



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá D.C.

Señor (a)(es)
HUGO HUMBERTO PRECIADO LOPEZ
Propietario Apartamento 803
EDIFICIO FERRARA 146 P.H.
Calle 146 # 15-40 Apartamento 803
Bogotá D.C.

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.
2-2019-62815
FECHA: 2019-11-14 16:44 PRO 625124 FOLIOS: 1
ANEXOS: 4
ASUNTO: Aviso de Notificación
DESTINO: EDIFICIO FERRARA
TIPO: OFICIO SALIDA
DIRECCION: SEBIT - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

Referencia: Aviso de Notificación
Tipo de acto administrativo: **Auto No. 1548 del 26 de abril de 2019**
Expediente No. 1-2017-42565

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. 1548 del 26 de abril 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.

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 se 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.

Cordialmente,

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

Elaboró: *Alonso Correa M - Contratista SIVCV*
Revisó: *Diana Carolina Merchán - Profesional Universitaria*
Anexos: 4 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 DE HÁBITAT

AUTO No. 1548 DEL 26 DE ABRIL DE 2019

“Por el cual se abstiene de abrir investigación y se ordena su archivo”

EL SUBDIRECTOR DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, los Decretos Distritales 572 de 2015, 121 de 2008, el Acuerdo 079 de 2003, Acuerdo 735 de 2019, demás normas concordantes, y,

CONSIDERANDO

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, en virtud de su competencia y de conformidad con lo dispuesto por el parágrafo del artículo 1° del Decreto Distrital No. 572 de 2015, asumió el conocimiento de la queja interpuesta por el señor **HUGO HUMBERTO PRECIADO LÓPEZ**, en calidad de Propietario del Apartamento 803 del Proyecto de Vivienda **EDIFICIO FERRARA 146-PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la Calle 146 # 15-40 de esta ciudad, por presuntas irregularidades presentadas en las áreas privadas del referido inmueble, en contra de la Sociedad Enajenadora **EMPRESA PROMOTORA Y CONSTRUCTORA DE AVANZADA LTDA Sigla: EPYCA**, identificada con el NIT. **830.068.069-1**, representada legalmente o quien haga sus veces por la señora **JENY CECILIA TELLÉZ BAREÑO**, actuación a la que le correspondió el Radicado No. 1-2017-42565 del 5 de junio de 2017, Queja No. 1-2017-42565 (Folios 1 al 13).

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 **EMPRESA PROMOTORA Y CONSTRUCTORA DE AVANZADA LTDA Sigla: EPYCA**, identificada con el NIT. **830.068.069-1**, es la responsable del Proyecto de Vivienda en cuestión y le fue otorgado el Registro de Enajenación No. 2003044 (Folio 34).

Que según lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015, la Subdirección a través de Oficios Nos. 2-2017-49258 y 2-2017-49259 del 27 de junio de 2017, corrió traslado de la queja al enajenador, para que se pronunciara al respecto e indicara si daría o no solución a los hechos motivo de queja y al quejoso para informarle la actuación llevada a cabo (Folios 15 a 16).

Que la sociedad enajenadora, mediante Radicado No. 1-2017-54903 del 14 de julio de 2017, recorrió el traslado de la queja (Folios 17 a 24).

X



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

Que la sociedad enajenadora, mediante Radicado No. 1-2017-76025 del 13 de septiembre de 2017, da un alcance a la respuesta antes señalada (Folios 25 y 26).

Que de conformidad con los anteriores antecedentes y en concordancia con el artículo 5° del citado Decreto Distrital, mediante Radicados Nos. 2-2018-21363 y 2-2018-21364 de 17 de mayo de 2018 (Folios 27 a 30), se señaló fecha para la visita técnica para el 23 de mayo de 2018, diligencia a la que asistió el señor **HUGO PRECIADO**, en calidad de quejoso y por la sociedad enajenadora asistió la señora **LINA ZAPATA**, en calidad de representante, tal como se logra corroborar en el Acta de Visita Técnica a folio 31 del expediente.

Que conforme a la visita anterior, se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 18-313 del 31 de mayo de 2018 (Folios 34 a 40), que concluyó:

"HALLAZGOS

"1. Goteras y deterioro del Cielorraso en Dry Wall; en la sala y comedor..."

Se verifico que el daño se reparó cambiando la las piezas de cielorraso deterioradas y dándole acabado nuevamente. De igual manera, a nivel de cubierta se cambió el enchape de piso y se impermeabilizo de nuevo. (Ver registro fotográfico No. 2, 3 y 4)

• *"2. Goteras y deterioro del Cielorraso en Dray Wall; en la alcoba principal y el baño..."*

En cuanto a esto, se evidencia que el daño se reparó cambiando la las piezas de cielorraso deterioradas y dándole acabado nuevamente, en la alcoba principal y el baño. De igual manera, a nivel de cubierta se cambió el enchape de piso y se impermeabilizo de nuevo. (Ver registro fotográfico No. 5, 6 y 7)

De acuerdo con lo anterior, en la visita realizada el 23 de mayo del presente año los hechos que se presenta en la queja se han solucionado por el enajenador más de dos (2) meses; por lo tanto, no es posible establecer deficiencia o desmejoramiento constructivo alguno.

Registro fotográfico No. 2.0. Reparación de cielorraso:

Se reemplazó el Dray Wall deteriorado y se le dio acabado, en la zona de ingreso y cocina.

Registro fotográfico No. 3.0. Reparación de cielorraso en la sala:

Se reemplazó el cielorraso en Dray Wall deteriorado y se le dio cavado.

Registro fotográfico No. 4.0. Reapación de cielorraso en la sala:



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

Se reemplazó el cielorraso deteriorado y se le dio acabado.

Registro fotográfico No. 5.0. Reparación de cielorraso deteriorado:

Se reemplazó en su totalidad el cielorraso deteriorado por las goteras y se le dio acabado.

Registro fotográfico No. 6.0. Reparación de cielorraso del baño deteriorado:

En el baño manifestó el constructor que se reemplazó por superboard (material para zonas húmedas).

Registro fotográfico No. 7.0. Reparación de goteras en cubierta o tarrazas:

Se impermeabilizó y se cambió enchape de piso para evitar la filtración de agua.

Registro fotográfico No. 8.0. Reemplazo de enchape de piso:

Se observa que se realizó el reemplazo de enchape de piso y es diferente al existente.

Registro fotográfico No. 9.0. Cambio de impermeabilización inicial en cubierta:

Se realizó un cambio de la tela asfáltica deteriorada y por otra capa nueva tapando las filtraciones de agua a los apartamentos..."

VALORACIÓN DEL DESPACHO

1. Competencia.

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda cumple las funciones de inspección, vigilancia y control exclusivamente sobre las personas naturales o jurídicas que realicen actividades de enajenación de cinco o más inmuebles destinados a vivienda. Lo anterior de conformidad con el numeral 12 Artículo 12 del Decreto Ley 1421 de 1993, el Acuerdo Distrital 16 de 1997, la Ley 66 de 1968, Decreto Ley 2610 de 1979 Decreto Ley 078 de 1987, Decreto Nacional 405 de 1994, Acuerdo 735 de 2019, 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° de artículo 2° del Decreto 78 de 1987, en virtud del citado artículo 2° y competencias asignadas al Distrito Capital y en particular a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda se

X



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

encuentra la de controlar la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, función que desarrolla mediante la facultad de tomar los correctivos necesarios para contrarrestar las situaciones de incumplimiento de las normas que rigen dicha actividad, a través de la imposición de órdenes y requerimientos, facultades que se encuentran también consagradas en la Ley 66 de 1968 y Decreto 2610 de 1979, que establecen la posibilidad de imponer multas sucesivas a las personas que no cumplan con las órdenes o requerimientos que se expidan.

En este sentido, el Art. 201 del Acuerdo 79 de 2003, señala: "iniciar las actuaciones administrativas pertinentes, cuando haya comprobado la enajenación ilegal de inmuebles destinados a vivienda o fallas en la calidad de los mismos, que atenten contra la estabilidad de la obra e impartir órdenes y requerimientos como medidas preventivas e imponer las correspondientes sanciones"

En atención a lo expuesto resulta claro que esta Subdirección es competente para adelantar la presente investigación contra la Sociedad Enajenadora **EMPRESA PROMOTORA Y CONSTRUCTORA DE AVANZADA LTDA Sigla: EPYCA**, identificada con el NIT. 830.068.069-1, representada legalmente o quien haga sus veces por la señora **JENY CECILIA TELLÉZ BAREÑO**.

2. Oportunidad

El primer elemento para valorar la procedencia de la actuación en comento es identificar para el caso concreto, los momentos descritos en el artículo 14 del Decreto Distrital 572 de 2015, relativos a la oportunidad para imponer sanción.

Esto es, la fecha de entrega de las áreas privadas del inmueble objeto de la queja, la cual tuvo lugar en octubre de 2013, de acuerdo con el Acta de Visita Técnica (folio 31), mientras que frente a los hechos este Despacho tuvo conocimiento el día 5 de junio de 2017, cuando se interpuso de la queja.

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,



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

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 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 la oportunidad de pronunciarse sobre el contenido de la queja y la participación en la práctica del informe de verificación de hechos, la 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).

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



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

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. 18-313 de 31 de mayo de 2018 (Folios 34 a 40), 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. Goteras y deterioro de Cielorraso en Dry Wall, en la sala y comedor y 2. Goteras y deterioro de Cielorraso en Dry Wall, en la alcoba principal y el baño**”, ya que fueron corregidos por la enajenadora, razón por la cual, 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)*

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 **EMPRESA PROMOTORA Y CONSTRUCTORA DE AVANZADA LTDA Sigla: EPYCA**, identificada con el **NIT. 830.068.069-1**, representada legalmente o quien haga sus veces por la señora **JENY CECILIA TELLÉZ BAREÑO**, y ordenar el archivo del Expediente No. 1-2017-42565-1, 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, contra la Sociedad Enajenadora **EMPRESA PROMOTORA Y CONSTRUCTORA DE**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 1548 DEL 26 DE ABRIL DE 2019

Pág. 7 de 7

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

AVANZADA LTDA Sigla: EPYCA, identificada con el NIT. **830.068.069-1**, representada legalmente o quien haga sus veces por la señora **JENY CECILIA TELLÉZ BAREÑO**, en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente auto.

ARTÍCULO SEGUNDO: Archívese la Actuación Administrativa con Radicado No. 1-2017-42565-1, por las razones expuestas en el presente acto administrativo.

ARTÍCULO TERCERO: Notifíquese el contenido del presente auto a la Sociedad Enajenadora **EMPRESA PROMOTORA Y CONSTRUCTORA DE AVANZADA LTDA Sigla: EPYCA**, identificada con el NIT. **830.068.069-1**, representada legalmente o quien haga sus veces por la señora **JENY CECILIA TELLÉZ BAREÑO**.

ARTÍCULO CUARTO: Notifíquese el contenido del presente auto al señor **HUGO HUMBERTO PRECIADO LÓPEZ**, en calidad de Propietario o quien haga sus veces del Apartamento 803 del Proyecto de Vivienda **EDIFICIO FERRARA 146-PROPIEDAD HORIZONTAL** de esta ciudad.

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 ejecutoria.

Dado en Bogotá, a los veintiséis (26) días del mes de abril de dos mil diecinueve (2019).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


JORGE ANIBAL ALVAREZ CHÁVEZ

Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Luis Alberto Gómez Lozano - Contratista SICV
Revisó: Carlos Andrés Sánchez - Contratista SICV

X