

Bogotá D.C.

Señor (a)  
**DORA INES CACERES**  
Propietario(a)  
**CONJUNTO RESIDENCIAL SENDEROS DEL PARQUE P.H.**  
CARRERA 114 # 148 - 30 APTO 403 TORRE 7  
BOGOTA D.C

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA  
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT  
AL RESPONDER CITAR EL NR.  
**2-2019-57363**  
FECHA: 2019-10-17 10:38 PRO 617288 FOLIOS: 1  
ANEXOS:  
ASUNTO: Aviso de Notificación  
DESTINO: DORA INES CACERES  
TIPO: OFICIO SALUDA  
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

Referencia: Aviso de Notificación  
Tipo de acto administrativo: **RESOLUCIÓN No 1614 de 12 de agosto de 2019**  
Expediente No. **1-2017-13756-5**

Respetado (a) Señor (a):

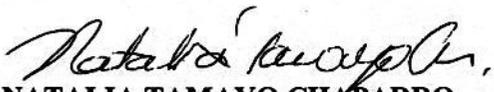
De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra del Acto Administrativo **RESOLUCIÓN No 1614 de 12 de agosto de 2019** proferida por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de 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.

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,

  
**NATALIA TAMAYO CHAPARRO**  
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda (E)

Elaboró: Lorena Mora Rodriguez - Contratista SIVCVU  
Revisó: Diana Carolina Merchán - Profesional Universitaria  
Anexos: 7 FOLIOS

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



**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**RESOLUCIÓN No. 1614 DE 12 DE AGOSTO DE 2019** Pág. 1 de 13

*“Por la cual se cierra una investigación administrativa 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 Ley 2610 de 1979, 078 de 1987, los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015, los Acuerdos 079 de 2003 y 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 en el párrafo del artículo 1 del Decreto Distrital 572 de 2015, asumió el conocimiento de la queja presentada por la señora **MARTHA PIÑEROS**, en su calidad de administradora del **CONJUNTO RESIDENCIAL SENDEROS DEL PARQUE I- PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la carrera 114 No. 146 A - 80 de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las áreas privadas del apartamento 403 de la torre 7 del citado proyecto de vivienda, en contra de la sociedad enajenadora **INVERSIONES ALCABAMA S.A.**, identificada con NIT. **800.208-146-3**, representada legalmente por el señor **GUILLERMO ANIBAL MARIN RAMIREZ** (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2017-13756 del 06 de marzo de 2017, Queja No. 1-2017-13756-5 (Folios 1 a 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 responsable del proyecto de vivienda es la sociedad enajenadora **INVERSIONES ALCABAMA S.A.**, identificada con NIT. **800.208-146-3**, a la que le fue otorgado el registro de enajenación No. 94062 (Folio 5).

Que según lo dispuesto en el artículo 4 del Decreto 572 de 2015, mediante oficio con radicado No. 2-2017-19731 del 23 de marzo de 2017 (Folio 8), se corrió traslado de la queja al enajenador para que se pronunciara al respecto e indicara si daría o no solución a los hechos denunciados. Actuación que fue puesta en conocimiento de la administradora del proyecto de vivienda, mediante comunicación con radicado No. 2-2017-19729 de la misma fecha (Folio 6). Ante tal situación, la sociedad enajenadora guardó silencio.





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

## RESOLUCIÓN No. 1614 DE 12 DE AGOSTO DE 2019 Pág. 2 de 13

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

Que de conformidad con los antecedentes expuestos y en atención a lo previsto en el artículo 5 del Decreto 572 de 2015, esta Subdirección estimó necesaria la realización de una visita de carácter técnico, por tal razón, mediante documentos con radicados Nos. 2-2017-93953 y 2-2017-93935 de 03 de noviembre de 2017 (Folios 10 y 12), se comunicó tanto a la sociedad enajenadora como al propietario del apartamento 403 de la torre 7, la fecha y hora de la práctica de la visita técnica al bien inmueble materia de la actuación administrativa, diligencia programada para el 23 de noviembre de 2017, y que contó con la asistencia de las señoras DORA INÉS CÁCERES, en calidad de propietaria de la unidad de vivienda objeto de inspección, y SONIA GUTIERREZ, en calidad apoderada de la sociedad enajenadora, según consta en el acta de visita técnica visible a folio 13 del expediente.

Que como consecuencia de la visita técnica realizada se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 17-1030 de 30 de noviembre de 2017 (Folios 14 y 15), en el cual se concluyó:

### ***“HALLAZGOS***

*Durante la diligencia solo se constatan los hechos de la queja que no han sido subsanados y que aparecen relacionados en el acta de visita. Los demás se entienden subsanados.*

#### ***1. “Inclinación de torre de zonas comunes sobre torre 7”***

*La quejosa denuncia el hundimiento del bloque de las áreas comunes.*

*En visita se constata que el edificio comunal presenta un hundimiento superior a los 5 centímetros respecto del nivel original del andén al costado nor-occidental.*

*Como consecuencia de lo anterior y por el evidente desnivel del andén hacia la torre 7, en el edificio comunal se presentó rotura de sus pisos, de muros exteriores y rastros contra fachada, producto del asentamiento diferencial de la misma, que fueron intervenidos por la sociedad enajenadora.*

*Lo referente al edificio comunal es tratado en el expediente 1-2017-13756-1.*

*En cuanto al apartamento en cuestión, se realizó inspección en el área privada en la que, producto de la inclinación, según testimonio de las partes, se levantaron pañetes y se presentaron fisuras en paredes y pisos que, igualmente fueron intervenidas por la sociedad enajenadora.*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

## RESOLUCIÓN No. 1614 DE 12 DE AGOSTO DE 2019 Pág. 3 de 13

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

*Aunque con la inspección ocular no fue posible establecer afectación de elementos estructurales del inmueble y en general de la torre 7, se requiere valoración de ingeniero estructural y concepto que acredite que la estructura sigue cumpliendo con los requerimientos de las Normas de Diseño y Construcción Sismo Resistente NSR-98 y que no se vio afectada por el asentamiento del edificio colindante. En caso de encontrarse algún tipo de afectación se deben tomar las medidas correctivas a que haya lugar.*

*En estas condiciones, hasta tanto se atiendan los requerimientos anteriores, se configura deficiencia constructiva que afecta las condiciones de habitabilidad del inmueble, por lo que se cataloga como **afectación gravísima**. Se incumple lo prescrito en Ley 400 de 1997:*

*ARTICULO 1º.- Objeto.- La presente Ley establece criterios y requisitos mínimos para el diseño, construcción y supervisión técnica de edificaciones nuevas, así como de aquellas indispensables para la recuperación de la comunidad con posterioridad a la ocurrencia de un sismo, que puedan verse sometidas a fuerzas sísmicas y otras fuerzas impuestas por la naturaleza o el uso, con el fin de que sean capaces de resistirlas, incrementar su resistencia a los efectos que estas producen, reducir a un mínimo el riesgo de la pérdida de vidas humanas, y defender en lo posible el patrimonio del Estado y de los ciudadanos.*

*Además, señala los requisitos de idoneidad para el ejercicio de las profesiones relacionadas con su objeto y define las responsabilidades de quienes las ejercen, así como los parámetros para la adición, modificación y remodelación del sistema estructural de edificaciones construidas antes de la vigencia de la presente Ley.*

*Parágrafo.- Una edificación diseñada siguiendo los requisitos consagrados en las normas que regulen las construcciones Sismo Resistentes, debe ser capaz de resistir, además de las fuerzas que le impone su uso, temblores de poca intensidad sin daño, temblores moderados sin daño estructural, pero posiblemente con algún daño en elementos no estructurales y un temblor fuerte con daños a elementos estructurales y no estructurales pero sin colapso.*

*El cuidado tanto en el diseño como en la construcción y la supervisión técnica, son fundamentales para la sismo resistencia de estructuras y elementos no estructurales.”*

Que mediante escrito recibido el 03 de enero de 2018 bajo el radicado número 1-2018-00047 (Folio 21), la sociedad enajenadora informa que conforme a la queja presentada conjuntamente por parte de veinte (20) propietarios de unidades de vivienda pertenecientes a la torre 7 del proyecto de vivienda objeto de inspección, se realizó la visita programada por



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

## RESOLUCIÓN No. 1614 DE 12 DE AGOSTO DE 2019 Pág. 4 de 13

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

el área técnica de esta Subdirección en donde se determinó que la constructora intervendría los apartamentos 7-403, 7-504 y 7-404, allegando actas de control de locativas de arreglos efectuados en los apartamentos 7-403 y 7-504 debidamente firmadas por los propietarios, y que el apartamento 7-404 también fue intervenido pero que infortunadamente su propietario no ha pasado a recibir los trabajos y por ende a suscribir la respectiva acta, lo que puede corroborar la administradora de la copropiedad. De igual forma aportó controles de locativas de los apartamentos 11-104 y 11-204 que reportaron pequeñas fisuras pero que también fueron intervenidos, y controles de asentamiento realizados por el topógrafo de la sociedad enajenadora de fechas 16 de septiembre, 03 y 18 de octubre, 09 de noviembre y 21 de diciembre de 2017, cumpliendo con lo recomendado por el funcionario a cargo de la visita técnica cuyos controles de asentamientos se realizaron durante los seis (6) meses posteriores al arreglo efectuado en el Salón Comunal del Conjunto, dejando constancia de la buena voluntad de la constructora en el solucionar los temas objeto de la presente queja, la cual cumplió de esta forma con los compromisos adquiridos en el mes de mayo y el 23 de noviembre de 2017 en la visita convocada por el área técnica.

Que en cumplimiento al artículo 6 del Decreto Distrital 572 de 2015 y en atención a que se encontraron posibles hechos constitutivos de infracciones a la normatividad que rige el ejercicio de las actividades controladas, esta Subdirección profirió el Auto No. 567 de 28 de marzo de 2018 (Folios 24 a 27), por el cual se dio apertura a la investigación administrativa en contra de la sociedad enajenadora **INVERSIONES ALCABAMA S.A.**, identificada con NIT. **800.208-146-3**, representada legalmente por el señor **GUILLERMO ANIBAL MARIN RAMIREZ** (o quien haga sus veces), por el hecho identificado como “**1. Inclinación de torre de zonas comunes sobre torre 7**”, descrito en el Informe de Verificación de Hechos No. 17-1030 del 30 de noviembre de 2017 (Folios 14 y 15).

Que en atención al artículo 6 del Decreto Distrital 572 de 2015, este Despacho notificó el auto de apertura de investigación a la sociedad enajenadora mediante diligencia de notificación personal la cual consta en acta del 11 de abril de 2018 (Folios 29 a 32). A su vez, se comunicó a la propietaria de la unidad de vivienda por medio de comunicación con radicado No. 2-2018-22837 (Folio 55).

Que mediante escrito con radicado No. 1-2018-16556 de 27 de abril de 2018 (Folios 37 a 54), la sociedad enajenadora ejerce su derecho a la defensa respecto al Auto de apertura de investigación No. 567 de 28 de marzo de 2018, señalando que se está vulnerando el derecho al debido proceso y expresa entre otros lo siguiente:

“(…)



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

## RESOLUCIÓN No. 1614 DE 12 DE AGOSTO DE 2019 Pág. 5 de 13

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

*De conformidad con la norma transcrita la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda no puede, por más loable que sea el fin que persigue, inventarse una nueva calificación jurídica no contemplada en el decreto reglamentario 572 de 2015, ya que, no obstante concluir en visita de verificación que no se evidencian deficiencias constructivas en el apartamento 403 de la torre 7, **califica la deficiencia inexistente y no verificada como gravísima hasta tanto no se allegue concepto del respectivo estructural**, lo cual no está contemplado en el Decreto 572 de 2015 ya que las deficiencias constructivas catalogadas como afectaciones gravísimas solo son sancionables por Ley cuando existe afectación estructural o cuando amenazan ruina, situación que no fue evidenciada por la autoridad administrativa como se desprende de las conclusiones esbozadas en el informe de verificación de hechos No. 17-1030 de fecha 30 de noviembre de 2017 producto de la inspección realizada in situ y la solicitud de arrimar al expediente administrativo concepto del ingeniero estructural, es decir, pese a que no existe certeza sobre la existencia de la deficiencia constructiva decide calificarla a su arbitrio como gravísima sin reunirse los presupuestos normativos para su declaratoria y sanción conforme al decreto 572 de 2015. (...)*”

Que por medio de memorando No. 3-2019-00861 del 08 de febrero de 2019, (folio 63) se solicitó al Área Técnica de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda analizar a fondo el concepto allegado por la sociedad enajenadora respecto de que la estructura del edificio cumple con la NSR-98 y que no presenta afectaciones estructurales (Folios 53 y 54), y en consecuencia emita concepto a efectos de decidir de fondo al respecto.

Que mediante Concepto Técnico No. 19-435 del 13 de mayo de 2019, visible a folio 64, se señala:

### **“HALLAZGOS**

*Se valora el concepto técnico de la firma Equipos y servicios S.A.S (folio 53) y el concepto técnico de la firma E&R ingeniería de suelos (folio 54). Y con (sic) a continuación se concluye:*

#### **1. Inclinación de torre de zonas comunes sobre torre 7**

*Conforme a lo enunciado en el informe de verificación de hechos No. 17-1030 del 30/11/2017, se menciona que la edificación estaba manifestando asentamiento diferencial, por lo cual se realizó el requerimiento de la valoración estructural por parte del especialista. Donde se determine si la situación evidenciada compromete o no las condiciones estructurales del inmueble.*

no



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

## RESOLUCIÓN No. 1614 DE 12 DE AGOSTO DE 2019 Pág. 6 de 13

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

***De acuerdo a lo requerido, se aportó concepto técnico de la firma Equipo y Servicios S.A.S (folio 53). Donde se concluye:***

*A la firma Equipos y Servicios S.A.S, se le aporato un informe de topografía del proyecto, elaborado entre noviembre de 2017 y marzo de 2018. Con el cual realizó el análisis de los asentamientos de la torre 7 y salón comunal, señalando que las estructuras mencionadas están trabajando de manera independiente a través de una junta estructural. Y no existe ningún tipo de afectación estructural que ponga en riesgo la torre 7 y el salón comunal, frente a sismo y cargas de servicio.*

***A su vez, se aportó concepto técnico de la firma Espinosa & Restrepo S.A.S (folio 54). Donde se concluye:***

*Los valores de asentamiento reportados se encuentran dentro de los estimados durante el estudio de suelos, lo cuales pueden llegar hasta los 10cm. Y se menciona que se han realizado controles topográficos de la torre 7 desde el año 2012 hasta la fecha del concepto técnico (05/04/2108). Indicando que el comportamiento geotécnico de la cimentación construida es plenamente satisfactorio.*

*Valorados los dos conceptos técnicos mencionados, se concluye que la afectación gravísima fue superada y que no existe ningún tipo de afectación estructural en la torre 7, salón comunal y a su vez, se acredita en el informe de verificación de hechos No. 17-1030 del 30 de noviembre de 2017, que el apartamento 403 ya fue intervenido. Con lo cual, el hecho se considera como subsanado por la sociedad enajenadora. (...)*

Que en razón a la lectura efectuada al Auto No.567 del 28 de marzo de 2018, descrito en párrafos que anteceden, se observa que existió una inconsistencia frente a la unidad de vivienda objeto de investigación, toda vez que la actuación administrativa recae sobre el apartamento 403 de la torre 7 de propiedad de la quejosa, más no sobre el 304 como erradamente se indicó, por lo que era necesario aclarar este yerro en dicho proveído como en el Informe de Verificación de Hechos No.17-1030 del 30 de noviembre de 2017, lo cual se hace a través del Auto No. 2995 del 02 de julio de 2019 (folios 65 y 66 del expediente).

Que continuando con el tramite dispuesto en el Decreto Distrital 572 de 2015, mediante Auto No. 3009 del 5 de julio de 2019 (Folio 67 y 68), se impulsó oficiosamente la investigación y se corrió traslado al enajenador para alegar de conclusión, el cual fue comunicado a los interesados con los radicados No. 2-2019-37116, 2-2019-37118, 2-2019-37119, 2-2019-37120, 2-2019-37121 y 2-2019-37122 del 16 de julio de 2019 (Folios 69 a 83).

610



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

## RESOLUCIÓN No. 1614 DE 12 DE AGOSTO DE 2019 Pág. 7 de 13

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

Que una vez comunicado en debida forma el Auto para que la parte investigada alegue en conclusión, se evidencia que la sociedad enajenadora describió traslado el día 29 de julio de 2019 con radicado número 1-2019-28496 (Folios 84 a 88), señalando que de la valoración probatoria efectuada por este Despacho ésta se encuentra ajustada al principio de legalidad ya que el área técnica emitió el concepto técnico número 19-435 del 13 de mayo de 2019 en donde concluye que valorado los dos conceptos técnicos proferidos por dicha área *“...la afectación gravísima fue superada y no existe ningún tipo de afectación estructural en la torre 7, salón comunal y a su vez, se acredita en el informe de verificación de hechos No. 17-1030 del 30 de noviembre de 2017, que el apartamento 403 ya fue intervenido. Con lo cual, el hecho se considera como subsanado por la sociedad enajenadora”*, lo cual es determinante para que se decrete el cierre y archivo de la presente actuación administrativa en su contra (Folio 88).

Que teniendo en cuenta que la etapa para la presentación de los alegatos quedó agotada y que las pruebas que existen dentro del proceso son suficientes para su resolución, está Subdirección procederá a decidir de fondo la presente actuación administrativa, 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 de conformidad con el numeral 12, artículo 12 del Decreto Ley 1421 de 1993, la Ley 66 de 1968, el Decreto Ley 2610 de 1979 Decreto Ley 078 de 1987, el Decreto Nacional 405 de 1994, los Acuerdos Distritales 16 de 1997 y 735 de 2019, y los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015.

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 del artículo 2 del Decreto 78 de 1987. En virtud de la citada norma y demás funciones asignadas al Distrito Capital, 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, la cual se 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

60

## RESOLUCIÓN No. 1614 DE 12 DE AGOSTO DE 2019 Pág. 8 de 13

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

imposición de órdenes y requerimientos, competencias 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 de 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"

En atención a lo expuesto resulta claro que esta Subdirección es competente para adelantar la presente investigación contra la sociedad enajenadora **INVERSIONES ALCABAMA S.A.**, identificada con NIT. **800.208-146-3**, representada legalmente por el señor **GUILLERMO ANIBAL MARIN RAMIREZ** (o quien haga sus veces).

### 2. 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."<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*

<sup>1</sup> Corte Constitucional. Sentencia T-020 de 1998; Magistrado Ponente: Dr. Jorge Arango Mejía.



## RESOLUCIÓN No. 1614 DE 12 DE AGOSTO DE 2019 Pág. 9 de 13

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

*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, competencia y recursos. Con fundamento en lo anterior, 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.

### 3. Análisis probatorio

Esta Subdirección precisa que dio inicio a la presente investigación, debido a que en la visita de verificación de hechos practicada por el equipo técnico el día 23 de noviembre de 2017 al apartamento 403 de la torre 7 del proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL SENDEROS DEL PARQUE I- PROPIEDAD HORIZONTAL**, (Folio 13), enajenado por la sociedad **INVERSIONES ALCABAMA S.A.**, identificada con NIT. **800.208-146-3**, representada legalmente por el señor **GUILLERMO ANIBAL MARIN RAMIREZ** (o quien haga sus veces), se constató que el hecho que afecta las áreas privadas del citado inmueble atinente a “**1. Inclinación de torre de zonas comunes sobre torre 7**”, constituyó una deficiencia constructiva calificada como afectación gravísima, conforme lo plasmado en el Informe de Verificación de Hechos No. 17-1030 de 30 de noviembre de 2017 (Folios 14 y 15) y en el Auto de Apertura de investigación No. 567 de 28 de marzo 2018 (Folios 24 a 27).

<sup>2</sup> Corte Constitucional. Sentencia T-359 de 1997; Magistrado Ponente: Dr. Jorge Arango Mejía

## RESOLUCIÓN No. 1614 DE 12 DE AGOSTO DE 2019 Pág. 10 de 13

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

Una vez verificado el expediente y los documentos allegados por la sociedad enajenadora, en particular el Concepto Técnico No. 19-435 del 13 de mayo de 2019 (Folio 64 a 66), se tiene que una vez analizados los elementos probatorios aportados por la investigada, el enajenador acreditó que la deficiencia constructiva calificada como gravísima fue superada y que por lo tanto no existe ninguna afectación estructural en la torre 7. En tal sentido, en el citado concepto se determinó que el apartamento 403 de la torre en mención ya fue intervenido y en consecuencia el hecho se considera subsanado por la sociedad enajenadora, criterio que resulta suficiente para que este Despacho concluya que el hecho materia de investigación fue corregido de manera oportuna y por lo tanto las presuntas infracciones normativas en que pudo haber incurrido el enajenador durante el ejercicio de su actividad, para el caso concreto cesaron en su totalidad.

#### **4. Análisis de descargos**

Considera esta Subdirección que para el caso particular no resulta necesario realizar pronunciamientos adicionales respecto de los descargos, toda vez que acorde lo expuesto se pudo evidenciar a través del Concepto Técnico No. 19-435 del 13 de mayo de 2019 (Folio 64 a 66), que la sociedad enajenadora subsanó el hecho generador de la afectación en la unidad de vivienda, por lo tanto, resulta innecesario e ineficaz realizar consideraciones frente a los mismos.

Pese a lo anterior, corresponde a este Despacho hacer saber que la presente actuación administrativa se adelantó en cumplimiento al procedimiento especial contemplado en el Decreto 572 de 2015, así como con observancia plena del debido proceso y demás garantías que le asisten a la sociedad enajenadora derivadas de las normas contenidas en la Ley 1437 de 2011.

#### **5. Fundamento normativo de la decisión**

De todo lo anterior se colige, que el hecho materia de investigación fue debidamente atendido y subsanados por el enajenador, en observancia de lo establecido en los artículos 23 (Numeral 12) y 114 del Acuerdo Distrital 079 del 2003, en armonía con lo establecido en el artículo 49 de la Ley 1437 de 2011, que señalan:

- *Acuerdo 079 de 2003*

*“(…) ARTÍCULO 23.- Quienes adelanten obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación o reparación, demolición de edificaciones o de*



**RESOLUCIÓN No. 1614 DE 12 DE AGOSTO DE 2019** Pág. 11 de 13

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

*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. (...)**

*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.”*

En ese orden de ideas, teniendo en cuenta que los hechos irregulares que suscitaron la presente investigación fueron debidamente resueltos y subsanados por la sociedad **INVERSIONES ALCABAMA S.A.**, identificada con NIT. **800.208-146-3**, representada legalmente por el señor **GUILLERMO ANIBAL MARIN RAMIREZ** (o quien haga sus veces), esta Subdirección encuentra mérito para proceder a cerrar la presente investigación y ordenar su correspondiente archivo, en vista de que el asunto discutido fue superado. Lo anterior sin perjuicio de la responsabilidad que le atañe al enajenador por la reaparición de



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

## RESOLUCIÓN No. 1614 DE 12 DE AGOSTO DE 2019 Pág. 12 de 13

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

los hechos dentro de los términos dispuestos por el artículo 14 del Decreto Distrital 572 de 2015.

En mérito de lo expuesto el Despacho,

### RESUELVE:

**ARTÍCULO PRIMERO:** Cerrar la investigación administrativa adelantada contra la sociedad enajenadora **INVERSIONES ALCABAMA S.A.**, identificada con NIT. **800.208-146-3**, representada legalmente por el señor **GUILLERMO ANIBAL MARIN RAMIREZ** (o quien haga sus veces), de conformidad con lo expuesto en los numerales “3. *Análisis probatorio*” y “5. *Fundamentos normativos de la decisión*” de la parte motiva del presente acto.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Archivar el expediente relacionado a la investigación administrativa adelantada mediante radicado No. 1-2017-13756 de 06 de marzo de 2017, Queja 1-2017-13756-5.

**ARTÍCULO TERCERO:** Notificar el contenido de la presente Resolución a la sociedad enajenadora **INVERSIONES ALCABAMA S.A.**, identificada con NIT. **800.208-146-3**, representada legalmente por el señor **GUILLERMO ANIBAL MARIN RAMIREZ** (o quien haga sus veces) y/o al doctor **MICHAELS WIESNER SABOGAL**, en su condición de apoderado especial.

**ARTÍCULO CUARTO:** Notificar el contenido de la presente Resolución a la señora **DORA INÉS CÁCERES**, propietaria del apartamento 403 (o quien haga sus veces) de la torre 7 del **CONJUNTO RESIDENCIAL SENDEROS DEL PARQUE I- PROPIEDAD HORIZONTAL** de esta ciudad.

**ARTÍCULO QUINTO:** 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 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 los artículos 76 y siguientes de la ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y en literal i artículo 20 del Decreto Distrital 121 de 2008.

25



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

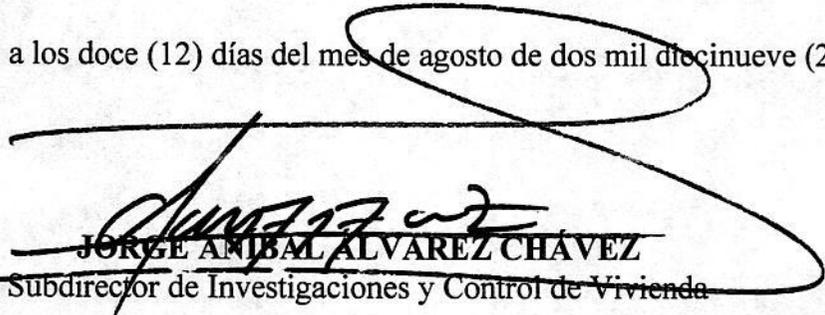
**RESOLUCIÓN No. 1614 DE 12 DE AGOSTO DE 2019** Pág. 13 de 13

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

**ARTÍCULO SEXTO:** La presente resolución rige a partir de su expedición.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en Bogotá, a los doce (12) días del mes de agosto de dos mil diecinueve (2019).

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

Proyectó: Genney Jacqueline Olarte C – Abogada Contratista SICV   
Revisó: Diego Fernando Hidalgo – Abogado Contratista SICV 

