamento 601 de la torre 11 del proyecto de vivienda **CONJUNTO CERRADO CONDADOS DE LA SABANA II - PROPIEDAD HORIZONTAL** ubicado en la Calle 71 SUR No. 99A-50 de esta ciudad, contra la sociedad enajenadora **INGENIERIA DISEÑOS Y CONSULTORÍA TÉCNICA S A I D C CONSTRUCCIONES S A** identificada con **Nit. 800.019.572-1** representada legalmente (o quién haga sus veces) por el señor **YESID CAMELO CHAWES**, actuación a la que le correspondió el Radicado No. 1-2017-26771 del 19 de abril de 2017, queja 1-2016-26771-1 (Folios 1 al 4).

Que una vez revisado el Sistema de Información Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda (SIDIVIC) con el que cuenta la entidad, se constató que la sociedad enajenadora **INGENIERIA DISEÑOS Y CONSULTORÍA TÉCNICA S A I D C CONSTRUCCIONES S A** identificada con **Nit. 800.019.572-1** es la responsable del proyecto de vivienda y le fue otorgado el registro de enajenación No. 2005010 (Folio 31).

Que esta Subdirección en cumplimiento del artículo 4 del Decreto Distrital No. 572 de 2015, mediante radicado No. 2-2017-33204 del 8 de mayo de 2017 (folios 7 y 8), corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora para que se manifestara respecto de cada uno de los hechos e indicara si corregiría los mismos o no, señalándole un término de diez (10) días. Ante lo que la sociedad enajenadora mediante radicado 1-2017-38210 del 23 de mayo de 2017 (folios 9 al 18) manifestó respecto a los hechos la queja que la afirmación de la quejosa respecto a daños estructurales carece de concepto técnico que justifique su dicho, aducen que la torre 11 no denota compromiso estructural y que atenderán lo acaecido en



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

zonas comunes en queja presentada por la copropiedad, por último, allegan copia de poder y de copia del acta de entrega del apartamento.

Que de conformidad con los antecedentes expuestos y en atención a lo previsto a lo previsto en el parágrafo 1 del artículo 5 del Decreto 572 de 2015, esta Subdirección estimó necesaria la realización de una vista de carácter técnico para verificar los hechos expuestos; por tal razón, mediante documentos con radicados Nos. 2-2017-38985 y 2-2017-38985 del 25 de mayo de 2017, 2-2017-44089 del 8 de junio de 2017, 2-2017-38313 del 24 de mayo de 2017 (folios 19 al 24), se fijó fecha para la visita técnica para el día 22 de junio de 2017, diligencia de la que se dejó constancia (folio 25) de la asistencia de la señora **MARÍA ROGUELIA RAGA CORDOBA** en calidad de propietaria del inmueble, mientras que de parte de la sociedad enajenadora asistió la señora **LUZ MERY SALGADO** en calidad de delegada del enajenador.

Con base en lo anterior, se procedió a la elaboración del informe de verificación de hechos No. 17-813 del 28 de septiembre de 2017 (folios 26 al 28) que concluyó los siguientes:

HALLAZGOS

1. "Los apartamentos no los entregaron impermeabilizados" Indica la quejosa que los apartamentos no fueron impermeabilizados, y que por este motivo han sufrido por las humedades, moho y filtraciones a través de los muros de fachada, en vanos de ventanas y a través de la cubierta.

La quejosa indica que la administración realizó obras para que desaparecieran unas goteras que se presentaban en la sala hace 2 años. Sin embargo indica que no han realizado mantenimiento ni a fachadas ni a cubiertas.

2. "Los apartamentos se están grietando infraestructuralmente y se están filtrando las aguas y los perjuicios materiales que en están ocasionando".

Indica la quejosa que además de a falta de impermeabilización de las fachadas y cubiertas, las fisuras también contribuyen a la entrada de agua a través de las primeras, debido a que el inconveniente de la cubierta ya fue subsanado, como lo indica ella misma.

En la visita se observa separación y fisuras entre el vano de la ventana y el marco. Lo anterior, no compromete elementos estructurales y están asociadas a los movimientos y asentamientos normales de la edificación y a falta de mantenimiento de las fachadas.

Las humedades no se perciben activas y responden a humedades por filtración de aguas lluvias a través de las fachadas y cubierta debido a la falta de mantenimiento de las mismas.



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

3. "La administración del conjunto también realizó derecho de petición por que la infraestructura está cediendo, las ventanas no son actas para estos apartamentos".

Además de esto la torre a la cual pertenece este inmueble no se evidencia con asentamientos diferenciales y/o anormales y lo correspondiente a las ventanas, también se evaluó en el Informe de Verificación de Hechos No. 10-1301 del 22 de Octubre de 2010.

Cabe indicar que la quejosa indica que la administración no ha realizado ningún tipo de mantenimiento desde que fueron entregados los inmuebles, ni en cubierta ni en fachada y se determina que es el motivo por el cual se están presentando los hechos, puesto que no hay evidencia de quejas anteriores por estos hechos.

Para los hechos 1, 2 y 3 del presente informe, se debe dar cumplimiento al Código de la Construcción de Bogotá:

"(...)

Sección A.3.5 MANTENIMIENTO DE EDIFICACIONES

ARTÍCULO A.3.5.1. Todas las edificaciones y sus partes componentes deben mantenerse en condiciones permanentes de seguridad y salubridad. Todos los equipos e instalaciones de servicios, medios de evacuación y sistemas de seguridad requeridos en una edificación, según las normas del presente Código o de cualesquiera otras reglamentaciones pertinentes, deben permanecer en buenas condiciones de funcionamiento.

PARÁGRAFO A.3.5.1.1. El propietario de la edificación es el responsable del correcto mantenimiento de la edificación y de sus equipos. (...)"

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

"(...)

Ley 675 de 2001 (Ley de Propiedad Horizontal)
ART. 82. —Obligaciones de mantenimiento, reparación y mejoras. Las unidades inmobiliarias cerradas tendrán a su cargo las obligaciones de mantenimiento, reparación y mejoras de las zonas comunes y del espacio público interno de las unidades inmobiliarias cerradas, que serán pagados por los copropietarios. (...)"

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



Continuación del Auto “*Por el cual se abstiene de abrir investigación y se ordena su archivo*”

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.

Dentro de las competencias asignadas a la autoridad encargada de la inspección, vigilancia y control de la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, se encuentra la consagrada en el numeral 7° de artículo 2° del Decreto 78 de 1987, en virtud del citado artículo 2° y competencias asignadas al Distrito Capital y en particular a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda se encuentra la de controlar la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, función que desarrolla mediante la facultad de tomar los correctivos necesarios para contrarrestar las situaciones de incumplimiento de las normas que rigen dicha actividad, a través de la imposición de órdenes y requerimientos, facultades que se encuentran también consagradas en la Ley 66 de 1968 y Decreto 2610 de 1979, que establecen la posibilidad de imponer multas sucesivas a las personas que no cumplan con las órdenes o requerimientos que se expidan.

En este sentido, el Art. 201 del Acuerdo 79 de 2003, señala: “*iniciar las actuaciones administrativas pertinentes, cuando haya comprobado la enajenación ilegal de inmuebles destinados a vivienda o fallas en la calidad de los mismos, que atenten contra la estabilidad de la obra e impartir órdenes y requerimientos como medidas preventivas e imponer las correspondientes sanciones*”

En atención a lo expuesto resulta claro que esta Subdirección es competente para adelantar la presente investigación contra la sociedad enajenadora ubicado en la Calle



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

71 No. 9A-50 Sur de esta ciudad, contra la sociedad enajenadora **INGENIERIA DISEÑOS Y CONSULTORÍA TÉCNICA S Á I D C CONSTRUCCIONES S A** identificada con Nit. **800.019.572-1** representada legalmente (o quién haga sus veces) por el señor **YESID CAMELO CHAWES**, responsable de la construcción y/o enajenación del proyecto de vivienda **CONJUNTO CERRADO CONDADOS DE LA SABANA II - PROPIEDAD HORIZONTAL**.

2. Oportunidad

El primer elemento para valorar la procedencia de la actuación en comento es identificar para el caso concreto, los momentos descritos en el artículo 14 del Decreto Distrital 572 de 2015, relativos a la oportunidad para imponer sanción. Esto es, la fecha de entrega del proyecto de vivienda y el momento en el cual se tuvo conocimiento de los hechos por parte de esta entidad. Teniendo en cuenta que de acuerdo con el acta de entrega del inmueble (folio 18) la fecha de entrega del inmueble fue el 26 de abril de 2008 y este Despacho tuvo conocimiento de los hechos el 19 de abril de 2017. Así las cosas, el inmueble fue entregado hace casi diez años, considera este Despacho que se configura pérdida de oportunidad sancionatoria para el caso concreto.

3. Desarrollo de la actuación

La presente actuación 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:

"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

¹ Sentencia T-020 del 10 de febrero de 1998, Iv1.P. DI'. Jorge Arango Mejía.



Continuación del Auto “*Por el cual se abstiene de abrir investigación y se ordena su archivo*”

sumario que éste sea, sino que la persona afectada, sea informada de la determinación, pues se trata de un acto administrativo. De lo contrario, estaríamos frente a un poder absoluto por parte de la administración y, probablemente, dentro del campo de la arbitrariedad. Asuntos que en numerosas oportunidades ha señalado la Corte no corresponden al Estado de derecho.”²

Cabe precisar que la garantía del debido proceso, no consiste solamente en las posibilidades de defensa o en la oportunidad para interponer recursos, sino que exige además, como lo expresa el artículo 29 de la Carta, el ajuste a las normas preexistentes al acto que se imputa; la competencia de la autoridad judicial o administrativa que orienta el proceso; el derecho a una resolución que defina las cuestiones jurídicas planteadas sin dilaciones injustificadas; la ocasión de presentar pruebas y de controvertir las que se alleguen en contra y, desde luego, la plena observancia de las formas propias de cada proceso según sus características.

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).

4. Análisis probatorio

De acuerdo con el acta de entrega del inmueble (folio 18) la fecha de entrega del inmueble fue el 26 de abril de 2008 y este Despacho tuvo conocimiento de los hechos el 19 de abril de 2017, teniendo en cuenta que lo que evidencia que transcurrieron casi diez años desde la ocurrencia de los hechos hasta que se tuvo conocimiento de los mismos. Por lo que se hace pertinente transcribir lo expuesto el artículo Décimo Cuarto del Decreto 572 de 2015, que establece:

*“(…) **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 Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o por la autoridad que haga sus veces, de conformidad con los siguientes términos:*

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



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

(...) 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 (...) (...)"

En consecuencia, de lo anterior, y según lo observado por esta Subdirección se evidencia que a los hechos de la queja se les debe aplicar el fenómeno de la pérdida de oportunidad, en el entendido que tres años es el término que dispone la norma para poner en conocimiento de esta Subdirección los hechos a investigar. En este sentido, conforme lo establecido en el artículo décimo cuarto del Decreto 572 de 2015 no es pertinente iniciar alguna investigación administrativa por este hecho.

En este orden de ideas, teniendo en cuenta el estudio realizado, las pruebas y el informe de verificación de hechos, lo procedente para el caso bajo estudio, es abstenerse de abrir investigación en contra de la sociedad enajenadora ubicado en la Calle 71 No. 9A-50 Sur de esta ciudad, contra la sociedad enajenadora **INGENIERIA DISEÑOS Y CONSULTORÍA TÉCNICA S A I D C CONSTRUCCIONES S A** identificada con Nit. 800.019.572-1 representada legalmente (o quien haga sus veces) por el señor **YESID CAMELO CHAWES**, y ordenar el archivo del expediente No. 1-2017-26771-1 en aplicación a lo estipulado en el Decreto Distrital 572 de 2015 y demás normas concordantes.

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Abstenerse de abrir investigación administrativa y ordenar el archivo del expediente 1-2017-26771, en contra de la sociedad enajenadora **INGENIERIA DISEÑOS Y CONSULTORÍA TÉCNICA S A I D C CONSTRUCCIONES S A** identificada con Nit. 800.019.572-1 representada legalmente por el señor **YESID CAMELO CHAWES** (o quien haga sus veces), en virtud de lo expuesto en los numerales "2. Oportunidad" y "4. Análisis Probatorio" de la parte motiva del presente auto.

ARTÍCULO SEGUNDO: Notificar el contenido de este auto al señor **YESID CAMELO CHAWES** en calidad de representante legal de la sociedad enajenadora **INGENIERIA DISEÑOS Y CONSULTORÍA TÉCNICA S A I D C CONSTRUCCIONES S A** identificada con Nit. 800.019.572-1, en esta ciudad.

ARTÍCULO TERCERO: Notifíquese el contenido del presente auto a la señora **MARÍA ROGUELIA RAGA CORDOBA** en calidad de propietaria del apartamento 601 de la



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 746 DEL 25 DE ABRIL DE 2018

Pág. 8 de 8

Continuación del Auto “*Por el cual se abstiene de abrir investigación y se ordena su archivo*”

torre 11 del proyecto de vivienda **CONJUNTO CERRADO CONDADOS DE LA SABANA II - PROPIEDAD HORIZONTAL**, en esta ciudad.

ARTÍCULO CUARTO: 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 QUINTO: El presente acto administrativo rige a partir de la fecha de su ejecutoria y ordena su archivo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

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


JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ

Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Zaida Carolina Sánchez Zaldúa – Contratista - SICV 2C

Revisó: Adriana Higuera Peña – Contratista - SICV 