



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá D.C.

Señor (a)
MARITZA LORENA ARROYO RIASCOS
Propietaria del Apto 701
TORRE GALERIAS 53 P.H.
Carrera 23 No. 53 A - 35
Bogotá D.C

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

2-2019-48117

FECHA: 2019-09-05 16:32 PRO 605167 FOLIOS: 1

ANEXOS: 5

ASUNTO: Aviso de Notificación

DESTINO: MARITZA LORENA ARROYO

TIPO: OFICIO SALIDA

ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

Referencia: Aviso de Notificación
Tipo de acto administrativo **Auto 2060 del 25 de junio de 2018**
Expediente No. 1-2017-07217-1


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 2060 del 25 de junio 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 IVÁN ÁLVAREZ CHÁVEZ
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

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

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



Sistema de Gestión
ISO 9001:2015
www.tuv.com
ID 910863012

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 2060 DEL 25 DE JULIO DE 2018

Página 1 de 9

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

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

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

CONSIDERANDO:

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, asumió el conocimiento de la queja presentada por la señora MARITZA LORENA ARROYO RIASCOS, en su condición de propietaria del apartamento 701, del proyecto de vivienda TORRE GALERIAS 53 P.H, ubicado en la Carrera 23 # 53 A – 35 de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las áreas privadas del citado inmueble, en contra de la sociedad enajenadora INVERSIONES CHAPAVAL LTDA., identificada con Nit. 830.019.436-2, representada legalmente por el señor RODRIGO GARAVITO HERNANDEZ, o quien haga sus veces, actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2017-07217 del 08 de febrero de 2017, Queja No. 1-2017-07217-1 (folios 1-6).

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 INVERSIONES CHAPAVAL LTDA., identificada con Nit. 830.019.436-2, a la que le fue otorgado el registro de enajenación No. 96135. (folio 18)

Que esta Subdirección de conformidad con el artículo 4° del Decreto Distrital No. 572 de 2015, mediante oficio con radicado No. 2-2018-02076 del 02 de febrero de 2018 (Folio 31), corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora INVERSIONES CHAPAVAL LTDA., identificada con Nit. 830.019.436-2, 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, mencionado oficio fue comunicado a la señora LORENA ARROYO, mediante radicado 2-2017-12523 del 01 de marzo de 2017, en calidad de quejosa, del proyecto de vivienda objeto de la queja (folio 7).

Que mediante radicado No. 1-2017-16845 del 15 de marzo de 2017 (folio 9), la sociedad enajenadora INVERSIONES CHAPAVAL LTDA., identificada con Nit. 830.019.436-2, dio respuesta al traslado de la queja señalando:



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 2060 DEL 25 DE JULIO DE 2018

Página 2 de 9

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

(...)

Por medio de la presente es para informarle que la ubicación y localización del cuarto de caldera está según plano aprobado por la curaduría, este se encuentra localizado en la cubierta; también le informamos que la constructora una vez conocido el reclamo de la propietaria del apartamento 701, que es Lorena Amoyo, autorizo el cambio de las bombas de la caldera por una más silenciosa y se procederá a hacer una insonorización con frescasa y superboard en el cuarto de la caldera.

Una vez se realicen las obras les estaremos enviando el informe Con las respectivas fotografías.

Que esta Subdirección estimó necesaria la realización de una visita de carácter técnico al inmueble objeto de la queja, diligencia que se realizó el día 24 de marzo de 2017 como consta en el acta de visita (folio 11) con la asistencia por parte de la señora LORENA ARROYO, propietaria del apartamento 701, de la TORRE GALERIAS 53 P.H, y con la asistencia del señor JOSE DE JESUS ROJAS, apoderada y director de obra de la sociedad enajenadora INVERSIONES CHAPAVAL LTDA.

Que en atención a lo expuesto y los documentos anexos al expediente, se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 17-252 del 02 de mayo de 2017 (folio 13), en el cual se afirmó:

(...)

"HALLAZGOS

Revisada la queja descrita en el oficio, se evidencio durante la visita lo siguiente:

1. Ruido y vibración por cuarto de caldera.

La quejosa manifiesta que el ruido se percibe por lo general en horas de la noche y madrugada, Sin embargo durante la visita técnica no fue posible escuchar ruidos ocasionados por el funcionamiento de la caldera. Al interior del cuarto de la caldera, ubicado en la cubierta sobre el apartamento tampoco se escucharon ruidos generados por el equipo. La sociedad enajenadora se compromete a instalar un aislante en el piso del cuarto de caldera y hará una prueba con sonómetro para evidenciar los ruidos en el apartamento, dicha prueba la



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 2060 DEL 25 DE JULIO DE 2018

Página 3 de 9

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

entregara a esta secretaria.

Debido a que al momento de la visita no fue posible constatar los ruidos, no es posible atribuir daños por deficiencias constructivas o desmejoramiento de especificaciones al enajenador.

(...)

Que mediante radicado No. 1-2017-38674 del 24 de mayo de 2017 (folio 14-13), la sociedad enajenadora INVERSIONES CHAPAVAL LTDA., identificada con Nit. 830.019.436-2, allego fotos de los trabajos acordados, consistentes en la instalación de un piso flotado de 2 cm.

Que posteriormente el doctor Jorge Anibal Álvarez Chávez, Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda remitió mediante memorando No. 3-2018-02450 del 22 de mayo de 2018, al área técnica para que se realizara la respectiva valoración de las pruebas allegadas y poder definir de fondo.

Que en atención a lo expuesto y una vez verificado los documentos anexos al expediente, se elaboró el Concepto Técnico No. 18-255 del 22 de mayo de 2017 (folio 17), en el cual se afirmó:

(...)

CONCEPTO TÉCNICO

1. Ruido y vibración por cuarto de caldera.

Conforme al radicado 1-2017-38674 del 24 de mayo de 2017, la sociedad enajenadora realizo la instalación de un piso flotado en el cuarto de calderas del edificio, con el fin de mitigar los ruidos que manifiesta la quejosa del apartamento 701.

Sin embargo, durante la visita técnica realizada el 24 de marzo de 2017, no se escucharon los ruidos mencionados por la quejosa y en estas condiciones, se ratifica el concepto emitido en el informe de verificación de hechos No. 17-252 del 2 de mayo de 2017.

VALORACIÓN DEL DESPACHO

1. Competencia



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 2060 DEL 25 DE JULIO DE 2018

Página 4 de 9

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

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

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

En atención a lo expuesto, resulta claro que esta Subdirección es competente para adelantar la presente actuación administrativa contra la sociedad INVERSIONES CHAPAVAL LTDA., identificada con Nit. 830.019.436-2, representada legalmente por el señor RODRIGO GARAVITO HERNANDEZ, o quien haga sus veces.

2. Oportunidad

Para valorar la procedencia de la actuación en comento, para el caso concreto se deben



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 2060 DEL 25 DE JULIO DE 2018

Página 5 de 9

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

identificar los momentos descritos en el artículo 14° del Decreto 572 de 2015, relativos a la oportunidad para imponer sanciones; norma que cita lo siguiente:

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

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

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

Las afectaciones gravísimas, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, se sancionarán cuando se hubieran presentado dentro de los diez (10) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, o dentro de los dos (2) años siguientes a la fecha de las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.

En ese sentido, para valorar la procedencia de la actuación en comento, para el caso en concreto se debe identificar que la fecha de entrega de las áreas privadas del apartamento 701 fue en marzo de 2015, y el momento en que los hechos objeto de la queja fueron puestos en conocimiento de este Despacho, corresponde al día 08 de febrero de 2017.

3. Desarrollo de la actuación

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 2060 DEL 25 DE JULIO DE 2018

Página 6 de 9

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

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

"Por otra parte, cuando la administración aplica una norma legal, que al mismo tiempo limita un derecho, la decisión correspondiente debe ser no sólo producto de un procedimiento, por sumario que éste sea, sino que la persona afectada, sea informada de la determinación, pues se trata de un acto administrativo. De lo contrario, estaríamos frente a un poder absoluto por parte de la administración y, probablemente, dentro del campo de la arbitrariedad. Asuntos que en numerosas oportunidades ha señalado la Corte no corresponden al Estado de derecho."²

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

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

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

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 2060 DEL 25 DE JULIO DE 2018

Página 7 de 9

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

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

4. Análisis probatorio y conclusión

Aclarado lo anterior, esta Subdirección considera que revisado el acervo probatorio obrante en el expediente del caso particular y teniendo en cuenta que el Concepto Técnico No. 18-255 del 22 de mayo de 2018 (folio 17) concluyo:

(...)

Conforme al radicado 1-2017-38674 del 24 de mayo de 2017, la sociedad enajenadora realizo la instalación de un piso flotado en el cuarto de calderas del edificio, con el fin de mitigar los ruidos que manifiesta la quejosa del apartamento 701.

Sin embargo, durante la visita técnica realizada el 24 de marzo de 2017, no se escucharon los ruidos mencionados por la quejosa y en estas condiciones, se ratifica el concepto emitido en el informe de verificación de hechos No. 17-252 del 2 de mayo de 2017.

Es claro para este Despacho no se establece la existencia de deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones frente a los hechos materia de la queja, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat debe abstenerse de iniciar investigación administrativa, en concordancia con lo contenido en artículo sexto del Decreto Distrital 572 de 2015, a saber:

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 2060 DEL 25 DE JULIO DE 2018

Página 8 de 9

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

Esta Subdirección encuentra que no es procedente continuar la investigación administrativa en contra de la sociedad enajenadora INVERSIONES CHAPAVAL LTDA., identificada con Nit. 830.019.436-2, representada legalmente por el señor RODRIGO GARAVITO HERNANDEZ, o quien haga sus veces, toda vez que de conformidad con el Informe Técnico 17-252 de 2 de mayo de 2017 folio 13 y del Concepto Técnico No. 18-255 del 22 de mayo de 2018 (folio 17), y los documentos anexos, no se evidencian deficiencias constructivas.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Abstenerse de abrir investigación administrativa contra la sociedad enajenadora INVERSIONES CHAPAVAL LTDA., identificada con Nit. 830.019.436-2, representada legalmente por el señor RODRIGO GARAVITO HERNANDEZ, o quien haga sus veces, en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente Auto.

ARTÍCULO SEGUNDO: Archívese la actuación administrativa con radicado No. 1-2017-07217, iniciada en contra de la sociedad enajenadora INVERSIONES CHAPAVAL LTDA., identificada con Nit. 830.019.436-2, representada legalmente por el señor RODRIGO GARAVITO HERNANDEZ, o quien haga sus veces, en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente Auto.

ARTÍCULO TERCERO: Notifíquese el contenido del presente auto a la sociedad enajenadora INVERSIONES CHAPAVAL LTDA., identificada con Nit. 830.019.436-2, representada legalmente por el señor RODRIGO GARAVITO HERNANDEZ, o quien haga sus veces, en esta ciudad.

ARTÍCULO CUARTO: Notifíquese el contenido del presente Auto a la señora MARITZA LORENA ARROYO RIASCOS, en su condición de propietaria del apartamento 701, del proyecto de vivienda TORRE GALERIAS 53 P.H, ubicado en la Carrera 23 # 53 A – 35, en esta ciudad.

ARTÍCULO QUINTO: Contra el presente auto procede el recurso de reposición ante este Despacho y el de apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 2060 DEL 25 DE JULIO DE 2018

Página 9 de 9

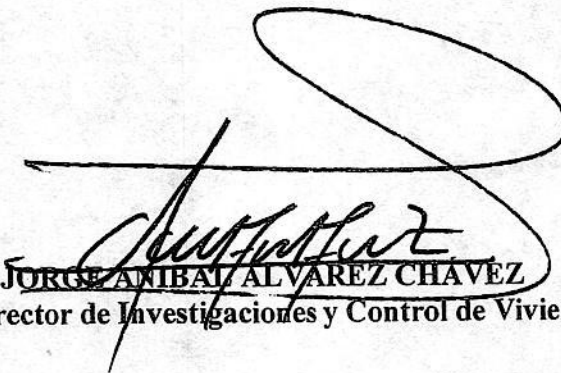
Continuación del Auto "Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa y se ordena su archivo"

Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, los cuales podrán interponer en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación según el caso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 74 y siguientes de la Ley 1437 de 2011- Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y en el literal i artículo 20 del Decreto Distrital 121 de 2008.

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

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



JORGE ANIBAL ALVAREZ CHÁVEZ
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Edward Leonardo Guevara Gómez - Contratista SICV
Revisó: Carlos Andrés Sánchez Huertas - Contratista SICV