



Bogotá D.C.

Señor (a)
Propietario (a) apartamento 202 (o quien haga sus veces)
EDIFICIO MUSTAFFÉL 1
CARRERA 68 B # 69 A -05 -APTO 202
BOGOTÁ D.C.

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**
Tipo de acto administrativo: **AUTO No. 2134 del 18 de julio de 2023**
Expediente No. **1-2022-43695-1**

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 **AUTO 2134 del 18 de julio de 2023** proferido 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.

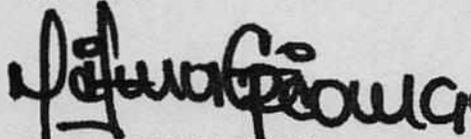
Contra el presente auto procede el recurso de reposición ante este Despacho y el de apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, los cuales podrán interponer en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) 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.

El presente Acto Administrativo rige a partir de la fecha de su expedición.

Al notificado se envía anexo una (1) copia gratuita del citado acto administrativo.

Finalmente, esta Secretaría informa a la ciudadanía que todos los trámites que se realizan en la entidad son completamente gratuitos y se accede a ellos sin acudir a intermediarios.

Cordialmente,



MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Luz Stella Guasaquillo - Contratista SICV
Revisó: Diego Felipe López - Contratista SICV *D.F.L.*
Anexo: 4 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 Distritales 079 de 2003, 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 **ADRIANA SALGADO**, en su condición de propietaria del apartamento 202 del **EDIFICIO MUSTAFFEL I**, ubicado en la CARRERA 68 B # 69 A-05 de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las áreas privadas del mencionado inmueble, en contra de la sociedad enajenadora **INVERSIONES MUSTAFFEL SAS**, identificada con NIT. 901.227.822-1, representada legalmente por el señor **LESLIE JOHAN FELDMAN CAMERO** (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2022-43695 del 19 de octubre de 2022, Queja No. 1-2022-43695-1 (folios 1 a 4).

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 **INVERSIONES MUSTAFFEL SAS**, identificada con NIT. 901.227.822-1, representada legalmente por el señor **LESLIE JOHAN FELDMAN CAMERO** (o quien haga sus veces), es la responsable de dicho proyecto de vivienda y le fue otorgado el registro de enajenación 2018223 (folio 6).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2022-68600 del 10 de noviembre de 2022 (folio 8) se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora **INVERSIONES MUSTAFFEL SAS**, identificada con NIT. 901.227.822-1, 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, sobre dicho traslado le fue comunicado a la propietaria (o) del apartamento 202 del **EDIFICIO MUSTAFFEL I**, mediante radicado No. 2-2022-68599 de esa misma fecha (folio 7).

Que de conformidad a lo establecido en el artículo 5° del Decreto 572 de 2015, se hizo necesario programar una visita de carácter técnico al inmueble objeto de queja, diligencia que se dispuso para el

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

día 20 de junio de 2022 a las 2:30 p.m., y que fue comunicada a los interesados a través de radicados No. 2-2023-43479 (folio 10) y 2-2023-43480 (folio 49) del 07 de junio de 2023.

Que, en la fecha y hora señalada, se hizo presente a la visita técnica la señora **ADRIANA SALGADO**, en condición de propietaria del apartamento 202 del proyecto de vivienda EDIFICIO MUSTAFFEL I, y por parte de la sociedad enajenadora acudió el señor **VLADIMIR HERRERA SANCHEZ** en su condición de autorizado, conforme lo consignado en el Acta de Visita Técnica que reposa en el expediente (folio 11).

Que, con base en lo anterior, se emitió el Informe de Verificación de Hechos No. 23-276 del 29 de junio de 2023 (folio 12), en el cual se concluyó:

“(…)

HALLAZGOS

FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE: *noviembre de 2018*

ENTREGA 51%: *octubre/2019*

ENTREGA ZONAS COMUNES: *octubre/2019*

1.-Taponamiento de baño y malos olores

Según información de la parte quejosa, la constructora intervino en enero/2023, cambiando el sanitario, de esta forma subsanado el impase presentado.

POR LO ANTERIOR EXPUESTO NO SE CALIFICA COMO DEFICIENCIA Y/O DESMEJORAMIENTO EN LA CONSTRUCCION.

2.- Oxido y desnivelación de lavamanos.

Frente a este tema la constructora intervino en marzo/2023, corrigiendo las deficiencias presentadas en la instalación de lavamanos.

POR LO ANTERIOR EXPUESTO NO SE CALIFICA COMO DEFICIENCIA Y/O DESMEJORAMIENTO EN LA CONSTRUCCION.

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

3.- Humedades en ventanas de sala y alcoba.

La constructora adelanto las reparaciones frente al tema de humedades con resanes y pintura en marzo/2023.

POR LO ANTERIOR EXPUESTO NO SE CALIFICA COMO DEFICIENCIA Y/O DESMEJORAMIENTO EN LA CONSTRUCCION.”

Que acorde lo anterior, corresponde a la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda establecer si existe mérito para adelantar investigación administrativa, o si, por el contrario, procede ordenar la abstención de la apertura de la investigación y el consecuente archivo de la actuación adelantada, previo el siguiente:

ANÁLISIS 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, 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 7º del artículo 2º del Decreto 78 de 1987, en virtud del cual 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. 

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

En este sentido, el artículo 201 del Acuerdo 079 de 2003 derogado por el artículo 20 del Acuerdo 735 de 2019, 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 **INVERSIONES MUSTAFFEL SAS**, identificada con NIT. 901.227.822-1, representada legalmente por el señor **LESLIE JOHAN FELDMAN CAMERO** (o quien haga sus veces), persona jurídica responsable de la enajenación del proyecto de vivienda **EDIFICIO MUSTAFFEL I**.

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 14°. Oportunidad para imponer sanciones y órdenes. - Los hechos relacionados con la existencia de deficiencias constructivas o el desmejoramiento de especificaciones técnicas deberán sancionarse por la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o por la autoridad que haga sus veces, de conformidad con los siguientes términos:

Las afectaciones leves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas cuando se hubieren presentado dentro del año 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 tres (3) años siguientes a la fecha de las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.

Parágrafo 1º. Si una vez cerrada la actuación administrativa reaparecen los hechos intervenidos por el constructor o enajenador dentro de los términos previstos para las reparaciones de conformidad con el presente artículo se dará inicio a una nueva actuación administrativa, con fundamento a este nuevo evento."

En este sentido, para valorar la oportunidad para imponer sanciones y órdenes por parte de esta autoridad administrativa, conviene señalar que revisando el acervo probatorio obrante dentro del expediente se evidenció en el acta de visita técnica, visible a folio 11 del expediente, que la entrega de las áreas privadas de dicha unidad de vivienda ocurrió en noviembre de 2018, y que por otro lado, el momento en que la ocurrencia de los hechos objeto de queja fue puesta en conocimiento de este Despacho, corresponde al día 19 de octubre de 2022.

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."¹ (Subrayas y negrillas)

¹ 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"*

fuera de texto).

"Por otra parte, cuando la administración aplica una norma legal, que al mismo tiempo limita un derecho, la decisión correspondiente debe ser no sólo producto de un procedimiento, por sumario que éste sea, sino que la persona afectada, sea informada de la determinación, pues se trata de un acto administrativo. De lo contrario, estaríamos frente a un poder absoluto por parte de la administración y, probablemente, dentro del campo de la arbitrariedad. Asuntos que en numerosas oportunidades ha señalado la Corte no corresponden al Estado de derecho."²

Cabe precisar que la garantía del debido proceso, no consiste solamente en las posibilidades de defensa o en la oportunidad para interponer recursos, sino que exige además, como lo expresa el artículo 29 de la Carta, el ajuste a las normas preexistentes al acto que se imputa, la competencia de la autoridad judicial o administrativa que orienta el proceso, el derecho a una resolución que defina las cuestiones jurídicas planteadas sin dilaciones, 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 de la visita de verificación de los hechos denunciados. 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, revisado el acervo probatorio obrante en el expediente No. 1-2022-43695-1, se puede precisar que respecto a los hallazgos identificados como "1.- Taponamiento de baño y malos olores", "2.- Oxido y desnivelación de lavamanos", y "3.- Humedades en ventanas de sala y alcoba", en el informe de verificación de hechos No. 23-276 del 29 de junio de 2023, la propietaria de la unidad de vivienda manifestó que el enajenador había realizado intervenciones en los meses de enero y marzo de 2023, subsanando así los impases presentados frente a estos hechos. Tal situación implica que sobre tales hechos no resulta procedente continuar con los trámites administrativos dispuestos en el Decreto

² 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”*

572 de 2015, pues no se establecieron deficiencias constructivas o desmejoramiento de especificaciones atribuibles a la sociedad enajenadora.

Así las cosas, en ejercicio de las facultades de inspección vigilancia y control que recaen sobre los enajenadores de vivienda concernientes a este Despacho, se considera que no resulta procedente continuar con las actuaciones administrativas contenidas en el Decreto 572 de 2015, en contra de la sociedad enajenadora **INVERSIONES MUSTAFFEL SAS**, identificada con NIT. 901.227.822-1, representada legalmente por el señor **LESLIE JOHAN FELDMAN CAMERO** (o quien haga sus veces), toda vez que se consignó en el aludido informe de verificación de hechos, respecto de los hallazgos objeto de la presente actuación, que estos no constituyen deficiencias constructivas ni desmejoramiento de especificaciones atribuibles al enajenador; circunstancia que impide iniciar investigación administrativa por el incumplimiento de las obligaciones derivadas de la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

En este orden de ideas, esta Subdirección encuentra que no es procedente continuar la actuación administrativa en contra de la sociedad enajenadora **INVERSIONES MUSTAFFEL SAS**, identificada con NIT. 901.227.822-1, representada legalmente por el señor **LESLIE JOHAN FELDMAN CAMERO** (o quien haga sus veces), de conformidad con la situación expuesta. 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. 1-2022-43695-1.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Abstenerse de abrir investigación administrativa contra la sociedad enajenadora **INVERSIONES MUSTAFFEL SAS**, identificada con NIT. 901.227.822-1, representada legalmente por el señor **LESLIE JOHAN FELDMAN CAMERO** (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. 1-2022-43695 del 19 de octubre de 2022, Queja No. 1-2022-43695-1, iniciada en contra de la sociedad enajenadora **INVERSIONES MUSTAFFEL SAS**, identificada con NIT. 901.227.822-1, representada legalmente

AUTO No. 2134 DEL 18 DE JULIO DE 2023

Pág. 8 de 8

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

por el señor **LESLIE JOHAN FELDMAN CAMERO** (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 **INVERSIONES MUSTAFFEL SAS**, identificada con NIT. 901.227.822-1, representada legalmente por el señor **LESLIE JOHAN FELDMAN CAMERO** (o quien haga sus veces).

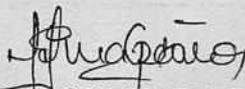
ARTICULO CUARTO: Notifíquese el contenido del presente auto al propietario (a) (o quien haga sus veces) del apartamento 202 del proyecto de vivienda **EDIFICIO MUSTAFFEL I**, de esta ciudad.

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 Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, los cuales se 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 dieciocho (18) días del mes de julio de dos mil veintitrés (2023).



MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda