



SECRETARÍA DEL  
HÁBITAT

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

**2-2021-77700**

FECHA: 2021-12-30 15:44 PRO 851320 FOLIOS: 1  
ANEXOS: 5  
ASUNTO: AVISO DE NOTIFICACION AUTO 1052 DE  
04/06/2021 EXPEDIENTE 1-2019-32492-1  
DESTINO: jenifer naranjo  
TIPO: OFICIO SALIDA  
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y  
Control de Vivienda

Bogotá D.C.  
Señor(a)  
**Propietaria del Apartamento 301 (o quien haga sus veces)**  
**NUEVA ROMA ORIENTAL MZ 16 ETAPA II**  
**Calle 48F SUR No. 4-11 APTO 301 BLOQUE 3**  
Bogotá D.C.

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**

Tipo de acto administrativo: **Auto No 1052 del 04 de JUNIO DE 2021**  
Expediente No.1-2019-32492-1

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 1052 del 04 de JUNIO DE 2021** 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.

Contra el presente AUTO procede el recurso de reposición ante este Despacho y el de apelación ante la Subdirección de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat los que podrá interponer en la diligencia 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 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, Artículo 20 del Decreto 121 de 2008.

Cordialmente,

**MILENA GUEVARA TRIANA**

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Clara Villamizar Bernal - Contratista SIVCV

Revisó: Juan Camilo Corredor Pardo - Profesional Universitario Grado Doce SIVCV

Aprobó: Diana Marcela Quintero - Profesional Especializado

Anexo: 6 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 HÁBITAT



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 1052 DE 04 DE JUNIO DE 2021**

Página 1 de 11

*“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 en los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, Decretos Distritales 121 de 2008, 572 de 2015, Acuerdo Distrital 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, en virtud de su competencia y de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo del artículo 1° del Decreto 572 de 2015, asumió el conocimiento de la queja presentada por la señora JENIFER NARANJO G. quien es la propietaria del apartamento 301 del bloque 3 del proyecto de vivienda NUEVA ROMA ORIENTAL MZ 16 ETAPA II, ubicado en la calle 48F sur No. 4 - 11, de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las zonas privadas del mencionado inmueble, en contra de la sociedad enajenadora **CONSTRUCCIONES ARTECTOS LTDA**, identificada con Nit. 800.001.530-9 representada legalmente por la persona natural la señora CAROLINA PARRA GALEANO, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 52.723.956, actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2019-32492 del 2 de septiembre de 2019, Queja No. 1-2019-32492-1 (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 **CONSTRUCCIONES ARTECTOS LTDA**, identificada con Nit. 800.001.530-9 representada legalmente por la señora CAROLINA PARRA GALEANO, identificado con la cédula de ciudadanía No. 52.723.956, es el responsable del proyecto de vivienda NUEVA ROMA ORIENTAL MZ 16 ETAPA II y cuenta con registro de enajenación 2009146 (folio 16).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No 2-2019-51569 del 20 de septiembre de 2019 (folio 3), se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora **CONSTRUCCIONES ARTECTOS LTDA**, identificada con Nit. 800.001.530-9 representada legalmente por la señora CAROLINA PARRA GALEANO, 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; a su vez, dicho traslado fue comunicado mediante radicado No. 2-2019-51567 del 20 de septiembre de 2019 (folio 4) a la señora JENIFER NARANJO G. en su condición de quejosa.

Que mediante oficio No. 1-2019-41551 del 07 de noviembre de 2019 (folios 5 a 6), la señora CAROLINA PARRA GALEANO en calidad de representante legal de la sociedad enajenadora, recorrió el traslado de la queja indicando que: 1- Que no aparece en el registro ninguna llamada, mensaje escrito, correo electrónico o solicitud física o verbal por parte de los propietarios de este



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 1052 DE 04 DE JUNIO DE 2021** Página 2 de 11

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

inmueble referente a ningún inconveniente. Se les programara una visita de carácter técnico para verificar el requerimiento; 2- El apartamento no corresponde al apartamento o propietario mencionado en el NR del asunto y; 3- La vivienda fue escriturada en marzo del 2014, sin embargo se solicitó copia al FONVIVIENDA pero no ha sido respondida dicha solicitud.

Que de otra parte, en consideración a que el Ministerio de Salud y Protección Social mediante la Resolución No. 385 del 12 de marzo del 2020, declaró la emergencia sanitaria por causa del coronavirus COVID-19, en todo el territorio nacional hasta el 30 de mayo de 2020, término que fue prorrogado por medio de la Resolución No. 844 del 26 de mayo de 2020, hasta el 31 de agosto del presente año, y en razón a las medidas adoptadas por el Gobierno Nacional mediante los Decretos No. 417 del 17 de marzo, 491 del 28 de marzo y 637 del 6 de mayo de 2020, por los cuales se declaró el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio nacional, aunado a las decisiones proferidas en los Decretos No. 457 del 22 de marzo, 531 del 8 de abril, 593 del 24 de abril, 636 del 6 de mayo, 689 del 22 de mayo, 749 del 28 de mayo, 878 del 25 de junio, 990 del 12 de julio y 1076 del 28 de julio, también expedidos en el año 2020, con las cuales se ordenó y prorrogó, respectivamente, la medida de aislamiento obligatorio, la Secretaría Distrital del Hábitat profirió los siguientes actos administrativos:

- 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"*.
- 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"*.
- 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"*.
- 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 los 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.
- 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*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 1052 DE 04 DE JUNIO DE 2021** Página 3 de 11

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

*las medidas especiales de restricción de la circulación para la localidad de Chapinero.*  
(Subrayado fuera de texto).

Que posteriormente, mediante el Decreto Distrital No. 193 de 26 de agosto de 2020 expedido por la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., "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 dieron por culminadas las medidas especiales de restricción de la circulación en la localidad de Chapinero, a partir del 27 de agosto de 2020.

Que por tal razón, los términos procesales de las investigaciones y demás actuaciones administrativas adelantadas bajo las normas que reglamentan el procedimiento sancionatorio especial para el cumplimiento de las funciones de Inspección, Vigilancia y Control de las actividades de enajenación, autoconstrucción, arrendamiento e intermediación de vivienda a cargo de la Secretaría Distrital del Hábitat, fueron suspendidos desde el 16 de marzo hasta el 27 de agosto de 2020, inclusive; por lo tanto, la suspensión de los términos de los procesos administrativos sancionatorios que adelanta la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, fue levantada a partir del día veintiocho (28) de agosto de 2020.

Que, conforme a lo establecido en el artículo 5 del Decreto 572 de 2015, se hizo necesario la práctica de una visita técnica al inmueble objeto de queja, diligencia que se comunicó mediante radicados No. 2-2020-43577 (folio 7); 2-2020-43597 (folio 8) y mediante correo electrónico (folio 9) del 30 de noviembre de 2020, a la propietaria del apartamento 301 del bloque 3 del proyecto NUEVA ROMA ORIENTAL MZ 16 ETAPA II, a la administración del proyecto de vivienda y al enajenador, respectivamente.


Que dicha visita se programó para el día viernes 18 de diciembre de 2020, a la 9:20 a.m., junto con su respectivo protocolo de bioseguridad para adelantar las visitas de verificación de hechos, esto en razón a la pandemia generada por el COVID 19.

Que llegado el día y la hora de la visita técnica programada asistió la señora JENIFER NARANJO, en calidad de propietaria del apartamento 301 bloque 3 del proyecto de vivienda NUEVA ROMA ORIENTAL MZ 16 ETAPA II y en calidad de delegado del enajenador GUILLERMO RADY, tal y como se plasmó en acta de visita técnica visible a folio 12 del expediente.

Que de dicha visita técnica se emitió el Informe de Verificación de Hechos No. 20-630 del 30 de diciembre de 2020 (folios 13 a 15) en el cual se concluyó:

**"HALLAZGOS**

**1. humedades generales**

Se expresa en solicitud que existen humedades generales en el inmueble. 



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

**AUTO No. 1052 DE 04 DE JUNIO DE 2021** Página 4 de 11

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

*Al realizar la inspección en las zonas de la casa que especifica el quejoso, se puede apreciar hacia la fachada sur oriental que las alcobas y el baño, presentan manchas descendentes hacia los muros y marcos de ventanearía, el revestimiento actual es de estuco y pintura tradicional.*

*Es importante mencionar que este fenómeno se presenta especialmente en la zona del techo placa del baño, que además de sufrir el fenómeno de la condensación, también presenta filtraciones de agua en la placa y empeorando en días de lluvia.*

*Se puede concluir que la afectación del inmueble se presenta por humedad condensada en el interior y filtraciones en la placatecho del baño. Este fenómeno se presenta por el diseño arquitectónico y constructivo, condiciones ambientales del entorno, técnicas y bioclimáticas. Debido a la cercanía con el parque reserva ENTRENUBES localizado en el extremo Sur Oriental de Bogotá, conformado por los cerros de Guacamayas, Juan Rey y Cuchilla del Gavilán en la localidad de San Cristóbal.*

*En esta zona se presentan corrientes fuertes de viento frío que chocan constantemente con las fachadas de las torres residenciales, mientras que dentro de las viviendas se produce un ambiente más cálido. Esto ocasiona un fenómeno térmico de humedad relativa del ambiente dentro del inmueble, produciendo condensación de la humedad y al mismo tiempo hongos y esporas que se acumulan en superficies de muros, marco ventanas y techos.*

*El inmueble no cuenta con adecuada ventilación, solo la que podría generar las ventanas de habitaciones, sala y desde la zona de ropas, lo que indicaría que el fenómeno estaría ligado al diseño arquitectónico y constructivo, teniendo en cuenta que la estructura fue construida en mampostería estructural, a pesar de que no es un buen conductor de humedad como si lo es el concreto.*

*El proyecto que nos ocupa se asienta en zona de cerros sur orientales y periferia de la ciudad que genera unos elevados deltas térmicos que hacia las zonas cálidas, ubicadas en el interior del inmueble se genera humedad por condensación sobre las paredes del apartamento.*

*No se evidencian condiciones de hacinamiento, exceso de enseres u otro fenómeno que atribuya el mal uso de los propietarios por tanto, el fenómeno estaría siendo ocasionado por las causas ya mencionadas. Sin embargo, la única forma de establecer la problemática es mediante estudios especializados.*

*Al respecto se debe dar observancia a lo que dispone el Acuerdo 20 de 1995  
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.*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 1052 DE 04 DE JUNIO DE 2021** Página 5 de 11

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

**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. 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.*

*También se debe dar observancia a: **PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE Sección B.5.1 GENERAL** del Acuerdo 20 de 1995.*

**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.*

*debe cumplir con los requisitos 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.*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

**AUTO No. 1052 DE 04 DE JUNIO DE 2021** Página 6 de 11

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

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

**TITULO II PARA LA SEGURIDAD  
CAPITULO 8°.**

**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 3°.**

*LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO (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.*

*Por lo anterior, para este hecho se establece deficiencia constructiva que afecta el uso de los bienes privados y que se califica como **Afectación Grave.***

**2 tejas mal colocadas en cubierta**

*Este hecho hace referencia a que las tejas del inmueble se encuentran mal instaladas o desajustadas.*

*Se puede evidenciar en este hecho, que las tejas son de asbesto y su disposición no es la adecuada, se encuentran muy separadas entre si lo que provoca dilataciones evidentes e intemperie, el quejoso alega que por estos orificios no solo entra agua y viento, si no también roedores.*

*Al respecto se debe dar observancia a lo que dispone el Acuerdo 20 de 1995, **PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE Sección B.5.1 GENERAL.** Ya mencionado en el **Hallazgo No. 1***

*Por lo anterior, para este hecho se establece deficiencia constructiva que afecta el uso de los bienes privados y que se califica como **Afectación Grave.***

En relación con todo lo expuesto, el despacho entra a valorar todas las actuaciones administrativas desarrolladas en la investigación de los hechos objeto de queja, aunado a las manifestaciones de las partes, respetándoles el debido proceso, garantías constitucionales y legales, para proferir la respectiva decisión.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 1052 DE 04 DE JUNIO DE 2021** Página 7 de 11

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

## 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 (5) o más inmuebles destinados a vivienda. Lo anterior de conformidad con el artículo 12, numeral 12, del Decreto Ley 1421 de 1993, el Acuerdo Distrital 16 de 1997, la Ley 66 de 1968, el Decreto Ley 2610 de 1979, el Decreto Ley 078 de 1987, el Decreto Nacional 405 de 1994, y los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015.

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 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 en contra de la sociedad enajenadora **CONSTRUCCIONES ARTECTOS LTDA.**, identificada con Nit. 800.001.530-9, representada legalmente por la señora CAROLINA PARRA GALEANO (o quien haga sus veces).

### 2. Oportunidad

Para valorar la procedencia de la actuación en comento, 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 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*





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 1052 DE 04 DE JUNIO DE 2021** Página 8 de 11

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

*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 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." (Subrayado fuera de texto)*

En ese sentido, para valorar la procedencia de la presente actuación administrativa, para el caso particular resulta oportuno identificar que las áreas privadas fueron entregadas el 2015 (folio 12) y que la fecha en que los hechos objeto de investigación fueron puestos en conocimiento ante este Despacho, corresponde al día 2 de septiembre de 2019, en vistas de lo anterior, se tiene que frente a las afectaciones: "1. HUMEDADES GENERALES", "2. TEJAS MAL COLOCADAS EN CUBIERTA" operó el fenómeno de la pérdida de oportunidad, toda vez que del último día del 2015 al 2 de septiembre de 2019 transcurrieron más de 3 años y la oportunidad para presentar la queja era de 3 años para los casos de afectación grave contando desde la entrega de las áreas privadas.

### **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*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 1052 DE 04 DE JUNIO DE 2021** Página 9 de 11

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

**lo prevea.**<sup>11</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>12</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**

Aclarado lo anterior, esta Subdirección considera que revisado el acervo probatorio obrante en el expediente del caso particular y teniendo en cuenta el Informe de Verificación de Hechos No. 20-630 del 30 de diciembre de 2020 (folio 13 a 15), emitido por el área técnica, las áreas privadas fueron entregadas en el 2015 (folio 12) y que la fecha en que el hecho objeto de investigación fue puesto en conocimiento ante este Despacho, corresponde al día 2 de septiembre de 2019, en vista de lo anterior, se tiene que frente a la afectación: "1. HUMEDADES GENERALES", "2. TEJAS MAL COLOCADAS EN CUBIERTA" opero el fenómeno de pérdida de oportunidad, toda vez que del último día de 2015 al 2 de septiembre de 2019 transcurrieron más de 3 años y la oportunidad para presentar la queja era

<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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

**AUTO No. 1052 DE 04 DE JUNIO DE 2021** Página 10 de 11

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

de 3 años para el caso de las afectaciones graves, contando desde la entrega de las áreas privadas. Razones por las cuales, este Despacho debe abstenerse de iniciar investigación administrativa.

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 las actuaciones administrativas contenidas en el Decreto 572 de 2015, en contra de la sociedad enajenadora CONSTRUCCIONES ARTECTOS LTDA. identificada con Nit. 800.001.530-9, representada legalmente por la señora CAROLINA PARRA GALEANO (o quien haga sus veces), pues es claro que en las áreas privadas del proyecto de vivienda objeto de análisis, se hallaron deficiencias constructivas, las cuales no están vigentes por lo tanto no son imputables al enajenador toda vez que el inmueble fue entregado el 2015 y los hechos fueron puestos en conocimiento ante este Despacho el 2 de septiembre de 2019. 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 la actuación adelantada.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

### RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO:** Abstenerse de abrir investigación administrativa a la sociedad enajenadora **CONSTRUCCIONES ARTECTOS LTDA** identificada con Nit. 800.001.530-9, representada legalmente por la señora **CAROLINA PARRA GALEANO** (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. 1-2019-32492, iniciada en contra de la sociedad enajenadora **CONSTRUCCIONES ARTECTOS LTDA** identificada con Nit. 800.001.530-9, representada legalmente por la señora **CAROLINA PARRA GALEANO** (o quien haga sus veces), en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente Acto Administrativo.

**ARTÍCULO TERCERO:** Notifíquese el contenido del presente auto a la señora **CAROLINA PARRA GALEANO** en calidad de representante legal (o quien haga sus veces) de la sociedad enajenadora **CONSTRUCCIONES ARTECTOS LTDA** identificada con Nit. 800.001.530-9, en esta ciudad.

**ARTÍCULO CUARTO:** Notifíquese el contenido del presente auto a la señora **JENIFER NARANJO G.** en calidad de propietaria del apartamento 301 bloque 3 del proyecto de vivienda **NUEVA ROMA ORIENTAL MZ 16 ETAPA II**, en esta ciudad.

**ARTÍCULO QUINTO:** Contra el presente Auto proceden los recursos de reposición ante este Despacho, y de apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, los cuales se podrán interponer 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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

**AUTO No. 1052 DE 04 DE JUNIO DE 2021** Página 11 de 11

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

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 el literal i del artículo 20 del Decreto Distrital 121 de 2008.

**ARTÍCULO SEXTO:** El presente Acto Administrativo rige a partir de la fecha de su ejecutoria.

Dado en Bogotá D.C., a los cuatro (4) día del mes de junio de dos mil veintiuno (2021).

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**MILENA GUEVARA TRIANA**

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Sergio Garcia Cartagena -SICV.  
Revisó: Adriana Isabel Sandoval -SICV.