



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá. D.C.

SEÑOR (A):
ALFREDO ALBORNOZ ROMO
Representante legal (o quien haga sus veces)
STAD ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIONES S.A.S.
NIT: 900.403.824-7
CARRERA 19C # 86-30 OFICINA 701 EDIFICIO DINAMARCA
Bogotá. D.C.

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

2-2018-24158

FECHA: 2018-03-21 11 DE MARZO DE 2018 FOLIOS: 1
ANEXOS: 7 FOLIOS
ASUNTO: AVISO DE NOTIFICACION AUTO 445 DE 2018
DESTINO: AL SEÑOR ALFREDO ALBORNOZ ROMO
TIPO REMITE INFORMACION
ORIGEN: SIVCY - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**

Tipo de acto administrativo: **AUTO No 445 del 26 de Marzo de 2018**

Expediente N° **1-2016-86233-1**

Respetado (a) Señor (a):

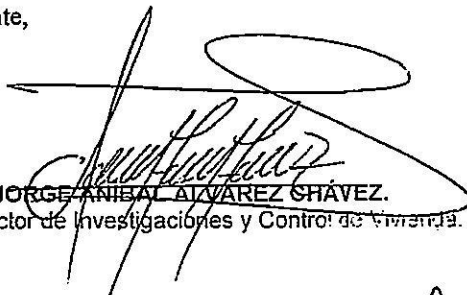
De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia: **AUTO No 445 del 26 de Marzo de 2018**, proferida por la **Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda** de la Secretaría del Hábitat.

Se informa que al realizarse varios reenvíos 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 la presente resolución Procede el recurso de reposición ante este Despacho y el de apelacion ante el Subsecretario de Inspeccion, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaria Distrital el cual podran interponer en la diligencia de notificacion personal o dentro de los (10) diez dias habiles siguientes a ella o a la notificaion por aviso, o al vencimiento de termino de publicacion según el caso, de conformidad con lo dispuesto en los articulos 74 y siguientes del codigo de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo., y el literal i) del artículo 20 del Decreto Distrital 121 de 2008.

Cordialmente,



JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ.
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda.

Proyecto: Luz Helena Velásquez Martínez - Contratista SIVCY
Reviso: Lina Carrillo Orduz- Abogada Contratista SIVCY

Anexos: copia AUTO No 445 del 26 de Marzo de 2018

FOLIOS: 7.

Calle 52 No. 13-64
Comutador: 358 16 00
www.habitatbogota.gov.co
www.facebook.com/SecretariaHabitat
@HabitatComunica
Código Postal: 110231



**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 445 DEL 26 DE MARZO DE 2018

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

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

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, los Decretos Distritales 572 de 2015, 121 de 2008, el Acuerdo 079 de 2003, demás normas concordantes, y,

CONSIDERANDO

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, en virtud de su competencia y de conformidad con lo dispuesto por el parágrafo del artículo 1° del Decreto Distrital No. 572 de 2015, asumió el conocimiento de la queja interpuesta por la señora **YENNY ANDREA MURIEL LÓPEZ**, en calidad Administradora y/o Representante Legal del Proyecto de Vivienda **EDIFICIO ALLEGRO-PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la Calle 146 No. 12 A - 27 de esta ciudad, por presuntas irregularidades presentadas en las zonas comunes del referido inmueble, en contra de la Sociedad Enajenadora **STAD ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIONES S.A.S.**, identificada con el NIT. 900.403.824-7, representada legalmente por el señor **ALÁN ALFREDO ALBORNOZ ROMO** (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el Radicado No. 1-2016-86233 del 16 de diciembre de 2016, Queja No. 1-2016-86233-1 (Folios 1 y 2).

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 **STAD ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIONES S.A.S.**, es la responsable del Proyecto de Vivienda en cuestión y le fue otorgado el Registro de Enajenación No. 2011106 (Folio 48).

Que según lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015, a través de Oficios Nos. 2-2016-88374 y 2-2016-88375 de 27 de diciembre de 2016, se corrió traslado de la queja al enajenador, para que se pronunciara en el término de diez (10) días e indicara si daría o no solución a los hechos motivo de queja, así mismo, al quejoso para informarle la actuación llevada a cabo (Folios 4 a 5).

Que la Sociedad Enajenadora, mediante Escrito con Radicado No. 1-2017-03739 de 23 de enero de 2017 (Folios 6 a 24), a través de su Apoderada Doctora **MARÍA PAULA ROMERO PIÑERES**, recorrió el traslado de la queja señalando lo siguiente:



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

"... 1. En primer lugar, es importante resaltarle al Despacho, que el EDIFICIO ALLEGRO-P.H ubicado en la Calle ciento cuarenta y seis (146) número doce A- veintisiete (12ª-27) de la actual nomenclatura desde el primero (01) de noviembre de dos mil trece (2013), como consecuencia de la entrega de la primera unidad privada.

2. El día seis (6) de agosto de dos mil quince (2015), se suscribió entre la sociedad TAD ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN S.A.S., identificada con NIT 900.403.824-7 y representada legalmente por su Gerente Alan Alfredo Albornoz Romo y el EDIFICIO ALLEGRO-P.H., identificado con NIT 900.680.582-6 y representado legalmente por su Administradora Yenny Andrea Muriel López, un ACUERDO DE TRANSACCIÓN, cuyo objeto fue dar por recibidos los bienes comunes y los equipos del EDIFICIO ALLEGRO – P.H. "(...)a satisfacción y conformidad de la Copropiedad a través de su representante legal (...)"

3. Dicho ACUERDO DE TRANSACCIÓN, además de ser otorgado por las personas mencionadas, fue suscrito por el Arquitecto Juan Felipe Añez Yepes, quien ostenta la calidad de Representante Legal de la sociedad IACON S.A.S., quien fue la compañía designada por la Asamblea General Ordinaria de Propietarios del EDIFICIO ALLEGRO-P.H. en su sesión del día veintidós (22) de abril de dos mil catorce (2014), para que realizara la auditoría técnica "(...) para identificar el estado de calidad y cumplimiento de normas constructivas (...)" en dicha propiedad, con anterioridad a la recepción de los bienes comunes del Edificio, según quedó consignado en la Cláusula Primera del mismo ACUERDO DE TRANSACCIÓN.

4. La empresa IACON S.A.S., realizó un informe de interventoría, en el cual se incluyeron las observaciones que debían ser atendidas por parte de mi representada STAD ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN S.A.S., para que se procediera a firmar el acta de entrega correspondiente a los bienes comunes del EDIFICIO ALLEGRO-P.H., no obstante que en virtud de lo establecido en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001, la entrega de los bienes comunes esenciales se presumía efectuada de manera simultánea con la entrega del primer bien privado del Edificio, según el acta correspondiente, esto es, desde el primero (01) de noviembre de dos mil trece (2013).

5. Mi representada STAD ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN S.A.S., atendió oportunamente las observaciones contenidas en el informe de interventoría realizado por la empresa IACON S.A.S., y procedió a iniciar las actividades y trabajos necesarios para lograr la entrega de los bienes comunes del EDIFICIO ALLEGRO – P.H., actividades y trabajos cuyo valor superó los CIENTO TREINTA MILLONES DE PESOS (\$ 130.000.000) moneda legal colombiana y que durante todo el proceso fueron supervisadas por la firma interventora designada por la Asamblea General Ordinaria de Propietarios dl EDIFICIO ALLEGRO-P.H., a saber IACON S.A.S., tal como quedó plasmado en la Cláusula Cuarta del ACUERDO DE TRANSACCIÓN..."



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

6. Además de las actividades y trabajos efectuados por parte de la sociedad **STAD ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN S.A.S.**, mi representada hizo entrega al **EDIFICIO ALLEGRO – P.H.**, de la suma de **VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000)** moneda legal colombiana, como aporte para el mejoramiento y futuras actividades de mantenimiento en la copropiedad, tal y como fue recogido en la **Cláusula Tercera del ACUERDO DE TRANSACCIÓN** de fecha seis (06) de agosto de dos mil quince (2015).

7. Mediante la suscripción del varias veces mencionado **ACUERDO DE TRANSACCIÓN**, el **EDIFICIO ALLEGRO-P.H.**, a través de su Administradora y Representante Legal, señora **Yenny Andrea Muriel López**: ..."

8. Una vez expuesto lo anterior, me permito manifestarle respetuosamente al Despacho, que la queja presentada por la señora **Yenny Andrea Muriel López**, Administradora y Representante Legal del **EDIFICIO ALLEGRO-P.H.**, en donde se enuncia que se están presentando "deficiencias en la plataforma de los parqueaderos y en las fachadas de la copropiedad" "(...) toda vez que el asfalto de los parqueaderos está presentando graves deformaciones que tenemos afecten la estabilidad de esta superficie y consecuentes accidentes con los vehículos y personas que transiten en estas áreas (...)" y adicionalmente, que "(...) Las fachadas del edificio presentan problemas de filtración de agua (...)", **CARECE DE FUNDAMENTO**, tal y como se expondrá a continuación:

- a. Tal y como resaltó anteriormente, el **EDIFICIO ALLEGRO-P.H.**, ubicado en la calle ciento cuarenta y seis (146) número doce A- veintisiete (12ª-27) de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá D.C., se encuentra funcionando aproximadamente desde el primero (01) de noviembre de dos mil trece (2013), esto es desde hace más de tres (3) años.
- b. Mi representada atendió oportuna y diligentemente, cada una de las observaciones realizadas por la firma interventora **IACON S.A.S.**, incluidas las relacionadas con los parqueaderos del **EDIFICIO ALLEGRO – P.H.**- actividades que fueron recibida a entera satisfacción por parte de dicha empresa y en consecuencia por parte de la copropiedad.
- c. Es de gran importancia resaltarle al Despacho, por parte del proceso que se llevó a cabo por la sociedad **STAD ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN S.A.S.**, con el objetivo de formalizar la entrega de los bienes y zonas comunes del **EDIFICIO ALLEGRO – P.H.**, fue aportar tanto a la firma interventora **IACON S.A.S.**, como a la administración de la copropiedad, los contratos y documentos de garantías expedidos por los correspondientes proveedores. En el caso particular del asfalto, **STAD ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN S.A.S.**, hizo entrega a la copropiedad, del respectivo contrato civil de obra y sus documentos de garantía, así como de los soportes de las pruebas de laboratorio del material de acabado instalado.
- d. También es importante resaltarle al Despacho, que las circunstancias aludidas por la Representante Legal del **EDIFICIO ALLEGRO-P.H.**, en la queja de la referencia, son consecuencia directa de la falta de realización de



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

actividades de mantenimiento por parte de la administración de la copropiedad, en los bienes y zonas comunes, pues tal y como lo establece el artículo 51 de la Ley 675 de 2001..."

Lo dicho anteriormente, teniendo en cuenta que el asfalto utilizado en la impermeabilización de estructuras (como es el caso del EDIFICIO ALLEGRO-P.H.), es un material maleable, que, con el calor y las condiciones normales de uso, sufre un desgaste natural; pudiéndose ver alterado el acabado en su forma pero nunca generándose como consecuencia de lo anterior una afectación en la estructura, como lo afirma la quejosa.

En este punto, también es relevante decir, que el momento de la formalización de la entrega de bienes y zonas comunes del EDIFICIO ALLEGRO-P.H., se hizo entrega además del correspondiente manual, en donde quedó claramente establecido que el asfalto no debería tener contacto con el aceite, gasolina o en general con sustancias que pudieran conllevar al desgaste anticipado de dicho material y adicionalmente que las actividades relativas a su cuidado y mantenimiento, estarían a cargo de la copropiedad.

e. *Tal y como es de conocimiento de la firma interventora, por el análisis que realizó para la entrega y recepción de los bienes comunes, bajo la capa de asfalto material que tiene la condición de acabado y no de elemento estructural (como lo interpreta erróneamente la administradora del EDIFICIO ALLEGRO-P.H., cuando técnicamente no lo es), se encuentra una placa de concreto con unas vigas de sesenta centímetros (60 cm) y una placa maciza con acero de refuerzo de veinte (20cm), es decir, que los parqueaderos cuentan con todas las condiciones de seguridad que se requieren en este tipo de estructuras y al ser asfalto simplemente acabado, como se expuso anteriormente, ante su desgaste natural o por mal uso, técnicamente no es factible la ocurrencia de situaciones imprevistas y negativas como las aludidas y que pueden causar daños materiales a los vehículos que sean estacionados o daños a la vida o la salud de quienes ingresan a dicha zona de parqueaderos para estacionarlos.*

f. *Según se expuso anteriormente y de conformidad con el ACUERDO DE TRANSACCIÓN varias veces mencionado, el EDIFICIO ALLEGRO-P.H., a través de la administración y de la firma interventora contratada, recibió a entera satisfacción los trabajos y actividades realizadas por parte de la sociedad STAD ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN S.A.S., y en consecuencia, los bienes comunes de la copropiedad, habiéndose realizado por parte de mi representada, con anterioridad a tal entrega formal, actividades de mantenimiento en el asfalto tal y como lo puede certificar y avalar la empresa interventora LACON S.A.S, representada legalmente por el Arquitecto Juan Felipe Añez Yépez.*

g. *Cabe anotar que el EDIFICIO ALLEGRO-P.H., recibió de mi representada en el mes de agosto de dos mil quince (2015), la suma de VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000) moneda legal colombiana, como aporte para el*



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

mejoramiento y futuras actividades de mantenimiento en la copropiedad según lo expuesto, recursos con los cuales sugerimos respetuosamente se adelanten las actividades de mantenimiento que son objeto de la queja de la referencia, y adicionalmente, todas las que requieran en el Edificio, pues según se ha podido evidenciar, tales trabajos no han sido realizados en debida forma por la administración.

8.2. *En cuanto a lo referente a la fachada del edificio:*

a. *Al igual que lo ocurrido en el tema de parqueaderos, lo expuesto por la Administradora y Representante Legal del EDIFICIO ALLEGRO-P.H., en cuanto a la fachada del mismo, es una situación que radica en un NO oportuno y correcto mantenimiento por parte de la administración de la copropiedad, que tal y como lo establece el numeral 7 del artículo 51 de la Ley 675 de 2001 ya citado..."*

b. *En virtud del ya mencionado Parágrafo de la Cláusula Quinta del ACUERDO DE TRANSACCIÓN, mi representada se obligó a atender oportunamente y en los términos exigidos por la legislación colombiana, los trabajos y actividades referentes únicamente a temas estructurales, más no a aspectos que solo se refieren a acabados (como en el presente caso), pues en virtud de la norma citada en el literal inmediatamente anterior, le corresponde a la administración del EDIFICIO ALLEGRO-P.H., velar porque realicen las actividades necesarias para el buen mantenimiento y cuidado de los bienes y zonas comunes de la copropiedad, incluyendo obviamente el tema de sus acabados, como lo es la fachada del edificio.*

c. *Tal como se ha reiterado, varias veces a lo largo del presente escrito, además de la inversión realizada por mi representada con la finalidad de entregar formalmente los bienes comunes no esenciales del EDIFICIO ALLEGRO-P.H., que superó los CIENTO TREINTA MILLONES DE PESOS (\$ 130.000.000) moneda legal colombiana, STAD ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN S.A.S, hizo entrega en el mes de agosto de dos mil quince (2015), de la suma de VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000) moneda legal colombiana, con la finalidad de que tales recursos hicieran parte de la reserva de la administración para inversiones en el mejoramiento de las zonas y bienes comunes y actividades de mantenimiento futuras, como lo es el objeto de la queja de la referencia.*

9. *Es relevante resaltarle a su Despacho, que el Gerente y Representante Legal de mi representada STAD ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN S.A.S., siempre ha atendido las consultas y observaciones realizadas por parte de la administración del EDIFICIO ALLEGRO – PH. Tan es así, que el pasado diecinueve (19) de enero de dos mil diecisiete (2017), viajó desde la ciudad de Cali (Valle del Cauca), lugar donde se encuentra domiciliado y residenciado, con el objetivo de verificar la situación expuesta por la Administradora y Representante Legal del Edificio en la queja de la referencia..."*



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO NO. 005 DEL 20 DE MARZO DE 2018

Pág. 1 de 13

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

Que de conformidad con los anteriores antecedentes y en concordancia con el artículo 5° del citado Decreto Distrital, mediante Radicados Nos. 2-2017-07426 y 2-2017-07427 de 9 de febrero de 2017 (Folios 25 a 26), se señaló fecha para la visita técnica el día 15 de marzo de 2017, diligencia a la que asistió la señora **OLGA LUCIA RAMÍREZ HERRERA**, en calidad de Administradora Delegada del Proyecto de Vivienda **EDIFICIO ALLEGRO** y el señor **ALÁN ALFREDO ALBORNOZ ROMO**, en calidad de Representante Legal de la Sociedad Enajenadora, tal como se logra corroborar en el Acta de Visita Técnica a folio 27 del expediente, de la que se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 17-149 del 23 de marzo de 2017 (Folios 40 a 47), que concluyó:

“HALLAZGOS

1. Condición de las fachadas

La reclamación se fundamenta en un informe presentado por la arquitecta Adriana Munevar en marzo de 2017 y aportado durante la diligencia (12 folios), según el cual: Dejar en manifiesto los problemas constructivos y de acabados encontrados en las fachadas de Edificio Allegro, las cuales deben ser sometidas a un proceso de Rehabilitación y Mantenimiento General por la constructora original, ya que dichas afectaciones generan problemas patológicos en la edificación, así como afectaciones en la Salud de los propietarios, catalogándose esto como una afectación Grave, a los intereses generales de la Copropiedad.

Los agentes causantes de los problemas patológicos pueden ser varios el asentamiento de la edificación, las variaciones de humedad, los agentes atmosféricos, la falla en el uso de algunos materiales, o la carencia de la impermeabilización.

El informe se acompaña de un registro fotográfico en el que se relacionan temas como:

Pañete y revestimiento de vigas, dilataciones horizontales, parte inferior correspondiente al gotero con grietas horizontales, uniones entre marcos de ventanas a placas o a muros laterales sin remate ni sello, fisuras verticales marcadas por el cambio de materiales, emboquillado de ladrillo con secciones de pegue incompleto, dilatación horizontal entre mampostería y alfajía, vanos de las ventanas más grandes que los marcos instalados, ladrillos sin impermeabilización con presencia de hongo, fisuras y desgaste de recubrimiento acrílico, sello impermeabilizante de marcos de ventanas cristalizados, humedad sobre láminas de dry Wall en balcones, humedades generadas por la acumulación puntual de agua en la terraza.

Con respecto a este informe, la Subdirección considera:

- De acuerdo al registro fotográfico ninguno de los temas relacionados compromete*



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

elementos estructurales ni es indicio de comportamientos irregulares del terreno o de la estructura.

- *No se detalla puntualmente en que sitios se presentan las presuntas afectaciones.*
- *Durante la diligencia solo es posible realizar inspección visual exterior a la fachada y al interior del apartamento 1002.*

En cuanto a las fachadas, no se evidencia la existencia generalizada de las patologías descritas en el informe.

Al interior del apartamento no se presentan fisuras o humedades, manifestaciones de las patologías descritas.

De acuerdo a lo anterior, considerando lo observado durante la diligencia y valorando el informe presentado, no se cuenta con elementos que permitan establecer la existencia de unas patologías generalizadas en las fachadas.

Esto aunado a la fecha de la entrega de los primeros inmuebles (diciembre de 2013), al hecho de que la fachada es un área común esencial que se entiende entregada con las áreas privadas y al carácter leve de las patologías encontradas que solo comprometen acabados (no se evidenció afectación de condiciones de habitabilidad), no es posible calificar este hecho como deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificación.

2. Hundimientos puntuales del acabado del área de parqueaderos en primer piso

Se observa deterioro y desgaste del acabado en asfalto del área de parqueaderos, que se manifiesta por pérdida de material y hundimientos, fenómenos que se concentran en unos pocos puntos.

Por tratarse de un material flexible, los hundimientos y deterioros puntuales se asocian al deterioro normal por tráfico vehicular y parqueo, esto considerando que ésta área se encuentra en funcionamiento hace más de 3 años.

En estas condiciones, no se establece existencia de deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificación.

3. Estado de la cubierta

Realizada la inspección, se observa que la cubierta se encuentra en buenas condiciones.

La reclamación hace referencia a presuntos apozamientos de agua. Al respecto se evidencia indicio de humedad alrededor de las tragantes de aguas lluvias, que no constituye un apozamiento de agua como tal sino que se trata de la humedad residual que se acumula alrededor de estos elementos.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO 13475 DEL 10 DE MARZO DE 2016

Pág. 8 de 11

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

Por otra parte, no se denuncia existencia de humedades en los apartamentos de los últimos pisos por este fenómeno.

No se establece existencia de deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificación.

Se considera, pues, que la corrección de todos los hechos objeto de reclamación corresponden a labores de mantenimiento por parte de la administración en lo relacionado con las áreas comunes y por cada propietario en lo atiente a las áreas privadas, tal como lo disponen las siguientes normas:

Código de la Construcción de Bogotá:

Sección A.3.5 MANTENIMIENTO DE EDIFICACIONES

ARTÍCULO A.3.5.1. Todas las edificaciones y sus partes componentes deben mantenerse en condiciones permanentes de seguridad y salubridad. Todos los equipos e instalaciones de servicios, medios de evacuación y sistemas de seguridad requeridos en una edificación, según las normas del presente Código o de cualesquiera otras reglamentaciones pertinentes, deben permanecer en buenas condiciones de funcionamiento.

PARÁGRAFO A.3.5.1.1. El propietario de la edificación es el responsable del correcto mantenimiento de la edificación y de sus equipos.

Ley 675 de 2001 (Ley de Propiedad Horizontal)

ART. 82.—Obligaciones de mantenimiento, reparación y mejoras. Las unidades inmobiliarias cerradas tendrán a su cargo las obligaciones de mantenimiento, reparación y mejoras de las zonas comunes y del espacio público interno de las unidades inmobiliarias cerradas, que serán pagados por los copropietarios

Se precisa que, de acuerdo a la información suministrada y a la documentación aportada, el 6 de agosto de 2015 se recibieron las áreas comunes y una compensación de \$20'000.000 por afectaciones que fueron conciliadas con la constructora mediante acuerdo de transacción firmado por las partes.

En dicho acuerdo, en su artículo quinto se establece:

Parágrafo: La constructora STAD ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. (antes SIETE CONSTRUCTORES S.A.S.) continuará haciendo seguimiento únicamente a lo que corresponda a la estabilidad estructural del edificio. ..."



Continuación del Auto "Por el cual se abstiene de abrir investigación 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 o más inmuebles destinados a vivienda. Lo anterior de conformidad con el numeral 12 Artículo 12 del Decreto Ley 1421 de 1993, el Acuerdo Distrital 16 de 1997, la Ley 66 de 1968, Decreto Ley 2610 de 1979 Decreto Ley 078 de 1987, Decreto Nacional 405 de 1994, Decreto Distrital 572 de 2015 y Decreto Distrital 121 de 2008.

Dentro de las competencias asignadas a la autoridad encargada de la inspección, vigilancia y control de la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, se encuentra la consagrada en el numeral 7° de artículo 2° del Decreto 78 de 1987, en virtud del citado artículo 2° y competencias asignadas al Distrito Capital y 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, función que 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, facultades 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 Art. 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 investigación contra la Sociedad Enajenadora **STAD ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIONES S.A.S.**, identificada con el NIT. 900.403.824-7, representada legalmente por el señor **ALÁN ALFREDO ALBORNOZ ROMO** (o quien haga sus veces).



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO NO. 445 DEL 20 DE MARZO DE 2017

Pág. 10 de 10

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

2. Oportunidad

El primer elemento para valorar la procedencia de la actuación en comento, es identificar para el caso concreto, los momentos descritos en el artículo 14 del Decreto Distrital 572 de 2015, relativos a la oportunidad para imponer sanción.

Esto es, la fecha de entrega de las zonas comunes del inmueble objeto de la queja, la cual tuvo lugar en diciembre de 2013, de acuerdo con el Acta de Visita Técnica (folio 27), mientras que frente a los hechos este Despacho tuvo conocimiento el día 16 de diciembre de 2017, cuando se interpuso de la queja.

3. 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."¹ (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."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

¹ Sentencia T-020 del 10 de febrero de 1998, Iv. P. DI'. Jorge Arango Mejía.

² Sentencia T-359 del 5 de agosto de 1997, M.P. Dr. Jorge Arango Mejía



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

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 la oportunidad de pronunciarse sobre el contenido de la queja y la participación en la práctica del informe de verificación de hechos, la legitimación, notificaciones, pruebas, competencias y recursos.

Con fundamento en ello, 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 (Decreto Distrital 572 de 2015).

4. Análisis probatorio

Revisado el acervo probatorio obrante en el expediente que nos ocupa y teniendo en cuenta el Informe de Verificación de Hechos emitido por el Área Técnica No. 17-149 de 23 de marzo de 2017 (Folios 40 a 47), se estableció que no existen deficiencias constructivas y/o desmejoramientos de especificaciones a cargo del enajenador, sino que corresponden a labores de mantenimiento, respecto de los hechos denunciados por el Administrador del **EDIFICIO ALLEGRO** como: "1. Condición de las fachadas, 2. Hundimientos puntuales del acabado del área de parqueaderos en primer piso y 3. Estado de la cubierta", razones por las cuales, este Despacho debe abstenerse de iniciar investigación administrativa, en concordancia con lo contenido en artículo sexto el Decreto Distrital 572 de 2015, a saber:

"(...) ARTÍCULO SEXTO. Auto de Apertura de Investigación. - Dentro del mes siguiente a la fecha de presentación del informe técnico, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o la dependencia que haga sus veces, determinará la procedencia de la apertura de investigación en el evento de encontrarse indicios o hechos que puedan constituir infracciones a la normatividad que rige el ejercicio de las actividades controladas. En caso contrario, se procederá a decretar la abstención de apertura de investigación y el archivo de las actuaciones administrativas adelantadas, mediante acto administrativo motivado (...)". (Subrayado fuera de texto)

6



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

ACTO NO. 443 DEL 20 DE MARZO DE 2016

Pág. 12 de 13

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

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 la presente actuación administrativa, de conformidad con el estudio realizado y el Informe de Verificación de Hechos No. 17-149 de 23 de marzo de 2017 (Folios 40 a 47), habida cuenta que al momento de la visita no se hallaron deficiencias constructivas o desmejoramiento en las especificaciones técnicas vigentes, sino labores de mantenimiento, por lo que es menester Abstenerse de abrir investigación contra la Sociedad Enajenadora **STAD ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIONES S.A.S**, identificada con el NIT. **900.403.824-7**, representada legalmente por el señor **ALÁN ALFREDO ALBORNOZ ROMO** (o quien haga sus veces), y ordenar el archivo del Expediente No. 1-1-2016-60452-1, en aplicación a lo estipulado en el Decreto Distrital No. 572 de 2015 y demás normas concordantes,

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Abstenerse de abrir investigación administrativa, contra la Sociedad Enajenadora **STAD ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIONES S.A.S**, identificada con el NIT. **900.403.824-7**, representada legalmente por el señor **ALÁN ALFREDO ALBORNOZ ROMO** (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. 1-2016-86233-1, por las razones expuestas en el presente acto administrativo.

ARTÍCULO TERCERO: Notifíquese el contenido del presente auto a la Sociedad Enajenadora **STAD ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIONES S.A.S**, identificada con el NIT. **900.403.824-7**, representada legalmente por el señor **ALÁN ALFREDO ALBORNOZ ROMO** y/o a su apoderada **MARÍA PAULA ROMERO PIÑERES**.

ARTÍCULO CUARTO: Notifíquese el contenido del presente auto a la señora **OLGA LUCÍA ALBORNOZ HERRERA**, en calidad de Administradora y/o Representante Legal (o quien haga sus veces), del proyecto de vivienda **EDIFICIO ALLEGRO - PROPIEDAD HORIZONTAL** 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 podrán interponer en la diligencia



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 445 DEL 26 DE MARZO DE 2018

Pág. 13 de 13

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

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

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

Dado en Bogotá, a los veintiséis (26) días del mes de marzo de dos mil dieciocho (2018).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ

Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Luis Alberto Gómez Lozano - Contratista SICVA
Revisó: Douglas Cano Moreno - Contratista SICVA