

Bogotá D.C.

Señor (a)  
Administrador y/o Representante Legal (o quien haga sus veces)  
**EDIFICIO MONSERRATE**  
Carrera 90G No. 17 A - 05 – Oficina Administración  
Bogotá D.C.

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**  
Tipo de acto administrativo: **Auto No 4189 del 31 de Octubre de 2018**  
Expediente No. **3-2018- 02789- 1**

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

**2-2021-50195**

FECHA: 2021-09-15 08:22 PRO 811076 FOLIOS: 1  
ANEXOS: 4  
ASUNTO: AVISO DE NOTIFICACION TIPO DE ACTO  
ACTO ADMINISTRATIVO: AUTO 4189 DE  
31-10-2018 EXPEDIENTE 3-2018-02789-1  
DESTINO: EDIFICIO MONSERRATE  
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. 4189 del 31 de Octubre de 2018** 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: 4 Folios



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 4189 DEL 31 DE OCTUBRE DE 2018**

Página 1 de 8

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

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

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, los Decretos Distritales 572 de 2015, 121 de 2008, el Acuerdo 079 de 2003, 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 de oficio la queja referente al proyecto de vivienda EDIFICIO MONSERRATE, ubicado en la CARRERA 90 G # 17 A-05 de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las áreas comunes del citado proyecto, contra la sociedad enajenadora K-TECNOL SAING S.A.S, identificada con Nit.900.014.279-3, representada legalmente por el señor HUGO ALBERTO DUARTE SANCHEZ, o quien haga sus veces, actuación a la que le correspondió el radicado No.3-2018-02789-1, Queja 3-2018-02789-1 del 19 de junio de 2018 (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 K-TECNOL SAING S.A.S, identificada con Nit.900.014.279-3, es la responsable del proyecto de vivienda en cuestión y le fue otorgado el Registro de Enajenación No. 2017157(folio 2).

Que esta Subdirección en cumplimiento del artículo 4° del Decreto Distrital No. 572 de 2015, mediante oficio con radicado No. 2-2018-26653 del 19 de junio de 2018 (Folio 3), corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora K-TECNOL SAING S.A.S, identificada con Nit.900.014.279-3 para que se manifestara respecto de cada uno de los hechos e indicara si corregiría los mismos o no, señalándole un término de diez (10) días hábiles.

Que mediante radicado No.1-2018-25714 del 05 de julio de 2018 (folios 4-5) la sociedad enajenadora descorrió traslado de la queja señalando:

*“(…)*

*1. Escalera de Acceso a Cubierta*

*Esta escalera se generó para dar acceso al cuarto de máquinas del ascensor y al área de mantenimiento de la cubierta, así como de instalaciones de televisión y*



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

*comunicaciones. Pues la idea inicial era instalar una escalera de gato, que contraviene la norma del sistema de gestión y seguridad en el trabajo que busca controlar los riesgos que puedan afectar la seguridad y ante una labor periódica que se debe realizar por lo menos una vez al mes optamos por construir una escalera que no estaba contemplada inicialmente pero que brinda la seguridad necesaria para el acceso de los trabajadores. Además, en la cubierta no se tiene ningún tipo de instalación eléctrica, de gas o hidrosanitaria que permita utilizar el área de acceso a la cubierta para un fin diferente a actividades de tránsito o trabajo temporal.*

## *2. Escalera Comunal*

*En la visita que efectuó el funcionario de la secretaría del hábitat en época de construcción tomamos atenta nota de las observaciones razón por la cual el descanso de la escalera se constituye por dos pasos a 90° a diferencia del planteado inicialmente de un solo nivel en todo el descanso, en la parte de acceso al ascensor tenemos dos pasos a 45° que estamos dispuestos a corregir y suspender este abanico dejando un solo paso a 90°. Esta modificación pretende no obstaculizar la salida del ascensor.*

*(...)*

*Respetuosamente manifestamos que las 2 modificaciones no constituyen deficiencia y/o desmejoramiento de las especificaciones solo pretenden hacer más seguro y confortable el proyecto, sin embargo, estamos dispuestos a atender las sugerencias de su despacho para tomar las medidas correctivas que estimen convenientes una vez evaluados nuestros argumentos."*

Que con relación al Decreto 572 de 2015 Artículo 5° Verificación de los hechos objeto de la queja en donde se señala: "De ser necesario y previo análisis de los hechos, circunstancias y naturaleza de la queja, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, o quien haga sus veces, practicará visita técnica al inmueble para verificar los hechos de la que, los denunciados durante la visita y aquellos que incorpore el servidor encargado, en cumplimiento de las facultades oficiosas de la entidad..." esta subdirección no encontró necesario realizar la práctica de la visita de verificación de hechos al inmueble objeto de la queja, puesto que en la respuesta con radicado No.1-2018-25714 del 05 de julio de 2018 (folio 4-5) se puede evidenciar que los hechos denunciados no constituyen una deficiencia constructiva.





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

## AUTO No. 4189 DEL 31 DE OCTUBRE DE 2018

Página 3 de 8

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

Después de analizar el caso en concreto el área técnica de la Subdirección procedió a emitir el Concepto técnico No. 18-571 del 23 de agosto de 2018 (folio 6) en el cual se concluyó:

"(...)

### **HALLAZGOS**

*Conforme al radicado 1-2018-25714 del 05 de julio de 2018, la sociedad enajenadora da respuesta del traslado y se evidencia en las fotografías aportadas, que las escaleras de las zonas comunes ubicadas en el punto fijo y en el acceso al ascensor, no se configuran como tipo abanico. Toda vez que el título K3.8.3.5 de la NSR-10, no indica que el descanso de la escalera deba ser continuo y no se pueda generar un cambio de nivel en este espacio.*

*En estas condiciones, no es posible atribuir deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones por el hecho mencionado..."*

### **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

X



**AUTO No. 4189 DEL 31 DE OCTUBRE DE 2018**

Página 4 de 8

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

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 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 K-TECNOL SAING S.A.S, identificada con Nit.900.014.279-3, representada legalmente por el señor HUGO ALBERTO DUARTE SANCHEZ, 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 en los 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.*



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

*Las afectaciones gravísimas, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, se sancionarán cuando se hubieran presentado dentro de los diez (10) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, o dentro de los dos (2) años siguientes a la fecha de las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones."*

No se tuvo en cuenta la fecha de entrega de las zonas comunes del proyecto objeto de la queja, ya que durante el análisis de la investigación se pudo evidenciar que no se constituía deficiencia alguna frente a los hechos denunciados.

### 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

<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





**AUTO No. 4189 DEL 31 DE OCTUBRE DE 2018**

Página 6 de 8

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

expresa el artículo 29 de la Carta, el ajuste a las normas preexistentes al acto que se imputa, la competencia de la autoridad judicial o administrativa que orienta el proceso, el derecho a una resolución que defina las cuestiones jurídicas planteadas sin dilaciones, la ocasión de presentar pruebas y de controvertir las que se alleguen en contra y, desde luego, la plena observancia de las formas propias de cada proceso según sus características.

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

Con fundamento en lo anterior, este Despacho ha actuado conforme a la ley, dentro de la órbita de sus funciones y en congruencia con el principio de legalidad, atendiendo el procedimiento dispuesto en el Decreto Distrital 572 de 2015.

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

Aclarado lo anterior, esta Subdirección considera que revisado el acervo probatorio obrante en el expediente del caso particular y teniendo en cuenta que en el concepto técnico No.18-571 del 23 de agosto de 2018 (folio 6) se señala que las escaleras de las zonas comunes ubicadas en el punto fijo y en el acceso al ascensor, no se configura como tipo abanico. Toda vez que el título K3.8.3.5 de la NSR-10, no indica que el descanso de la escalera deba ser continuo y no se pueda generar un cambio de nivel en este espacio.

Es claro para este Despacho que, por no establecerse existencia de deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat debe abstenerse de iniciar investigación administrativa, en concordancia con lo contenido en el artículo sexto del Decreto Distrital 572 de 2015, a saber:

*"(...) ARTÍCULO SEXTO. Auto de Apertura de Investigación. - Dentro del mes siguiente a la fecha de presentación del informe técnico, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o la dependencia que haga sus veces, determinará la procedencia de la apertura de investigación en el evento de encontrarse indicios o hechos que puedan constituir infracciones a la normatividad que rige el ejercicio de*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 4189 DEL 31 DE OCTUBRE DE 2018**

Página 7 de 8

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

las actividades controladas. En caso contrario, se procederá a decretar la abstención de apertura de investigación y el archivo de las actuaciones administrativas adelantadas, mediante acto administrativo motivado (...). (Subrayado fuera de texto)

Esta Subdirección encuentra que no es procedente continuar la investigación administrativa en contra de la sociedad enajenadora K-TECNOL SAING S.A.S, identificada con Nit.900.014.279-3, representada legalmente por el señor HUGO ALBERTO DUARTE SANCHEZ, o quien haga sus veces, toda vez que de conformidad con el Concepto Técnico No. 18-571 del 23 de agosto de 2018 (folios 6), no se establece existencia de deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones.

En mérito de lo expuesto, este Despacho

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Abstenerse de abrir investigación administrativa contra la sociedad enajenadora K-TECNOL SAING S.A.S, identificada con Nit.900.014.279-3, representada legalmente por el señor HUGO ALBERTO DUARTE SANCHE, 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. 3-2018-02789, iniciada en contra de la sociedad K-TECNOL SAING S.A.S, identificada con Nit.900.014.279-3, representada legalmente por el señor HUGO ALBERTO DUARTE SANCHE, 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 K-TECNOL SAING S.A.S, identificada con Nit.900.014.279-3, representada legalmente por el señor HUGO ALBERTO DUARTE SANCHE, o quien haga sus veces, en esta ciudad.

**ARTÍCULO CUARTO:** Notifíquese el contenido del presente Auto a la Administración y/o Representante Legal del proyecto de vivienda EDIFICIO MONSERRATE, ubicado en la CARRERA 90 G # 17 A-05, (o quien haga sus veces) en 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





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 4189 DEL 31 DE OCTUBRE DE 2018**

Página 8 de 8

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

Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, los cuales podrán interponer en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación según el caso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 74 y siguientes de la Ley 1437 de 2011- Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y en el literal i artículo 20 del Decreto Distrital 121 de 2008.

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

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dado en Bogotá D.C., a los treinta y un (31) días del mes de octubre de dos mil dieciocho (2018).

  
**JORGE ANIBAL ALVAREZ CHÁVEZ**

**Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda**

Proyectó: Jessica Paola León Suárez - Contratista SICV  
Revisó: Carlos Andrés Sánchez Huertas- Contratista SICV