



**URGENTE MOTORIZADO
SEGUNDA INSTANCIA**

Bogotá D.C.

Señor (a)
MULTIFAMILIAR SANTA ISABEL
Representante Legal (o quien haga sus veces)
Calle 2C # 29-25 Administración
Bogotá D.C

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

2-2019-59196

FECHA: 2019-10-28 10:27 PRO 619882 FOLIOS: 1
ANEXOS: 7
ASUNTO: Aviso de Notificación
DESTINO: MULTIFAMILIAR SANTA ISABEL
TIPO: OFICIO SALIDA
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**
Tipo de Acto Administrativo: **Resolución No. 2206 del 8 de octubre de 2019**
Expediente No. **1-2016-04192-1**

Respetado (a) Señor (a):

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra de (la) **Resolución No. 2206 del 8 de octubre de 2019**, proferida por la **Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda**, de la Secretaría de Hábitat.

Se informa que al realizarse varios reenvíos de la citación a la dirección de notificación sin tener comparecencia o entrega efectiva se acude a esta notificación subsidiaria.

La notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

Contra la presente resolución no procede recurso alguno de conformidad con el artículo 87 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

NATALIA TAMAYO CHÁPARRO
Subdirector (a) de Investigaciones y Control de Vivienda (E)

Elaboró: *Andres Felipe Martinez Martinez - Contratista SIVCV* FM
Revisó: *Diana Carolina Merchán Baquero - Profesional Universitario SIVCV* 3
Anexo: *Resolución No. 2206 del 8 de octubre de 2019 FOLIOS: 7*

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



**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 2206 DEL 08 DE OCTUBRE DE 2019

“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

Proceso 1-2016-04192-1

LA SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT

De conformidad con lo establecido en los Decretos Leyes N° 2610 de 1979 y 078 de 1987, el Acuerdo N° 79 de 2003, el Decreto Reglamentario N° 405 de 1994, Decretos Distritales N° 121 de 2008 modificado por el 578 de 2011 y 478 de 2013; y el Decreto Distrital 572 de 2015, el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, demás normas concordantes y,

CONSIDERANDO

A. Fundamento Legal

Que el Acuerdo Distrital 257 de 2006, *“Por el cual se dictan normas básicas sobre la estructura, organización y funcionamiento de los organismos y de las entidades de Bogotá, distrito capital, y se expiden otras disposiciones”*, creó la Secretaría Distrital del Hábitat, asignándole a ésta, entre otras funciones, la inspección, vigilancia y control al ejercicio de las actividades de enajenación y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda.

Que mediante el artículo 20 del Decreto Distrital 121 de 2008 (el cual derogó el decreto 271 de 2007 que a su vez modificó el Decreto Distrital 571 de 2006) por medio del cual se modifica la estructura organizacional y las funciones de la Secretaría Distrital del Hábitat, asignó a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, entre otras, las funciones de control y vigilancia establecidas en las Leyes 66 de 1968 y 820 de 2003, los Decretos Leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987 y demás normas concordantes; disposición que fue modificada por el Decreto Distrital 578 de 2011, que en su literal i establece:

“i. Emitir los actos administrativos para resolver los recursos de la vía gubernativa que se interpongan en contra de los actos administrativos emanados de las direcciones que dependan de esta Subsecretaría”.

B. Hechos

1.- El señor LUIS EDUARDO AREVALO MURILLO, y la señora NORMA LILIANA CASTELLANOS, en calidad de propietarios del apartamento 201 y 301 presentaron queja ante la Secretaría Distrital del Hábitat por presuntas deficiencias constructivas del proyecto de vivienda MULTIFAMILIAR SANTA ISABEL, el día 25 de enero de 2016, de acuerdo con el radicado No. 1-2016-04192 y No 1-2016-07435. (Folio 1 y 5-6)



RESOLUCIÓN No. 2206 DEL 08 DE OCTUBRE DE 2019

“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

2.- Posteriormente se realizó visita técnica (Folio 49) de la cual se generó Informe de Verificación de Hechos No. 17-154 del 23 de marzo de 2017, suscrito por el ingeniero IVÁN GIL ISAZA, en el cual se estableció: (Folios 50-53)

(...)

1. Modificaciones con respecto a los planos aprobados tanto en áreas comunes como en áreas privadas:

- a) Primer piso: *dado que esta modificación afecta las áreas comunes del edificio, se establece que la misma constituye un desmejoramiento de especificaciones.*

En cuanto a la no sujeción a los planos aprobados, constituye una deficiencia constructiva...

Al afectarse las condiciones de uso de las áreas comunes, se califica el hecho como afectación grave.

- b) Modificaciones en áreas privadas: *se trata de una redistribución arquitectónica de las áreas privadas que no compromete áreas comunes, no se establece existencia del desmejoramiento de especificaciones.*

2. Cambio de cubierta inclinada por cubierta plana: *no se establece existencia de un desmejoramiento de especificación.*
3. Daño de mocheta en bloque en área de parqueaderos: *no se asocia a deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificación. Se atribuye, pues, a labores de mantenimiento por parte de la copropiedad*
4. Falta de desagües en área de parqueaderos: *se configura una deficiencia constructiva que, por afectar las condiciones de uso de las áreas comunes, se califica como afectación grave.*
5. Acceso a la cubierta bloqueado por los enajenadores: *la falta de acceso a la cubierta constituye una deficiencia constructiva que, por afectar las condiciones de uso y mantenimiento de las áreas comunes, se califica como afectación grave...*
6. Afectaciones en áreas privadas consistentes en fisuras y desajuste de puertas: *la presencia de este tipo de fisuras se califica como afectación leve.*
7. Solo cuenta con tanques altos de suministro: *constituye una deficiencia constructiva que afecta las condiciones de habitabilidad, por lo que se califica como afectación grave.*



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Hoja 3 de 14

RESOLUCIÓN No. 2206 DEL 08 DE OCTUBRE DE 2019

“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

3.- La Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de esta Subsecretaría expidió Auto No. 2727 del 31 de julio de 2018, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda decidió abrir investigación administrativa en contra de las enajenadoras GILIANNE NATHALIE ÁVILA BOCAREJO y MAYERLY MILENA PALENCIA BOCAREJO. (Folios 61-66).

4.- Posteriormente, mediante Resolución No. 2126 del 17 de diciembre del 2018, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda emitió decisión de fondo en la investigación administrativa adelantada en contra de las enajenadoras GILIANNE NATHALIE ÁVILA BOCAREJO y MAYERLY MILENA PALENCIA BOCAREJO, e impuso una sanción por valor de DIECIOCHO MILLONES CIENTO CUARENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS (\$18.147.982.00) M/CTE (Folios 139-152)

5.- La resolución mencionada se notificó a las enajenadoras GILIANNE NATHALIE ÁVILA BOCAREJO y MAYERLY MILENA PALENCIA BOCAREJO, mediante aviso publicado en la oficina de notificaciones y en la página de esta Entidad, desde el día 04 de enero de 2019 hasta el día 11 de enero de 2019, quedando surtida la notificación al finalizar el día 12 de enero de 2019 (Folio 215), adicionalmente, se notificó al representante legal del proyecto de vivienda MULTIFAMILIAR SANTA ISABEL, mediante aviso publicado en la oficina de notificaciones y en la página web de esta Entidad, desde el día 04 de enero de 2019 hasta el día 11 de enero de 2019, quedando surtida la notificación al finalizar el día 12 de enero de 2019 (Folio 228)

6.- Estando dentro del término legal establecido para tal efecto, mediante escrito con radicado No. 1-2019-00466 del 09 de enero de 2019, las señoras GILIANNE NATHALIE ÁVILA BOCAREJO y MAYERLY MILENA PALENCIA BOCAREJO, actuando en causa propia, interpusieron recurso de reposición y en subsidio de apelación contra la Resolución No. 2126 del 17 de diciembre del 2018 (Folios 232-234)

7.- En consecuencia, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda profirió la Resolución No. 418 del 19 de marzo de 2019 *“Por la cual se resuelve un recurso de reposición, interpuesto contra la Resolución No. 2126 del 17 de diciembre de 2018”*, donde se resuelve no reponer la aludida resolución y en consecuencia confirmarla en todas sus partes. (Folios 245-250).

8.- La Resolución No. 418 del 19 de marzo de 2019 se notificó personalmente al señor LUIS GUILLERMO CELIS ESPAÑA, en su condición de apoderado de las enajenadoras



RESOLUCIÓN No. 2206 DEL 08 DE OCTUBRE DE 2019

“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

GILIANNE NATHALIE ÁVILA BOCAREJO y MAYERLY MILENA PALENCIA BOCAREJO, el día 03 de abril de 2019 (Folio 255), posteriormente se notificó mediante aviso radicado 2-2019-20064 entregado al representante legal del proyecto de vivienda MULTIFAMILIAR SANTA ISABEL, el día 26 de abril de 2019. (Folio 262-263)

9.- Mediante Auto No. 2369 del 30 de mayo de 2019 esta Subsecretaría, ordenó abrir un periodo probatorio de diez (10) días, previo a decidir el recurso de apelación interpuesto. (Folios 282-283)

10.- Finalmente, de la visita técnica realizada el día 11 de junio de 2019, se derivó el Informe de Verificación de Hechos No. 561 del 13 de junio de 2019, suscrito por la arquitecta Alexandra Cortés Rincón, en el cual se estableció: (Folio 291)

4. Falta de desagües en área de parqueaderos: *se verifica que las enajenadoras intervinieron realizando un cárcamo en el acceso del parqueadero subsanado este hecho.*

5. Acceso a la cubierta bloqueado por los enajenadores: *en el momento de la visita la puerta se encontraba sin seguro, por lo tanto no se encuentra bloqueada para los residentes. Subsanado.*

7. Solo cuenta con tanques altos de suministro: *se puede constatar que las enajenadoras intervinieron realizando la reubicación de los tanques y adicionando solo 1, por lo tanto no cuenta con el respaldo de acuerdo a la normativa...persiste*

II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO

Las señoras GILIANNE NATHALIE ÁVILA BOCAREJO y MAYERLY MILENA PALENCIA BOCAREJO, sustentaron el recurso de la siguiente manera:

(...)

Evidenciamos una clara falta al debido proceso al decretarse en la Resolución 2126 del 17 de diciembre de 2018, dicha multa económica por tan alto valor pecuniario; toda vez que como lo expresa el Decreto 572 de 2015 en su artículo 4º, dentro del requerimiento que se nos hizo por la queja presentada por estos dos propietarios, nosotras procedimos a realizar lo pertinente y a aportar al expediente los correspondientes paz y salvo suscritos por los Señores Luis Eduardo Arévalo Murillo y la señora Norma Liliana Castellanos, en el cual quedaban subsanados los hechos de controversia.



RESOLUCIÓN No. 2206 DEL 08 DE OCTUBRE DE 2019

“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

De igual manera las suscritas recalcan la falla del debido proceso, puesto que se subsanaron los hechos alegados por los quejosos, y como lo preceptúa el artículo 5° del Decreto 572 de 2015, la Secretaría debía haber realizado la verificación de los hechos objeto de la queja dentro de los dos meses siguientes a la fecha de vencimiento del término de traslado de la queja; pero como se evidencia esta fue extemporánea, toda vez que la visita la realizó el funcionario el día 8 de marzo de 2017.

Se evidencia en el acta de visita a folio 50 del expediente, que solo asistió a dicha diligencia únicamente la señora María Leonor por la parte enajenadora; lo cual debería haber originado un requerimiento por parte del funcionario al quejoso por su inasistencia y decretar desistida la queja.

(...)

Es claro recalcar que los quejosos son solo dueños de unidades privadas y que en ningún momento actúan como voceros de los demás copropietarios por lo que se configura una falta de legitimación para actuar generando nuevamente un error procedimental a este proceso surtido por parte de la Secretaría del Hábitat...

Mediante el 1-2017-08908 del 16 de febrero de 2017, a folios 47 y 48 del expediente, procedimos a dar solución a las inconformidades que aquejaban a los quejosos como quedo plasmado en el acta de entrega a satisfacción (radicados 1-2016-58690 y 1-2016-58692 del 10 de agosto de 2016 a folios visibles 26 al 29)

Que en el entendido de que el Despacho decidió dar apertura a la investigación y formular cargos mediante Acto Administrativo, debió haberlo hecho dentro del término que preceptúa el artículo 6° del Decreto 572 de 2015...

Que en cumplimiento del artículo 8° del Decreto 572 de 2015, se solicito adelantar audiencia de mediación, la cual de llevo a cabo el día 16 de noviembre de 2018...en donde se pudo evidenciar que los Señores Luis Eduardo Arévalo Murillo y la señora Norma Liliana Castellanos; carecían de legitimación para actuar...razón por la cual no procede a llevarse a cabo la audiencia solicitada por las suscritas...

De igual manera solicitamos a la Secretaría que tengan en cuenta los documentos aportados en los alegatos finales radicados el día 18 de diciembre de 2018, con número de radicado 1-2018-48779, en el cual aportamos constancia firmada por la propietaria de uno de los apartamentos del edificio multifamiliar SANTA ISABEL, la señora YAMILE GARZON, en el cual certifica que ella NO permite adelantar las



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Hoja 6 de 14

RESOLUCIÓN No. 2206 DEL 08 DE OCTUBRE DE 2019

“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

obras ordenadas por la Secretaría del Hábitat; por lo que para las suscritas resulta imposible adelantar las ordenes impuestas por dicha Secretaría generando así una carga desmesurada para nosotras...

III. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Teniendo en cuenta lo anterior, procede este Despacho a analizar los argumentos esbozados por las señoras GILIANNE NATHALIE ÁVILA BOCAREJO y MAYERLY MILENA PALENCIA BOCAREJO, actuando en causa propia, en contra de la Resolución No. 2126 del 17 de diciembre del 2018.

En primer lugar, se precisa que 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 desarrollen cualquiera de las actividades descritas en la Ley 66 de 1968, los Decretos Ley 2610 de 1979 y 078 de 1987 y el Decreto Nacional 2391 de 1989.

Se debe tener en cuenta que esta Subsecretaria, en ejercicio de sus funciones adelanta las actuaciones administrativas correspondientes, las cuales están sujetas a los procedimientos contemplados en los Decretos Distritales expedidos para tal efecto, sin que se desconozca el **debido proceso**, el cual ha de entenderse como la aplicación procesal contenciosa del **principio de legalidad** que busca preservar el derecho de defensa del investigado; situación que efectivamente se vislumbra en el caso sub-examine, por cuanto todas las actuaciones administrativas, se desarrollan garantizando la correcta producción de los actos administrativos.

Por medio de numerosas sentencias la Corte constitucional se ha pronunciado sobre el debido proceso administrativo estableciendo:

(...)

“Dentro del campo de las actuaciones administrativas “el debido proceso es exigente en materia de legalidad, ya que no solamente pretende que el servidor público cumpla las funciones asignadas, sino además que lo haga en la forma como determina el ordenamiento jurídico”. Efectivamente, las actuaciones de la Administración son esencialmente regladas y están sujetas a dicho principio de legalidad. El poder de actuación y decisión con que ella cuenta no puede utilizarse sin que exista una expresa atribución competencial; de no ser así, se atentaría contra el interés general, los fines esenciales del Estado y el respeto a los derechos y las libertades públicas de los



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Hoja 7 de 14

RESOLUCIÓN No. 2206 DEL 08 DE OCTUBRE DE 2019
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

ciudadanos vinculados con una decisión no ajustada a derecho. (subrayado fuera del texto)

En cuanto al derecho de defensa “La efectividad de ese derecho en las instancias administrativas supone la posibilidad de que el administrado interesado en la decisión final que se adopte con respecto de sus derechos e intereses, pueda cuestionarla y presentar pruebas, así como controvertir las que se alleguen en su contra, pues, a juicio de la Corte, de esta forma se permite racionalizar el proceso de toma de decisiones administrativas, en tanto que “ello evidentemente constituye un límite para evitar la arbitrariedad del poder público”. La protección del derecho aludido, en este primer ámbito referido, ha permitido a la Corte manifestar que la vía gubernativa hace viable la garantía de la protección del derecho de defensa (y contradicción) de los administrados ante la propia sede de la Administración”¹. (Subrayado fuera del texto)

Ahora bien, en cuanto al reparo referido al valor de la sanción, se le aclara a la recurrente que esta se encuentra debidamente soportada en el acto administrativo sancionatorio y se encuentra ajustada al principio de proporcionalidad de la sanción, expuesto por la Corte Constitucional en la Sentencia C-125 de 2003, Magistrado Ponente Doctor Álvaro Tafur Galvis, donde explica las tendencias que existen en nuestro país al momento de imponer las sanciones de la siguiente manera:

“En cuanto al principio de proporcionalidad en materia sancionatoria administrativa, éste exige que tanto la falta descrita como la sanción correspondiente a la misma resulten adecuadas a los fines de la norma, esto es, a la realización de los principios que gobiernan la función pública. Respecto de la sanción administrativa, la proporcionalidad implica también que ella no resulte excesiva en rigidez frente a la gravedad de la conducta, ni tampoco carente de importancia frente a esa misma gravedad”.

Teniendo en cuenta lo anterior, la corte constitucional expone la necesidad de la sanción administrativa en cuanto a la insolvencia de las obligaciones por parte de los administrados, señalando lo siguiente:

“...se exige, entonces, que la sanción esté contemplada en una norma de rango legal -reserva de ley-, sin que ello sea garantía suficiente, pues, además, la norma que la contiene debe determinar con claridad la sanción, o por lo menos permitir su determinación mediante criterios que el legislador establezca para el

¹ Sentencia T-1341/01, M.P. Alvaro Tafur Galvis



RESOLUCIÓN No. 2206 DEL 08 DE OCTUBRE DE 2019

“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

efecto. Igualmente, ha de ser razonable y proporcional, a efectos de evitar la arbitrariedad y limitar a su máxima expresión la discrecionalidad de que pueda hacer uso la autoridad administrativa al momento de su imposición. En otros términos, la tipificación de la sanción administrativa resulta indispensable como garantía del principio de legalidad”². (Subrayado fuera del texto)

Concordante con la jurisprudencia, la sanción impuesta a las enajenadoras GILIANNE NATHALIE ÁVILA BOCAREJO y MAYERLY MILENA PALENCIA BOCAREJO, está de acuerdo a los criterios de justicia y de equidad, según los parámetros establecidos en el artículo 230 de la Constitución Política, la sanción se debe aplicar de acuerdo a la gravedad de la infracción normativa, de esta manera se establece su proporcionalidad, sin sobrepasar los límites de las normas, conforme a que este tipo de penalidades poseen un fin preventivo para las personas naturales y jurídicas que ejercen la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

Adicionalmente, exponen los recurrentes que se subsanaron los hechos alegados por los quejosos, como quedo plasmado en el acta de entrega a satisfacción (radicados 1-2016-58690 y 1-2016-58692 del 10 de agosto de 2016 a folios visibles 26 al 29), teniendo en cuenta los argumentos propuestos este Despacho constató el material probatorio aportado, en el cual se evidencia que el acta de entrega y recibo a satisfacción final obrantes de folios 26 a 29, se encuentran relacionadas con áreas privadas, apartamentos 201 y 301, sin embargo, la presente investigación se apertura por afectaciones presentadas en las áreas comunes del proyecto de vivienda SANTA ISABEL, en consecuencia, las actas de entrega aportadas, no tienen vocación para desvirtuar los hechos objeto de investigación en esta actuación administrativa.

Por otra parte, exponen los recurrentes que existe violación al debido proceso, teniendo en cuenta que hubo extemporaneidad en el desarrollo de las etapas establecidas en el Decreto 572 de 2015, frente a este aspecto se debe informar que dentro de la normatividad vigente se encuentran preceptuados postulados para asegurar el acceso efectivo a la justicia de manera igualitaria, eficiente, eficaz y con calidad, por ello, se establece la importancia de fijar turnos, esto obedece al cúmulo de trabajo existente al momento de materializar y aplicar las normas concordantes, como lo expone la Ley 962 de 2005 que su artículo 15, enmarca la figura jurídica del “Derecho de Turno”, de la siguiente manera:

“Derecho de turno. Los organismos y entidades de la administración pública nacional que conozcan de peticiones, quejas, reclamos, deberán respetar estrictamente el orden de su presentación, dentro de los criterios señalados en el reglamento del derecho de petición de que trata el artículo 32 del Código

² Sentencia C-922/01, M.P. Jaime Araujo Rentería



RESOLUCIÓN No. 2206 DEL 08 DE OCTUBRE DE 2019
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

Contencioso Administrativo, sin consideración de la naturaleza de la petición, queja o reclamo, salvo que tengan prelación legal. Los procedimientos especiales regulados por la ley se atenderán conforme a la misma. Si en la ley especial no se consagra el derecho de turno, se aplicará lo dispuesto en la presente ley”.

Concordante con lo anterior, la Ley 734 de 2002 en su artículo 15 preceptúa:

“Artículo 15. Deberes. Son deberes de todo servidor público:

(...)

12. Resolver los asuntos en el orden en que hayan ingresado al Despacho, salvo prelación legal o urgencia manifiesta.

(...)”

Así las cosas, queda claro que en el transcurso de una investigación generada por una queja o conocida de oficio existe el deber de agotar todas las etapas procesales previstas en la legislación, para lo mismo, la Administración tiene la obligación de adelantar las mismas en el estricto orden en que hayan ingresado al Despacho, según lo previsto en artículo 15 de la Ley 962 de 2005, en consecuencia prevalece el derecho sustancial sobre el formal tal y como lo preceptúa el artículo 228 de la Constitución Política de Colombia, toda vez que ni el procedimiento ni el cúmulo de investigaciones avocadas por la administración, pueden ser impedimento para hacer efectivo el derecho sustancial, por el contrario, deben propender por la efectividad de los derechos sustanciales.

Bajo esta misma tesitura, cabe recordar que este tema ha sido objeto de pronunciamiento por parte de la Corte Constitucional, quien en Sentencia T 293/09, indicó:

“(...)

4.2. De otra parte, esta Corporación ha tenido oportunidad de pronunciarse sobre la importancia de establecer y respetar turnos, para la administración y entrega de prestaciones que materializan derechos constitucionales. La Corte considera razonable el que la administración defina turnos para asegurar el acceso efectivo a tales prestaciones en condiciones de igualdad, eficiencia, eficacia y calidad. La posibilidad de que la administración fije turnos y prioridades, implica que el usuario o beneficiario de la prestación sepa con certeza, cuándo tendrá acceso efectivo a la prestación, cómo se fijan las prioridades y cuáles sujetos de especial protección constitucional y cuáles derechos de ciertos grupos permiten alterar tales turnos.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Hoja 10 de 14

RESOLUCIÓN No. 2206 DEL 08 DE OCTUBRE DE 2019

“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

La Corte ha señalado que la acción de tutela resulta improcedente cuando se utiliza para obtener la inmediata actuación de la administración, de forma que la orden que profiera el juez constitucional implique “saltarse” los turnos preestablecidos para la atención de otros administrados, sin que exista criterio razonable que justifique darle prioridad a alguna persona en especial, en iguales condiciones que los demás administrados con turno. Los turnos en la realización de una actividad deben ser estrictamente respetados, sin perjuicio de que se informe la fecha de realización de los mismos, pero dentro de un término razonable y oportuno

En este orden de ideas, si bien la Sala estima que la acción de tutela no puede ser utilizada para pretermitir los trámites administrativos que las respectivas autoridades han establecido y que tienen una finalidad justificada en el mismo ordenamiento constitucional, ni para alterar el listado de potenciales beneficiarios de una prestación social, ha admitido que en lo que respecta a los turnos caben excepciones.

En situaciones excepcionales, puede el juez de tutela ordenar a la administración que actué a favor del accionante a pesar de que este no se encuentre en el primer lugar para la asignación de una prestación determinada. Así, la Sala debe reconocer que, en la práctica, la situación de las personas que están pendientes de un turno puede ser muy distinta en atención a la naturaleza del asunto y a las particulares circunstancias de cada cual, y por lo tanto el orden de espera en que se encuentra una persona puede tener un impacto más severo en ella que en otras personas. Esa especial vulnerabilidad, debilidad o riesgo, no la hace equiparable con las demás personas en turno. Entonces, una persona en estado de vulnerabilidad, debilidad o riesgo especial, puede ser atendida primero que las personas con turno anterior.”

Bajo estos presupuestos jurídicos, se puede acentuar que dentro de la presente investigación todas las actuaciones registradas fueron notificadas a las partes implicadas, las cuales se adelantaron en las diversas etapas procesales, descargos y se tramitaron los recursos de ley, términos en los cuales se les permitió aportar material probatorio y esbozar los argumentos que consideran pertinentes. Es por esto, y según lo que se puede evidenciar, se ha respetado y surtido todas las etapas, oportunidades y formalidades aplicables para hacer cumplir los derechos y obligaciones dispuestos en la ley, para la debida defensa y concreción de obligaciones y derechos, en aras de garantizar decisiones de conformidad con el ordenamiento jurídico por parte de la administración. En ese contexto, no son acogidos los argumentos donde la libelista señala presuntas irregularidades en los tiempos en los cuales se surtió la actuación administrativa, aunado a que el acto administrativo sancionatorio se expidió y notificó de acuerdo a los términos establecidos en la ley 1437 de 2011.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Hoja 11 de 14

RESOLUCIÓN No. 2206 DEL 08 DE OCTUBRE DE 2019

“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

Igualmente expone el libelista, que los querellantes no se encontraban legitimados para interponer la queja relacionada con las zonas comunes, sin embargo, el Decreto 572 de 2015, en el parágrafo del artículo 1 expone:

Parágrafo. La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, adelantará de oficio o a petición de parte las investigaciones administrativas por infracción a las normas que regulan el régimen de construcción y enajenación, autoconstrucción, arrendamiento e intermediación de vivienda.”

Nótese entonces, que la norma faculta que las investigaciones administrativas ante la entidad se les podrá dar inicio a petición de parte o de oficio, esto quiere decir que cualquier persona que se pueda ver afectada directa o indirectamente puede dar a conocer un hecho, sin que se esté violando el ordenamiento jurídico. Por consiguiente, no existe motivo por el cual sea válido afirmar que existe falta de legitimación en los quejosos para poner en conocimiento las presuntas deficiencias constructivas. De acuerdo con lo anterior, los argumentos referidos a la falta de legitimación de los quejosos para interponer la queja no son de recibo por este Despacho.

Ahora bien, en cuanto a la inasistencia de la parte quejosa a la visita técnica de verificación realizada el día 08 de marzo de 2017, se le aclara a las recurrentes que la hipótesis consagrada en el parágrafo 2 del artículo 5°, no es aplicable al presente caso, toda vez que si bien la parte quejosa no asistió, la visita se pudo llevar a cabo constatando los diferentes hallazgos materializados en el Informe de Verificación de Hechos No. 17-154 del 23 de marzo de 2017, en consecuencia, no es de recibo el argumento orientado a que se tenga por desistida la queja presentada.

Adicionalmente, evidencia este Despacho que al no poder realizar la audiencia de mediación por inasistencia de la parte querellante legitimada para tal fin en esta diligencia, se dejó la respectiva constancia y se continuó con la investigación administrativa, esto de acuerdo a lo preceptuado en el parágrafo del artículo 10° del Decreto 572 de 2015, en ese sentido no se evidencia que se haya presentado vulneración alguna a los principios y normas que orientan la presente actuación.

Por otra parte, en cuanto al argumento referido a imposibilidad técnica de llevar a cabo las ordenes impuestas en el acto administrativo, propuesto por las recurrentes, para lo cual solicita que se tenga en cuenta el radicado 1-2018-48779, en donde según las sancionadas se evidencia



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Hoja 12 de 14

RESOLUCIÓN No. 2206 DEL 08 DE OCTUBRE DE 2019

“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

que la señora YAMILE GARZON, en el cual certifica que ella NO permite adelantar las obras ordenadas por la Secretaría del Hábitat.

Teniendo en cuenta lo anterior, evidencia este Despacho que en el referido documento la copropietaria YAMILE GARZON, manifiesta *que como copropietaria estoy de acuerdo en las obras que se deben adelantar para superar las inconsistencias presentadas... así mismo, esta solicita se permita adelantar lo ordenado por la Secretaría en el mes de enero del próximo año, a más tardar el día.* En este sentido, este Despacho no evidencia soporte alguno que de cuenta de la imposibilidad alegada por las sancionadas, por el contrario, se evidencia disposición por una de las propietarias del proyecto de vivienda para que se adelanten las acciones pertinentes requeridas en el acto sancionatorio, es así que este argumento tampoco será de recibo para esta Subsecretaría.

Se insiste en que el fundamento de la sanción es precisamente el incumplimiento a la normatividad vigente en materia de construcción de vivienda en el Distrito Capital, por lo que dentro de las obligaciones del enajenador se encuentra la de entregar en perfecto estado las obras o proyectos que desarrolle dentro de su actividad y atender los requerimientos de los propietarios cuando se presenten fallas o deficiencias en los mismos. Como se evidencia el sancionado debe acogerse a la normatividad que regula su actividad, y en el caso concreto se vislumbra que dichas normas fueron infringidas, lo que motivó para la imposición de la sanción y se impartió una orden de hacer.

Ahora bien, si bien durante el desarrollo de la investigación administrativa se demostró el incumplimiento a la normatividad urbanística que rige la actividad de las enajenadoras, este Despacho en atención a los argumentos expuestos por las sancionadas en su recurso de apelación, mediante Auto 2369 del 30 de mayo de 2019, ordenó abrir un periodo probatorio de diez (10) días hábiles, con el fin de constatar los hechos objeto de requerimiento en la Resolución sanción.

De conformidad con el citado auto, se realizó visita técnica el día 11 de junio de 2019 de la cual se generó el Informe de Verificación de Hechos No. 561 del 13 de junio de 2019, en el que se verificó que los hallazgos 4. *Falta de desagües en área de parqueaderos* y 5. *Acceso a la cubierta bloqueado por los enajenadores*, fueron subsanados, encontrándose persistente solo la deficiencia relacionada con 7. *Solo cuenta con tanques altos de suministro.*

De acuerdo con los anteriores presupuestos, este Despacho excluirá las ordenes de hacer relacionada con 4. *Falta de desagües en área de parqueaderos* y 5. *Acceso a la cubierta bloqueado por los enajenadores*, no obstante, el solo hecho de infringir las normas equivalentes a ofrecer viviendas dignas y que reúnan las condiciones de construcción de



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Hoja 13 de 14

RESOLUCIÓN No. 2206 DEL 08 DE OCTUBRE DE 2019

“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

acuerdo a las normas técnicas descritas en el marco legal, las cuales, posibilitan la imposición de sanciones, ya que uno de los fines primordiales en cuanto a las obligaciones del enajenador se establece, la de entregar en perfecto estado las obras o proyectos que desarrolle dentro de su actividad y seguidamente atender los requerimientos de los propietarios cuando se presenten fallas o deficiencias en los mismos, en su defecto se exalta las reparaciones realizadas en el proyecto de vivienda objeto de controversia; sin embargo, se estableció y se probó dentro de la actuación administrativa la infracción a la norma en materia urbanística vigente por parte de las enajenadoras GILIANNE NATHALIE ÁVILA BOCAREJO y MAYERLY MILENA PALENCIA BOCAREJO, lo que motivó el acto administrativo sancionatorio.

En mérito de lo expuesto, la Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: MODIFICAR el artículo 2° de la Resolución 2126 del 17 de diciembre de 2018, *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden.”* proferida por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de la Secretaría Distrital del Hábitat, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente acto, el cual quedará de la siguiente manera:

ARTÍCULO SEGUNDO: *Requerir a las enajenadoras señoras GILIANNE NATHALIE ÁVILA BOCAREJO y MAYERLY MILENA PALENCIA BOCAREJO, para que dentro de los cinco (5) meses (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto, se acojan a la normatividad infringida, para lo cual deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva el hecho “7. Solo cuenta con tanques altos de suministro”, que afecta las zonas comunes del proyecto de vivienda MULTIFAMILIAR SANTA ISABEL, especificado en el Informe de Verificación de Hechos No. 17-154 del 23 de marzo del 2017.*

ARTÍCULO SEGUNDO: CONFIRMAR en sus demás partes la Resolución 2126 del 17 de diciembre de 2018 *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”* proferida por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de la Secretaría Distrital del Hábitat, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente acto.

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR el contenido de este acto administrativo al representante legal del proyecto de vivienda MULTIFAMILIAR SANTA ISABEL, o quien



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Hoja 14 de 14

RESOLUCIÓN No. 2206 DEL 08 DE OCTUBRE DE 2019
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

haga sus veces, de conformidad con lo previsto en el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO CUARTO: NOTIFICAR el contenido de este acto administrativo a las enajenadoras GILIANNE NATHALIE ÁVILA BOCAREJO y MAYERLY MILENA PALENCIA BOCAREJO o quien haga sus veces, de conformidad con lo previsto en el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO QUINTO: Contra la presente resolución no procede recurso alguno de conformidad con el artículo 87 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C. a los ocho (8) días del mes octubre de 2019.



LESLIE DIAHANN MARTÍNEZ LUQUE

Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la
Secretaría Distrital del Hábitat

Elaboró: Jesús Hernando Ibarra González - Profesional Especializado SIVCV
Revisó William Galeano Palomino - Profesional Especializado SIVCV