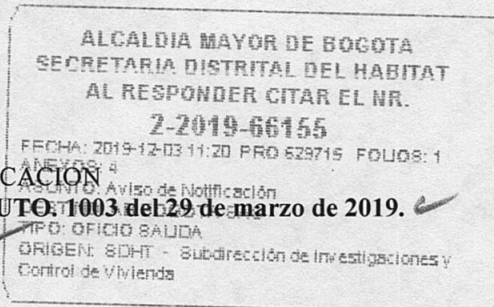


Bogotá D.C.,

**AB BOGOTÁ S.A.S. EN LIQUIDACION** ✓  
Representante Legal (o quien haga sus veces)  
CALLE 29 # 6-94 OFICINA 603 ✓  
Bogotá D.C.

Referencia: AVISO DE NOTIFICACION  
Tipo de Acto Administrativo: **AUTO 1003 del 29 de marzo de 2019.** ✓  
Expediente No. 1-2018-12176 ✓



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 No. 1003 del 29 de marzo de 2019**, proferida por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat. ✓

De esta manera, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 6 y 7 del Decreto Distrital 572 de 2015, cuenta con el término de quince (15) días hábiles, siguientes a la notificación, para allegar las explicaciones que considere necesarias, aportar o solicitar las pruebas que pretenda hacer valer dentro de la investigación. Así mismo, se le informa que le asiste el derecho nombrar apoderado que lo represente, si lo considera pertinente.

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.

Contra la presente providencia procede el recurso de reposición ante este Despacho el cual podrá interponerse por escrito 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 párrafo 2 del artículo 34 de la Ley 820 de 2003, y el artículo 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. ✓

Cordialmente,

  
**LEIDY YINETH RIVERA GONZÁLEZ**  
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Anexos: 4 folios

Elaboró: Guillermo Perea Flórez - Contratista - SIVCV ✓  
Revisó: Diana Carolina Merchán - Profesional Universitario ✓



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 1003 DEL 29 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, Decreto 572 de 2015 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 No. 572 de 2015, asumió el conocimiento de la queja presentada por la señora **ERICA MARÍN GIRALDO**, en calidad de Administradora y/o Representante Legal del proyecto de vivienda **ABADÍA DE LA CANDELARIA ETAPA I**, ubicado en la Carrera 6 # 6A-47 y Carrera 7ª No 6 A – 52 de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las áreas comunes, en contra de la sociedad enajenadora **AB BOGOTÁ S.A.S. EN LIQUIDACION**, identificada con el NIT. **900198914-1**, representada legalmente (o quien haga sus veces), por el señor **EDGAR AUGUSTO RAMÍREZ HERRERA**, actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2018-12176 del 2 de abril de 2018, Queja No. 1-2018-12176 (folios 1 al 11)

Que una vez revisado el Sistema de Información Distrital de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda (SIDIVIC) con el que cuenta la entidad, se constató que la responsable del proyecto es la sociedad enajenadora mencionada, a la que le fue otorgado el registro de enajenación No. 2009149 (folio 13).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto Distrital No. 572 de 2015, se corrió traslado de la queja, mediante comunicación con Radicado No. 2-2018-15452 del 11 de abril de 2018 (folio 14) a la quejosa **ERICA MARÍN GIRALDO**, en calidad de Administradora y/o Representante Legal del proyecto de vivienda **ABADÍA DE LA CANDELARIA ETAPA I** y mediante Radicado No 2-2018-15453 del 11 de abril de 2018 (folio 14) y Radicado No 2-2018-45375 del 25 de septiembre de 2018 (folio 16), a la sociedad enajenadora, para que en el término de diez (10) días hábiles se manifestara sobre los hechos e indicara de manera puntual si daría solución a los mismos.

Que la sociedad enajenadora, no se manifestó sobre los hechos de la queja.





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

Que de conformidad con los antecedentes expuestos y en atención a lo previsto en el artículo 5° del Decreto Distrital No. 572 de 2015, esta Subdirección estimó necesaria la realización de una vista de carácter técnico para verificar los hechos objeto de la queja, por tal razón, mediante oficio con Radicado 2-2018-55452 del 9 de noviembre de 2018 (folio 17), se le informó a la quejosa en calidad de administradora y/o representante legal del proyecto de vivienda **ABADÍA DE LA CANDELARIA ETAPA I**, y mediante oficio con Radicado No. 2-2018-55451 del 9 de noviembre de 2018 (folio 18), al señor **EDGAR AUGUSTO RAMÍREZ HERRERA**, en calidad de Representante Legal o quien haga sus veces de la Sociedad enajenadora **AB BOGOTÁ S.A.S.**, . **EN LIQUIDACION** el día 21 de noviembre de 2018, como consta en el acta de visita (folio 19), con asistencia por parte de la señora **ERICA MARÍN GIRALDO**, en calidad de administradora y/o representante legal del proyecto de vivienda **ABADÍA DE LA CANDELARIA ETAPA I** y sin la asistencia de la sociedad enajenadora.

Que como consecuencia de la visita técnica realizada se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No.18-848 del 26 de diciembre de 2018 (folios 23 y 24), en el cual se concluyó:

*“Fecha de entrega del inmueble: julio de 2015*

**HALLAZGOS**

**1. “BALDOSAS LEVANTADAS EN INTERIOR 3 Y RECEPCIÓN”**

*Refiere la administradora que en el interior 3 y recepción se empezó a levantar la baldosa del piso con las circulaciones, causando gran preocupación por presuntas afectaciones de tipo estructural.*

*Se hace la verificación en la visita y se encuentra que hay un área en el segundo piso de la torre 3, y evidencia que hay un área que no cuenta con baldosa y según indica la quejosa, la misma fue retirada porque se encontraba desprendida y era peligroso para los transeúntes.*

*Se verifica el tercer piso de la misma torre y se encuentra que presenta abombamiento y se encuentra floja un área de la circulación de esta. Lo mismo sucede con gran área de la recepción.*

*Lo anterior, no corresponde a afectaciones de tipo estructural, únicamente al acabado del piso en las zonas indicadas anteriormente.*

*Para lo anterior, se debe dar cumplimiento a lo establecido en el Código de Construcción de B*

*“ (...)”*



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

*CAPITULO B.10  
ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS Y ACABADOS  
ARTÍCULO B.10.3.2 Enchapes*

*En este artículo se presentan los requisitos mínimos para los enchapes en edificaciones, en todo caso debe buscarse la mejor adherencia a la edificación para evitar en lo posible su desprendimiento bajo cargas excepcionales.*

*PARÁGRAFO B.10.3.2.2 Enchapes con elementos porcelanizados. Las baldosas o paños de un material cerámico con recubrimiento porcelanizado, deben cumplir los requisitos mínimos que se especifican en este párrafo.*

*B.10.3.2.2.1. En los planos o en las especificaciones particulares, debe indicarse la clase de material, su color, el mortero de afinado y el tipo de aplicación.*

*B.10.3.2.2.2. Si se especifica un enchape con material de primera calidad, no deben aceptarse piezas defectuosas, rotas, vencidas, agrietadas o desportilladas; cuando se especifique material de segunda calidad sólo deben aceptarse desperfectos de tonalidad, alabeo y grado de cocción.*

*B.10.3.2.2.3. En los planos o especificaciones particulares, debe indicarse si se utilizan o no accesorios de remate, tales como boceses, rinconeras y molduras.*

*De acuerdo con lo anterior, se establece deficiencia constructiva grave que afecta el uso de las zonas comunes."*

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 en relación con estos hechos, de conformidad con el estudio realizado.

## 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, Acuerdo 735 de 2019, la Ley 66 de 1968, Decreto Ley 2610 de 1979 Decreto Ley 078 de 1987, Decreto Nacional 405 de 1994, Decreto Distrital 572 de 2015 y Decreto Distrital 121 de 2008.





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

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 **AB BOGOTÁ S.A.S., EN LIQUIDACION** identificada con el NIT. **900198914-1**, representada legalmente (o quien haga sus veces), por el señor **EDGAR AUGUSTO RAMÍREZ HERRERA**.

## **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 inmueble objeto de la queja, la cual se determinó como julio de 2014 en el informe de verificación de hechos, de acuerdo con el acta de visita técnica. (Folio 19)

En relación con los hechos indicados correspondientes a fisuras en muros del inmueble y humedad en el inmueble en el Informe de Verificación de Hechos No. 18-848 del 26 de diciembre de 2018, emitido por el área técnica, que lo catalogó como leve, se debe señalar que se configura para este Despacho, el fenómeno de pérdida de oportunidad, ya que la entrega de las áreas comunes de la copropiedad objeto de la queja, tuvo lugar en julio de



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

2014, mientras que frente a los hechos este Despacho tuvo conocimiento el día 2 de abril de 2018 (Folio 1), todo lo anterior, en concordancia con el Artículo 14 del Decreto 572 de 2015, que reza así:

*"Artículo 14°. Oportunidad para imponer sanciones y órdenes. Los hechos relacionados con la existencia de deficiencias constructivas o el desmejoramiento de especificaciones técnicas deberán sancionarse por la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o por la autoridad que haga sus veces, de conformidad con los siguientes términos:*

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

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

*Las afectaciones gravísimas, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, se sancionarán cuando se hubieran presentado dentro de los diez (10) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, o dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones."*

### 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*

X





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

*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."<sup>1</sup> (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."<sup>2</sup>*

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

Esta situación efectivamente se evidencia en el caso que se analiza, por cuanto la actuación administrativa dio cumplimiento a los decretos distritales y demás normas sobre la materia, así como al procedimiento que los mismos establecen, en cuanto a legitimación, notificaciones, pruebas, competencias y recursos.

Con fundamento en 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 acta de visita técnica y el Informe de Verificación de Hechos emitido por el Área Técnica No. 18-848 de 26 de diciembre de 2018 (Folios 23 y 24), se estableció que las

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

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



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

fallas son deficiencias constructivas graves, y teniendo en cuenta la fecha de entrega del inmueble como julio de 2014, lo procedente para el caso bajo estudio, es abstenerse de abrir investigación a la sociedad enajenadora **AB BOGOTÁ S.A.S. EN LIQUIDACION**, identificada con el NIT. **900198914-1**, representada legalmente (o quien haga sus veces), por el señor **EDGAR AUGUSTO RAMÍREZ HERRERA**, y ordenar el archivo del expediente No. 1-2018-12176, debido al fenómeno de pérdida de oportunidad, ya que la entrega del inmueble objeto de la queja, tuvo lugar en julio de 2014, mientras que frente a los hechos este Despacho tuvo conocimiento el día 2 de abril de 2018, superando los términos que tenía el quejoso para interponer la queja ante esta entidad según 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 **AB BOGOTÁ S.A.S. EN LIQUIDACION**, identificada con el NIT. **900198914-1**, representada legalmente (o quien haga sus veces), por el señor **EDGAR AUGUSTO RAMÍREZ HERRERA**, en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente auto.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Archívese la Investigación Administrativa Radicada bajo No. 1-2018-12176, por las razones expuestas en el presente acto administrativo

**ARTÍCULO TERCERO:** Notifíquese el contenido del presente auto a la sociedad enajenadora **AB BOGOTÁ S.A.S. EN LIQUIDACION**, identificada con el NIT. **900198914-1**, representada legalmente (o quien haga sus veces), por el señor **EDGAR AUGUSTO RAMÍREZ HERRERA**.

**ARTÍCULO CUARTO:** Notifíquese el contenido del presente auto a la señora **ERICA MARÍN GIRALDO**, en calidad de administradora y/o representante legal del proyecto de vivienda **ABADÍA DE LA CANDELARIA ETAPA I**, de esta ciudad.

**ARTÍCULO QUINTO:** Contra el presente auto procede el recurso de reposición ante este Despacho, el cual podrá 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 el parágrafo segundo del artículo 6° del Decreto Distrital No. 572 de 2015, en concordancia con 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





**AUTO No. 1003 DEL 29 DE MARZO DE 2019**

**Pág. 8 de 8**

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

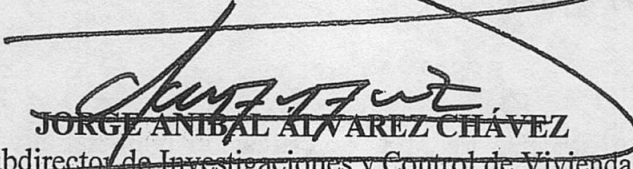
2008.

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

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

Dada en Bogotá D.C., a los veintinueve (29) días del mes de marzo de dos mil diecinueve (2019).

**NOTIFIQUESE, COMÚNIQUESE Y CÚMPLASE**

  
**JORGE ANIBAL ALVAREZ CHÁVEZ**  
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Diana Carolina Baeza Ávila - Contratista SICV  
Revisó: Carlos Andrés Sánchez - Contratista SICV