



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

Bogotá D.C.

Señor (a)
JEIMY LILIANA GALINDO MARTINEZ
Propietaria Apto 609 Torre 1
Plaza Castilla
Calle 10 No. 80 F - 40
Bogotá D.C

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.
2-2019-48135
FECHA: 2019-03-05 16:50 PRO 605180 FOLIOS: 1
ANEXOS: 5
ASUNTO: Aviso de Notificación
DESTINO: Jeimy Liliana Galindo Martinez
TIPO: OFICIO SALIDA
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Referencia: Aviso de Notificación
Tipo de acto administrativo Auto 1475 del 28 de Mayo de 2018
Expediente No. 1-2017-29482

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 1475 del 28 de Mayo 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 Daniel ALVAREZ CHAVEZ.
Subdirector de Investigaciones y Control de vivienda.

Elaboró: Cristhian Franco Gujjarro – Abogado Contratista SIVCV
Revisó: Diana Carolina Merchán – Profesional Universitaria
Anexos: 5

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. 1475 DEL 28 DE MAYO 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, asumió el conocimiento de la queja presentada por la señora **JEIMY LILIANA GALINDO MARTÍNEZ**, en calidad de Propietaria del Apartamento 609 Torre 1 del Proyecto de Vivienda **PLAZA CASTILLA** ubicado en la Calle 10 # 80 F - 40, de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las áreas privadas del citado inmueble, en contra de la Sociedad Enajenadora **CONSTRUCTORA KOVOK S.A.**, identificada con Nit. 900.028.123-4, representada legalmente por el señor **ANTONIO LUIS AMADO GOMEZ**, (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2017-29482 del 27 de abril de 2017, Queja No. 1-2017-29482-1 (folios: 1 y 2).

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 de vivienda es la Sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA KOVOK S.A.**, identificada con Nit. 900.028.123-4, a la que le fue otorgado el registro de enajenación No. 2005083 (folio 19).

Que según lo dispuesto en el artículo 4º del Decreto 572 de 2015, a través de oficio con radicado No. 2-2017-34792 del 12 de mayo de 2017 (folio 7 y 8), 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, con Oficio No. 1-2016-87615 del 17 de octubre de 2017, la señora **JEIMY LILIANA GALINDO MARTÍNEZ**, en calidad de propietaria del apartamento 609 Torre 1 del proyecto de vivienda **PLAZA CASTILLA**, presentó derecho de petición a la Secretaría Distrital del Hábitat, en la que reiteró la queja presentada con anterioridad (folios 9 y 10).

Que conforme lo dispuesto en el artículo 4º del Decreto 572 de 2015, a través de oficio con radicado No. 2-2017-92839 del 1 de noviembre de 2017 (folio 7), este Despacho corrió



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

traslado de la nueva queja a la sociedad enajenadora 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 escrito con radicado No. 1-2017-72676 del 4 de septiembre de 2017, (folios 13 y 14), el representante legal de la sociedad enajenadora se manifestó respecto a los hechos objeto de la queja, entre otros en los siguientes términos:

"CONSTRUCTORA KOVOK S.A., adelantó la construcción del proyecto PLAZA CASTILLA etapas 1 y 2 con un total de 300 apartamentos.

En dicho proyecto se instalaron 2 equipos de presión con variador de velocidad los cuales abastecen cada una de las torres del mencionado proyecto.

Ante la queja presentada por la Representante legal de Conjunto Residencia Plaza Castilla, CONSTRUCTORA KOVOK S.A. tomó las siguientes acciones:

- 1. Consulta con los diseñadores del proyecto Hidrosanitario y de Incendio LOPEZ Y LOZANO CONSTRUCCIONES LTDA.*
- 2. Citación al representante de Tuberías Celta, firma a la cual el contratista LOPEZ Y LOZANO CONSTRUCCIONES compro el material para las estaciones hidrosanitarias.*
- 3. Solicitud de visita técnica por parte de JAIRO BELTRAN Y CIA, empresa especialista en fabricación e instalación de equipos de bombeo para este tipo de proyectos.*

Se realizaron dos visitas al Conjunto por parte de las personas y Firmas antes anotadas, en dichas visitas estuvo presente la Sra. Dayan Quiceno, Representante Legal de Conjunto Plaza Castilla. El concepto técnico emitido por los especialistas fue el siguiente:

- 1. en la actuación los encargados del manejo de los equipos de presión del Conjunto Residencial Plaza Castilla, tienen funcionando **SOLO UN EQUIPO** para las dos torres, lo que conlleva una sobrecarga enorme para el equipo instalado que está funcionando.*
- 2. **LOS VARIADORES DE VELOCIDAD ESTAN DESCONFIGURADOS** y por lo tanto no están cumpliendo con su función de regular el arranque de los equipos a una velocidad variable a fin de evitar el **GOLPE DE ARIETE**. Esta desconfiguración de los variadores de velocidad hace que toda la presión la esté asumiendo la tubería.*
- 3. Han efectuado cambios en los tanques de presión.*
- 4. Se tomó el muestrario de una T que presentó fisura y CELTA procederá a efectuar la respectiva investigación en el laboratorio para determinar la causa*



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

Por lo anteriormente expuesto CONSTRUCTORA KOVOK S.A., manifiesta:

1. los daños presentados en la tubería de presión del Conjunto Residencial Plaza Castilla obedecen a un **DEFICIENTE MANTENIMIENTO DE LOS EQUIPOS INSTALADOS**, hace más de tres años, toda vez que los tienen trabajando en condiciones para los que no fueron diseñados y el mal manejo de los tableros de control de los mismos ha conllevado desconfiguración del componente **VARIADOR DE VELOCIDAD** de los mismos lo que se refleja en una sobrepresión en las tuberías y por consiguiente su rotura.
2. CONSTRUCTORA KOVOK S.A. ha recomendado a la Representante Legal del Conjunto contratar el mantenimiento y reconfiguración de los equipos instalados con firmas idóneas, toda vez que están en alto riesgo de colapsar el sistema general de bombeo de los edificios.

Como puede observar la Secretaría Distrital del Hábitat, los daños presentados en el Conjunto Plaza Castilla no son responsabilidad de CONSTRUCTORA KOVOK S.A."

Que, con Oficio No. 1-2017-5280 del 26 de julio de 2017 (folios 16 y 17), la representante legal del Proyecto de Vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL PLAZA CASTILLA, solicitó a esta Subdirección realizar proceso de inspección de la tubería presión de la copropiedad, comunicación de la cual se corrió traslado a la sociedad enajenadora mediante Oficio 2-2017-65426 del 15 de agosto de 2017 (folio 15).

Que, en razón a los documentos aportados en el expediente, se determinó la existencia de prueba suficiente para proceder a rendir por parte del área técnica el concepto técnico, por ende, esta Subdirección no dispuso la realización de visita técnica.

Que, se elaboró el Concepto Técnico No. 18-161 del 26 de abril de 2018 (folios. 18 con anverso), en el cual se concluyó:

"HALLAZGOS

El hecho denunciado por la quejosa hace parte de la queja de áreas comunes con radicado 1-2016-12468 y que fue calificado en el numeral 3 del informe de verificación de hechos N°16-1093 del 25 de octubre de 2016, por lo tanto, el hecho ya fue conocido y calificado en el mencionado informe:

3. Terminación bordillo anexo a muro de contención.



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

Aunque el constructor implemento un bordillo para el manejo de las aguas subterráneas es evidente un deficiente manejo de las aguas freáticas en el sótano. En visita se observa que el sótano inferior hay charcos en varios sectores y el muro de contención presenta varios puntos con filtraciones. Las cañuelas están colmatadas. Lo observado evidencia el inadecuado manejo de las aguas subterráneas y el detrimento funcional del parqueadero. Por lo tanto, se configura una deficiencia constructiva que afecta la utilización de los bienes comunes en términos del decreto 572 del 22 de diciembre de 2015. Se incumple lo prescrito en las siguientes normas:

Teniendo en cuenta que no se constituyen hechos nuevos, se entiende atendido el hecho en la queja 1-2016-12468 del 25 de febrero de 2016."

Que, en relación con todo lo expuesto, el despacho entra a valorar 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 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 de esta norma y de las competencias asignadas al Distrito Capital y en particular a la Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda se encuentra la de controlar la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, función que



AUTO No. 1475 DEL 28 DE MAYO DE 2018

Pág. 5 de 9

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

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 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 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 **CONSTRUCTORA KOVOK S.A.**, identificada con el NIT. 900.028.123-4, representada legalmente por la señora **ANTONIO LUIS AMADO GOMEZ**, (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 No. 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



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

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)

Conforme lo anterior, para el caso particular resulta oportuno identificar que la entrega del bien inmueble en cuestión ocurrió en julio de 2014 (folio 18) y que, frente a los hechos, este Despacho tuvo conocimiento el día 27 de abril de 2017, fecha en que interpuso la queja (folios. 1 y 2).

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 JEIMY LILIANA GALINDO MARTÍNEZ. aplica una norma legal, que al mismo tiempo limita un derecho, la decisión correspondiente debe ser no

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



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

vivienda, este Despacho estima improcedente continuar con las actuaciones administrativas contenidas en el Decreto 572 de 2015, en contra de la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA KOVOK S.A.**, identificada con Nit. 900.028.123-4, representada legalmente por el señor **ANTONIO LUIS AMADO GOMEZ** (o quien haga sus veces), pues es claro que los hechos aquí descritos ya están siendo objeto de análisis en la queja radicada bajo el No. 1-2016-12468 del 25 de febrero de 2016. 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:

ARTÍCULO PRIMERO: Abstenerse de abrir investigación administrativa, contra la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA KOVOK S.A.**, identificada con el **NIT. 900.028.123-4**, representada legalmente por el señor **ANTONIO LUIS AMADO GOMEZ**, (o quien haga sus veces), en virtud de lo expuesto en el numeral "4. Análisis Probatorio" de la parte motiva del presente auto.

ARTÍCULO SEGUNDO: Archívese la investigación administrativa radicada bajo el No. 1-2017-29482, por las razones expuestas en la parte motiva.

ARTÍCULO TERCERO: Notifíquese el contenido del presente auto a la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA KOVOK S.A.**, identificada con el **NIT. 900.028.123-4**, representada legalmente por el señor **ANTONIO LUIS AMADO GOMEZ**, (o quien haga sus veces).

ARTÍCULO CUARTO: Notifíquese el contenido del presente Auto a la señora **JEIMY LILIANA GALINDO MARTÍNEZ.**, en calidad de Propietaria (o quien haga sus veces) del Apartamento 609 Torre 1 del proyecto de vivienda **PLAZA CASTILLA**, de esta ciudad.

ARTÍCULO QUINTO: Contra la presente decisión 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.



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

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 JEIMY LILIANA GALINDO MARTÍNEZ. 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 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, pues la actuación administrativa se adelantó de conformidad con el procedimiento establecido en el Decreto Distrital No. 572 de 2015.

4. Análisis probatorio

Revisado el acervo probatorio obrante en el expediente que nos ocupa y teniendo en cuenta el Concepto Técnico 18-161 del 26 de abril de 2018 (folios. 18 con anverso), se estableció que “*El hecho denunciado por la quejosa hace parte de la queja de áreas comunes con radicado 1-2016-12468 y que fue calificado en el numeral 3 del informe de verificación de hechos N°16-1093 del 25 de octubre de 2016, por lo tanto, el hecho ya fue conocido y calificado en el mencionado informe: 3. Terminación bordillo anexo a muro de contención. (...)*”, por lo anterior, y teniendo en cuenta que no se constituyen hechos nuevos, se entiende atendido el hecho en la queja 1-2016-12468 del 25 de febrero de 2016.

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

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 1475 DEL 28 DE MAYO DE 2018

Pág. 9 de 9

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


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

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá, a los veintiocho (28) días del mes de mayo de 2018.


JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ

Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Aura P. Robles V. – Contratista SICV 
Revisó: Carlos Andrés Sánchez H - Contratista SICV 