



Bogotá D.C.,

Señor (a):
**REPRESENTANTE LEGAL
URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTA URBANSA S.A
CARRERA 12 # 98-35 PISO 5
Bogotá**

Asunto: Comunicación AUTO No. 2783 DEL 02 DE NOVIEMBRE DE 2022
Expediente No. 1-2021-25116-1

Respetado (a) Señor (a),

Dando cumplimiento al artículo **TERCERO** del AUTO No. 2783 DEL 02 DE NOVIEMBRE DE 2022, "Por el cual se ordena la practica de una prueba", atentamente remito copia del mencionado acto administrativo para su comunicación.

Recuerde que puede notificarse personalmente o ser comunicado vía correo electrónico del contenido de todos los actos administrativos que deban ser notificados o comunicados a usted dentro de la actuación administrativa, enviando debidamente diligenciado y firmado al correo electrónico notificaciones@habitatbogota.gov.co el formato PM05-FO570-V2 denominado "**AUTORIZACIÓN PARA REALIZAR LA NOTIFICACIÓN ELECTRÓNICA DE LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS**" (descargable mediante Código QR adjunto).

Cordialmente,

MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda



Proyectó: Jessica Paola León – Contratista SICV.

ANEXO: Lo enunciado en 3 folios.

“Por el cual se ordena la práctica de una prueba”

**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 facultades conferidas por la Ley 66 de 1968, los Decretos Ley 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 del Hábitat, en virtud de su competencia y de conformidad con lo dispuesto por el parágrafo del artículo 1° del Decreto Distrital 572 de 2015, asumió el conocimiento de la queja presentada por los señores **JULIO CORTES** y **CLAUDIA LOPEZ**, en calidad de propietarios del apartamento 505 torre 2 del proyecto de vivienda **GUAYACANES CONJUNTO RESIDENCIAL - PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la CARRERA 75 # 150 – 50 de esta ciudad, por las presuntas irregularidades presentadas en las áreas privadas del mencionado inmueble, contra la sociedad enajenadora **URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTA URBANSA S.A.**, identificada con **NIT 800.136.561-7**, representada legalmente por el señor **CAMILO ALBERTO TOBON ORDOÑEZ**, (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado 1-2021-25116 del 15 de junio de 2021, Queja No. 1-2021-25116-1 (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 **URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTA URBANSA S.A.**, identificada con **NIT 800.136.561-7**, representada legalmente por el señor **CAMILO ALBERTO TOBON ORDOÑEZ**, (o quien haga sus veces), es la responsable del proyecto de vivienda y le fue otorgado el registro de enajenación No. 192131 - 92107.

Que mediante Auto No.2374 del 14 de junio de 2022 (folios 72-75), esta Subdirección impulsó la investigación administrativa 1-2021-25116-1 y corrió traslado para alegar de conclusión, acto administrativo que fue comunicado tanto al quejoso como a la sociedad mediante radicados Nos.2-2022-37353 y 2-2022-37354 del 22 de junio de 2022 (folios 76-77).

Que la sociedad enajenadora **URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTA URBANSA S.A.**, identificada con **NIT 800.136.561-7**, dio respuesta, mediante radicado No. 1-2022-31318 (folios 78-82) señalando: *Ja*

Continuación del Auto: "Por el cual se ordena la práctica de una prueba"

"(...)1. Carencia actual de objeto por hecho superado por cuanto existe de un contrato de transacción.

La Corte Constitucional, en reiterada jurisprudencia, ha indicado que la carencia actual de objeto se configura cuando frente a las pretensiones esbozadas en la acción administrativa, cualquier orden emitida por la autoridad no tendría algún efecto o simplemente "caería en el vacío".

Con relación al hecho superado, este se presenta cuando entre el momento de interposición de la acción de la queja y la resolución administrativa, se evidencia que, como consecuencia del obrar de la accionada, se superó o cesó la vulneración de derechos u obligaciones alegadas por el accionante. Dicha superación se configura cuando se realizó la conducta pedida (acción u abstención) y, por tanto, terminó la afectación, resultando inocuo cualquier intervención de la actuación administrativa en aras de proteger la solicitud, pues ya la accionada los ha garantizado de manera concreta.

En el caso bajo estudio, tenemos que URBANSA S.A. celebró con el señor HERNANDO CORTÉS en calidad de propietario del apartamento 505 de la torre 2 y de los parqueaderos No. 141 y 142, del Conjunto Guayacanes ubicado en la ciudad de Bogotá, un contrato de transacción con el objeto de dar por terminadas las diferencias frente a las filtraciones presentadas en los parqueaderos en mención. En tal virtud, la cláusula primera de dicho contrato manifestó lo siguiente:

"PRIMERA. - OBJETO. El presente contrato tiene por objeto dar por terminada la diferencia sobre el arreglo de las filtraciones de los parqueaderos 141 y 142 propiedad del cliente y que se encuentran por fuera del término de la garantía legal entre las Partes, buscando precaver cualquier discusión, reclamación o proceso que privadamente, o las vías judiciales o administrativas puedan surgir entre las Partes, respecto de la respectiva entrega". (Resaltado y destacado fuera del texto)

En esta camino, las partes declararon en dicho documento que al cumplir la transacción con los elementos propios de este tipo de contrato, esto es, la existencia de diferencias futuras entre las partes y la voluntad inequívoca de preservarlas a través de concesiones recíprocas entre ellas; deciden estipular una serie de obligaciones tanto para el enajenador como para el cliente comprado de la vivienda.

2. Reconocimiento de las intervenciones realizadas por la sociedad enajenadora

URBANSA S.A. para evitar las filtraciones de agua en los parqueaderos. Como se pudo ver en la visita técnica realizada por los funcionarios de la Secretaría Distrital del Hábitat (SDHT) se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 21-530 del 25 de octubre de 2021, en la cual se concluyó:

"Al realizar la visita donde asiste el propietario del inmueble y el apoderado de sociedad enajenadora, se pudo constatar que la sociedad enajenadora se encontraba terminando (sic) de realizar los arreglos de humedad en la zona de los parqueaderos por tercera vez, ya que en el 2017 realizaron la primera intervención aplicando un impermeabilizante sobre la placa y en el 2018 la segunda intervención se utilizó un recubrimiento, pero la afectación seguía presentándose. Por lo tanto, la sociedad enajenadora en esta tercera intervención se encontraba colocando tubería de

AUTO No. 2783 DEL 02 DE NOVIEMBRE DE 2022

Pág. 3 de 6

Continuación del Auto: *"Por el cual se ordena la práctica de una prueba"*

desagüe de la bandeja de lámina galvanizada para Atento la condición de agua ya instalada en toda la zona de parqueadero, como se evidencia en las imágenes 2 y 3. Siendo así las dos partes quedaron en acuerdo de un contrato de transacción celebrado el 28 de junio del presente año". (Resaltado y destacado fuera del texto)

De lo anterior, se puede extraer que en la misma visita técnica realizada por el funcionario se constató que se estaban realizando las intervenciones debido a unas afectaciones graves sobre la zona que se encontraba en los parqueaderos. Sobre este punto es importante resaltar las obras objeto del mismo se encuentran terminadas y ejecutadas por que el contrato y URBANSA S.A. en cumplimiento de los acuerdos llegados con el cliente realizó todas las obras requeridas para evitar la filtración de humedad en el apartamento.

IV.

PRETENSIONES Y SOLICITUD.

Comedidamente y con base en lo expuesto en los fundamentos de este documento, me permito solicitar a la Subdirección de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, lo siguiente:

PRIMERO. Se solicita se DECLARE el cierre formal y posterior archivo de la investigación administrativa correspondiente al expediente No. 1-2021-25116 del 15 de junio de 2021 y el auto de apertura No. 3601 del 17 de diciembre de 2021, por cuanto se considera que los hechos objeto de queja, presentaban el fenómeno de hecho superado y carencia actual de objeto por sustracción de materia conforme con lo dispuesto en el artículo 14 del Decreto Distrital 572 de 2015..."

Acorde con lo expuesto y de conformidad con las disposiciones normativas contenidas en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, esta Subdirección procederá a decidir sobre la práctica de pruebas de oficio, requerida por el despacho para constatar la intervención y subsanación o no del hecho señalado como **"1. PRESENTAN FILTRACIONES SOBRE LA ZONA DEL PARQUEADERO"** y manifestado por el apoderado especial de la sociedad enajenadora como intervenido y subsanado, previó el siguiente:

ANÁLISIS DEL DESPACHO

En consideración a que la actuación administrativa que se adelanta corresponde a un procedimiento sancionatorio especial contemplado en el Decreto Distrital 572 de 2015, encaminado a que las personas investigadas se acojan a la normatividad que infringen al momento de construir o enajenar inmuebles destinados a vivienda, sociedades que tienen la obligación de corregir todas aquellas deficiencias constructivas o desmejoramientos de especificaciones técnicas catalogadas como afectaciones leves, graves o gravísimas, según el caso, para esta Subdirección resulta indispensable establecer la ocurrencia *de*

AUTO No. 2783 DEL 02 DE NOVIEMBRE DE 2022

Pág. 4 de 6

Continuación del Auto: *“Por el cual se ordena la práctica de una prueba”*

de los hechos, tipificar los mismos como infracciones normativas, determinar la responsabilidad de la sociedad o entidad implicada y ordenar los correctivos que se consideren necesarios.

De conformidad con el Decreto 572 de 2015 **Artículo 12°. Práctica de Pruebas y alegatos de conclusión.** *La solicitud de pruebas realizada dentro del término del traslado del auto de apertura de investigación y de formulación de cargos se decidirá mediante acto motivado contra el que no procede recurso. En esta misma oportunidad podrán decretarse de oficio las pruebas que se consideren conducentes, pertinentes y útiles para la expedición del acto administrativo definitivo que pone fin a la actuación. La decisión de fondo deberá fundamentarse en las pruebas regular y oportunamente aportadas a la investigación.*

Parágrafo 1°. En el evento que deban practicarse pruebas, el término probatorio será hasta por treinta (30) días hábiles. Los gastos que ocasione la práctica de pruebas correrán por cuenta de quien las solicitó. Serán admisibles todos los medios de prueba señalados en el Código General del Proceso.

Parágrafo 2°. Vencido el periodo probatorio de que trata el parágrafo anterior, se dará traslado al investigado por diez (10) días hábiles para que presente los alegatos respectivos, de conformidad con lo establecido en el artículo 48 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Así las cosas, y toda vez que el Despacho se encuentra en el término procesal oportuno para la valoración de las pruebas, encuentra esta subdirección, la necesidad de practicar una visita al apartamento 505 torre 2 del proyecto de vivienda GUAYACANES CONJUNTO RESIDENCIAL- PROPIEDAD HORIZONTAL con el fin de verificar las labores y pruebas realizadas y aportadas por la sociedad como:

“(…) Las obras y arreglos sobre estas unidades de vivienda privadas se encuentran resueltas y por lo tanto el objeto del contrato de transacción por parte de URBANSA S.A se encuentra ejecutado y cumplido en su totalidad...”

En desarrollo del análisis probatorio, le corresponde a esta Subdirección calificar la procedencia o no de los medios de prueba solicitados por la sociedad investigada, a partir del estudio del principio de necesidad de la prueba. Esta decisión debe tener en cuenta su conducencia, pertinencia y utilidad.

De acuerdo con lo anterior este Despacho considera que la prueba aportada debe ser valorada para poder decidir la investigación de fondo, así mismo es necesario realizar una visita de verificación de hechos en la cual se logre corroborar los argumentos dados por la sociedad frente a la intervención y subsanación

AUTO No. 2783 DEL 02 DE NOVIEMBRE DE 2022

Pág. 5 de 6

Continuación del Auto: *"Por el cual se ordena la práctica de una prueba"*

total y definitiva oportuna de los hechos investigados, prueba necesaria para poder continuar con la actuación administrativa correspondiente.

Conforme lo anterior, con el ánimo de garantizar el derecho al debido proceso y defensa que le asiste para el presente caso a la sociedad enajenadora, este Despacho considera conveniente decretar la apertura de un periodo probatorio por el término de veinte (20) días, para que el funcionario designado realice una nueva visita de carácter técnico a las áreas privadas del apartamento 505 torre 2 del proyecto GUAYACANES CONJUNTO RESIDENCIAL- PROPIEDAD HORIZONTAL, consistente en ***"I. PRESENTAN FILTRACIONES SOBRE LA ZONA DEL PARQUEADERO"***, con el objetivo de constatar si en efecto el hecho fue intervenido y subsanado por la sociedad enajenadora.

Así las cosas, el funcionario designado por este Despacho procederá a practicar la prueba consistente en visita técnica de verificación de hechos a las áreas privadas del apartamento 505 torre 2 del proyecto GUAYACANES CONJUNTO RESIDENCIAL- PROPIEDAD HORIZONTAL, consistente en ***"I. PRESENTAN FILTRACIONES SOBRE LA ZONA DEL PARQUEADERO"***; diligencia que deberá llevarse a cabo el día primero (01) de diciembre de 2022, a la 8:00 a.m.

Por tal razón, comedidamente se solicita a los interesados atender sin dilaciones la visita técnica mencionada, conforme a la parte resolutive de este acto administrativo, pues la práctica de la prueba resulta indispensable para definir de fondo la investigación que se adelanta, toda vez que se hace necesario determinar de manera cierta, o en su defecto descartar de forma definitiva la existencia de afectaciones que perjudiquen las condiciones de la unidad de vivienda objeto de verificación.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Ordenar la apertura de un período probatorio por el término de veinte (20) días hábiles contados a partir de la comunicación del presente auto, a fin de que el funcionario Arq. HERNANDO JOSÉ GARCÍA G, proceda a practicar visita de carácter técnico a las áreas privadas del apartamento 505 torre 2 del proyecto GUAYACANES CONJUNTO RESIDENCIAL- PROPIEDAD HORIZONTAL, consistente en ***"I. PRESENTAN FILTRACIONES SOBRE LA ZONA DEL PARQUEADERO"*** ubicado en la CARRERA 75 # 150-50 de esta ciudad, diligencia que se llevará a cabo el día el día PRIMERO (01) de diciembre de 2022, a la 8:00 a.m., con el objetivo de verificar si en efecto el hecho identificado como ***"I. PRESENTAN FILTRACIONES SOBRE LA ZONA DEL PARQUEADERO"***; fue subsanado de forma total y definitiva, hallazgo evidenciado por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda a través de su profesional técnico y que constan en el Informe de Verificación Hechos No. 21-530 del 25 de octubre de 2021 (folios 20-21).

AUTO No. 2783 DEL 02 DE NOVIEMBRE DE 2022

Pág. 6 de 6

Continuación del Auto: *"Por el cual se ordena la práctica de una prueba"*

ARTÍCULO SEGUNDO: Vencido el periodo probatorio estipulado en el artículo anterior, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda continuará con el trámite de la investigación, conforme lo establecido en el Decreto Distrital 572 de 2015.

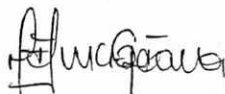
ARTÍCULO TERCERO: Comunicar el contenido del presente auto a la sociedad **URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTÁ URBANSA S.A.**, identificada con **NIT 800.136.561-7**, representada legalmente por el señor **CAMILO ALBERTO TOBON ORDOÑEZ**, (o quien haga sus veces).

ARTÍCULO CUARTO: Comunicar el contenido del presente auto a los señores **JULIO CORTES y CLAUDIA LOPEZ**, en calidad de propietarios del apartamento 505 torre 2 del proyecto de vivienda **GUAYACANES CONJUNTO RESIDENCIAL - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de esta ciudad.

ARTÍCULO QUINTO: El presente acto administrativo rige a partir de su expedición y contra el mismo no procede recurso alguno.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C., a los dos (02) días del mes de noviembre de dos mil veintidós (2022).

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

MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: *Jessica Paola León – Contratista SICV*

Revisó: *Luisa Fernanda Gómez- Contratista SICV*