



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

Bogotá D.C.

Urgente Motorizado

Señor (a)
CAMILO PARADA
Propietario(a)
SENDEROS DEL PARQUE - PROPIEDAD HORIZONTAL
CARRERA 114 # 148 - 30 APTO 603 TORRE 9
BOGOTÁ, D.C.

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.
2-2019-72100
FECHA: 2019-12-27 16:05 PRO 374612 FOLIOS: 1
ANEXOS: 5 FOLIOS
ASUNTO: 1-2017-13756-18
DESTINO: conjunto residencial senderos del parque
TIPO: REMITE INFORMACIÓN
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Referencia: Aviso de Notificación
Tipo de acto administrativo: **AUTO No 4392 de 20 de diciembre de 2018**
Expediente No. **1-2017-13756-18**

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 4392 de 20 de diciembre de 2018** proferida por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

Se informa que al realizarse varios reenvíos de la citación a la dirección de notificación sin tener comparecencia o entrega efectiva se acude a esta notificación subsidiaria.
La notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

Se informa que 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.

Cordialmente,

KATHY ACOSTA VALENZUELA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: *Lorena Mora Rodriguez - Contratista SIVCV*
Revisó: *Diana Carolina Merchán - Profesional Universitaria*
Anexos 5 FOLIOS

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 DEL HABITAT

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. 4392 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2018

“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, 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 la señora **MARTHA PIÑEROS** en calidad de Administradora por presuntas deficiencias constructivas en áreas privadas del apartamento 603 de la torre 9 del proyecto de vivienda **SENDEROS DEL PARQUE - PROPIEDAD HORIZONTAL** ubicada en la Carrera 14# 148-30 en esta ciudad, contra la sociedad enajenadora **INVERSIONES ALCABAMA S.A** con **NIT. 800.208.146-3**, representada legalmente (o quien haga sus veces) por el señor **ABRAHAM HALSTUCH GHITIS**, actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2017-13756 del 06 de marzo de 2017. Queja No. 1-2017-13756-18 (Folio 1 al 4)

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 ALCABAMA S.A** con **NIT. 800.208.146-3**, es la responsable del proyecto de vivienda y le fue otorgado el registro de enajenación No. 94062 (folio 5).

Que en cumplimiento de lo contenido en el artículo cuarto del Decreto Distrital 572 de 2015, mediante oficio con radicado 2-2018-45937 del 27 de septiembre de 2017 (folios 17) corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora para que se manifestara respecto de cada uno de los hechos e indicara si corregiría los mismos o no, señalándole un término de diez (10) días hábiles siguientes al recibo. Ante lo que la sociedad enajenadora mediante radicado 1-2018-40338 del 18 de octubre de 2018 dio respuesta manifestando que el proyecto senderos del parque 1 y sus respectivas unidades de vivienda se entregaron hace más de 10 años,



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 4392 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2018 Pág. 2 de 9

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

prescripciones contenida en el Decreto 572 del 2015, lo cual supera el termino para imponer sanciones y ordenes conforme al artículo 14 del referido decreto. A lo cual solicitan, la abstención para proferir auto de apertura y descargo de acuerdo con las disposiciones contenidas en el Decreto 572 del 2015 (folios 18 al 22)

Que en atención a lo previsto en el párrafo 1º del artículo 5º del Decreto Distrital 572 de 2015, esta Subdirección estimó necesaria la realización de una visita de carácter técnico para verificar los hechos expuestos; por tal razón mediante radicados 2-2018-51864, 2-2018-51869 y 2-2018-51870 del 23 de octubre de 2018 (folios 29, 30 y 31), diligencia que se programó para el 30 de octubre de 2018.

Que la visita técnica se llevó a cabo el día 30 de octubre 2018 y se dejó constancia (folio 32), de la asistencia del señor **CAMILO PARADA** en calidad Propietario mientras que por parte de la sociedad enajenadora asistió el señor **HERNAN MUÑOZ** en calidad de Apoderado de la sociedad enajenadora.

Con base en todo lo anterior, se procedió a la elaboración del Informe de Verificación de Hechos No. 18-742 del 28 de noviembre de 2018, que concluyó los siguientes:

“HALLAZGOS”

1. *“FISURAS”*

Señala el quejoso que el inmueble cuenta con fisuras en diferentes espacios de este. El enajenador manifiesta que se realizaron las reparaciones correspondientes a los asentamientos de la edificación, pero que por el tiempo de entrega del inmueble, no puede continuar realizando las mismas.

Sala, Alcobas



AUTO No. 4392 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2018 Pág. 3 de 9

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

Se observan fisuras sobre el acabado de algunos muros del inmueble, sin embargo, las mismas no sugieren asentamientos anormales o diferenciales de la torre en la cual se ubica el inmueble. Las mismas corresponden al asentamiento normal de la edificación.

2. "FILTRACIONES"

Señala el propietario que la mayoría de las deficiencias corresponden a zonas comunes, pero que si presentaban filtraciones a través de la cubierta. Indica que la administración realizó mantenimiento de fachadas y cubiertas aproximadamente 2 años antes de la visita. Indica que posterior al mantenimiento realizado por la administración, no ha notado agua, pero sí, que el acabado de la cubierta se encuentra soplado y manchado en algunos sectores.

Alcobas

Se verifican los espacios indicados por el propietario y se puede evidenciar que algunos de los muros cuentan con rastros de filtración de agua, aunque las mismas ya no se encuentran activas.

El propietario dice que la última vez que se realizó mantenimiento a las cubiertas y fachadas fue aproximadamente 2 años antes de la visita, y que desde entonces no ha evidenciado que se presenten las mismas.

Se observa que no se ha realizado mantenimiento al interior del inmueble, con el fin que sean reparadas las afectaciones sufridas en el mismo a causa de las filtraciones.

En la visita se evidencian los rastros de las filtraciones a través de la cubierta en los sitios indicados por el propietario, pero estos sitios no evidencian filtraciones ni humedades activas.

Sala, Comedor, Alcobas

3. "HUMEDADES"

El propietario indica que es necesario poner cobijas y otros elementos para que no se entre el frío por los marcos de las ventanas y que constantemente debe limpiar algunos muros, debido a que salen manchas de moho.

Alcobas

El moho en interiores comúnmente aparece en lugares que concentran humedad por condensación; ésta se da sobre superficies que se enfrían mucho más que la temperatura del

X



AUTO No. 4392 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2018 Pág. 4 de 9

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

ambiente interior. Si se favorece los aportes de humedad y se restringe la ventilación se crean condiciones aptas para la condensación y el moho. El propietario manifiesta que no abren constantemente las ventanas por cuanto tienen niños pequeños y pueden resfriarse al dejar las ventanas abiertas.

Para los hechos del presente informe, se debe dar cumplimiento a lo establecido en el Código de la Construcción de Bogotá, en lo referente a:

"(...)

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.*

(...)"

Y de igual manera se debe dar cumplimiento al régimen de propiedad horizontal

"(...)

Ley 675 de 2001 (Ley de Propiedad Horizontal)

ART. 82. *—Obligaciones de mantenimiento, reparación y mejoras. Las unidades inmobiliarias cerradas tendrán a su cargo las obligaciones de mantenimiento, reparación y mejoras de las zonas comunes y del espacio público interno de las unidades inmobiliarias cerradas, que serán pagados por los copropietarios.*

(...)"

Por lo anterior, y teniendo en cuenta el tiempo transcurrido desde la entrega del inmueble, No se establece existencia de deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones por éstos hechos.

VALORACIÓN DEL DESPACHO

1. Competencia.



AUTO No. 4392 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2018 Pág. 5 de 9

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

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda cumple las funciones de inspección, vigilancia y control exclusivamente sobre las personas naturales o jurídicas que realicen actividades de enajenación de cinco o más inmuebles destinados a vivienda. Lo anterior de conformidad con el numeral 12 del artículo 12 del Decreto Ley 1421 de 1993, que reza: "(...) 12. Promover y estimular la industria de la construcción, particularmente la de vivienda; fijar los procedimientos que permitan verificar su sometimiento a las normas vigentes sobre uso del suelo; y disponer las sanciones correspondientes. Igualmente expedir las reglamentaciones que le autorice la ley para la vigilancia y control de las actividades relacionadas con la enajenación de inmuebles destinados a vivienda (...)", el Acuerdo Distrital 16 de 1997, la Ley 66 de 1968, Decreto Ley 2610 de 1979, Decreto Ley 78 de 1987, Decreto Nacional 405 de 1994, Decreto Distrital 572 de 2015 y Decreto Distrital 121 de 2008.

Dentro de las competencias asignadas a la autoridad encargada de la inspección, vigilancia y control de la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, se encuentra la consagrada en el numeral 7º del artículo 2º del Decreto 78 de 1987, en virtud del citado artículo 2º y competencias asignadas al Distrito Capital y en particular a la 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 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 **CONSTRUCTORA ALCABAMA S.A** con **NIT. 800.208.146-3**.

2. Oportunidad



AUTO No. 4392 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2018 Pág. 6 de 9

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

El primer elemento para valorar la procedencia de la actuación en comento, es identificar 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 zonas comunes del proyecto en cuestión y el momento en que puso en conocimiento al Despacho del hecho lo afecta. Respecto a la información obrante en el expediente las fechas de entrega de las zonas comunes se entregaron aproximadamente en agosto de 2007, mientras que esta Subdirección tuvo conocimiento de la queja el 6 de marzo de 2017 por lo que entiende que han transcurrido casi diez años entre uno y otro evento.

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

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

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



AUTO No. 4392 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2018 Pág. 7 de 9

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

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 Informe de Verificación de Hechos, emitido por el Área Técnica No. 18-742 de 28 de noviembre de 2018 (Folios 33 al 35), se estableció que no existen deficiencias constructivas y/o desmejoramientos de especificaciones a cargo de la sociedad enajenadora, respecto de los hechos denunciados por el **Quejoso** como: "**1. FISURAS 2. FILTRACIONES 3. HUMEDADES**", 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)*

X



AUTO No. 4392 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2018 Pág. 8 de 9

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 y el Informe de Verificación de Hechos antes señalado y transcrito, 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 **INVERSIONES ALCABAMA S.A.**, identificada con el NIT. **800.208.146-3**, representada legalmente o quien haga sus veces por el señor **ABRAHAM HALSTUCH GHITIS**, y ordenar el archivo del Expediente No. 1-2017-13756-18, 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, en contra de la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA ALCABAMA S.A** con NIT. **800.208.146-3**, representada legalmente (o quien haga sus veces) por el señor **ABRAHAM HALSTUCH GHITIS**, en virtud de lo expuesto en el numeral *“4. Análisis Probatorio”* del presente auto.

ARTÍCULO SEGUNDO: Archívese la investigación administrativa radicada bajo el No. 1-2017-13756-18, contra la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA ALCABAMA S.A** con NIT. **800.208.146-3**, representada legalmente (o quien haga sus veces) por el señor **ABRAHAM HALSTUCH GHITIS**, por las razones expuestas en la parte motiva del presente acto administrativo.

ARTÍCULO TERCERO: Notifíquese el contenido de este auto a el señor **ABRAHAM HALSTUCH GHITIS** (o quien haga sus veces), en su calidad de Representante Legal de la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA ALCABAMA S.A** con NIT. **800.208.146-3**, en esta ciudad.

ARTÍCULO CUARTO: Notifíquese del contenido del presente auto al señor **CAMILO PARADA** en calidad de propietario del apartamento 603 de la torre 9 del proyecto de vivienda **SENDEROS DEL PARQUE 1**, en esta ciudad.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 4392 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2018 Pág. 9 de 9

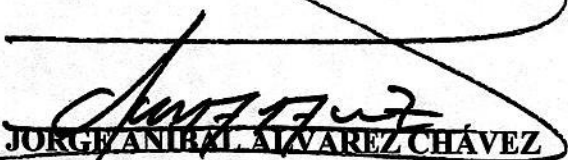
Continuación del Auto "Por el cual se abstiene de abrir investigación y se ordena su archivo"

ARTÍCULO QUINTO: Contra el presente auto procede el recurso de reposición ante este Despacho y el de apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de 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 del artículo 20 del Decreto Distrital 121 de 2008.

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá, a los veinte (20) días del mes de diciembre de dos mil dieciocho (2018).


JORGE ANIBAL ALVAREZ CHÁVEZ
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Wilson Pérez- Contratista - SICV *Wp*
Revisó: Carlos Andrés Sánchez Huertas Contratista - SICV *CA*

X