

Bogotá D.C.

Señor (a)  
**HECTOR FERNANDO PEDRAZA LOPEZ**  
Propietario (o quien haga sus veces)  
**CONJUNTO RESIDENCIAL TANGARA ETAPA I - PH**  
Carrera 88 l No. 54C – 71Sur – Apartamento 306, Torre 4  
Bogotá D.C.

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**  
Tipo de acto administrativo: **Auto No 335 del 8 de Octubre de 2020**  
Expediente No. **1-2018- 23063- 35**

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

**2-2021-50191**

FECHA: 2021-09-15 08:11 PRO 811050 FOLIOS: 1  
ANEXOS: 7  
ASUNTO: AVISO DE NOTIFICACION TIPO DE ACTO  
ADMINISTRATIVO: AUTO 335 DE 08-10-2020  
EXPEDIENTE 1-2018-23063-35  
DESTINO: HECTOR FERNANDO PEDRAZA  
TIPO: OFICIO SALIDA  
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y  
Control de Vivienda

Respetado (a) Señor (a):

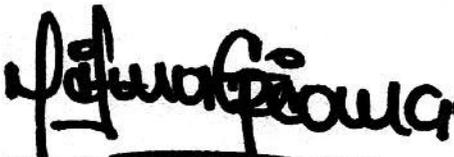
De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra del Acto Administrativo **Auto No. 335 del 8 de Octubre de 2020** proferida por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

Se informa que al realizarse el envío 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.

De esta manera se le informa que, 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.

Cordialmente,



**MILENA GUEVARA TRIANA**  
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: *Diana Ruano – Contratista SIVCV*  
Revisó: *Juan Camilo Corredor Pardo- Profesional Universitario Grado Doce SIVCV*  
Anexo: 7 Folios

*"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 la señora **CRISTINA PARDO BALLESTEROS**, en calidad de Administradora y Representante Legal (o quien haga sus veces) del **CONJUNTO RESIDENCIAL TANGARA ETAPA I – PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la Carrera 88 1 No 54 C – 71 Sur, de esta ciudad, por las presuntas irregularidades presentadas en las áreas privadas del Apartamento 306 Torre 4 de propiedad del señor **HECTOR FERNANDO PEDRAZA LOPEZ**, en contra de la sociedad enajenadora **FUNDACION EMPRESA PRIVADA COMPARTIR**, identificada con Nit: **860.090.032-0**, representada legalmente por el señor **RAFAEL ANTONIO ORDUZ MEDINA** (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2018-23063 del 15 de junio de 2018, Queja No. 1-2018-23063-35, (folios 1-2).

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 **FUNDACIÓN EMPRESA PRIVADA COMPARTIR**, identificada con Nit: **860.090.032-0**, es la responsable del proyecto de vivienda con registro de enajenación 180064 (Folio 17).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4º del Decreto 572 de 2015, mediante radicado de salida No. 2-2018-28501 del 27 de junio de 2018 (folio 4), enviado y entregado como consta en la guía No YG196460689CO de Servicios Postales Nacionales S.A. – 472 el 03 de julio de 2018 (folio 18), se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora **FUNDACION EMPRESA PRIVADA COMPARTIR**, 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; dicho traslado fue comunicado a la señora **CRISTINA PARDO BALLESTEROS**, en calidad de Administradora y Representante Legal (o quien haga sus veces) del **CONJUNTO RESIDENCIAL TANGARA ETAPA I – PROPIEDAD HORIZONTAL** objeto de queja, mediante Radicado de salida No. 2-2018-28508 del 27 de junio de 2018 (folio 5), enviado y entregado como consta en la guía No YG196460750CO de Servicios Postales Nacionales S.A. – 472 el 03 de julio de 2018 (folio 19).

Que mediante radicado No 1-2018-27217 del 13 de julio de 2018 (folio 6 a 15), la sociedad enajenadora **FUNDACION EMPRESA PRIVADA COMPARTIR**, respondió al traslado de la queja en los siguientes términos: *"Damos acuse de recibido al derecho de petición indicado en la referencia y le informamos que de acuerdo al escrito, encontramos que en su mayoría está dirigido específicamente a su dependencia ya que solicita* 

## AUTO No. 335 DEL OCHO DE OCTUBRE DE 2020

Pág. 2 de 13

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

*la Administradora del conjunto de la referencia que se adicionen unos inmuebles a las quejas ya abiertas por ustedes. Adicionalmente la peticionaria advierte que la secretaria del hábitat no le ha dado respuesta al envío ni se ha realizado las visitas respectivas por parte de su entidad.*

*En lo relativo a nuestra entidad informamos:*

*En relación a que "La Fundación Compartir no ha tomado acciones en relación a la solución de la queja", quiero manifestar que este hecho NO ES CIERTO, ya que nuestra entidad ha realizado visitas de verificación de hechos y viene atendiendo de manera oportuna todas y cada una de las solicitudes que han presentado tanto los propietarios de las viviendas, como el representante de la Copropiedad.*

*Entre las acciones desarrolladas por nuestra entidad para darle solución definitiva la situación es La implementación de los perfiles anti condensación. Esta implementación se realiza con el fin de hacer un seguimiento a los apartamentos para verificar el comportamiento de los mismos dejado como prueba, registros fotográficos y actas de visitas técnicas, el proceso de estudio a los apartamentos. La prueba se realizó por 03 meses en dos apartamentos (prueba piloto – instalación 09 de febrero de 2018 – fecha termino de seguimiento 09 de mayo de 2018) esto con el fin de observar el comportamiento durante la temporada de invierno. Hay que aclarar a su entidad que esta prueba fue a satisfactoria, razón por la cual se implementara en los apartamentos que presentan esta situación.*

*En su entidad cursan varias actuaciones administrativas, a continuación, relaciono los apartamentos y las fechas en que se va a implementar el perfil anti condensación en las ventanas a fin de obtener un mayor flujo de ventilación cruzada. Esta información es de conocimiento de la Administración del conjunto.*

*(...).*

*Que el área técnica de 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 el marco de sus respectivas competencias, emitió concepto técnico No 19 – 1447 del 27 de diciembre de 2019 (folio 16), con respecto a la síntesis de la queja en mención del expediente No 1-2018-23063-35 del 15 de junio del 2018, frente a los hechos relacionados en la queja, los cuales hacen referencia a Humedades al interior del apartamento en muros que afectan los enseres y la salud de las personas.*

*Que la misma Subdirección realizó: "análisis de los hechos denunciados en la queja, concluyendo que no se hace necesaria la práctica de la visita técnica al inmueble para verificar dichos hechos de la queja, conforme lo establece el artículo 5 del Decreto 572 de 2015, ya que los hechos de queja estaban siendo tratados en el expediente No. 1-2017-35330-20 del 15 de mayo de 2017". Por lo anterior, no se califican en el presente informe.*

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

Extraída información del expediente 1-2017-35330-20 del 15 de mayo de 2017, el cual contiene el siguiente informe de verificación de hechos No 18-773 del 11 de diciembre de 2018.

*"Visita Técnica No. 01  
Fecha 26 de noviembre de 2018  
Funcionario Juan Pablo Rodriguez Ortiz  
Atendido Por Fanny Correa (Quejoso)  
Néstor Soto (Enajenador)*

*Los conceptos técnicos emitidos en el presente informe son producto de la experticia y conocimiento del profesional, no contemplan la realización de pruebas destructivas, ensayos de laboratorio o similares y se basan en la observación de las características externas encontradas, acogiéndose a lo establecido en el Decreto 572 del 22 de diciembre del 2015.*

*Fecha de entrega de apartamento: año de 2015*

#### **HALLAZGOS**

##### **1. Humedad en paredes del apartamento**

*Se manifiesta un fuerte olor a humedad en el inmueble, lo que está ocasionando daños en las pertenencias de los residentes. Manifestándose moho en los closets y enseres. La afectación por humedad se presenta en las fachadas de las tres alcobas y se evidencia humedad de tipo superficial sobre los muros de ladrillo por lo general.*

*Esta lesión es un fenómeno particular, su origen está en el diseño arquitectónico y construcción, se crea por las condiciones del entorno, técnicas y bioclimáticas. Debido a que se generan fuertes túneles de viento que constantemente están enfriando las fachadas exteriores, culatas de los edificios. De otro lado, la vivienda se encuentra en un ambiente cálido. Estas dos condiciones ocasionan un fuerte choque térmico y la humedad relativa del ambiente se transforma en humedad mediante un proceso de condensación, que produce hongos y esporas en los puntos más fríos de los muros de fachada del apartamento, que a su vez son los más calientes al interior. Por lo tanto, se deben prever condiciones de ventilación adecuada, disminución de transferencia de gradiente térmico o factores medio ambientales.*

*Como es bien sabido, la condensación es un fenómeno ligado a la conductividad térmica de los materiales de construcción. Causado por la producción de vapor de agua y el confinamiento del aire. La condensación depende fundamentalmente de los dos parámetros básicos del aire: humedad y temperatura.*

*La condensación que nos ocupa es de tipo superficial y es aquella que se produce en la superficie de los materiales cuando tienen una temperatura inferior a la de rocío del ambiente. Se manifiesta con la aparición de manchas, moho, esporas y depende de la temperatura superficial y de la temperatura de rocío del ambiente.*

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

*Adicionalmente no se evidencia condiciones de hacinamiento, exceso de enseres, cortinas pesadas u otros factores. Que hagan pensar que el fenómeno se pueda atribuir a mal uso por parte de los habitantes del inmueble. Es decir, el fenómeno se estaría ocasionando por una de las causas ya mencionadas o por la combinación de estas.*

*De acuerdo con lo anterior se configura una deficiencia constructiva grave, que afecta la habitabilidad del inmueble, con el agravante que el fenómeno presentado afecta la salubridad de los residentes por el riesgo que representa la existencia de moho y esporas en el medio ambiente, al respecto no se da cumplimiento al acuerdo 20 de 1995, donde dispone:*

**PROPOSITO Y ALCANCE - Sección A.1.1. PROPOSITO.**

*ARTÍCULO A.1.1.1 El presente conjunto de normas y procedimientos se denomina el Código de Edificaciones de Santa Fe de Bogotá, el cual forma parte integrante de Santa Fe de Bogotá. El propósito fundamental del Código de Edificaciones es el de establecer un conjunto de normas básicas para la realización, alteración y uso de las edificaciones y estructuras ubicadas en el Distrito Capital de Santa Fe de Bogotá, de manera que garanticen su estabilidad y resistencia, y preserven la seguridad, la salubridad y el bienestar de la comunidad.*

**REQUISITOS PARA LA ILUMINACIÓN Y LA VENTILACIÓN - Sección B.4.1 GENERAL.**

**ARTÍCULO B.4.1.1. Alcance.**

*Este capítulo establece los requisitos mínimos de iluminación y ventilación que deben cumplir todas las edificaciones nuevas en el Distrito Capital de Santafé de Bogotá. Cualquier edificación para cumplir con los requisitos de este capítulo.*

**ARTÍCULO B.4.1.2. Alteraciones.**

*Ninguna edificación puede alterarse, de manera que se reduzca el aprovisionamiento de aire fresco, o la cantidad de luz natural disponible, a una cantidad menor de los requerimientos mínimos dados en este capítulo.*

**Sección B.4.2.1 GENERAL**

*Todo cuarto o espacio habitable debe tener ventanas, claraboyas, tragaluces, sobretechos, puertas de vidrio, paneles transparentes o cualquier otro medio de ventilación o iluminación que dé hacia el cielo, calle pública, jardín, terraza, corredor, pasadizo o patio, y que cumpla con las disposiciones de este Capítulo.*

**ARTÍCULO B.4.2.5. Dispositivos alternos.**

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

*Alternativamente a los medios de iluminación y ventilación naturales descritos en este capítulo, pueden utilizarse medios tales como disposiciones capitales de ventanas, lumbreras, persianas, rejillas metálicas, bloques de celosía y otros, siempre y cuando provean un comportamiento equivalente, de acuerdo con los requisitos mínimos establecidos.*

**PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE - Sección B.5.1 GENERAL.**

*ARTÍCULO B.5.1.1. Los requisitos de este capítulo establecen las normas y recomendaciones mínimas necesarias para lograr una protección adecuada contra la intemperie en edificaciones.*

*ARTÍCULO B.5.1.2. Deben utilizarse materiales, procesos y métodos adecuados para lograr edificaciones o partes de ellas resistentes a la intemperie tal como se exige en este capítulo y deben cumplirse además los requisitos aplicables de este código.*

*ARTÍCULO B.5.1.3. Todos los elementos de una edificación, estructurales o no, que estén en contacto con el exterior deben protegerse adecuadamente contra la humedad, la temperatura o cualquier otro agente externo que pueda afectar tanto la apariencia y características físicas del elemento, como las condiciones mínimas de higiene, salubridad y comodidad internas.*

**Sección B.4.2.1 GENERAL.**

*Todo cuarto o espacio habitable debe tener ventanas, claraboyas, tragaluces, sobretechos, puertas de vidrio, paneles transparentes o cualquier otro medio de ventilación o iluminación que dé hacia el cielo, calle pública, jardín, terraza, corredor, pasadizo o patio, y que cumpla con las disposiciones de este Capítulo.*

*PARÁGRAFO B.4.2.1.1. El área y las propiedades de transmisión de luz de los dispositivos utilizados deben ser los adecuados para cumplir con los requisitos mínimos de iluminación y ventilación.*

*Y al Código de la Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003):*

**TITULO II - PARA LA SEGURIDAD - CAPITULO 8º. - EN LAS CONSTRUCCIONES.**

*12. 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;*

**TITULO IX - PARA LA LIBERTAD DE INDUSTRIA Y COMERCIO Y LA PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES - CAPITULO 3º. - LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO.**

**AUTO No. 335 DEL OCHO DE OCTUBRE DE 2020**

Pág. 6 de 13

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

*(1130) ARTÍCULO 114.- Enajenación y construcción de vivienda. Toda persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda debe cumplir con lo dispuesto en las normas especiales sobre la materia y garantizar la seguridad y calidad de las construcciones”.*

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 curso anual, término que fue 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 Secretaría 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:*

**AUTO No. 335 DEL OCHO DE OCTUBRE DE 2020**

Pág. 7 de 13

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

*“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.

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.

Que con base en los hallazgos encontrados en el expediente No. 1-2017-35330-20 del 15 de mayo de 2017, mediante Informe de Verificación de Hechos No 18-773 del 11 de diciembre de 2018, este Despacho ordeno Abrir Investigación de carácter administrativo de conformidad con el Decreto 572 de 2015, en contra de la sociedad enajenadora **FUNDACION EMPRESA PRIVADA COMPARTIR**, identificada con el Nit. **860.090.032-0**, representada legalmente por el señor **RAFAEL ANTONIO ORDUZ MEDINA** (o quien haga sus veces), mediante auto No 824 del 22 de marzo de 2019, *“Por el cual se abre una investigación administrativa”* y posteriormente sancionada mediante Resolución No 2820 del 25 de noviembre de 2019 *“Por la cual se impone una sanción y se impone una orden”*, por los mismos hechos denunciados en expediente No 1-2018-23063-35 del 15 de junio de 2018.

Ahora bien, se procede al estudio del caso puntual de la siguiente manera:

**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 ~~de~~

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

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.

En este sentido, el artículo 201 del acuerdo 079 de 2003 derogado por el artículo 34 del Acuerdo 735 de 2019 y a su vez en el artículo 20 de este último Decreto, 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 la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat es competente para adelantar la presente actuación administrativa contra la sociedad enajenadora **FUNDACION EMPRESA PRIVADA COMPARTIR**, Identificada con Nit: **860.090.032-0**, representada legalmente por el señor **RAFAEL ANTONIO ORDUZ MEDINA** (o quien haga sus veces) responsable del proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL TANGARA ETAPA I – PROPIEDAD HORIZONTAL**.

## 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*

**AUTO No. 335 DEL OCHO DE OCTUBRE DE 2020**

Pág. 9 de 13

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

*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 este sentido, para valorar la procedencia de la actuación en comento, se debe identificar que la fecha de entrega de las áreas privadas del Apartamento 306 Torre 4 dentro del **CONJUNTO RESIDENCIAL TANGARA ETAPA I – PROPIEDAD HORIZONTAL**, conforme información suministrada en expediente en mención, se evidencia que la fecha de entrega del apartamento se da en el año 2015, según lo manifestado en Informe de Verificación de Hechos 18-773 del 11 de diciembre de 2018. Por otro lado, el momento en que los hechos objeto de la queja fue puesto en conocimiento de este Despacho por primera vez, corresponde al día 15 de mayo de 2017 y por segunda vez, corresponde al día 15 de junio de 2018.

### 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>*

<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"*

(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 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**

Explicado lo anterior, esta Subdirección en ejercicio de las facultades de Inspección Vigilancia y Control sobre los enajenadores de vivienda concernientes a este Despacho, considera que revisado el acervo probatorio obrante en el expediente No. 1-2018-23063-35 del 15 de junio de 2018, (folio 1-2), del caso particular y teniendo en cuenta que el Concepto Técnico No.19-1447 del 27 de diciembre de 2019 (folio 16) señaló que: *"Se realizó análisis de los hechos denunciados en la queja y no se hace necesaria la práctica de la visita técnica al inmueble para verificar dichos hechos de la queja, ya que estos están siendo tratados en el expediente No. 1-2017-35330-19 del 15 de mayo de 2017. Por lo anterior, no se califican en el presente informe"*.

Así las cosas, se tiene que los hechos de queja ya fueron conocidos por este Despacho en investigación administrativa, dentro del expediente No 1-2017-35330-20 del 15 de mayo de 2017, en tal sentido, el área técnica

<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"*

no hace verificación de los hechos relacionados dentro del expediente No 1-2018-23063-35 del 15 de junio de 2018, hechos al ya ser tratados por este Despacho conforme plasma el Concepto Técnico No.19-1447 del 27 de diciembre de 2019.

En tal sentido, respecto al concepto técnico anteriormente mencionado, se debe de tener en cuenta el principio *NON BIS IN IDEM* señalado en el artículo 3° de la Ley 1437 de 2011 *"Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo"* Parte Primera, Procedimiento Administrativo, Título I Disposiciones Generales, Capítulo I Finalidad, Ámbito, de Aplicación y Principios. - CPACA, relativos a no ser sancionados dos veces por los mismos hechos para imponer sanciones; norma que refiere:

*"ARTÍCULO 3o. PRINCIPIOS. Todas las autoridades deberán interpretar y aplicar las disposiciones que regulan las actuaciones y procedimientos administrativos a la luz de los principios consagrados en la Constitución Política, en la Parte Primera de este Código y en las leyes especiales.*

*Las actuaciones administrativas se desarrollarán, especialmente, con arreglo a los principios del debido proceso, igualdad, imparcialidad, buena fe, moralidad, participación, responsabilidad, transparencia, publicidad, coordinación, eficacia, economía y celeridad.*

*1. En virtud del principio del debido proceso, las actuaciones administrativas se adelantarán de conformidad con las normas de procedimiento y competencia establecidas en la Constitución y la ley, con plena garantía de los derechos de representación, defensa y contradicción.*

*En materia administrativa sancionatoria, se observarán adicionalmente los principios de legalidad de las faltas y de las sanciones, de presunción de inocencia, de no reformatio in pejus y non bis in idem.*

*(...).*

A su paso, en análisis jurisprudencial la Corte Constitucional a través de la sentencia C – 870/02 señala: *PRINCIPIO NON BIS IN IDEM-Alcance de las expresiones a no ser "juzgado dos veces por un mismo hecho"*

*La aplicación del principio non bis in idem no está restringida al derecho penal, sino, como lo ha dicho esta Corporación, "se hace extensivo a todo el universo del derecho sancionatorio del cual forman parte las categorías del derecho penal delictivo, el derecho contravencional, el derecho disciplinario, el derecho correccional, el derecho de punición por indignidad política (impeachment) y el régimen jurídico especial ético - disciplinario aplicable a ciertos servidores públicos (pérdida de investidura de los Congresistas)". El principio analizado hace parte de las garantías a las que tiene derecho el sindicado, en sentido amplio, por procesos disciplinarios.*

*La función de este derecho, conocido como el principio non bis in idem, es la de evitar que el Estado, con todos los recursos y poderes a su disposición, trate varias veces, si fracasó en su primer intento, de castigar a una*

**AUTO No. 335 DEL OCHO DE OCTUBRE DE 2020**

Pág. 12 de 13

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

*persona por la conducta por él realizada, lo cual colocaría a dicha persona en la situación intolerable e injusta de vivir en un estado continuo e indefinido de ansiedad e inseguridad. Por eso, este principio no se circunscribe a preservar la cosa juzgada, sino que impide que las leyes permitan, o que las autoridades busquen por los medios a su alcance, que una persona sea colocada en la situación descrita.*

En virtud de lo expuesto, esta Subdirección encuentra que no es procedente continuar la investigación administrativa y ordenará el archivo de las diligencias administrativas adelantadas en contra de la sociedad enajenadora **FUNDACION EMPRESA PRIVADA COMPARTIR**, Identificada con Nit: **860.090.032-0**, representada legalmente por el señor **RAFAEL ANTONIO ORDUZ MEDINA** (o quien haga sus veces), toda vez que de conformidad con el Concepto Técnico No.19-1447 del 27 de diciembre de 2019 (folio 16), la información relacionada en la queja, los mismos hechos fueron tratados en el expediente No. 1-2017-35330-20 del 15 de mayo de 2017, por tal, en uso al principio del *non bis idem*, este Despacho no encuentra merito para proferir apertura de investigación administrativa.

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. 1-2018-23063-35, (folios 1-2).

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Abstenerse de abrir investigación administrativa contra la sociedad enajenadora **FUNDACION EMPRESA PRIVADA COMPARTIR**, Identificada con Nit: **860.090.032-0**, representada legalmente por el señor **RAFAEL ANTONIO ORDUZ MEDINA** (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. 1-2018-23063-35, iniciada en contra de la sociedad enajenadora **FUNDACION EMPRESA PRIVADA COMPARTIR**, Identificada con Nit: **860.090.032-0**, representada legalmente por el señor **RAFAEL ANTONIO ORDUZ MEDINA** (o quien haga sus veces), en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente Auto.

**ARTÍCULO TERCERO:** Notifíquese el contenido del presente auto a la sociedad enajenadora **FUNDACION EMPRESA PRIVADA COMPARTIR**. Identificada con Nit: **860.090.032-0**, representada legalmente por el señor **RAFAEL ANTONIO ORDUZ MEDINA** (o quien haga sus veces).

**ARTÍCULO CUARTO:** Notifíquese el contenido del presente Auto al señor **HECTOR FERNANDO PEDRAZA LOPEZ**, propietario (o quien haga sus veces) del Apartamento 306 de la Torre 4 del **CONJUNTO RESIDENCIAL TANGARA ETAPA I – PROPIEDAD HORIZONTAL**, de esta ciudad.

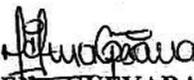
Continuación del Auto: *"Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa y se ordena su archivo"*

**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 ocho (8) días del mes de octubre de dos mil veinte (2020).

  
**MILENA GUEVARA TRIANA**  
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Nelson Armando Rodríguez - Contratista SICV.  
Revisó: Karent Dayhan Ramirez - Profesional especializada