

**Señor (a):**

ADMINISTRADOR/A (o a quien haga sus veces)  
**PARQUE CENTRAL BAVARIA-PROPIEDAD HORIZONTAL**  
CARRERA 13A No 28-38 OFICINA DE ADMINISTRACION  
BOGOTÁ, D.C.

Referencia: Aviso de Notificación

Tipo de acto administrativo: **AUTO No 101 del 28 de AGOSTO de 2020**

Expediente No. **1-2017-87417-1**

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

**2-2020-31010**

FECHA: 2020-10-05 11:32 PRO 694663 FOLIOS: 1

ANEXOS: 8 FOLIOS

ASUNTO: AVISO DE NOTIFICACION

DESTINO: Parque Central Bavaria

TIPO: OFICIO SALIDA

ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

Respetado (a) Señor (a):

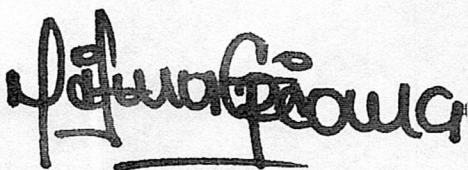
De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra del Acto Administrativo **AUTO No 101 del 28 de AGOSTO de 2020** proferida por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría 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.

Contra el presente auto procede el recurso de reposición ante este despacho y el de apelación ante la Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaria Distrital del Hábitat, los cuales podrán interponerse 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 la Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y en el literal i) del artículo 20 del Decreto Distrital 121 de 2008.

Cordialmente,



**MILENA GUEVARA TRIANA**

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Diego Felipe Lopez Rodriguez – Contratista - SICV *OK*

Revisó: Maissa Ricaurte - Contratista SICV

Aprobó: Diana Marcela Quintero-Profesional Especializado SICV

Anexo: 8 FOLIOS

**AUTO No. 101 DEL 28 DE AGOSTO DE 2020**

Pág. 1 de 14

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

**LA SUBDIRECTORA 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 121 de 2008 y 572 de 2015, los Acuerdos 079 de 2003 y 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 el señor MARCO ANTONIO MARTINEZ CORDOBA, en calidad de administrador del proyecto PARQUE CENTRAL BAVARIA -PROPIEDAD HORIZONTAL ubicado en la Carrera 13 A#28-38 de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las zonas comunes de la torre alta del citado proyecto, en contra de la sociedad enajenadora CUSEZAR S.A CUSEZAR identificada con NIT.860.000.531-1, representada legalmente por ALVARO PELAEZ ARANGO (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2017-87417 del 17 de octubre de 2017, Queja No. 1-2017-87417-1 (folio 1).

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 CUSEZAR S.A CUSEZAR identificada con NIT.860.000.531-1, es la responsable del proyecto de vivienda en cuestión y le fue otorgado el Registro de Enajenación No. 169125 (folio 61).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2017-96767 del 16 de noviembre de 2017 (folio 5), se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora CUSEZAR S.A CUSEZAR identificada con NIT.860.000.531-1, 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, dicha comunicación fue trasladada al señor MARCO ANTONIO MARTINEZ CORDOBA en calidad de Administrador del proyecto objeto de queja mediante Radicado No. 2-2017-93216 del 02 de noviembre de 2017 (folio 4).

Que mediante radicado No.1-2017-102447 del 01 de diciembre de 2017 (folios 7-30), la sociedad enajenadora dio respuesta al traslado del auto de apertura de investigación señalando:

## AUTO No. 101 DEL 28 DE AGOSTO DE 2020

Pág. 2 de 14

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

“(…)

**ACTIVIDADES Y COMPROMISOS**

*Antes de explicar las actividades desarrolladas por la constructora para solucionar la anomalía que afectó la fachada de la Torre Alta del Conjunto Museo Parque Central, es importante informar al Despacho que el proyecto en comento es un complejo que cuenta con locales comerciales, oficinas, una torre escalonada, el town house y la torre alta que es la edificación que nos ocupa, siendo necesario aclarar las fechas de entrega de cada área como se muestra en la siguiente tabla:*

“(…)

**TORRE ALTA -275 APARTAMENTOS 26 -may-16**

*Lo anterior, a fin de probar que las áreas comunes esenciales de la Torre Alta del conjunto fueron entregadas entre el 26 de mayo del 2016 y el 27 de noviembre de 2017 de conformidad con lo dispuesto por el artículo 24 de la Ley 675 de 2001, motivo por el cual actualmente nos encontramos en proceso de entrega de las áreas comunes no esenciales, proceso que se ha visto retrasado por cuanto la copropiedad decidió contratar a la firma interventora A&L ARQUITECTURA S.A.S. que se encuentra realizando un primer informe de lo evidenciado en dichas áreas.*

*En consecuencia, no es cierta la afirmación del querellante, quien aduce que la fachada aún no ha sido entregada a la copropiedad, por cuanto al tratarse de un área común esencial, la misma se entregó simultáneamente con la entrega de las unidades privadas como lo establece el régimen de propiedad horizontal y en ningún caso se requiere que posteriormente el vendedor haga entrega de tales bienes formalmente o mediante acta a ninguno de los órganos de la administración del conjunto...*

**PETICIÓN**

*En atención a que entre los días 20 y 27 de noviembre de 2017 llegaron 4 quejas relacionadas con la existencia de anomalías en las áreas comunes del Conjunto Residencial Museo Parque Central identificadas con los radicados Nos.1-2017-87417, 1-2017-88850 y 1-2017-94129 y 1-2017-87125 y en atención a que existe identidad de sujetos, objeto y todas las quejas se refieren a las áreas comunes, de conformidad con el principio de economía procesal solicitamos respetuosamente el Despacho se sirva acumular las mismas y surta el procedimiento contemplado en el Decreto 572 de 2015 en una sola actuación...”*

Que en atención a lo previsto en el artículo 5° del Decreto 572 de 2015, esta Subdirección estimó necesaria la realización de una vista de carácter técnico para verificar los hechos objeto de la queja, por tal razón, mediante oficio con radicado No. 2-2018-11972 del 20 de marzo de 2018 (folio 32), se le informó a la sociedad enajenadora CUSEZAR S.A CUSEZAR identificada con NIT.860.000.531-1, y

**AUTO No. 101 DEL 28 DE AGOSTO DE 2020**

Pág. 3 de 14

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

mediante oficio con radicado No. 2-2018-11971 del 20 de marzo de 2018 (folio 31) al señor MARCO ANTONIO MARTÍNEZ CÓRDOBA en calidad de Administradora del proyecto objeto de investigación, que el día 2 de mayo de 2018 a las 12:30 horas el área técnica de la Subdirección procedería a realizar visita de verificación de hechos.

La visita se llevó a cabo el 2 de mayo de 2018 como consta en el acta de visita (folio 33), con asistencia por parte de la señora HEADY JOHANA SANJUANELO CORREDOR en calidad de administrador y representante legal del proyecto objeto de queja y el señor ROGER ROMERO en calidad de representante de la sociedad, en dicha diligencia la sociedad aporta 26 folios que se incorporan dentro del expediente (folios 35 a 61)

De dicha visita se emitió el informe de verificación de hechos No.20-030 del 3 de febrero de 2020 (folios 52-60) en el cual se concluyó:

“ (...)

*Las zonas comunes de Torre Alta fueron entregadas el 26 de mayo de 2016.*

*Según actas de entrega aportadas por el enajenador y que obran en el expediente se tiene:*

*La piscina fue entregada inicialmente el 5 de marzo de 2014 y acta de post venta el 3 de septiembre de 2016.*

*El gimnasio fue entregado el 14 de enero de 2014.*

*El turco fue entregado el 5 de marzo de 2014.*

**HALLAZGOS**

*Se constatan los hechos objeto de inconformidad:*

**1. Desprendimiento de losas de fachada**

*Se refiere la reclamación al desprendimiento puntual de algunos elementos de mampostería de la fachada en el piso 22 costado oriental, atribuido a cambios de humedad importantes que sufre ésta y que en este caso por alguna razón se concentraron en el nivel afectado.*

*Esta afectación fue atendida y corregida por la sociedad enajenadora.*

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

**Hecho tratado en el expediente 1-2017-88850 del 20 de octubre de 2017. No se valora en este expediente.**

## **2. Condición de la piscina**

Verificada el área de la piscina no hay evidencia de presencia de fisuras o humedades. Se encuentra en buena condición.

**Hecho tratado en el expediente 1-2017-88850 del 20 de octubre de 2017. No se valora en este expediente.**

## **3. Filtraciones en gimnasio provenientes de baño turco**

Se vienen presentando humedades en el techo del gimnasio por filtraciones provenientes del área del baño turco que han ocasionado daños en el cielo raso.

Revisado el baño turco, no hay evidencia de fisuras ni compromiso de elementos estructurales. Se considera que las filtraciones se presentan por deterioro de la impermeabilización y/o pérdida de boquilla en los enchapes de cerámica.

**Hecho tratado en el expediente 1-2017-88850 del 20 de octubre de 2017. No se valora en este expediente.**

## **4. Condiciones de ascensores**

Se reclama por daños que se presentan en los acabados interiores y exteriores de los ascensores, manifiestos por peladuras y abolladuras, cuyas características hacen pensar en mal uso por parte de los propietarios.

Considerando lo anterior, el tiempo transcurrido desde la fecha de entrega de zonas comunes (aproximadamente año y medio) y que no se conocen las condiciones iniciales de entrega, **NO SE ESTABLECE EXISTENCIA DE DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA O DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIÓN.**

Se atribuye su corrección a labores de mantenimiento por parte de la administración tal como lo disponen las normas siguientes normas:

AUTO No. 101 DEL 28 DE AGOSTO DE 2020

Pág. 5 de 14

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

*Código de la Construcción de Bogotá:*

*Sección A.3.5 MANTENIMIENTO DE EDIFICACIONES*

*ARTÍCULO A.3.5.1. Todas las edificaciones y sus partes componentes deben mantenerse en condiciones permanentes de seguridad y salubridad. Todos los equipos e instalaciones de servicios, medios de evacuación y sistemas de seguridad requeridos en una edificación, según las normas del presente Código o de cualesquiera otras reglamentaciones pertinentes, deben permanecer en buenas condiciones de funcionamiento.*

*PARÁGRAFO A.3.5.1.1. El propietario de la edificación es el responsable del correcto mantenimiento de la edificación y de sus equipos.*

*Ley 675 de 2001 (Ley de Propiedad Horizontal)*

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

**5. Humedades en costado sur oriental sótanos 2 y 3**

*El tema de humedades en sótanos fue tratado en el expediente 1-2017-94129 de 07 de noviembre de 2017. No se valor en este informe.*

**6. Zonas exteriores (Bahías espacio público)**

*Los temas referentes a bahías en espacio público no son objeto de vigilancia por parte nuestra, razón por la cual la denuncia no se valora en este informe.”*

Una vez surgió la situación de emergencia producto de la pandemia por Covid 19, y en razón a las medidas decretadas por el Gobierno Nacional mediante Decretos 417 del 17 de marzo, 491 del 28 de marzo, 637 del 6 de mayo de 2020 (Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio Nacional y Decretos 457 del 22 de marzo de 2020, 531 del 8 de abril de 2020, 593 del 24 de abril de 2020, 636 del 6 de mayo de 2020, 689 del 22 de mayo de 2020, 749 del 28 de mayo de 2020, 878 del 25 de junio de 2020, 990 del 12 de julio de 2020 y 1076 del 28 de julio de 2020, con los que ordenó y prorrogó respectivamente la medida de aislamiento obligatorio) y al Estado de Emergencia Sanitaria declarado por el Ministerio de Salud y Protección Social en todo el territorio Nacional mediante Resolución 385 del 12 de marzo del 2020 hasta el 30 de mayo del cursante anual, término que fue

**AUTO No. 101 DEL 28 DE AGOSTO DE 2020**

Pág. 6 de 14

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

prorrogado en Resolución 844 del 26 de mayo de 2020 hasta el 31 de agosto de 2020, la Secretaría Distrital de Hábitat expidió los siguientes actos administrativos:

1. Resolución No. 080 del 16 de marzo de 2020 *“Por la cual se adopta como medida transitoria por motivos de salubridad pública la suspensión de términos para los procesos sancionatorios adelantados en la secretaría de hábitat”*,
2. Resolución No. 084 de 20 de marzo de 2020 *“Por el cual se aclara el alcance de la suspensión de términos en los procedimientos a cargo de la Secretaria Distrital del Hábitat contemplados en la Resoluciones 077 y 080 de 16 de marzo de 2020”*
3. Resolución No. 099 del 31 de marzo de 2020 *“Por la cual se prorroga la suspensión de los términos de las actuaciones y procesos administrativos, sancionatorios y disciplinarios de que tratan las Resoluciones 077, 080 y 081 de 2020”*
4. Resolución 231 del 27 de julio de 2020 *“por la cual se levanta la suspensión de los términos de las actuaciones administrativas, disciplinarias, sancionatorias que se adelantan en la Secretaría Distrital de Hábitat, ordenada por las Resoluciones 077, 080, 081 y 099 de 2020, y se dictan otras disposiciones”*, la cual dispuso en su artículo segundo levantar la suspensión de términos procedimentales de las actuaciones administrativas y sancionatorias sobre los asuntos de Inspección Vigilancia y Control, a partir de las 0:00 horas del 18 de agosto de 2020.
5. Resolución No. 251 del 16 de agosto de 2020 *“Por la cual se modifica el artículo 2 de la Resolución 231 del 27 de julio de 2020 “Por la cual se levanta la suspensión de los términos de las actuaciones administrativas, disciplinarias y sancionatorias que se adelantan en la Secretaría Distrital del Hábitat, ordenada por las Resoluciones 077, 080, 081 y 099 de 2020 y se dictan otras disposiciones”, en los siguientes términos:*

*“Artículo 1º. Modificar el Artículo 2 de la Resolución 231 del 27 de julio de 2020, de la siguiente manera:*

*“Artículo 2º. Levantar la suspensión de los términos procedimentales de las actuaciones administrativas y sancionatorias sobre los asuntos de Inspección, Vigilancia y Control, a partir de las 00:00 del 31 de agosto de 2020 o a partir del día siguiente a la fecha que culminen las medidas especiales de restricción de la circulación para la localidad de Chapinero.” (Subraya fuera de texto).*

Finalmente, la Alcaldía Mayor de Bogotá mediante Decreto 193 del 26 de agosto de 2020, *“Por medio del cual se adoptan medidas transitorias de policía para garantizar el orden público en el Distrito Capital y mitigar el impacto social y económico causado por la pandemia de Coronavirus SARS-Cov-2 (COVID-19) en el periodo transitorio de nueva realidad”*, se establecen las normas de la Nueva Realidad en Bogotá y culminó las medidas especiales de restricción de la circulación en todas las localidades de Bogotá, entre las que está Chapinero, a partir del 27 de agosto de 2020.

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

Conforme a lo anteriormente expuesto, los términos de las investigaciones administrativas de inspección, vigilancia y control respecto de las actividades de construcción de inmuebles que son objeto de enajenación por parte de personas naturales o jurídicas, y de aquellas que realizan actividades de anuncio, enajenación, captación de dineros y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, dentro del territorio del Distrito Capital, se suspendieron desde el 16 de marzo de 2020 hasta el 27 de agosto de 2020 inclusive; por lo tanto, se levanta la suspensión de términos en los procesos administrativos sancionatorios que adelanta la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda a partir del día veintiocho (28) de agosto de 2020.

## **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 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.



## AUTO No. 101 DEL 28 DE AGOSTO DE 2020

Pág. 8 de 14

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

En este sentido, el artículo 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 actuación administrativa contra la sociedad enajenadora CUSEZAR S.A CUSEZAR identificada con NIT.860.000.531-1, representada legalmente por ALVARO PELAEZ ARANGO (o quien haga sus veces).

## 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 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 el constructor o enajenador por dichas afectaciones.*

*(...)*”

En ese sentido, para valorar la procedencia de la actuación en comento, se debe identificar que la fecha

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

de entrega de las zonas comunes de la torre alta del PROYECTO PARQUE CENTRAL BAVARIA - PROPIEDAD HORIZONTAL, según lo plasmado tanto en el acta de visita como en el informe técnico 20-030 es del 26 de mayo de 2016, y el momento en que los hechos objeto de la queja fueron puestos en conocimiento de este Despacho, corresponde al día 17 de octubre de 2017.

### 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 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

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

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

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

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 el informe de verificación de hechos No.20-030 del 3 de febrero de 2020 (folios 52-60) señaló:

(...)

*Las zonas comunes de Torre Alta fueron entregadas el 26 de mayo de 2016.*

*Según actas de entrega aportadas por el enajenador y que obran en el expediente se tiene:*

*La piscina fue entregada inicialmente el 5 de marzo de 2014 y acta de post venta el 3 de septiembre de 2016.*

*El gimnasio fue entregado el 14 de enero de 2014.*

*El turco fue entregado el 5 de marzo de 2014.*

#### **HALLAZGOS**

*Se constatan los hechos objeto de inconformidad:*

##### **1. Desprendimiento de losas de fachada**

*Hecho tratado en el expediente 1-2017-88850 del 20 de octubre de 2017. No se valora en este expediente.*

##### **2. Condición de la piscina**

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

Hecho tratado en el expediente 1-2017-88850 del 20 de octubre de 2017. No se valora en este expediente.

### **3. Filtraciones en gimnasio provenientes de baño turco**

Hecho tratado en el expediente 1-2017-88850 del 20 de octubre de 2017. No se valora en este expediente.

### **4. Condiciones de ascensores**

*Se reclama por daños que se presentan en los acabados interiores y exteriores de los ascensores, manifiestos por peladuras y abolladuras, cuyas características hacen pensar en mal uso por parte de los propietarios.*

*Considerando lo anterior, el tiempo transcurrido desde la fecha de entrega de zonas comunes (aproximadamente año y medio) y que no se conocen las condiciones iniciales de entrega, NO SE ESTABLECE EXISTENCIA DE DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA O DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIÓN.*

*Se atribuye su corrección a labores de mantenimiento por parte de la administración tal como lo disponen las normas siguientes normas:*

*Código de la Construcción de Bogotá:*

*Sección A.3.5 MANTENIMIENTO DE EDIFICACIONES*

*ARTÍCULO A.3.5.1. Todas las edificaciones y sus partes componentes deben mantenerse en condiciones permanentes de seguridad y salubridad. Todos los equipos e instalaciones de servicios, medios de evacuación y sistemas de seguridad requeridos en una edificación, según las normas del presente Código o de cualesquiera otras reglamentaciones pertinentes, deben permanecer en buenas condiciones de funcionamiento.*

*PARÁGRAFO A.3.5.1.1. El propietario de la edificación es el responsable del correcto mantenimiento de la edificación y de sus equipos.*

*Ley 675 de 2001 (Ley de Propiedad Horizontal)*

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

### **5. Humedades en costado sur oriental sótanos 2 y 3**

El tema de humedades en sótanos fue tratado en el expediente 1-2017-94129 de 07 de noviembre de 2017. No se valor en este informe.

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

**6. Zonas exteriores (Bahías espacio público)**

*Los temas referentes a bahías en espacio público no son objeto de vigilancia por parte nuestra, razón por la cual la denuncia no se valora en este informe.”*

Este Despacho llega a la conclusión que, frente a los hechos *1. Desprendimiento de losas de fachada, 2. Condición de la piscina y 3. Filtraciones en gimnasio provenientes de baño turco*, estos fueron tratados en el expediente 1-2017-88850 del 20 de octubre de 2017, razón por la cual no fueron valorados en el presente expediente.

Frente al hecho *5. Humedades en costado sur oriental sótanos 2 y 3* el tema de humedades en sótanos fue tratado en el expediente 1-2017-94129 de 07 de noviembre de 2017, por lo cual no será tratado en el presente expediente.

Que frente al hecho *6. Zonas exteriores (Bahías espacio público)* el tema referente a bahías en espacio público no es objeto de vigilancia por parte de la Secretaría Distrital del Hábitat, razón por la cual la denuncia no se valoró en dicho informe.

Ahora bien, frente al hecho *4. Condiciones de ascensores*, considerando el tiempo transcurrido desde la fecha de entrega de zonas comunes (aproximadamente año y medio) y que no se conocen las condiciones iniciales de entrega, en el informe de verificación de hechos No.20-030 (folios 52-60) no se estableció existencia de deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificación, atribuyó la corrección a labores de mantenimiento por parte de la administración, según lo descrito en el artículo 2 del decreto 572 de 2015:

*“Artículo 2. Definiciones y conceptos. Labores de Mantenimiento: son las actividades necesarias para garantizar la debida conservación de las condiciones de uso, seguridad, salubridad y habitabilidad del inmueble conforme a las recomendaciones impartidas por el enajenador o las contempladas en los manuales entregados, siempre y cuando las mismas no impliquen la realización de obras adicionales que inicialmente debieron ser implementadas por parte del constructor o enajenador...”*

En virtud de lo expuesto, esta Subdirección encuentra que no es procedente continuar la investigación administrativa en contra de la sociedad enajenadora CUSEZAR S.A CUSEZAR identificada con NIT.860.000.531-1, representada legalmente por ALVARO PELAEZ ARANGO (o quien haga sus

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

veces), toda vez que de conformidad con el informe de verificación de hechos No. 20-030 del 3 de febrero de 2020 (folios 52-60) ya que los hechos de la queja no constituyen deficiencia constructiva, ni desmejoramiento de especificaciones y frente al hecho **4. Condiciones de ascensores** fue catalogado como labores de mantenimiento según lo establecido en el Acuerdo 20 de 1995.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Abstenerse de abrir investigación administrativa contra la sociedad enajenadora CUSEZAR S.A CUSEZAR identificada con NIT.860.000.531-1, representada legalmente por ALVARO PELAEZ ARANGO (o quien haga sus veces), en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente Auto.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Archívese la actuación administrativa con radicado No. 1-2017-87417-1, iniciada en contra de la sociedad CUSEZAR S.A CUSEZAR identificada con NIT.860.000.531-1, representada legalmente por ALVARO PELAEZ ARANGO (o quien haga sus veces), en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente Auto.

**ARTÍCULO TERCERO:** Comuníquese el contenido del presente auto a la sociedad enajenadora CUSEZAR S.A CUSEZAR identificada con NIT.860.000.531-1, representada legalmente por ALVARO PELAEZ ARANGO (o quien haga sus veces), en esta ciudad.

**ARTÍCULO CUARTO:** Notifíquese el contenido del presente Auto a la Administración (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda PARQUE CENTRAL BAVARIA -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.

**AUTO No. 101 DEL 28 DE AGOSTO DE 2020**

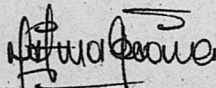
Pág. 14 de 14

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

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

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

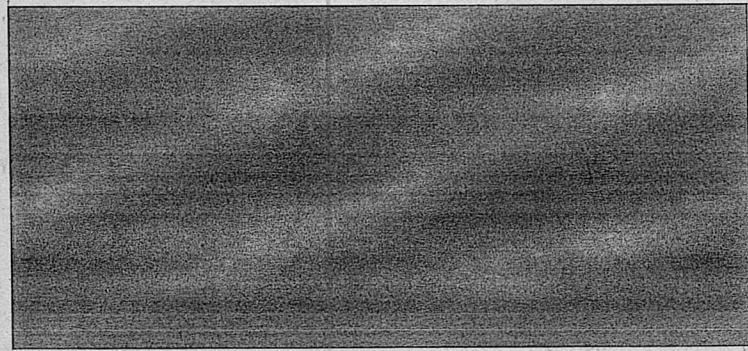
Dado en Bogotá D.C., a los veintiocho (28) días del mes de agosto de dos mil veinte (2020).

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Milena Guevara Triana".

**MILENA GUEVARA TRIANA**

**Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda**

Proyectó: *Jessica Paola León – Contratista SICV.*  
Revisó: *Karent Dayhan Ramírez- Profesional especializado*



Mostrar todo