

“Por la cual se cierra 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 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 Distrital del Hábitat, asumió el conocimiento de la queja presentada por el señor **JAVIER ORLANDO ARIAS ROJAS** en calidad de propietario del apartamento 205 torre 2 del proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL ROSSETTI**, ubicado en la KR 58C 147-20 de Bogotá D.C, con ocasión a las presuntas deficiencias constructivas presentadas en las zonas privadas del referido inmueble, en contra de la sociedad enajenadora **CUSEZAR S A CUSEZAR (SOCIEDAD ABSORVENTE DE “URBE CAPITAL S.A.”)**, identificada con NIT. 860.000.531-1, representada legalmente por la señora **SUSANA PELAEZ SALAZAR** (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado 1-2022-15543-1 del 07 de abril de 2022, Queja 1-2022-15543.

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 es la responsable del proyecto de vivienda y cuenta con registro de enajenación 169125.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 4 del Decreto Distrital 572 de 2015, mediante comunicación con radicado 2-2022-30120 del 20 de mayo de 2022 (folio 5), se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora **URBE CAPITAL S.A.**, 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 a la quejosa con radicado 2-2022-30118 de ese mismo día. (folio 4)

En los términos dispuestos para tal fin, la sociedad enajenadora presentó descargos mediante radicado 1-2022-25704 del 09 de junio de 2022, pronunciándose sobre los hechos e indicando de manera enfática que había realizado intervenciones en el baño principal para lograr su correcto funcionamiento; que adelantaría una atención comercial referente al cambio de salpicadero del mesón del lavamanos, pero aclarando la existencia de una pérdida de oportunidad por haber transcurrido más de 3 años desde la entrega del inmueble; y finalmente solicita abstenerse de aperturar la investigación administrativa, cerrar y archivar el presente expediente. (folios 6-7)

De conformidad con lo establecido en el artículo 5 del Decreto Distrital 572 de 2015, esta entidad mediante radicados 2-2023-75920 y 2-2023-78919 del 14 de diciembre de 2022, comunicó a la sociedad enajenadora y al quejoso, respectivamente, que el 20 de diciembre

Continuación de la Resolución: *"Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo"*

de 2022 a las 11:00 horas., se realizaría la visita de verificación de hechos al inmueble referenciado. (folios 13-14).

Llegado el día y la hora de la visita técnica programada, asistió **RAQUEL PINTO PORRAS**, en su condición de esposa del quejoso y EDGAR GUTIERREZ, en calidad de apoderado de la sociedad enajenadora, como consta en la correspondiente acta de visita técnica (folio 15).

Con base en lo anterior, se emitió el informe de verificación de hechos 23-610 del 02 de noviembre de 2023, en el cual se concluyó (folios 16-17):

"(...)

HALLAZGOS

En la visita técnica asistió el apoderado de la sociedad enajenadora y la propietaria del inmueble. El hecho mencionado en la queja es:

1. FALTA TERMINAR ADECUACIONES EN EL BAÑO

Como lo indica la queja; *Falta terminar adecuaciones en el baño, como lo son cambio del espejo, ajustar interruptor y cambio del salpicadero del mesón de los lavamanos.*

Frente a este hecho, se pudo constatar que el baño de la habitación principal se encontraba enchapada en cerámica blanca con espejo flotante y mesón con salpicadero en piedra. El salpicadero se encontraba fisurado. La propietaria manifestó que por parte de la sociedad enajenadora ya realizaron instalación del espejo y del interruptor, así que se corroboró con el radicado 1-2022-25704 el 9 de septiembre del 2022 donde se encuentra el acta de las actividades subsanadas, sin embargo, faltaba el cambio del salpicadero, en su momento el apoderado de la sociedad enajenadora manifestó que no se ha podido conseguir la misma referencia por lo cual se debía cambiar mesón y salpicadero.

Siendo así, se determina que se sigue presentando afectación en el salpicadero, ya que no se está dando cumplimiento al Código de la Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003) que dispone:

(...)

Por lo anterior, se establece **DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA** y se clasifica como **AFECTACION LEVE**, ya que no afectan la habitabilidad, uso o funcionamiento del inmueble.

(...)"

Continuación de la Resolución: *“Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo”*

Revisado el Informe de Verificación de Hechos 23-610 de 02 de noviembre de 2023, frente al hecho **“1. Falta terminar adecuaciones en el baño”**, se identificó una presunta vulneración a las normas que conforman el régimen de enajenación de vivienda, razón por la cual esta Subdirección mediante Auto 3529 del 23 de noviembre de 2023, procedió a dar apertura a la investigación administrativa contra la sociedad enajenadora **CUSEZAR S A CUSEZAR (SOCIEDAD ABSORVENTE DE “URBE CAPITAL S.A.”)** (Folios 24-27)

El Auto 3529 del 23 de noviembre de 2023, se comunicó al propietario o quien haga sus veces del apartamento 205 torre 2 del proyecto de vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL ROSSETTI a través del radicado 2-2023-103595 del 13 de diciembre de 2023. (Folios 28-29)

Por su parte, esta subdirección envió notificación electrónica del Auto 3529 del 23 de noviembre de 2023 a la sociedad enajenadora el 24 de abril de 2024 la cual se surtió ese mismo día, conforme se evidencia en el *“Acta de envío y Entrega de Correo Electrónico”* de la empresa Servicios Postales Nacionales S.A.S. con I.D. 97541. (Folio 30-34)

Una vez revisados los sistemas de información con los que cuenta la entidad, no se evidenció que la sociedad enajenadora hubiese presentado descargos al Auto de Apertura, por consiguiente, no se observó que hubiera solicitado la realización de audiencia de mediación de que trata el artículo 8 del Decreto Distrital 572 de 2015.

Mediante Auto 479 del 11 de junio de 2024 *“Por el cual se impulsa oficiosamente una investigación administrativa y se corre traslado para presentar alegatos”*, se resolvió correr traslado a la sociedad enajenadora por el término de diez (10) días hábiles para que presentara ante este Despacho los alegatos de conclusión que considerara pertinentes en la presente investigación administrativa. (Folios 35-36)

El Auto 479 del 11 de junio de 2024, se comunicó al propietario o quien haga sus veces del apartamento 205 torre 2 del proyecto de vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL ROSSETTI a través del radicado 2-2024-33773 del 13 de julio de 2024. (Folio 46)

Por su parte, esta subdirección envió notificación electrónica del Auto 479 del 11 de junio de 2024 a la sociedad enajenadora el 21 de junio de 2024 la cual se surtió ese mismo día, conforme se evidencia en el *“Acta de envío y Entrega de Correo Electrónico”* de la empresa Servicios Postales Nacionales S.A.S. con I.D. 106954. (Folio 37)

Mediante documento referenciado con el número 1-2024-25584 del 06 de julio de 2024, la señora MARÍA EUGENIA ROJAS, en su condición de representante legal de la sociedad enajenadora, presentó escrito de alegatos de conclusión, argumentando entre otros (Folios 38-45):

- Subsanación de los hechos objeto de queja y solicitud de terminación del proceso administrativo con el consecuente archivo de la investigación.

Continuación de la Resolución: *“Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo”*

Así mismo aportó como pruebas documentales:

“(…)

- Acta localiva N° 16418 de fecha 04 de mayo de 2022 suscrita por el propietario del Apartamento 205 Torre 2 del Conjunto Residencial Rossetti.
- Acta localiva N° 16486 de fecha 05 de mayo de 2023 suscrita por el propietario del Apartamento 205 Torre 2 del Conjunto Residencial Rossetti.
- Acta de entrega del apartamento 205 torre 2 del Conjunto Residencial Rossetti suscrito el día 26 de abril de 2019, por el Sra. Raquel Pinto Porras y el Sr. Javier Orlando Arias Rojas

(…)”

Con fundamento en lo anterior, esta Subdirección en aplicación de los principios de celeridad y economía procesal procederá a decidir de fondo la actuación administrativa, en consideración a que lo consignado en los documentos aportados mediante el radicado 1-2024-25584 del 06 de julio de 2024, constituyen elementos suficientes para esta actuación.

La economía procesal y la celeridad tienen como propósito una optimización de la administración de justicia con la obtención de un mejor resultado a un menor costo o desgaste de esta, criterio respecto al cual el Alto Tribunal Constitucional ha señalado que:

“El principio de la economía procesal consiste, principalmente, en conseguir el mayor resultado con el mínimo de actividad de la administración de justicia. Con la aplicación de este principio, se busca la celeridad en la solución de los litigios, es decir, que se imparta pronta y cumplida justicia¹”

Teniendo en cuenta que las pruebas que existen dentro del proceso son suficientes para adoptar una decisión, esta Subdirección procederá a decidir la investigación administrativa mediante resolución de fondo, 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 (5) o más inmuebles destinados a vivienda. Lo anterior de conformidad con el numeral 12 del artículo 12 del Decreto Ley 1421 de 1993,

¹ Corte Constitucional de Colombia, Sentencia C-037 de 1998, M.P. Jorge Arango Mejía

Continuación de la Resolución: "Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo"

la Ley 66 de 1968, el Decreto Ley 2610 de 1979 Decreto Ley 078 de 1987, el Decreto Nacional 405 de 1994, los Acuerdos Distritales 16 de 1997 y 735 de 2019, 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 2 del Decreto 78 de 1987. En virtud de la citada norma y demás funciones asignadas al Distrito Capital, en particular a la Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, se encuentra la de controlar la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, la cual se desarrolla mediante la facultad de tomar 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, competencias que se encuentran también consagradas en la Ley 66 de 1968 y Decreto 2610 de 1979, que establecen la posibilidad de imponer multas sucesivas a las personas que no cumplan con las órdenes o requerimientos que se expidan.

En este sentido, el artículo 201 del Acuerdo 079 de 2003 derogado por el artículo 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 esta Subdirección es competente para adelantar la investigación contra la sociedad enajenadora, quien es la responsable del proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL ROSSETTI**.

2. Desarrollo de la actuación

La presente actuación 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:

"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." (Subrayas y negrillas fuera de texto)

Continuación de la Resolución: *"Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo"*

"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."

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 injustificadas; 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 dio cumplimiento a los Decretos Distritales y demás normas sobre la materia, así como al procedimiento que los mismos establecen, en cuanto a legitimación, notificaciones, pruebas, competencia y recursos.

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, pues la actuación administrativa se adelantó de conformidad con el procedimiento correspondiente.

3. Análisis probatorio

Mediante el radicado 1-2024-25584 del 06 de julio de 2024, la señora MARÍA EUGENIA ROJAS ACEVEDO, en su condición de representante legal de la sociedad enajenadora, presentó escrito de alegatos de conclusión, argumentando entre otros:

- Subsananación de los hechos objeto de queja y solicitud de terminación del proceso administrativo con el consecuente archivo de la investigación.

Así mismo aportó como pruebas documentales:

"(...)

- Acta locativa N° 16418 de fecha 04 de mayo de 2022 suscrita por el propietario del Apartamento 205 Torre 2 del Conjunto Residencial Rossetti.
- Acta locativa N° 16486 de fecha 05 de mayo de 2023 suscrita por el propietario del Apartamento 205 Torre 2 del Conjunto Residencial Rossetti.
- Acta de entrega del apartamento 205 torre 2 del Conjunto Residencial Rossetti suscrito el día 26 de abril de 2019, por el Sra. Raquel Pinto Porras y el Sr. Javier Orlando Arias Rojas

(...)"

Continuación de la Resolución: “Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo”

5. Fundamento Normativo de la decisión y análisis del Despacho.

• **Ley 1437 de 2011**

Artículo 49. Contenido de la decisión. (...)

El acto administrativo que ponga fin al procedimiento administrativo de carácter sancionatorio deberá contener:

(...)

6. *La decisión final de archivo o sanción y la correspondiente fundamentación.”*

• **Decreto 572 del 2015**

Artículo 13°. Término para resolver la investigación.

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o la dependencia que haga sus veces, proferirá decisión de fondo o el acto administrativo definitivo dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes al vencimiento del término para la presentación de los alegatos.

Con fundamento en lo anterior, este Despacho estima que las medidas adoptadas por la sociedad enajenadora consistentes en subsanar los hechos objeto de queja relacionados con la terminación de las adecuaciones en el baño y que las intervenciones ejecutadas fueron recibidas a satisfacción por los propietarios del inmueble, son suficientes para determinar la ausencia de responsabilidad a cargo de la sociedad enajenadora (o quien haga sus veces), por lo que se presume la buena de estas afirmaciones, de conformidad con lo estipulado en el artículo 83 de la Constitución Política.

Acorde con los argumentos planteados, en ejercicio de las facultades de inspección, vigilancia y control de vivienda, este Despacho procederá a ordenar el cierre de la investigación y el consecuente archivo de la actuación administrativa adelantada en contra de la sociedad enajenadora **CUSEZAR S A CUSEZAR (SOCIEDAD ABSORVENTE DE “URBE CAPITAL S.A.”)**, identificada con **NIT 860.000.531-1**, representada legalmente por la señora **SUSANA PELAEZ SALAZAR** (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado 1-2022-15543-1 del 27 de septiembre de 2022.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Cerrar la investigación administrativa adelantada en contra de la sociedad enajenadora **CUSEZAR S A CUSEZAR (SOCIEDAD ABSORVENTE DE**

Continuación de la Resolución: *“Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo”*

“**URBE CAPITAL S.A.**”), identificada con **NIT 860.000.531-1**, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente acto administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO: Archivar el expediente relacionado a la investigación administrativa adelantada mediante radicado 1-2022-15543-1 del 07 de abril de 2022, Queja 1-2022-15543-1, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente acto administrativo.

ARTÍCULO TERCERO: Notificar el contenido de la presente Resolución al Representante Legal (o quien haga sus veces) de la sociedad enajenadora **CUSEZAR S A CUSEZAR (SOCIEDAD ABSORVENTE DE “URBE CAPITAL S.A.”)**, identificada con **NIT 860.000.531-1** y/o a su Apoderado.

ARTÍCULO CUARTO: Comunicar el contenido de la presente Resolución al propietario o quien haga sus veces del **apartamento 205 torre 2** del proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL ROSSETTI** de esta ciudad.

ARTÍCULO QUINTO: Contra la presente resolución 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 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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

Dada en Bogotá, a los tres (03) días del mes de octubre de dos mil veinticuatro (2024).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



JAZMÍN OROZCO RODRÍGUEZ

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda