

Bogotá D.C.

Señor (a)
GUIOMAR TRIANA
Propietario(a)
RESERVA DE NORMANDIA
CARRERA 74A No.63-92 TORRE 2 APARTAMENTO 111
BOGOTÁ D.C.
TELÉFONO: NA

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.
2-2020-06095

FECHA: 2020-02-27 14:50 PRO 648583 FOLIOS: 1
ANEXOS: 5
ASUNTO: AVISO DE NOTIFICACIÓN
DESTINO: GUIOMAR TRIANA
TIPO: OFICIO SALIDA
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Referencia: Aviso de Notificación
Tipo de acto administrativo: **RESOLUCIÓN No 130 de 24 de enero de 2020**
Expediente No. **1-2018-23175-1**

Respetado (a) Señor (a):

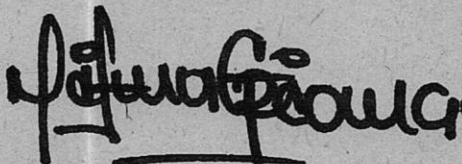
De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra del Acto Administrativo **RESOLUCIÓN No 130 de 24 de enero de 2020** proferida por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de 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 la presente resolución no procede recurso alguno de conformidad con lo establecido en el artículo 87 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Cordialmente,



MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Diana Carolina Merchán - Profesional Universitaria
Anexos: 5 FOLIOS



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 130 DEL 24 DE ENERO DE 2020
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”
Proceso 1-2018-23175-1

**LA SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE
VIVIENDA (E) DE LA SECRETARIA DISTRITAL DEL HÁBITAT**

De conformidad con lo establecido en los Decretos Leyes N° 2610 de 1979 y 078 de 1987, el Acuerdo N° 79 de 2003, Acuerdo 735 de 2019, el Decreto Reglamentario N° 405 de 1994, Decretos Distritales N° 121 de 2008 modificado por el 578 de 2011 y 478 de 2013; y el Decreto Distrital 572 de 2015, el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, demás normas concordantes y,

CONSIDERANDO

A. Fundamento Legal

Que el Acuerdo Distrital 257 de 2006, *“Por el cual se dictan normas básicas sobre la estructura, organización y funcionamiento de los organismos y de las entidades de Bogotá, distrito capital, y se expiden otras disposiciones”*, creó la Secretaría Distrital del Hábitat, asignándole a ésta, entre otras funciones, la inspección, vigilancia y control al ejercicio de las actividades de enajenación y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda.

Que mediante el artículo 20 del Decreto Distrital 121 de 2008 (el cual derogó el decreto 271 de 2007 que a su vez modificó el Decreto Distrital 571 de 2006) por medio del cual se modifica la estructura organizacional y las funciones de la Secretaría Distrital del Hábitat, asignó a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, entre otras, las funciones de control y vigilancia establecidas en las Leyes 66 de 1968 y 820 de 2003, los Decretos Leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987 y demás normas concordantes; disposición que fue modificada por el Decreto Distrital 578 de 2011, que en su literal i establece:

“i. Emitir los actos administrativos para resolver los recursos de la vía gubernativa¹ que se interpongan en contra de los actos administrativos emanados de las direcciones que dependen de esta Subsecretaría”.

B. Hechos

1.- La presente investigación se inició de acuerdo con la queja presentada por la señora GUIOMAR TRIANA ECHEVERRY, el día 15 de junio de 2018 mediante radicado 1-2018-23175 en atención a las presuntas deficiencias constructivas presentes en las zonas privadas del apartamento 111 de la Torre 2, ~~107~~

¹ A partir de la entrada en vigencia de la Ley 1437 de 2011 se debe entender que la norma se refiere a lo descrito en el Capítulo IV del Título III del Libro Primero, toda vez que la expresión vía gubernativa cambió en el nuevo ordenamiento para referirse nominalmente a la etapa de los recursos dentro del procedimiento administrativo.

RESOLUCIÓN No. 130 DEL 24 DE ENERO DE 2020
Continuación “*Por la cual se resuelve un recurso de apelación*”

del proyecto de vivienda RESERVA DE NORMANDÍA, ubicado en la Carrera 74 A 63 – 92, de la ciudad de Bogotá D.C. (folio 1-23).

2.- Reposo a folio (46) del plenario, acta de la visita técnica realizada el día 07 de diciembre de 2018, de la cual se generó el Informe de Verificación de Hechos No 19-015 del 22 de enero de 2019 (folios 55-57), en el cual se estableció:

1. ZONA DE ÁREA PRIVADA (sic) LIBRE CUBIERTA, TUBERÍA Y LAVADERO:

(...)

La copropiedad le exige a la propietaria del inmueble que desístale un lavadero, el cual instaló el enajenador en la zona de área privada libre por petición de la propietaria del inmueble. En este caso no se establece deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones.

2. HUMEDAD EN LA ALCOBA PRINCIPAL:

(...)

El hecho fue reparado por la copropiedad en noviembre del presente año, por ende, no se establece deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones.

3.- A través del Auto No. 372 de febrero 26 de 2019, “*Por el cual se abstiene de abrir investigación ...*”, en contra de la sociedad CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ SAS, identificada con el Nit No. 900.192.711-6 (folios 58-61).

4.- El Auto No. 372 de febrero 26 de 2019, fue notificado personalmente el 14 de marzo de 2019, a la señora GUIOMAR TRIANA ECHEVERRY, en calidad de interesada, propietaria del apartamento 111 de la Torre 2, del proyecto de vivienda conjunto residencial RESERVA DE NORMANDÍA, (Folio 66), de la misma manera, se notificó el acto administrativo al señor MAURICIO PARDO OJEDA en calidad de apoderado de la sociedad enajenadora CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ SAS, el 13 de marzo de 2019. (Folios 63)

5.- Estando dentro del término legal establecido para tal efecto, mediante escrito con radicado No. 1-2019-12497 del 28 de marzo de 2019, la señora GUIOMAR TRIANA ECHEVERRY, en calidad de propietaria del del apartamento 111 de la Torre 2, del proyecto de vivienda conjunto residencial

RESOLUCIÓN No. 130 DEL 24 DE ENERO DE 2020
Continuación "Por la cual se resuelve un recurso de apelación"

RESERVAS DE NORMANDÍA, interpuso recurso de reposición y en subsidio recurso de apelación contra el Auto No. 372 de febrero 26 de 2019. (Folios 68-73)

6.- En consecuencia, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda profirió la Resolución No. 765 del 23 de mayo de 2019 "Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto...", determinando no reponer el Auto No. 372 de febrero 26 de 2019. (Folios 74-77).

7.- De acuerdo con lo establecido, se notificó por Aviso mediante radicado 2-2019-35497 del 10 de julio de 2019, entregado el 15 de julio de 2019, a la sociedad enajenadora CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ SAS (Folio 85-86), por otra parte, se notificó personalmente a la señora GUIOMAR TRIANA ECHEVERRY, en calidad de propietaria del apartamento 111, de la Torre 2, del proyecto de vivienda conjunto residencial RESERVAS DE NORMANDÍA, el 21 de junio de 2019. (Folio 80)

II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO

A) Argumentos del recurrente

la señora GUIOMAR TRIANA ECHEVERRY, sustenta su recurso señalando:

(...)

Tercero: Sobre dicha área privada y teniendo en cuenta que mi predio se estaba viendo afectado por las basuras que arrojaban los pisos superiores, por la inundación que sufrió mi predio en el año 2015 y por razones de seguridad, instale un domo bajo las recomendaciones e indicaciones de los ingenieros de la misma Constructora Capital S.A.S, esto era que, guardara ciertas restricciones tales como dejar un material liviano, no pasar el muro o área de mi apartamento dejándolo por debajo de la separación del primer piso con el segundo y de manera semidescubierta, por ende dicho cubrimiento no solo se hizo bajo esas recomendaciones, sino de conformidad con la Ley 675 de 20011 y cumpliendo con el reglamento de propiedad horizontal, donde se estipula que se puede cubrir de manera semidescubierta, lo cual se cumplió bajo esas condiciones, es necesario indicar que dicho cubrimiento lo asumí en el 100% de los costos.

Cuarto: Con la administración que empezó a regir en septiembre del año 2017, la administración aduce que no podíamos cubrir ni hacer uso de nuestra zona de patio porque según la administración, es una zona común del conjunto, lo cual como he manifestado con anterioridad no es cierto, pues no fue lo ofrecido por la Constructora Capital Bogotá S.A.S., que reitero generó un costo adicional, el hecho de adquirir esta área privada del patio.

RESOLUCIÓN No. 130 DEL 24 DE ENERO DE 2020
Continuación "Por la cual se resuelve un recurso de apelación"

(...)

Octavo: Debo manifestar, adicionalmente como ya lo indiqué, que en año 2015 la inundación que sufrió mi apartamento, fue entre otras cosas porque mi apartamento que está ubicado en el primer piso así como los de mis vecinos, quienes sufrieron el mismo daño, no cuentan con un desnivel suficiente y al requerir a la constructora Capital Bogotá S.A.S., argumentaron que no se habían dejado puntos de inspección al igual que no dejaron taponés ni como ya lo indique desnivel suficiente.

Noveno: Como fue indicado en el auto 372 de 26 de febrero de 2019 a folio 5, que hace referencia a la humedad y ruido en la alcoba principal, la humedad fue en su momento arreglada por la Constructora Capital Bogotá S.A.S., sin embargo y como se puede corroborar inclusive en una nueva visita, el ruido con el goteo es constante en épocas de lluvia, por lo tanto no se puede dar por hecho que quedo solucionado el 100% el tema con la intervención realizada por parte de la Constructora.

III. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Teniendo en cuenta lo anterior, procede este Despacho a resolver el recurso de apelación presentado por la señora GUIOMAR TRIANA ECHEVERRY, en calidad de propietaria del del apartamento 111 de la Torre 2, del proyecto de vivienda conjunto residencial RESERVAS DE NORMANDÍA, contra el Auto No. 372 de febrero 26 de 2019.

En primer lugar, debe recalcar este Despacho que de acuerdo a lo establecido en la Ley 66 de 1968, que dispuso la función de inspección, vigilancia y control en materia de enajenación de inmuebles; el Decreto Ley 2610 de 1979, que reformó la Ley 66 de 1968; y el Decreto Ley 078 de 1987, por el cual se descentralizan las anteriores funciones; así como el Decreto Ley 1421 de 1993, Régimen Especial del Distrito de Bogotá; los Decretos Distritales 121 y 572 de 2015, por los cuales se determina la estructura y las normas para el cumplimiento de las funciones de la Secretaría Distrital del Hábitat, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat frente a las personas naturales o jurídicas que ejercen ACTIVIDADES DE ENAJENACIÓN DE VIVIENDA URBANA dentro del Distrito Capital.

Así las cosas, de acuerdo con el acervo probatorio residente en el expediente, procede este Despacho a realizar un estudio de las actuaciones adelantadas, así como de las pruebas recaudadas, las manifestaciones emitidas por las partes sobre los hechos y la motivación por la cual la Subdirección de

RESOLUCIÓN No. 130 DEL 24 DE ENERO DE 2020
Continuación "Por la cual se resuelve un recurso de apelación"

Investigaciones y Control de Vivienda se abstuvo de abrir investigación administrativa dentro del caso sub-examine.

En lo pertinente, dentro del recurso de apelación interpuesto solicita la recurrente que se dé continuación a la investigación administrativa en contra de la sociedad CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ SAS, para tal fin, la Secretaría Distrital de Hábitat para poder sancionar y en su defecto imponer una orden de hacer dentro de una actuación administrativa, debe contar con pruebas contundentes, que el inmueble afectado cuente con hallazgos catalogados dentro de un grado de afectación, conforme a lo preceptuado en el artículo 14 del Decreto 572 de 2015, que señala lo siguiente:

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.

Parágrafo 1°. *Si una vez cerrada la actuación administrativa reaparecen los hechos intervenidos por el constructor o enajenador dentro de los términos previstos para las reparaciones de conformidad con el presente artículo se dará inicio a una nueva actuación administrativa, con fundamento a este nuevo evento.*

RESOLUCIÓN No. 130 DEL 24 DE ENERO DE 2020
Continuación “*Por la cual se resuelve un recurso de apelación*”

Al respecto, al revisar la actuación administrativa se puede constatar que a folio 46 de la misma, se encuentra el Acta de Visita Técnica realizada por la entidad el 07 de diciembre de 2018, en la cual, se especificaron las inconformidades expuestas por la libelista en su queja inicial, de la visita realizada emerge el informe de verificación 19-015 del 22 de enero de 2019, donde se pudo constatar en el momento de la visita que no se halló evidencia alguna de vulneraciones por parte de la sociedad enajenadora, ya que, como se especificó en el mismo informe en los hechos evaluados:

“1. ZONA DE ÁREA PRIVADA (sic) LIBRE CUBIERTA, TUBERÍA Y LAVADERO”, al ser una modificación realizada por el propietario del apartamento, no es posible asignarle cargos al enajenador por tales eventos.

“2. HUMEDAD EN LA ALCOBA PRINCIPAL”, de la revisión realizada por el profesional de la Entidad, se evidenció que el hecho fue reparado por la copropiedad, por tanto, no fue posible evidenciar vulneración alguna por parte del enajenador.

En concordancia con lo anterior, es preciso señalar que el carácter fundamental del Derecho al Debido Proceso proviene de la coherencia con el principio de legalidad al que deben compaginarse no solo las autoridades judiciales, sino también en los procesos administrativos es una defensa de los procedimientos, en especial de la posibilidad de ser oído y vencido en juicio; adicionalmente comprende no solo la observancia de los pasos que la Ley impone a los procesos judiciales y administrativos, sino también el respeto a las formalidades propias de cada procedimiento, que se encuentran contenidas en general en la normatividad que lo regula, el tipo de intereses en los procesos y las facultades de los servidores públicos encargados de resolver.

Es indispensable señalar que la Administración cumplió con la carga probatoria que le corresponde y en actuación administrativa desplegada, no existen elementos de juicio que permitan establecer el incumplimiento de la normatividad urbanística por parte de la sociedad investigada. Al respecto, el artículo 176 del Código General del Proceso expresa que las pruebas deben ser apreciadas en conjunto, de acuerdo con las reglas de la sana crítica, sin perjuicio de las solemnidades prescritas en la ley sustancial para la existencia o validez de ciertos actos.

La valoración probatoria de la sana crítica consiste en un proceso racional en el que el operador jurídico debe recurrir a la capacidad de análisis lógico para llegar a una conclusión producto de las pruebas actuadas en el proceso, significa la libertad de utilizar el método analítico el cual consiste en estudiar la prueba individualmente y después la relaciona en su conjunto. La Corte Constitucional ha conceptualizado el valor de la prueba, en coherencia con la concepción de la sana crítica:

RESOLUCIÓN No. 130 DEL 24 DE ENERO DE 2020
Continuación *“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

“Ese concepto configura una categoría intermedia entre la prueba legal y la libre convicción. Sin la excesiva rigidez de la primera y sin la excesiva incertidumbre de la última, configura una feliz fórmula, elogiada alguna vez por la doctrina, de regular la actividad intelectual del juez frente a la prueba.

Las reglas de la sana crítica son, ante todo, las reglas del correcto entendimiento humano. En ellas interfieren las reglas de la lógica, con las reglas de la experiencia del juez. Unas y otras contribuyen de igual manera a que el magistrado pueda analizar la prueba (ya sea de testigos, peritos, de inspección judicial, de confesión en los casos en que no es lisa y llana) con arreglo a la sana razón y a un conocimiento experimental de las cosas.

El juez que debe decidir con arreglo a la sana crítica, no es libre de razonar a voluntad, discrecionalmente, arbitrariamente. Esta manera de actuar no sería sana crítica, sino libre convicción. La sana crítica es la unión de la lógica y de la experiencia, sin excesivas abstracciones de orden intelectual, pero también sin olvidar esos preceptos que los filósofos llaman de higiene mental, tendientes a asegurar el más certero y eficaz razonamiento”²

Por consiguiente, la Subdirección expuso razonadamente el mérito asignado a cada prueba allegada al proceso, en tanto dio cuenta de los fundamentos fácticos y jurídicos en el acto administrativo de abstención, pues reposa en la legitimidad de su órbita funcional y adicionalmente no existe, ni mucho menos se allegó al plenario material probatorio donde se pueda inferir una falta sancionable flagrante por parte de la sociedad CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ SAS, que pueda encaminar a esta Subsecretaría a tomar una decisión diferente a la ya conocida.

Por otra parte, en su escrito de alzada señala la quejosa hechos relacionados con la instalación del domo en el patio de su apartamento efectuada por ella misma, respecto a esto, se debe dejar claro por esta Subsecretaría que según sus competencias, realiza inspección vigilancia y control sobre los enajenadores de vivienda urbana dentro del Distrito Capital, no obstante, se escapa de las funciones que posee esta Entidad dirimir conflictos evidenciados entre la administración del conjunto y el propietario del apartamento, así, debe tener claridad la recurrente que la competencia de este Despacho, en el presente caso, se circunscribe a las acciones constructivas llevadas a cabo por la sociedad enajenadora. Finalmente, es conveniente aclararle que la facultad de declarar la procedencia de una indemnización de daños y perjuicios está por fuera del ámbito de actuación de esta Entidad, siendo la justicia civil ordinaria la encargada de emitir dicho pronunciamiento. De este modo, habrá de precisarse que frente a tal aspecto no se emitirá un pronunciamiento de fondo. *MP*

² Sentencia C-202/05, Magistrado Ponente: Dr. Jaime Araujo Rentería.

RESOLUCIÓN No. 130 DEL 24 DE ENERO DE 2020
Continuación “*Por la cual se resuelve un recurso de apelación*”

Por tanto, las actuaciones administrativas desplegadas por la Secretaría Distrital del Hábitat se realizaron basados en la normativa vigente, en el procedimiento demarcado por el Decreto Distrital 572 de 2015 y demás normas concordantes en materia de construcción de vivienda en el Distrito Capital, para lo mismo, las actuaciones realizadas fueron desarrolladas bajo la observancia al Derecho al Debido Proceso, toda vez que provienen de la coherencia con el principio de legalidad al que deben compaginarse los procesos administrativos, respetando sus formalidades propias, diferente a las actuaciones que se adelantan en la jurisdicción ordinaria, en relación a las controversia que existe entre las partes en aras de obtener una retribución pecuniaria en favor del propietario, en consecuencia, tales litigios se encuentran por fuera de las funciones y competencias que posee la Secretaría Distrital De Hábitat y así mismo, la Subsecretaria de Inspección Vigilancia y Control, por lo tanto, dichos preceptos tampoco tendrán acogida por este Despacho.

Por las razones que se acaban de señalar y en ejercicio de las facultades de Inspección, Vigilancia y Control sobre los enajenadores de vivienda concernientes a este Despacho, no es procedente continuar adelantando actuaciones administrativas relacionadas con la queja interpuesta, toda vez que las normas son de estricto cumplimiento, por lo tanto, esta Subsecretaria debe dar fe del estricto acatamiento a los lineamientos jurídicos establecidos, lo que motivó el archivo de la investigación dentro Auto No. 372 de febrero 26 de 2019 y en efecto dar por terminada la actuación administrativa.

En mérito de lo expuesto, la Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda (E),

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: CONFIRMAR en todas y cada una de sus partes el Auto No. 372 de febrero 26 de 2019 “*por el cual se abstiene de abrir investigación...*”, proferido por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de la Secretaría Distrital del Hábitat, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente acto.

ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFICAR el contenido de este acto administrativo al apoderado y/o representante legal de la sociedad CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTA SAS, de conformidad con lo establecido en los artículos 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR el contenido de este acto administrativo al propietario del del apartamento 111 de la Torre 2, del proyecto de vivienda RESERVA DE NORMANDÍA, o quien haga



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

Hoja 9 de 9

RESOLUCIÓN No. 130 DEL 24 DE ENERO DE 2020
Continuación "Por la cual se resuelve un recurso de apelación"

sus veces, de conformidad con lo establecido en los artículos 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO CUARTO: Contra la presente resolución no procede recurso alguno de conformidad con el artículo 87 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C. A los veinticuatro (24) días del mes enero de 2020.

MILENA GUEVARA TRIANA
Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la
Secretaría Distrital del Hábitat (E)

Elaboró: William Galeano Palomino – Profesional Especializado Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control
Revisó: Jesús Hernando Ibarra González – Profesional Especializado Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control

