



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá D.C.

Señor (a)

SANDRA SALGADO LEYVA  
PROPIETARIA DEL APARTAMENTO 402  
EDIFICIO MULTIFAMILIAR CALLE 69  
CALLE 69 # 68 C -44 APARTAMENTO 402  
TEL: NO REGISTRA  
BOGOTÁ D.C.

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA  
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT  
AL RESPONDER CITAR EL NR.

**2-2019-58666**

FECHA: 2019-10-24 10:47 PRO 619045 FOLIOS: 1  
ANEXOS: 4  
ASUNTO: Aviso de Notificación  
DESTINO: Sandra Leyva  
TIPO: OFICIO SALIDA  
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y  
Control de Vivienda

Referencia: AVISO DE NOTIFICACIÓN

Tipo de Acto Administrativo: AUTO NO 3822 DEL 23-DE SEPTIEMBRE DE 2019

Expediente No. 1-2017-41936-7

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 AUTO NO 3822 DEL 23-DE SEPTIEMBRE DE 2019, proferida por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, de la Secretaría de Hábitat.

Se informa que al realizarse varios reenvíos de la citación a la dirección de notificación sin tener comparecencia o entrega efectiva se acude a esta notificación subsidiaria.

La notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

contra el presente acto administrativo procede el recurso de reposición ante este Despacho y el de apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, los cuales podrá interponer en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación según el caso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

NATALIA TAMAYO CHAPARRO  
SUBDIRECTORA DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA (E)

Elaboró: Maria Jose Pineda Hoyos - Contratista SIVCV  
Reviso: Diana Carolina Merchán - Profesional Universitario Grado Doce SIVCV  
Anexo: AUTO NO 3822 DEL 23 DE SEPTIEMBRE DE 2019 FOLIOS: 4

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



**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 3822 DEL 23 DE SEPTIEMBRE DE 2019**

Página 1 de 8

*“Por el cual se abstiene de abrir 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 Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, los Decretos Distritales 572 de 2015, 121 de 2008, los Acuerdos 079 de 2003, 735 de 2019, 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, asumió el conocimiento de la queja presentada por COPROPIETARIOS del proyecto de vivienda EDIFICIO MULTIFAMILIAR CALLE 69, ubicado en la Calle 69 # 68C -44 de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las áreas privadas del citado proyecto, en contra del enajenador, señor **CIRO ALBERTO NUÑEZ NUÑEZ**, identificado con Cedula de ciudadanía No. 4.133.356, actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2017-41936 del 02 de junio de 2017, Queja No. 1-2017-41936-7 (folio 1-54).

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 el enajenador, señor **CIRO ALBERTO NUÑEZ NUÑEZ**, identificado con Cedula de ciudadanía No. 4.133.356, es el responsable del proyecto de vivienda en cuestión y le fue otorgado el Registro de Enajenación No. 2018190 (folio 69).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2017-48972 del 27 de junio de 2017 (folio 62), se corrió traslado de la queja al enajenador, señor **CIRO ALBERTO NUÑEZ NUÑEZ**, identificado con Cedula de ciudadanía No. 4.133.356, 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, asimismo, se informó lo pertinente al ADMINISTRADOR de la Copropiedad mediante Radicado No. 2-2017-48970 del 27 de junio de 2017 (folio 61)

Igualmente, se corrió el traslado de la ampliación de la queja No. 1-2017-45455 mediante Radicados 2-2017-52176 y 2-2017-52171 del 06 de julio de 2017 al señor **CIRO ALBERTO NUÑEZ NUÑEZ** y al Consejo de Administración de la Copropiedad respectivamente (folio 63 y 64)

X



**AUTO No. 3822 DEL 23 DE SEPTIEMBRE DE 2019**

Página 2 de 8

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

Que la sociedad enajenadora radicó respuesta al traslado de la queja mediante oficio No. 1-2017-60435 del 01 de agosto de 2017 en el cual manifestó:

(...)

*"Muy respetuosamente me dirijo a usted para dar respuesta a la radicación anteriormente mencionada Calle 69 No 68c-44, antes de recibir por parte de ustedes las inconformidades por parte de los copropietarios del edificio, fue informado personalmente por parte de ellos de las inquietudes que tenían con respecto a la queja expuesta, hable con ellos y llegue al acuerdo de solucionarles los detalles mínimos pendientes que pueden acontecer en una construcción nueva, desde ya les informo que fueron solucionados, en el momento de recibir la información por parte de ustedes, ya estaba enterado, sin entender la razón por el cual no fue avisado telefónicamente, ya que por mi profesión siempre conservo mi misma línea de teléfono, cabe resaltar que algunas situaciones presentadas de humedad se debieron a algunos arreglos y modificaciones que fueron hechas internamente por los propietarios, sin tener en cuenta la correcta terminación, en las cuales me hice presente también para asesorarlos y así mismo fuesen corregidas"*

(...)

Que en atención a lo previsto en el artículo 5° del Decreto Distrital 572 de 2015, esta Subdirección estimó necesaria la realización de una visita de carácter técnico para verificar los hechos objeto de la queja, por tal razón, mediante oficio con radicado No. 2-2019-39962, del 29 de julio de 2019 (folio 67), se le informó al enajenador, señor **CIRO ALBERTO NUÑEZ NUÑEZ**, identificado con Cedula de ciudadanía No. 4.133.356, y mediante oficio con radicado No 2-2019-39960, del 29 de julio de 2019 (folio 66) a la señora SANDRA SALGADO LEYVA, que el día lunes 12 de agosto de 2019 a las 11:20 horas el área técnica de la Subdirección procedería a realizar visita de verificación de hechos.

Dicha visita se llevó a cabo el día programado como consta en el acta de visita, con asistencia del señor CIRO ALBERTO NUÑEZ NUÑEZ en calidad de enajenador y por la parte quejosa la señora FLOR LEYVA en calidad de madre de la propietaria (folio 68).

Que en atención a lo expuesto y como consecuencia de la comunicación, se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 19-891 del 16 de agosto de 2019 (folio 69), en el cual se concluyó:

**Fecha de entrega:** *En la visita técnica la madre de la propietaria quien atendió la visita como delegada, indica que entre 4 a 5 años aproximadamente se entregó el apartamento.*



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

### **HALLAZGOS**

#### **1. Humedades**

*La queja indica que el apartamento presenta problemas de humedad en los muros de fachada del edificio. En la visita técnica realizada en conjunto con la delegada del propietario y la sociedad enajenadora, no se observó humedad activa en ningún área del apartamento. La delegada de la propietaria indico que, con los trabajos realizados por el enajenador en las fachadas mediante el arreglo, selló y pintura de las culatas, ya no se presenta la humedad. Por lo tanto, y ante las intervenciones realizadas por el enajenador en la fachada y la manifestación de las partes de la subsanación del hecho indicado en la queja, no se establece deficiencia o desmejoramiento de especificaciones.*

En relación con todo lo expuesto, el despacho entra a valorar todas las actuaciones administrativas desarrolladas en la investigación de los hechos objeto de queja, respetándoles el debido proceso, garantías constitucionales y legales, para proferir la respectiva decisión.

### **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, 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 078 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 7° del artículo 2° del Decreto 78 de 1987, en virtud del citado artículo 2°, y competencias asignadas al Distrito Capital y en particular a la Subsecretaría de

X



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

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 toma de 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 en el 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 actuación administrativa contra el enajenador, señor **CIRO ALBERTO NUÑEZ NUÑEZ**, identificado con Cedula de ciudadanía No. 4.133.356.

## **2. Oportunidad**

Para valorar la procedencia de la actuación en comento, para el caso concreto se deben identificar los momentos descritos en el artículo 14° del Decreto Distrital 572 de 2015, relativos a la oportunidad para imponer sanciones; norma que cita lo siguiente:

**"ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO. Oportunidad para imponer sanciones.** - 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 cuando 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 realizado*



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

*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 dos (2) años siguientes a la fecha de las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones."*

En ese sentido, para valorar la procedencia de la actuación en comento, para el caso en concreto, aunque no se precisó fecha, la madre de la propietaria manifestó que fue aproximadamente hace 4 a 5 años y el momento en que los hechos fueron puestos en conocimiento de la Administración Distrital fue el 02 de junio de 2017 fecha en que se radicó la queja ante esta Entidad.

### **3. Desarrollo de la actuación**

La presente investigación se adelantó respetando el debido proceso que se debe observar en todo tipo de actuaciones administrativas, al respecto la Corte Constitucional ha expuesto en numerosas jurisprudencias el alcance del principio constitucional del debido proceso en lo que a procedimientos de tipo administrativo se refiere, así:

*"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 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*

<sup>1</sup> Sentencia T-020 de 10 de febrero de 1998, M. P. Dr. Jorge Arango Mejía



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

*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, 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 surtida hasta esta instancia se adelantó en cumplimiento a los decretos distritales y demás normas específicas para la materia. Igualmente, se observó el procedimiento que las mismas establecen en cuanto a la oportunidad de pronunciarse sobre el contenido de la queja y la oportunidad de participar en la práctica del informe de verificación de los hechos, como medio de prueba.

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, atendiendo el procedimiento dispuesto en el Decreto Distrital 572 de 2015.

#### **4. Análisis probatorio y conclusión**

Aclarado lo anterior, esta Subdirección considera que revisado el acervo probatorio obrante en el expediente del caso particular y teniendo en cuenta que en el Informe de Verificación de Hechos No. 19-891 del 16 de agosto de 2019 (folio 69) emitido por el área técnica se debe señalar que para este caso en particular “(...) **1. Humedades** (...) *ante las intervenciones realizadas por el enajenador en la fachada y la manifestación de las partes de la subsanación del hecho indicado en la queja, no se establece deficiencia o desmejoramiento de especificaciones.*

Es claro para este Despacho que, al no establecerse afectación alguna en el inmueble, o las mismas haber sido reparadas y/o subsanadas, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat debe abstenerse de iniciar investigación administrativa, en concordancia con lo contenido en artículo sexto del Decreto Distrital 572 de 2015, a saber:

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



**AUTO No. 3822 DEL 23 DE SEPTIEMBRE DE 2019**

Página 7 de 8

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

*"(...) **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)*

Esta Subdirección encuentra que no es procedente continuar la investigación administrativa en contra del enajenador, señor **CIRO ALBERTO NUÑEZ NUÑEZ**, identificado con Cedula de ciudadanía No. 4.133.356, toda vez que, de conformidad con el Informe de Verificación de Hechos No. No. 19-891 del 16 de agosto de 2019 (folio 69), es claro que en las áreas privadas del inmueble objeto de análisis, no se hallaron deficiencias constructivas ni desmejoramiento de especificaciones.

En consecuencia, de conformidad con lo establecido en el artículo 6° del Decreto 572 de 2015, esta Subdirección procederá a ordenar la abstención de la apertura de la investigación y el correspondiente archivo de las diligencias administrativas contenidas en el expediente No. 1-2017-41936-7

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Abstenerse de abrir investigación administrativa contra el enajenador, señor **CIRO ALBERTO NUÑEZ NUÑEZ**, identificado con Cedula de ciudadanía No. 4.133.356, en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente Auto.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Archívese la actuación administrativa con radicado No. 1-2017-41936-7, iniciada en contra del enajenador, señor **CIRO ALBERTO NUÑEZ NUÑEZ**, identificado con Cedula de ciudadanía No. 4.133.356, en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente Auto.





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

**ARTÍCULO TERCERO:** Notifíquese el contenido del presente auto al enajenador, señor **CIRO ALBERTO NUÑEZ NUÑEZ**, identificado con Cedula de ciudadanía No. 4.133.356,

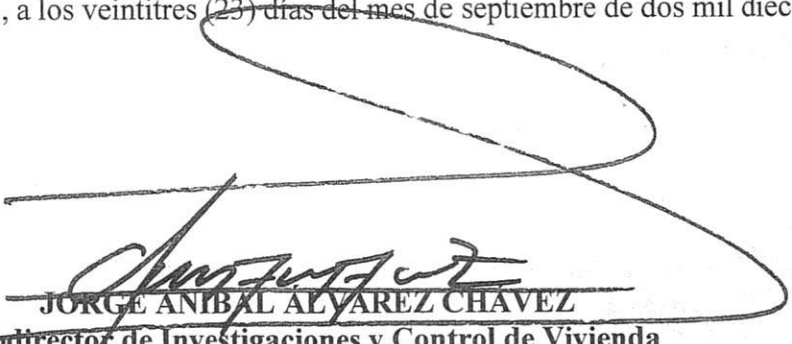
**ARTÍCULO CUARTO:** Notifíquese el contenido del presente Auto a la señora **SANDRA SALGADO LEYVA**, en calidad de Propietaria del apartamento 402 del proyecto de vivienda **EDIFICIO MULTIFAMILIAR CALLE 69**, de esta ciudad, o quien haga sus veces.

**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 artículo 20 del Decreto Distrital 121 de 2008.

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

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dado en Bogotá D.C., a los veintitres (23) días del mes de septiembre de dos mil diecinueve (2019).

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

Proyectó: Juan Camilo Corredor Pardo - Contratista SICV  
Revisó: Carlos Andrés Sánchez H. Contratista SICV

