



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

Bogotá D.C.

Señor (a)

WILLIAM ALEJANDRO GAMBOA

Propietario Apartamento 203 Interior 1

ABADIA DE LA CANDELARIA

CARRERA 7 #6 A – 47 APARTAMENTO 203 INTERIOR 1

BOGOTÁ, D.C. / BOGOTÁ

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.

2-2020-48537

FECHA: 2020-12-22 08:13 PRO 722723 FOLIOS: 1
ANEXOS: 4 FOLIOS
ASUNTO: AVISO
DESTINO: WILLIAM ALEJANDRO GAMBOA
TIPO: OFICIO SALIDA
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Referencia: **Aviso de Notificación**

Tipo de acto administrativo: **AUTO No. 797 de 22 de marzo de 2019**

Expediente No. **1-2018-15315**

Respetado Señor,

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. 797 de 22 de marzo de 2019**, proferida por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

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

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

Se informa que Contra la presente providencia procede el recurso de **REPOSICIÓN** ante este Despacho el cual podrá interponerse por escrito 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 el párrafo segundo del artículo 6 del Decreto Distrital No. 572 de 2015, en concordancia con el artículo 17 inciso tercero de la Ley 1755 de 2015, con los artículos 74 y siguientes de la Ley 1437 de 2011 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y en el literal i artículo 20 del Decreto Distrital 121 de 2008.

Cordialmente,

MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Edith H. Parada Caldas – Contratista SICV
Revisó: Juan Camilo Corredor – Profesional Universitario Grado Doce SICV
Aprobó: Diana Marcela Quintero, Profesional Especializado SICV

Anexo: 4 folios

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 797 DEL 22 DE MARZO 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, Decreto 572 de 2015 y demás normas concordantes, y,

CONSIDERANDO

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, en virtud de su competencia y de conformidad con lo dispuesto por el parágrafo del artículo 1° del Decreto Distrital No. 572 de 2015, asumió el conocimiento de la queja presentada por el propietario del apartamento 203 de la Torre 1 del Proyecto de Vivienda **ABADÍA DE LA CANDELARIA ETAPA I**, ubicado en la Carrera 6 # 6A-47 y Carrera 7ª No 6 A – 52 de esta ciudad, por presuntas irregularidades presentadas en las áreas privadas de dicho inmueble y en contra la sociedad enajenadora **AB BOGOTÁ S.A.S. EN LIQUIDACION**, identificada con el NIT. **900198914-1**, representada legalmente (o quien haga sus veces), por el señor **ALEX DRUGUET TORNER**, actuación a la que le correspondió el Radicado No. 1-2018-15315 del 10 de abril de 2018, Queja No. 1-2018-15315-1 (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 **AB BOGOTÁ S.A.S. EN LIQUIDACION**, identificada con el NIT. **900198914-1**, es la responsable del proyecto de vivienda en cuestión y le fue otorgado el Registro de Enajenación No. 2009149 (Folio 3).

Que esta Subdirección en cumplimiento del artículo 4° del Decreto Distrital No. 572 de 2015, mediante Radicados Nos. 2-2018-20850 del 11 de mayo de 2018 (folio 8) y 2-2018-17719 del 24 de abril de 2018 (Folio 7), corrió traslado de la queja a la Sociedad enajenadora y puso en conocimiento la actuación llevada a cabo al quejoso.

Que mediante Radicado No. 1-2018-20348 del 24 de mayo de 2018, la sociedad enajenadora, descorre el traslado de la queja, (Folios 9 a 12).

Que de conformidad con los anteriores antecedentes y en concordancia con el artículo 5° del citado Decreto Distrital, se señaló fecha visita técnica para el 5 de diciembre de 2018, diligencia a la que asiste la señora **BRENDA CAMPEROS**, en calidad de arrendataria del



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

apartamento 203 de la Interior 1, sin que asistiera representante de la sociedad enajenadora, tal como se logra corroborar en el acta de visita técnica a folio 17 del expediente, de la que se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 19-035 del 22 de enero de 2019 (Folios 18 y 19), que concluyó:

“Se evidencia fisuras en muros divisorios del inmueble (Imagen N. 1, N. 2, N.3 y N.4). Estas corresponden al movimiento normal de la estructura y no comprometen los elementos estructurales de la edificación.

Por lo anterior, se establece deficiencia constructiva Leve que no afecta la habitabilidad los bienes privados por este hecho, se da incumplimiento a la siguiente normativa.

ACUERDO 79 DE 2003:

TÍTULO II

PARA LA SEGURIDAD

CAPÍTULO 8°

EN LAS CONSTRUCCIONES

(0220) ARTÍCULO 23.- Comportamientos que favorecen la seguridad en las construcciones

1. Reparar las deficiencias de construcción de las viviendas enajenadas y cumplir con las condiciones de calidad generalmente aceptadas, adoptando las medidas técnicas previstas en las normas ambientales vigentes y las condiciones ofrecidas en la venta.”

En relación con los hechos indicados correspondientes a fisuras en muros divisorios del inmueble en el Informe de Verificación de Hechos No. 19-035 del 22 de enero de 2019, emitido por el área técnica, que lo catalogó como leve, se debe señalar que se configura para este Despacho, el fenómeno de pérdida de oportunidad, ya que la entrega del inmueble objeto de la queja, tuvo lugar el 3 de febrero de 2014, mientras que frente a los hechos este Despacho tuvo conocimiento el día 19 de abril de 2018 (Folio 1), todo lo anterior, en concordancia con el Artículo 14 del Decreto 572 de 2015, que reza así:

“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



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

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."

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 en relación con estos hechos, de conformidad con el estudio realizado.

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, Acuerdo 735 de 2019, 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° 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 Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda se encuentra la de controlar la actividad de enajenación de inmuebles destinados a

X



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

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 **AB BOGOTÁ S.A.S. EN LIQUIDACION**, identificada con el NIT. **900198914-1**, representada legalmente o quien haga sus veces por el señor **ALEX DRUGUET TORNER**.

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 se determinó como el 3 de febrero de 2014, de acuerdo con el documento aportado por la sociedad enajenadora, correspondiente a la respuesta al traslado de la queja. (Folio 9)

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, 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



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

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 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).

4. Análisis probatorio

Revisado el acervo probatorio obrante en el expediente que nos ocupa y teniendo en cuenta el acta de visita técnica y el Informe de Verificación de Hechos emitido por el Área Técnica No. 19-035 de 22 de enero de 2019 (Folios 18 y 19), se estableció que las fallas son deficiencias constructivas leves, y teniendo en cuenta la fecha de entrega del inmueble como el 3 de febrero de 2014, lo procedente para el caso bajo estudio, es abstenerse de

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”*

abrir investigación a la sociedad enajenadora **AB BOGOTÁ S.A.S.**, identificada con el **NIT. 900198914-1**, representada legalmente o quien haga sus veces por el señor **ALEX DRUGUET TORNER**, y ordenar el archivo del expediente No. 1-2018-15315, debido al fenómeno de pérdida de oportunidad, ya que la entrega del inmueble objeto de la queja, tuvo lugar el 3 de febrero de 2014, mientras que frente a los hechos este Despacho tuvo conocimiento el día 19 de abril de 2018, superando los términos que tenía el quejoso para interponer la queja ante esta entidad según 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 **AB BOGOTÁ S.A.S. EN LIQUIDACION**, identificada con el **NIT. 900198914-1**, representada legalmente o quien haga sus veces por el señor **ALEX DRUGUET TORNER**, en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente auto.

ARTÍCULO SEGUNDO: Archívese la Investigación Administrativa Radicada bajo No. 1-2018-15315, por las razones expuestas en el presente acto administrativo

ARTÍCULO TERCERO: Notifíquese el contenido del presente auto a la sociedad enajenadora **AB BOGOTÁ S.A.S. EN LIQUIDACION**, identificada con el **NIT. 900198914-1**, representada legalmente o quien haga sus veces por el señor **ALEX DRUGUET TORNER**.

ARTÍCULO CUARTO: Notifíquese el contenido del presente auto al propietario del apartamento 203 del Interior 1 del Proyecto de Vivienda **ABADÍA DE LA CANDELARIA ETAPA I**, ubicado en la Carrera 6 # 6A-47 y Carrera 7ª No 6 A – 52.

ARTÍCULO QUINTO: Contra el presente auto procede el recurso de **reposición** ante este Despacho, el cual podrá 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 el parágrafo segundo del artículo 6° del Decreto Distrital No. 572 de 2015, en concordancia con 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.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 797 DEL 22 DE MARZO DE 2019

Pág. 7 de 7

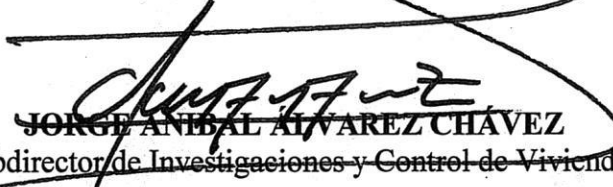
Continuación del Auto "Por el cual se abstiene de abrir investigación y se ordena su archivo"

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

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

Dada en Bogotá D.C., a los veintidós (22) días del mes de marzo de dos mil diecinueve (2019).

NOTIFIQUESE, COMÚNIQUESE Y CÚMPLASE


JORGE ANIBAL ALVAREZ CHÁVEZ
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Diana Carolina Baeza Ávila - Contratista SICV
Revisó: Carlos Andrés Sánchez - Contratista SICV