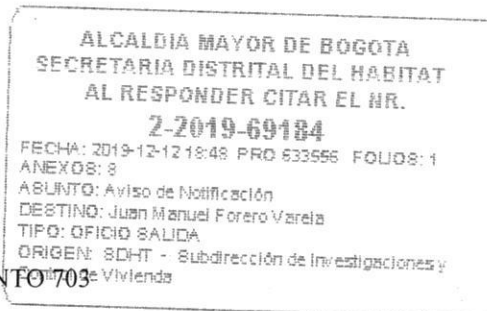


Bogotá D.C.

Señor (a)

JUAN MANUEL FORERO VARELA
PROPIETARIO DEL APARTAMENTO 703 TORRE 3
CONJUNTO TORRES DE BELLAVISTA P.H.
TRANSVERSAL 70 D BIS A # 68 – 75 TORRE 3 APARTAMENTO 703
TEL: NO REGISTRA
BOGOTÁ D.C.



Referencia: AVISO DE NOTIFICACIÓN
Tipo de Acto Administrativo: RESOLUCIÓN NO 2314 DEL 22
DE OCTUBRE DE 2019
Expediente No. 1-2017-21276

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 RESOLUCIÓN NO 2314 DEL 22 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 el presente acto administrativo 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 podrá interponer en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días 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 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.


LEIDY YINEYH RIVERA GONZÁLEZ
SUBDIRECTORA DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE

Elaboró: Maria Jose Pineda Hoyos - Contratista SIVCV
Revisó: Diana Carolina Merchán - Profesional Universitario Grado Doce SIVCV
Anexo: RESOLUCIÓN NO 2314 DEL 22 DE OCTUBRE DE 2019 FOLIOS: 8



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 2314 DE 22 DE OCTUBRE DE 2019

Pág. 1 de 15

“Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo”

LA SUBDIRECTORA (E) 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, Acuerdo 735 de 2019 y demás normas concordantes, y,

CONSIDERANDO:

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat en virtud de su competencia y de conformidad con lo dispuesto por el parágrafo del artículo 1° del Decreto Distrital 572 de 2015, asumió el conocimiento de la queja presentada por el señor **JUAN MANUEL FORERO VARELA**, Propietario del Apartamento 703 de la Torre 3 del **CONJUNTO TORRES DE BELLAVISTA- PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la Avenida Calle 68 Sur #70 D-71 de esta ciudad, en razón a las presuntas irregularidades presentes en las áreas privadas del citado inmueble, contra la Sociedad Enajenadora **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, Identificada con el NIT. **900.378.893-8**, representada legalmente por el señor **DANIEL GIRALDO CÁCERES** (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el Radicado No. 1-2017-21276 del 30 de marzo de 2017, Queja No. 1-2017-21276-1 (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 **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, identificada con NIT. **900.378.893-8**, a la que le fue otorgado el registro de enajenación No. 2010143 (folios 36 y 37).

Que esta Subdirección en cumplimiento del artículo 4° del Decreto Distrital No. 572 de 2015, mediante radicado 2-2017-27072 del 20 de abril de 2017 (folio 21), corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora para que en el término de diez (10) días, se manifestara respecto de cada uno de los hechos e indicara si corregiría los mismos; así mismo, mediante el radicado realizado 2-2017-27071 del 20 de abril de 2017 (folio 22) se le informó al quejoso del traslado realizado.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 2314 DE 22 DE OCTUBRE DE 2019 Pág. 2 de 15

Continuación de la Resolución: *“Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo”*

Que la Sociedad Enajenadora, mediante documento con Radicado No. 1-2017-33534 del 9 de mayo de 2017 (Folios 23 a 35), describió el traslado de la queja, señalando lo siguiente:

“(...) por medio del presente escrito y dentro del término establecido para tal fin, adjunto acta de entrega de los inmuebles descritos a continuación:

<i>QUEJA</i>	<i>QUEJOSO</i>	<i>APARTAMENTO</i>
<i>2015-08639</i>	<i>JULIO CESAR GONZALEZ RODRIGUEZ Y DIANA PATRICIA RINCON</i>	<i>APTO_02_1302</i>
<i>2015-11419</i>	<i>SANDRA MILENA GOMEZ MUNEVA</i>	<i>APTO 03 1903</i>

(...)”

Que mediante escrito con Radicado No. 1-2017-43891 del 8 de junio de 2017 (folio 39), el quejoso solicitó información sobre el estado de la queja, a lo cual este Despacho dio respuesta mediante oficio 2-2017-47982 (Folio 42).

Que mediante el radicado 1-2017-21276 del 30 de marzo de 2017 (folios 40 y 41) el quejoso manifestó *“solicito se adelante la correspondiente actuación administrativa contra la constructora AR Construcciones por descargar en mi como adquirente del inmueble en comento, los costos por concepto de pago de derechos de conexión de servicios públicos de Energía y Gas Natural...”*, a lo que esta Subdirección dio contestación en oficio 2-2017-47982 del 22 de junio de 2018. (folio 42)

Que de conformidad con los antecedentes expuestos y en atención a lo previsto en el artículo 5° del Decreto Distrital 572 de 2015, esta Subdirección no estimó necesaria la realización de una visita de carácter técnico para verificar los hechos expuestos, en razón a que los mismos consistían en el pago que venía realizando el quejoso respecto de los medidores de gas y energía.

Como consecuencia de lo anterior, se expidió el Informe de Verificación de Hechos No. 17-699 de 24 de agosto de 2017 (folios 43 y 44), que señaló:



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 2314 DE 22 DE OCTUBRE DE 2019

Pág. 3 de 15

Continuación de la Resolución: "Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo"

"(...)

HALLAZGOS

1) CONEXIÓN GAS DOMICILIARIO

Valorada la información aportada y teniendo en cuenta las siguientes normas aplicables al caso en cuestión:

DECRETO 190 DE 2004 "Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003."

Artículo 229. *Requerimientos técnicos para instalaciones internas y acometidas (artículo 170 del Decreto 469 de 2003). Los urbanizadores y constructores de obras nuevas para usos residencial, comercial y/o industrial están obligados a:* a. *Cancelar los derechos de conexión de cada uno de los predios que conforman el proyecto.* b. *Construir el sistema integral de gas natural, que incluye la instalación interna, las rejillas de ventilación, los ductos de evacuación y la instalación hidráulica para el agua caliente, de acuerdo con la normatividad vigente al momento de la ejecución de obra. (Subrayados fuera de texto).* Así mismo, la LEY 66 DE 1968 "Por el cual se regulan las actividades de urbanización, construcción y crédito para la adquisición de viviendas y se determina su inspección y vigilancia", indica en su Artículo 10° lo siguiente: "...La obligación de ejecutar las obras de urbanismo y de dotar a los inmuebles que se enajenen o prometan enajenar de los servicios públicos exigidos por las autoridades distritales o municipales en los planes o programas a que se refiere la presente Ley, no podrá descargarse en los adquirientes o transmitirse a terceros..." (subrayados fuera de texto).

Ahora bien, la LEY 142 DE 1994 "Por la cual se establece el régimen de los servicios públicos domiciliarios y se dictan otras disposiciones", establece en su Artículo 1°:

"...Ámbito de aplicación de la ley. Esta Ley se aplica a los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, aseo, energía eléctrica, distribución de gas combustible, telefonía fija pública básica conmutada y la telefonía local móvil en el sector rural; a las actividades que realicen las personas prestadoras de



Continuación de la Resolución: *“Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo”*

servicios públicos de que trata el artículo 15 de la presente Ley, y a las actividades complementarias definidas en el Capítulo II del presente título y a los otros servicios previstos en normas especiales de esta Ley.”. Igualmente el Artículo 4° expresa: “Servicios Públicos Esenciales. Para los efectos de la correcta aplicación del inciso primero del artículo 56 de la Constitución Política de Colombia, todos los servicios públicos, de que trata la presente Ley, se considerarán servicios públicos esenciales.”

El Capítulo II de la misma Ley establece en sus “DEFINICIONES ESPECIALES...Artículo 14. “Definiciones. Para interpretar y aplicar esta Ley se tendrán en cuenta las siguientes definiciones: 14.28. Servicio público domiciliario de gas combustible. Es el conjunto de actividades ordenadas a la distribución de gas combustible, por tubería u otro medio, desde un sitio de acopio de grandes volúmenes o desde un gasoducto central hasta la instalación de un consumidor final, incluyendo su conexión y medición.” (Subrayados fuera de texto).

Finalmente, se tiene también lo indicado en el Artículo 80 de la LEY NÚMERO 675 DE 2001 “Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal” que exige: “...Cobro de los servicios públicos domiciliarios. Los urbanizadores y constructores de unidades inmobiliarias cerradas deberán instalar medidores de consumo de los servicios públicos domiciliarios para cada inmueble.

2) Costos de conexión de Energía

En cuanto a los costos de conexión que aparecen registrados en el recibo de CODENSA, se refieren a la cancelación del sello y puesta en marcha de la conexión (no incluye valor del medidor ni conexión definitiva).

Según concepto de la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios, se tiene:

“Ahora bien, en relación con los sellos, tenemos que la Resolución CREG 070 de 1998, que corresponde al Reglamento de Distribución de Energía Eléctrica, como parte del Reglamento de Operación del Sistema Interconectado Nacional, señala lo siguiente:

7.5.3. SELLADO DE LOS EQUIPOS DE MEDIDA



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 2314 DE 22 DE OCTUBRE DE 2019

Pág. 5 de 15

Continuación de la Resolución: *“Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo”*

Los equipos de medida deberán instalarse en una caja de seguridad u otro dispositivo similar que asegure que el equipo de medida esté protegido contra interferencias”.

De acuerdo a lo anterior, es claro que la sociedad enajenadora asumió los costos de conexión definitiva y de medidor y que los valores que se cobran en la factura, corresponden a otros conceptos diferentes como son, puesta en marcha y cancelación del sello, por lo que no se incurre en irregularidad alguna.”

Que en cumplimiento al artículo 6° del Decreto 572 de 2015 y encontrando merito para ello se profirió el **Auto No. 1526 del 30 de mayo del 2018** (folios 48 al 51) por el cual se dio apertura a la investigación administrativa en contra de la sociedad enajenadora **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, Identificada con el NIT. **900.378.893-8**, representada legalmente por el señor **DANIEL GIRALDO CÁCERES** (o quien haga sus veces), acto administrativo que se notificó por aviso a la sociedad enajenadora del 06 de junio de 2018 radicado 2-2019-16154 (folios 58 y 59), para que ejerciera su derecho de defensa y aportara las pruebas que pretendiera hacer valer. Así mismo, se comunicó dicho acto administrativo al propietario del inmueble mediante oficio 2-2018-24859 del 06 de junio de 2018 (folio 52) el cual fue recibido 08 de junio de 2018.

Que mediante escrito con radicado No. 1-2019-17803 del 03 de mayo del 2019 (folios 60 a 69), la enajenadora presentó descargos respecto al **Auto No. 1526 del 30 de mayo del 2018**, y a su vez alegatos de conclusión sin que este Despacho haya corrido termino para presentarlos, manifestando lo siguiente:

“(…)

Su despacho dio apertura a la investigación administrativa, por virtud de un concepto técnico que erróneamente da por ilegal que la sociedad enajenadora haya trasladado los costos de conexión de los servicios de gas natural al comprador de la vivienda, sin tener en cuenta que otras entidades administrativas ya han avalado que el traslado de estos costos sea un asunto de la Autonomía Privada de la Voluntad, conforme a lo siguiente:



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 2314 DE 22 DE OCTUBRE DE 2019

Pág. 6 de 15

Continuación de la Resolución: “*Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo*”

La Superintendencia de Industria y Comercio, con fundamento en sus facultades de inspección, vigilancia y control, tuvo conocimiento de la denuncia presentada por el Señor JAIRO IBÁÑEZ, radicada bajo el Número 16-144975-0 en la que se informó de la presunta vulneración de las normas de protección al consumidor por parte de AR CONTRUCCIONES S.A.S.

(...)

Que mediante oficios bajo radicado No 16-144975-1 y 2, dicha instancia procedió a archivar la denuncia presentada por el Señor Jairo Ibañez, al no evidenciar una presunta infracción a las normas de protección al consumidor, previo a que le solicitara un concepto a la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios, entidad que emitió el concepto SSPD-OJH-2017-841(...)”

Se aclara que dentro de la referenciada comunicación, la sociedad enajenadora no realizó manifestación alguna en relación con la facultades que tuvo de solicitar pruebas o una audiencia de mediación establecidas en el procedimiento del Decreto 572 del 2015.

Que, de conformidad con el artículo 12º del Decreto Distrital 572 de 2015, se profirió el **Auto No. 2361 del 29 de mayo del 2019** (folios 74 y 75), en el cual dispuso “**IMPULSAR oficiosamente la investigación con radicado No. 1-2017-21276 adelantando en contra de la sociedad enajenadora A.R CONSTRUCCIONES S.A.S identificada con Nit. 900.378.893-8, representada legalmente por el señor DANIEL GIRALDO CÁCERES (o quien haga sus veces), de conformidad con las razones expuestas en el presente Acto Administrativo.**”, acto administrativo del que se comunicó al quejoso y se corrió traslado a la investigada de conformidad con la norma en cita (Folios 76 al 81).

Que mediante escrito con radicado No. 1-2019-36719 del 02 de octubre de 2019 (folios 82 al 86), el representante legal de la investigada allegó al expediente copia del contrato de transacción de fecha 02 de octubre de 2019 suscrito con el quejoso, documento en el cual constan las cláusulas por las cuales se dirime el conflicto entre las partes, suscitado por las presuntas irregularidades existentes en las áreas privadas del inmueble objeto de investigación.

Que mediante oficio radicado No. 1-2019-37132 del 03 de octubre de 2019, la investigada remitió alegatos de conclusión en los siguientes términos:



Continuación de la Resolución: *“Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo”*

“(…)

3. En atención a lo anterior, el día 2 de octubre de 2019, el señor Juan Manuel Forero (querellante) y la sociedad AR Construcciones S.A.S. (querellada), suscribieron contrato de transacción, en el cual acuerdan el reembolso de los costos de conexión por parte de AR Construcciones S.A.S., y poner fin a todas las diferencias litigiosas y en especial al proceso de la referencia.

4. Igualmente, mediante radicado No. 1-2019-36719, las partes objeto de litigio solicitaron a este Despacho el cierre y archivo definitivo del proceso administrativo No. 1-2017-21276-1, por motivo de la suscripción del contrato de transacción del 2 de octubre de 2019.

5. Que el artículo 312 del código general del proceso establece: ‘Trámite. En cualquier estado del proceso podrán las partes transigir la litis. También podrán transigir las diferencias que surjan con ocasión del cumplimiento de la sentencia’.

6. Así las cosas, con la transacción la presente investigación carece de fundamentos facticos y jurídicos para continuar, motivo por el cual, debe ser cerrada y archivada definitivamente.

(…)”

Que teniendo en cuenta que la etapa de intermediación quedó agotada, que el término probatorio es potestativo de la Administración y que las pruebas que existen dentro del proceso son suficientes para su resolución, esta Subdirección procederá a decidir de fondo la presente actuación, previo el siguiente:

ANÁLISIS 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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 2314 DE 22 DE OCTUBRE DE 2019 Pág. 8 de 15

Continuación de la Resolución: *“Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo”*

de conformidad con el numeral 12 del artículo 12 del Decreto Ley 1421 de 1993, el Acuerdo Distrital 16 de 1997, Ley 66 de 1968, Decreto Ley 2610 de 1979 Decreto Ley 078 de 1987, Decreto Nacional 405 de 1994, Decreto Distrital 572 del 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 de artículo 2 del Decreto 78 de 1987, en virtud del citado artículo 2 y competencias asignadas al Distrito Capital y en particular a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda se encuentra la de controlar la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, función que desarrolla mediante la facultad de tomar los correctivos necesarios para contrarrestar las situaciones de incumplimiento de las normas que rigen dicha actividad, a través de la imposición de órdenes y requerimientos, facultades que se encuentran también consagradas en la Ley 66 de 1968 y Decreto 2610 de 1979, que establecen la posibilidad de imponer multas sucesivas a las personas que no cumplan con las órdenes o requerimientos que se expidan.

En este sentido, el artículo 20 del Acuerdo 735 del 9 de enero del 2019, señala *“...Iniciarán 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. A su turno, las actuaciones administrativas que se surtan dentro de los procesos sancionatorios, se adelantarán con observancia a lo dispuesto en el procedimiento que regula la Ley 1437 de 2011.”*

En atención a lo expuesto, resulta claro que esta Subdirección es competente para adelantar la presente investigación contra de la sociedad enajenadora AR CONSTRUCCIONES S.A.S, identificada con NIT 900.378.893-8, representada legalmente por el señor DANIEL GIRALDO CACERES o quien haga sus veces, responsable de la construcción y/o enajenación del proyecto de vivienda **CONJUNTO TORRES DE BELLAVISTA- PROPIEDAD HORIZONTAL.**

2. 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

RESOLUCIÓN No. 2314 DE 22 DE OCTUBRE DE 2019

Pág. 9 de 15

Continuación de la Resolución: *"Por la cual se cierra 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)*

Así mismo, señala la Corte Constitucional que *"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 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.

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

² Corte Constitucional, sentencia T-359 de 1997 MP Dr. Jorge Arango Mejía.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 2314 DE 22 DE OCTUBRE DE 2019

Pág. 10 de

15

Continuación de la Resolución: *“Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo”*

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 419 de 2008).

3. Análisis probatorio

Es del caso precisar, que este Despacho abrió la presente investigación, ya que de conformidad con lo consignado en el Informe de Verificación de Hechos No. 17-699 del 24 de agosto de 2017 (folio 43 y 44), se evidenció que existía una deficiencia constructiva respecto al hecho *“1) CONEXIÓN GAS DOMICILIARIO”* en el inmueble objeto de queja.

Lo anterior, teniendo en cuenta que se determinó que el hecho de transferir el costo por derechos de conexión del servicio público domiciliario de gas combustible al propietario del inmueble, aunado a la negativa de implementar las instalaciones solicitadas, así como la devolución de las sumas de dinero canceladas por dicho concepto, constituía una deficiencia constructiva, por incumplimiento a la normatividad que regula tales asuntos. No obstante, en la parte motiva del Auto de apertura de investigación No. 1526 de 30 de mayo de 2018 (folios 48 al 51), este Teniendo en cuenta que en el Informe de Verificación de hechos No. 17-699 del 24 de agosto de 2017 (folios 43 y 44), se evidenció que la deficiencia constructiva hallada en el inmueble no afecta las condiciones de habitabilidad de la unidad privada, situación que derivó en catalogar el hecho objeto en investigación como afectación de carácter leve, en los términos del artículo 2 del Decreto 572 de 2015.

Pese a la anterior, verificado el acervo probatorio y demás documentos obrantes en el expediente, este Despacho observó que mediante escrito con radicado No. 1-2019-36719 de 02 de octubre de 2019 (folios 82 al 86), el enajenador allegó al expediente copia del contrato de transacción suscrito entre las partes el día 02 de octubre de 2019, acto jurídico por el cual se pretende superar la controversia generada por la presunta existencia de irregularidades en las áreas privadas del inmueble objeto de la presente actuación administrativa, documento del cual esta Subdirección estima conveniente ilustrar apartes del contenido de la cláusula segunda, que cita lo siguiente:



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 2314 DE 22 DE OCTUBRE DE 2019

Pág. 11 de

15

Continuación de la Resolución: “*Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo*”

“SEGUNDA: OBLIGACIONES MUTUAS Y FORMA DE PAGO: *Con ocasión del presente documento LAS PARTES han transado de forma total, única y definitiva, efectuar las siguientes prestaciones:*

a) De una parte, AR CONTRUCCIONES S.A.S., se obliga a:

(i) Reembolsar a favor de EL (LA)(LOS) CLIENTE(S), la suma de QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$500.000.00 M/CTE), la cual fue cancelada por concepto de instalación de redes del servicio público de gas del inmueble identificado en el numeral 2 de las consideraciones del presente contrato, solucionando así de manera definitiva cualquier tipo de reclamación relacionada por este concepto.

(...)

b) Por su parte, EL(LA)(LOS) CLIENTES(S):

(...)

(ii) Una vez suscrito el presente acuerdo, se obliga a solicitar el cierre y archivo definitivo de la queja, instaurada contra AR CONSTRUCCIONES S.A.S., la cual cursa en la Secretaría Distrital de Hábitat, cuyo número de radicado se indica en el numeral 3 de las consideraciones del presente contrato.

(...)”

Así las cosas, este Despacho considera que el contrato de transacción del 02 de octubre de 2019, suscrito entre el quejoso y el enajenador, constituye un elemento material probatorio suficiente para eximir de responsabilidad a la sociedad AR CONSTRUCCIONES S.A.S., identificada con NIT 900.378.893-8, por el hecho denunciado que originó la presente actuación administrativa, toda vez mediante el citado contrato las partes dieron por terminada la controversia existente con intención directa de subsanar el hecho materia de investigación, acto jurídico que además produce efectos de cosa juzgada en los términos del artículo 2483 del Código Civil.



Continuación de la Resolución: *“Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo”*

Ante tal circunstancia, este Despacho únicamente le corresponde reconocer las condiciones del acuerdo pactadas por las partes, pues de conformidad con el artículo 83 de la Constitución Política, las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deben estar gobernadas por el principio de buena fe, el cual en criterio de la Corte Constitucional, se debe presumir en las actuaciones que los particulares adelanten ante las autoridades públicas, pues el mismo presupone la existencia de relaciones recíprocas con trascendencia jurídica, y que se refiere a la confianza, seguridad y credibilidad que otorga la palabra dada en determinado acto o negocio jurídico.

4. Análisis de descargos

Mediante escrito con radicado No. 1-2019-17803 de 03 de mayo de 2019 (folios 60 al 73), el apoderado de la sociedad enajenadora rindió las explicaciones que estimó necesarias, para ejercer su derecho de defensa con relación a los argumentos planteados en la parte motiva del Auto de apertura de investigación No. 1526 del 30 de mayo de 2018, en los términos descritos en los antecedentes de este acto administrativo.

No obstante, ante las consideraciones expuestas en el numeral 3. - Análisis probatorio - de la presente Resolución, en el cual se determinó que mediante el contrato de transacción del 02 de octubre de 2019 (folios 83 al 86), las partes de forma libre y voluntaria convinieron dar por terminada la controversia jurídica originada por el hecho denunciado con ocasión a la presunta irregularidad existente en las áreas privadas del inmueble objeto de investigación, evidencia probatoria suficiente para eximir de responsabilidad a la sociedad enajenadora, por lo que este Despacho estima que analizar los descargos propuestos por el enajenador para el caso concreto, no resulta necesario para continuar con el trámite administrativo que se adelanta, pues los mismos habían sido propuestos con la intención de lograr el cierre definitivo de la investigación administrativa.

Acorde con lo anterior, este Despacho acogerá el contrato de transacción allegado al expediente, ya que constituye un acto jurídico mediante el cual las partes convinieron terminar la controversia originada con ocasión al hecho denunciado objeto de la presente actuación. En consecuencia, cerrará la investigación administrativa adelantada en contra de la sociedad enajenadora **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, identificada con NIT **900.378.893-8**, representada legalmente por el señor DANIEL GIRALDO CACERES o quien haga sus veces.



Continuación de la Resolución: *“Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo”*

5. Fundamento Normativo de la decisión

De lo anterior se colige que el hecho materia de investigación fue objeto del aludido contrato de transacción, suscrito entre las partes el 02 de octubre de 2019, documento en el cual constan las obligaciones mutuas adquiridas, en observancia de lo establecido en el numeral 12 del artículo 23, y 114 del Acuerdo Distrital 079 de 2003, en armonía con lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley 1437 de 2011, que señalan:

“Acuerdo Distrital 079 de 2013:

ARTÍCULO 23.- *Quienes adelanten obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación o reparación, demolición de edificaciones o de urbanización, parcelación para construcción de inmuebles o de terrenos en las áreas rurales o urbanas, además de observar todas las normas sobre construcción de obras y urbanismo, deberán obtener los conceptos previos y las licencias a que haya lugar y tienen además la obligación de adoptar las precauciones para que los peatones o los vecinos de la construcción no corran peligro.*

Se deben observar los siguientes comportamientos que favorecen la seguridad en las construcciones:

(...) 12. Reparar las deficiencias de construcción de las viviendas enajenadas y cumplir con las condiciones de calidad generalmente aceptadas, adoptando las medidas técnicas previstas en las normas ambientales vigentes y las condiciones ofrecidas en la venta.

ARTÍCULO 114.- Enajenación y construcción de vivienda. *Toda persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, debe cumplir con lo dispuesto en las normas especiales sobre la materia y garantizar la seguridad y calidad de las construcciones.*

- ***Ley 1437 de 2011***

Artículo 49. Contenido de la decisión. (...)



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 2314 DE 22 DE OCTUBRE DE 2019

Pág. 14 de

15

Continuación de la Resolución: *“Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo”*

El acto administrativo que ponga fin al procedimiento administrativo de carácter sancionatorio deberá contener:

(...)

4. La decisión final de archivo o sanción y la correspondiente fundamentación.”

Acorde con los argumentos planteados, en ejercicio de las facultades de inspección, vigilancia y control de vivienda, este Despacho procederá a ordenar el cierre de la investigación y el consecuente archivo de la actuación administrativa adelantada en contra de la sociedad enajenadora **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, identificada con **NIT 900.378.893-8**, representada legalmente por el señor **DANIEL GIRALDO CACERES** o quien haga sus veces, actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2017-21276 de 30 de marzo de 2017, Queja 1-2017-21276-1 (folios 1 y 2).

Así las cosas, teniendo en cuenta que desaparecen para la Administración los hechos transgresores de las normas que rigen su competencia, habiéndose probado la imposibilidad de endilgar responsabilidad en contra de la sociedad investigada, en razón a que las partes suscribieron un contrato de transacción que terminó la controversia originada por la presunta irregularidad existentes en el inmueble objeto de esta investigación, acto jurídico que produce efectos de cosa juzgada, este Despacho procederá a ordenar el cierre de la investigación administrativa y su correspondiente archivo.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Cerrar y archivar la investigación administrativa 1-2017-21276 de 30 de marzo de 2017, Queja 1-2017-21276-1, adelantada en contra de la sociedad **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, identificada con **NIT 900.378.893-8**, representada legalmente por el señor **DANIEL GIRALDO CACERES** o quien haga sus veces, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente acto administrativo.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 2314 DE 22 DE OCTUBRE DE 2019

Pág. 15 de

15

Continuación de la Resolución: *“Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo”*

ARTÍCULO SEGUNDO: Notificar el contenido de la presente Resolución a la sociedad **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, identificada con NIT **900.378.893-8**, representada legalmente por el señor **DANIEL GIRALDO CACERES** o quien haga sus veces.

ARTÍCULO TERCERO: Notificar el contenido de la presente Resolución al señor **JUAN MANUEL FORERO VARELA**, en su condición de propietario (o quien haga sus veces) del apartamento 703 Torre 3 del **CONJUNTO TORRES DE BELLAVISTA - PROPIEDAD HORIZONTAL** de esta ciudad.

ARTÍCULO CUARTO: Contra la presente Resolución 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 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 el literal i del artículo 20 del Decreto Distrital 121 de 2008 y en los artículos 74 y ss. de la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO QUINTO: El presente Acto Administrativo rige a partir de la fecha de su expedición.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Bogotá D.C., a los veintidós (22) días del mes de octubre de dos mil diecinueve (2019).


NATALIA TAMAYO CHAPARRO

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda (E)

Proyecto: Juan Carlos Barros Calderin - Contratista SICV
Revisó: Karen Ramirez Bernal - Profesional SICV