

Bogotá D.C.

Señor (a)
MARLENIS PIÑEROS DE HERRERA
Propietaria o Copropietaria
Provenir Reservado II – P.H
Calle 52 Sur No. 98 B – 70 Apartamento 102
Bogotá D.C

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

2-2019-48141

FECHA: 2019-09-05 16:56 PRO 605197 FOLIOS: 1

ANEXOS: 4

ASUNTO: Aviso de Notificación

DESTINO: MARLENIS PIÑEROS DE HERRERA

TIPO: OFICIO SALIDA

ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

Referencia: Aviso de Notificación
Tipo de acto administrativo **Auto 602 DEL 14 DE MARZO DE 2019**
Expediente No. 1-2017-19834-1

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 602 del 14 de Marzo de 2019**, proferida por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

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

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

Contra 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 ENRIQUE ALVÁREZ GRAVEZ
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: *Cristhian Franco Guijarro* – Abogado Contratista SIVCV
Revisó: *Diana Carolina Merchán* – Profesional Universitaria
Anexos: 4

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

AUTO No. 602 DEL 14 DE MARZO DE 2019

“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, Acuerdo 735 de 2019, 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 No. 572 de 2015, asumió el conocimiento de la queja interpuesta por el señor **LUIS FERNANDO ANGULO BONILLA**, en calidad de Responsable del Grupo de Gestión de Requerimientos Ciudadanos de la Personería de Bogotá, acerca del Proyecto de Vivienda **PROVENIR RESERVADO II-PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la Calle 52 Sur No. 98 B-70 de esta ciudad, por presuntas irregularidades presentadas en las áreas privadas del Apartamento 102 del referido inmueble, en contra de la Sociedad Enajenadora **CONSTRUCTORA BOLIVAR BOGOTÁ S.A.**, identificada con el NIT. **860.513.493-1**, representada legalmente o quien haga sus veces por el señor **PATRICIA AGUIRRE SANTA**, actuación a la que le correspondió el Radicado No. 1-2017-19834 del 24 de marzo de 2017, Queja No. 1-2017-19834-1 (Folios 1 a 5).

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 **CONSTRUCTORA BOLIVAR BOGOTÁ S.A.**, identificada con el NIT. **860.513.493-1**, es la responsable del Proyecto de Vivienda en cuestión y le fue otorgado el Registro de Enajenación No. 186073 (Folio 8).

Que según lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015, la Subdirección a través de Oficios Nos. 2-2017-21207 y 2-2017-21209 del 29 de marzo de 2017, corrió traslado de la queja al enajenador, para que se pronunciara al respecto e indicara si daría o no solución a los hechos motivo de queja y al quejoso para informarle la actuación llevada a cabo (Folios 9 a 11).

Que la sociedad enajenadora, mediante Radicado No. 1-2017-27373 del 20 de abril de 2017, describió el traslado de la queja (Folios 13 a 18).

X



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

Que de conformidad con los anteriores antecedentes y en concordancia con el artículo 5° del citado Decreto Distrital, mediante Radicados Nos. 2-2017-43441 y 2-2017-43443 de 7 de junio de 2017 (Folios 19 a 21), se señaló fecha para la visita técnica para el 28 de julio de 2017, diligencia a la que asistió la señora **MARLENY PIÑEROS**, como copropietaria del Apartamento 102 y la señora **LILIANA PARGA** en calidad de apoderada de la Sociedad Enajenadora (Folio 23), tal como se logra corroborar en el Acta de Visita Técnica a folio 22 del expediente, de la que se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 17-778 del 18 de noviembre de 2017 (Folios 28 a 29), que concluyó:

"HALLAZGOS.

(...)"

Apto 102: ISVECIA MOLINA TACHIA, se evidencia humedad no activa en patio de ropas, según residente ocasionado por la fractura de tubería de agua fría, fuga que fue reparada por la copropiedad.

(...)"

Al momento de la visita en ninguno de los apartamentos se puede establecer el origen de las fugas porque las mismas fueron intervenidas, no se evidencia daño estructural. Se considera que la reparación corresponde a una labor de mantenimiento tal como lo establece el Código de la Construcción:

En el informe de verificación de hecho N.17 – 778 de fecha 18 de septiembre de 2017, resultado de la visita de fecha 28 de julio de 2017, el cual, enuncia lo siguiente: "(...) Se atendió que queja unificada de zona privadas así: Apto N.201: CECILIA GONZALEZ, se queja por fuga reparada por la propiedad, al momento de la visita no se puede evidenciar afectación. (...)" y "(...) Al momento de la visita en ninguno de los apartamentos se puede establecer el origen de las fugas porque las mismas fueron intervenidas, no se evidencia daño estructural. Se considera que la reparación corresponde a una labor de mantenimiento, tal como lo establece el 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."*



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

Mediante Memorando Interno con Radicado No. 3-2018-02006 del 4 de abril de 2018, la Subdirección le solicitó al área técnica modificar el informa antes transcrito, pues en él se hizo análisis de manera unificada de los apartamentos 102, 104, 201, 303, y 402, señalados en la queja por áreas privadas (Folio 30).

Que mediante Concepto Técnico No. 19-009 del 17 de enero de 2019 (Folio 31 y 32), el área técnica, señaló lo siguiente:

"HALLAZGOS

En el informe de verificación de hecho N.17 – 778 de fecha 18 de septiembre de 2017, resultado de la visita de fecha 28 de julio de 2017, el cual, enuncia lo siguiente: "(...) Se atendió que queja unificada de zona privadas así: Apto N. 102: ISVECIA MOLINA TACHIA, se evidencia humedad no activa en patio de ropas, según residente ocasionado por la fractura de tubería de agua fría, fuga que fue reparada por la copropiedad. (...)" y "(...) Al momento de la visita en ninguno de los apartamentos se puede establecer el origen de las fugas porque las mismas fueron intervenidas, no se evidencia daño estructural. Se considera que la reparación corresponde a una labor de mantenimiento, tal como lo establece el 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.*

CONCEPTO TÉCNICO

Teniendo en cuenta que el informe de verificación N.17 – 778 es de fecha 18 de septiembre de 2017, se realiza verificación de los documentos consignados y que obran en el expediente, se emite concepto, al fin de actualizar el informe, verificando y se corrobora que no se hallan pruebas recientes.

Por consiguiente, se realiza una valoración respecto a la calificación otorgada del hecho consignado en la queja referente y se ratifica la misma."

X



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, 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, Acuerdo 735 de 2019, 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 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 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 **CONSTRUCTORA BOLIVAR BOGOTÁ S.A.**, identificada con el NIT. 860.513.493-1, representada legalmente o quien haga sus veces por el señor **PATRICIA AGUIRRE SANTA**.



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

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 de las áreas privadas del apartamento 102 del inmueble objeto de la queja, la cual no se determinó en el acta de visita, no obstante se observa de la misma que los primeros apartamentos fueron entregados desde el año 2008, mientras que frente a los hechos este Despacho tuvo conocimiento el día 24 de marzo de 2017, cuando se interpuso de la queja.

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 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

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

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

X



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

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 la oportunidad de pronunciarse sobre el contenido de la queja y la participación en la práctica del informe de verificación de hechos, la 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

Revisado el acervo probatorio obrante en el expediente que nos ocupa y teniendo en cuenta el Informe de Verificación de Hechos, No. 17-778 de 18 de septiembre de 2017 (Folios 28 a 29) y el Concepto Técnico No. 19-009 del 17 de enero de 2019 (Folios 31 y 32), se estableció que no existen deficiencias constructivas y/o desmejoramientos de especificaciones a cargo de la sociedad enajenadora, respecto del hecho denunciado por la **Quejosa** como: "**humedad no activa en patio de ropas**", razones por las cuales, este Despacho debe abstenerse de iniciar investigación administrativa, en concordancia con lo contenido en artículo sexto el 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 HÁBITAT

AUTO No. 602 DEL 14 DE MARZO DE 2019

Pág. 7 de 8

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

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 vivienda, este Despacho estima improcedente continuar con la presente actuación administrativa, de conformidad con el estudio realizado, el Informe de Verificación de Hechos y Concepto Técnico antes señalados y transcritos, habida cuenta que al momento de la visita no se hallaron deficiencias constructivas o desmejoramiento en las especificaciones técnicas vigentes, por lo que es menester Abstenerse de abrir investigación contra la Sociedad Enajenadora **CONSTRUCTORA BOLIVAR BOGOTÁ S.A.**, identificada con el NIT. **860.513.493-1**, representada legalmente o quien haga sus veces por el señor **PATRICIA AGUIRRE SANTA**, y ordenar el archivo del Expediente No. 1-2017-19834-1, en aplicación a lo estipulado en el Decreto Distrital No. 572 de 2015 y demás normas concordantes.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Abstenerse de abrir investigación administrativa, contra la Sociedad Enajenadora **CONSTRUCTORA BOLIVAR BOGOTÁ S.A.**, identificada con el NIT. **860.513.493-1**, representada legalmente o quien haga sus veces por el señor **PATRICIA AGUIRRE SANTA**, en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente auto.

ARTÍCULO SEGUNDO: Archívese la Actuación Administrativa con Radicado No. 1-2017-19834-1, por las razones expuestas en el presente acto administrativo.

ARTÍCULO TERCERO: Notifíquese el contenido del presente auto a la Sociedad Enajenadora **CONSTRUCTORA BOLIVAR BOGOTÁ S.A.**, identificada con el NIT. **860.513.493-1**, representada legalmente o quien haga sus veces por el señor **PATRICIA AGUIRRE SANTA**.

ARTÍCULO CUARTO: Notifíquese el contenido del presente auto a la señora **ISVECIA MOLINA TACHIA**, en calidad de propietaria del apartamento 102 del proyecto de vivienda **PORVENIR RESERVADO II-PROPIEDAD HORIZONTAL** de esta ciudad.

ARTÍCULO QUINTO: Notifíquese el contenido del presente auto a la señora **MARLENY PIÑEROS DE HERRERA**, en calidad de quejosa y Copropietaria, del proyecto de vivienda **PORVENIR RESERVADO II-PROPIEDAD HORIZONTAL** de esta ciudad.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 602 DEL 14 DE MARZO DE 2019

Pág. 8 de 8

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

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

Dado en Bogotá, a los catorce (14) días del mes de marzo de dos mil diecinueve (2019).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


JORGE ANIBAL ALVAREZ CHÁVEZ
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Luis Alberto Gómez Lozano - Contratista SICV

Revisó: Carlos Andrés Sánchez- Contratista SICV

X