



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

TRAMITADO POR
DEPENDENCIA

Bogotá D.C.

Señor (a)
Representante Legal (o quien haga sus veces)
GRUPO CONSTRUCTORA CEMAR
CALLE 94A No. 11A-66 OFICINA 101
BOGOTÁ D.C
TELÉFONO: NA

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

2-2020-06446

FECHA: 2020-03-02 17:17 PRO 649361 FOLIOS: 1
ANEXOS: 5
ASUNTO: AVISO DE NOTIFICACION
DESTINO: GRUPO CONSTRUCTOR CEMAR S.A.S.
TIPO: OFICIO SALIDA
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Referencia: Aviso de Notificación
Tipo de acto administrativo: **RESOLUCIÓN No 304 de 25 de febrero de 2020**
Expediente No. **1-2017-15236-1**

Respetado (a) Señor (a):

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra del Acto Administrativo **RESOLUCIÓN No 304 de 25 de febrero de 2020** proferida por la Subdirección de Investigación 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.

Se informa que 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 podrán interponer en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación según el caso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 76 y siguientes de la ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y en literal i artículo 20 del Decreto Distrital 121 de 2008.

Cordialmente,

MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Diana Carolina Merchán - Profesional Universitaria
Anexos: 7 FOLIOS

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

Ya no
laboran en
esta dirección
02-03-2020



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 304 DE 25 DE FEBRERO DE 2020 Pág. 1 de 14

“Por la cual se cierra una investigación administrativa”

**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 079 de 2003 y 735 del 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 por el parágrafo del artículo 1 del Decreto Distrital 572 de 2015, asumió el conocimiento de la queja presentada por la señora MILENA FLOREZ CARDENAS, en calidad de propietaria del apartamento 402 del EDIFICIO SANTA CATALINA – PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la calle 155 A # 7 D 55, de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las zonas comunes del citado proyecto de vivienda, en contra de la sociedad enajenadora GRUPO CONSTRUCTOR CEMAR S.A.S., identificada con el Nit. 900.582.201-5, representada legalmente por el señor CESAR AUGUSTO PEREZ MORERA (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2017-15236 del 10 de marzo de 2017, Queja No. 1-2017-15236-1 (folios 1 a 17).

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 el responsable del proyecto de vivienda es la sociedad enajenadora CONSTRUCTOR CEMAR S.A.S., identificada con el Nit. 900.582.201-5, a la que le fue otorgado el registro de enajenación No. 2014133 (folio 31).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4 del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2017-21803 del 31 de marzo de 2017 (folio 21), este Despacho corrió traslado de la queja al enajenador para que en un término de diez (10) días hábiles se manifestara sobre los hechos denunciados e indicara de manera puntual si daría solución a los mismos.

Que de conformidad con los antecedentes expuestos y en atención a lo previsto en el artículo 5 del Decreto 572 de 2015, esta Subdirección estimó necesaria la realización de una visita de carácter técnico; mediante documentos con radicados No. 2-2018-56228 y 2-2018-56226 de 16 de noviembre de 2018 (folios 23 y 25), se comunicó tanto a la sociedad enajenadora



RESOLUCIÓN No.304 DE 25 DE FEBRERO DE 2020 Pág. 2 de 14

Continuación de la Resolución *“Por la cual se cierra una investigación administrativa”*

como a la quejosa, la fecha y hora de la práctica de la visita técnica al proyecto de vivienda materia de investigación, la diligencia se realizó el 14 de diciembre de 2018 con la participación de la señora MILENA FLOREZ CARDONA en calidad de quejosa (folio 28), sin presencia de la sociedad enajenadora

Que como consecuencia de la visita técnica realizada se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 19-1358 del 28 de noviembre de 2019 que obra en el expediente a folios 31 a 34, en el cual se concluyó:

“HALLAZGOS:

Señala la quejosa en la visita que del hecho No. 1 se encuentran subsanados todos, excepto el servicio de energía.

1. “SERVICIOS PÚBLICOS”

La quejosa dice que 3 meses antes de la visita el enajenador resolvió lo correspondiente a la instalación de los medidores de agua. Dice que el servicio de energía no ha sido subsanado.

Se observa que, a pesar de haber destinado el espacio para los medidores de energía, estos no se encuentran instalados.

Esto, da incumplimiento a lo establecido en las siguientes normas:

Ley 66 de 1968:

“(…) Artículo 10. La obligación de ejecutar las obras de urbanismos y de dotar a los inmuebles que se enajenen o prometan enajenar de los servicios públicos exigidos por las autoridades distritales o municipales en los planes o programas a que se refiere la presente Ley, no podrá descargarse en los adquirientes o transmitirse a terceros, salvo cuando se trate de contratos celebrados con otra persona dedicada a la misma actividad y ambos se hallen inscritos ante la Superintendente Bancario, en los términos del artículo 3 de esta Ley o cuando se trate de enajenar el terreno en bruto como un todo y no como parte de un plan de urbanización (...).”

Ley 675 de 2001:

“(…) ART. 80.—Cobro de los servicios públicos domiciliarios. Los urbanizadores y constructores de unidades inmobiliarias cerradas deberán instalar medidores de consumo de los servicios públicos domiciliarios para cada inmueble (...).”

Decreto 190 de 2004 (Plan de Ordenamiento Territorial):

“(…) Artículo 229. Requerimientos técnicos para instalaciones internas y acometidas (artículo 170 del Decreto 469 de 2003).

Los urbanizadores y constructores de obras nuevas para usos residencial, comercial y/o industrial están obligados a:

a. Cancelar los derechos de conexión de cada uno de los predios que conforman el proyecto.



RESOLUCIÓN No.304 DE 25 DE FEBRERO DE 2020 Pág. 3 de 14

Continuación de la Resolución "Por la cual se cierra una investigación administrativa"

b. Construir el sistema integral de gas natural, que incluye la instalación interna, las rejillas de ventilación, los ductos de evacuación y la instalación hidráulica para el agua caliente, de acuerdo con la normatividad vigente al momento de la ejecución de obra.

c. Construir las obras civiles necesarias para el tendido de las redes (excavación, tape y compactación) (...)"

Esto, se establece como deficiencia constructiva grave que afecta el uso de las zonas comunes y privadas del proyecto.

2. "IMPERMEABILIZACIÓN CUBIERTA"

Indica la quejosa que no hay acceso a la cubierta para mantenimiento y que 6 meses antes de la visita el enajenador realizó intervenciones a la misma, pero que continúan las afectaciones por goteras y filtraciones. Que por cuenta de ello se han visto afectados algunos bienes privados y las zonas comunes -estas últimas son las que se verifican en este expediente-

Se observa que a través del punto fijo se presentan filtraciones desde la cubierta y va bajando a través del punto fijo, lo cual se evidencia en los bordes de placa y en la escalera. Lo anterior, incumple lo establecido en el Acuerdo 20 de 1995, Código Distrital de Construcción, que dice:

"(...) ARTÍCULO B.5.1.3. Todos los elementos de una edificación, estructurales o no, que estén en contacto con el exterior deben protegerse adecuadamente contra la humedad, la temperatura o cualquier otro agente externo que pueda afectar tanto la apariencia y características físicas del elemento, como las condiciones mínimas de higiene, salubridad y comodidad internas.

(...)

ARTÍCULO B.5.3.3. Impermeabilización superficial.

La impermeabilización superficial debe hacerse cuando sea imposible impermeabilizar el hormigón, cuando después de realizada ésta haya quedado defectuosa, o cuando sea el tipo de impermeabilización más adecuado. Debe utilizarse impermeabilización superficial también en obras de mampostería o albañilería que así lo requieran. La impermeabilización superficial debe hacerse cumpliendo los requisitos siguientes:

(...)

PARÁGRAFO B.5.3.3.1. La impermeabilización superficial debe realizarse en forma tal, que evite que el agua penetre en el hormigón o mampostería, pero nunca impidiendo su salida (...)"

Según lo anterior, se establece que es una afectación grave que afecta el uso de las zonas comunes.

3. "NOMENCLATURA"

La quejosa indica que el documento de la nomenclatura no lo tiene la copropiedad. Se observa que el proyecto cuenta con nomenclatura.



RESOLUCIÓN No.304 DE 25 DE FEBRERO DE 2020 Pág. 4 de 14

Continuación de la Resolución “*Por la cual se cierra una investigación administrativa*”

Por este motivo, no corresponde a una deficiencia constructiva ni desmejoramiento de especificaciones.

4. “TERMINACIÓN Y ENTREGA DE ZONAS COMUNES”

Manifiesta la quejosa que las zonas comunes prometidas no han sido terminadas y mucho menos entregadas. Dice la señora que el salón comunal se encuentra con candado y la llave no ha sido entregada por el enajenador.

Se puede ver que el presunto salón se encuentra cerrado y con algunos elementos de construcción al interior y no se puede acceder al mismo.

Lo anterior, incumple lo establecido en la Ley 675 de 2001 en su artículo 24 establece:

“(…) Entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial. Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes. Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el edificio o conjunto, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios (...).”

Lo anterior constituye una deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones grave que afecta el uso de las zonas comunes.

5. “ACABADOS”

La quejosa indica que la pintura que fue aplicada, el tratamiento del piso de los parqueaderos no es el adecuado desde la entrega del proyecto, por lo cual se encuentra deteriorado el proyecto.

Se observa la mampostería y otros elementos de la fachada deteriorados, al igual que la pintura en el muro de cerramiento del aislamiento posterior y la pintura del punto fijo – este último por cuenta de las humedades tratadas anteriormente en este mismo informe -.

De acuerdo con esto y debido a que no ha existido una entrega de las zonas comunes por cuanto no han sido culminadas, se establece como deficiencia constructiva leve que no afecta el uso de las zonas comunes y debe dar cumplimiento a lo establecido en el Acuerdo 79 de 2003, el cual indica:

“(…) CAPITULO 8°.

EN LAS CONSTRUCCIONES



RESOLUCIÓN No.304 DE 25 DE FEBRERO DE 2020 Pág. 5 de 14

Continuación de la Resolución “*Por la cual se cierra una investigación administrativa*”

(0220)ARTÍCULO 23.- *Comportamientos que favorecen la seguridad en las construcciones. Quienes adelanten obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación o reparación, demolición de edificaciones o de urbanización, parcelación para construcción de inmuebles o de terrenos en las áreas rurales o urbanas, además de observar todas las normas sobre construcción de obras y urbanismo, deberán obtener los conceptos previos y las licencias a que haya lugar y tienen además la obligación de adoptar las precauciones para que los peatones o los vecinos de la construcción no corran peligro.*

Se deben observar los siguientes comportamientos que favorecen la seguridad en las construcciones:

(...)

12. *Reparar las deficiencias de construcción de las viviendas enajenadas y cumplir con las condiciones de calidad generalmente aceptadas, adoptando las medidas técnicas previstas en las normas ambientales vigentes y las condiciones ofrecidas en la venta (...)*”.

6. “**SEGURIDAD**”

La quejosa dice que no cuentan con vigilancia y seguridad.

Con respecto a este hecho, no se encuentra dentro del marco de competencias de esta subdirección, por cuanto no corresponde a deficiencia constructiva ni desmejoramiento de especificaciones, motivo por el cual no es posible calificar.

7. “**ADMINSITRACIÓN**”

Señala la quejosa que la administración no ha sido entregada por el enajenador a la copropiedad, motivo por el cual no cuentan con personería jurídica.

Al igual que el hecho inmediatamente anterior, no corresponde a deficiencia constructiva ni desmejoramiento de especificaciones, motivo por el cual no es posible calificar. (...)”

En ese orden, los hechos “1. Servicios públicos, 2. Impermeabilización de cubierta y terminación y entrega de zonas comunes, 4. Terminación y entrega de zonas comunes, y 5. Cabados” son deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones calificadas como graves y leve, respectivamente, que afectan el uso y habitabilidad de las zonas comunes, hallazgos frente a los cuales corresponde aclarar que no ha operado el fenómeno de pérdida de oportunidad para imponer sanciones y órdenes descrito en el artículo 14 del Decreto 572 de 2015, porque la sociedad enajenadora intervino los hechos y según lo manifestado en el informe de verificación de hechos No. 19-1358 del 28 de noviembre de 2019 la entrega de los bienes comunes no había sido culminada” .

Que en cumplimiento al artículo 6 del Decreto Distrital 572 de 2015 y en atención a que se encontraron posibles hechos constitutivos de infracciones a la normatividad que rige el ejercicio de las actividades controladas, esta Subdirección profirió el **Auto No. 4962 de 29 de noviembre de 2019**, por el cual se dio apertura a la investigación administrativa en contra de la sociedad enajenadora GRUPO CONSTRUCTOR CEMAR S.A.S., identificada con el Nit. 900.582.201-5, representada legalmente por el señor CESAR AUGUSTO PEREZ



RESOLUCIÓN No.304 DE 25 DE FEBRERO DE 2020 Pág. 6 de 14

Continuación de la Resolución *“Por la cual se cierra una investigación administrativa”*

MORERA (o quien haga sus veces), por los hechos **“1. Servicios públicos, 2- impermeabilización cubierta, 4-terminacion y entrega de zonas comunes y 5- acabados”** calificados como deficiencias constructivas graves y leves, descritos en el Informe de Verificación de Hechos No. 19-1358 del 28 de noviembre de 2019 (folios. 31-34).

Dicho auto de apertura 4962 de 29 de noviembre de 2019, le fue notificado a la investigada por publicación de aviso, conforme constancia de publicación por cinco (5) días, quedando debidamente notificado el 28 de enero de 2020 (folios 44 a 52).

Que mediante Auto 29 del 29 de enero de 2020 se ordenó de oficio la práctica de una prueba consistente en visita técnica a las zonas comunes del proyecto vivienda EDIFICIO SANTA CATALINA – PROPIEDAD HORIZONTAL, a fin de constatar las presuntas deficiencias constructivas especificadas en el Informe de Verificación de Hechos No 19-1358 del 28 de noviembre de 2019 programada para el día 10 de febrero de 2020 (folio 60) a la que asistió la señora MARIA STELLA TINJACA en representación de la quejosa y de otra parte el señor CESAR PEREZ en calidad de representante legal de la sociedad enajenadora.

Que las conclusiones de la visita técnica practicada a las zonas comunes del proyecto de vivienda en cuestión fueron plasmadas en el Informe de Verificación de Hechos No. 20-040 del 10 de febrero de 2020 (folios 61 a 63)

“HALLAZGOS

Según memorando radicado No. 3-2020-00485 se solicita al área técnica realizar visita técnica para dar cumplimiento al artículo segundo del Auto No. 30 del 29 de enero de 2020 “por el cual se ordena de oficio la práctica de una prueba”, a fin de unificar y verificar si persisten o no las deficiencias constructivas y/o desmejoramiento de especificaciones técnicas presentadas en zonas comunes del proyecto. Lo anterior en referencia del informe de verificación de hechos No. 19-1358 del 28 de noviembre de 2019.

Se realiza visita al edificio y se verifican los hallazgos que fueron calificados como deficiencias y/o desmejoramientos en el citado informe.

1. “SERVICIOS PÚBLICOS”

En el Informe de Verificación de Hechos No. 19-1358 del 28 de noviembre de 2019, se indica:



RESOLUCIÓN No.304 DE 25 DE FEBRERO DE 2020 Pág. 7 de 14

Continuación de la Resolución "Por la cual se cierra una investigación administrativa"

1. "SERVICIOS PÚBLICOS"

La quejosa dice que 3 meses antes de la visita el enajenador resolvió lo correspondiente a la instalación de los medidores de agua. Dice que el servicio de energía no ha sido subsanado.

(...)

Se observa que, a pesar de haber destinado el espacio para los medidores de energía, estos no se encuentran instalados.

(...)

Al momento de la visita anterior se indica que no habían sido instalados los medidores del servicio de energía. En la presente diligencia se comprueba que los medidores se encuentran instalados y se presume en funcionamiento.

Así las cosas, este hecho fue SUBSANADO por el enajenador.

2. "IMPERMEABILIZACIÓN CUBIERTA"

Indica el informe previo de verificación de hechos, acerca de este hecho, lo siguiente:

2. "IMPERMEABILIZACIÓN CUBIERTA"

Indica la quejosa que no hay acceso a la cubierta para mantenimiento y que 6 meses antes de la visita el enajenador realizó intervenciones a la misma, pero que continúan las afectaciones por goteras y filtraciones. Que por cuenta de ello se han visto afectados algunos bienes privados y las zonas comunes -estas últimas son las que se verifican en este expediente-.

Se observa que a través del punto fijo se presentan filtraciones desde la cubierta y va bajando a través del punto fijo, lo cual se evidencia en los bordes de placa y en la escalera.

(...)

Aunque no se puede acceder a la cubierta, dado que este es mediante el tránsito por las unidades privadas del último piso. El enajenador enseña las fotografías de la intervención realizada a la misma para efectos de subsanar las filtraciones que se presentaban hacia las unidades privadas adyacentes. Se indaga a los acompañantes del recorrido e indican que las afectaciones no continúan. Ello se corrobora con lo observado en el apartamento 402, donde el enajenador intervino las afectaciones. En dicho lugar no se observan trazas de humedad



RESOLUCIÓN No.304 DE 25 DE FEBRERO DE 2020 Pág. 8 de 14

Continuación de la Resolución “*Por la cual se cierra una investigación administrativa*”

Punto fijo central

Es de entender que la cubierta fue intervenida y que las manchas que se presentan en el punto fijo son producto de la intemperie a la que están expuestas estas zonas, las manchas que se observan se evidencian como consecuencia de las lluvias. No se pueden atribuir a defectos de la cubierta. También es de resaltar, que el proyecto empezó a tener entregas de las zonas comunes desde el año 2015, por lo que a la fecha se evidencia el deterioro normal de los mismos.

*Así las cosas, este hecho fue **SUBSANADO** por el enajenador.*

4. “**TERMINACIÓN Y ENTREGA DE LAS ZONAS COMUNES**”

En el Informe de Verificación de Hechos No. 19-1358 del 28 de noviembre de 2019, se indica:

4. “**TERMINACIÓN Y ENTREGA DE ZONAS COMUNES**”

Manifiesta la quejosa que las zonas comunes prometidas no han sido terminadas y mucho menos entregadas. Dice la señora que el salón comunal se encuentra con candado y la llave no ha sido entregada por el enajenador.

Se puede ver que el presunto salón se encuentra cerrado y con algunos elementos de construcción al interior y no se puede acceder al mismo.

(...)

Zonas Sociales

Indica el enajenador que las zonas comunes fueron entregadas en marzo de 2019 y que en la misma se hizo entrega de las zonas faltantes que se indicaban en la visita previa. Anota este que la constructora es propietaria de la mitad de las unidades privadas y que por ser una copropiedad pequeña entre los copropietarios ejercerán la administración del edificio.

*Así las cosas, este hecho fue **SUBSANADO** por el enajenador.*

5. “**ACABADOS**”

En el Informe de Verificación de Hechos No. 19-1358 del 28 de noviembre de 2019, se indica:



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No.304 DE 25 DE FEBRERO DE 2020 Pág. 9 de 14

Continuación de la Resolución “*Por la cual se cierra una investigación administrativa*”

5. “ACABADOS”

La quejosa indica que la pintura que fue aplicada, el tratamiento del piso de los parqueaderos no es el adecuado desde la entrega del proyecto, por lo cual se encuentra deteriorado el proyecto.

(...)

Se observa la mampostería y otros elementos de la fachada deteriorados, al igual que la pintura en el muro de cerramiento del aislamiento posterior y la pintura del punto fijo – este último por cuenta de las humedades tratadas anteriormente en este mismo informe (...)

Se expresa en visita que por las intervenciones se intervinieron los lugares referidos en el informe. Aunque en el recorrido se observa los acabados con alto nivel de deterioro por estar a la intemperie, para los casos referidos se debe tener de presente el tiempo de entrega de las unidades privadas.

*Por lo anterior, este hecho fue **SUBSANADO** por el enajenador”.*

Que mediante Auto 46 del 11 de febrero de 2020 se impuso oficiosamente la investigación y se corrió traslado para alegar de conclusión, el cual le fue debidamente comunicado a la sociedad enajenadora y al quejoso.

Que mediante escrito con radicado No. 1-2020-04453 del 25 de febrero de 2020 la sociedad enajenadora se presuntó escrito de los alegatos de conclusión en el que manifestó haber realizado todas las gestiones pertinentes y con ello cumplido con todas las exigencias legales en la realización y entrega del edificio SANTA CATALINAP-H.

Que teniendo en cuenta que el material probatorio existente dentro de la investigación en tanto que en última visita práctica por este Despacho a las zonas comunes del proyecto de vivienda EDIFICIO SANTA CATALINA, se corrobora que los hechos por los cuales se había aperturado la investigación se encontraban subsanados, así las cosas, este despacho concluye que las pruebas que existen dentro del proceso son suficientes para su resolución, esta Subdirección procederá a decidir de fondo la presente actuación administrativa, previo el siguiente:

ANÁLISIS DEL DESPACHO

1. Competencia.

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda cumple las funciones de



RESOLUCIÓN No.304 DE 25 DE FEBRERO DE 2020 Pág. 10 de 14

Continuación de la Resolución *“Por la cual se cierra una investigación administrativa”*

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, 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 7 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 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 presente investigación en contra de la sociedad enajenadora GRUPO CONSTRUCTOR CEMAR S.A.S., identificada con el Nit. 900.582.201-5, representada legalmente por el señor CESAR AUGUSTO PEREZ MORERA (o quien haga sus veces).

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:



RESOLUCIÓN No.304 DE 25 DE FEBRERO DE 2020 Pág. 11 de 14

Continuación de la Resolución "Por la cual se cierra una investigación administrativa"

"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 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. 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

¹ Corte Constitucional. Sentencia T-020 de 1998; Magistrado Ponente: Dr. Jorge Arango Mejía.

² Corte Constitucional. Sentencia T-359 de 1997; Magistrado Ponente: Dr. Jorge Arango Mejía



RESOLUCIÓN No.304 DE 25 DE FEBRERO DE 2020 Pág. 12 de 14

Continuación de la Resolución “*Por la cual se cierra una investigación administrativa*”

Esta Subdirección precisa que dio inicio a la presente investigación, debido a que en la visita de verificación de hechos practicada por el equipo técnico el día 14 de diciembre de 2018 a las zonas comunes del EDIFICIO SANTA CATALINA P-H enajenado por GRUPO CONSTRUCTOR CEMAR S.A.S., identificada con el Nit. 900.582.201-5, representada legalmente por el señor CESAR AUGUSTO PEREZ MORERA (o quien haga sus veces), se constató que los hechos que afecta las zonas comunes, están relacionados con “**1. Servicios públicos, 2- impermeabilización cubierta, 4-terminacion y entrega de zonas comunes y 5- acabados**” calificados como deficiencias constructivas graves y leves, descritos en el Informe de Verificación de Hechos No. 19-1358 del 28 de noviembre de 2019 (folios. 31-34) y en el Auto de apertura de investigación **No. 4962 de 29 de noviembre de 2019**.

En ese orden de ideas, este Despacho por considerar necesario y conforme a lo descrito en el artículo 40 del CPACA ordena practicar de oficio prueba técnica consistentes en visita a las zonas comunes del EDIFICIO SANTA CATALINA P-H ,a fin de constatar la persistencia o no de las deficiencias constructivas presentadas en el proyecto de vivienda en mención.

Actuación que se desplegar el 10 de febrero de 2020 y se consigna en el Informe de Verificación de Hechos No. 20-040 de 10 de febrero de 2020 (folios 61 a 63), el cual concluye que los hechos “**1. Servicios públicos, 2- impermeabilización cubierta, 4-terminacion y entrega de zonas comunes y 5- acabados**”, se encontraban subsanados por el enajenador.

4. Análisis de descargos

Dentro de la investigación el enajenador con radicado No. 1-2020-04453 del 25 de febrero de 2020 la sociedad enajenadora se presunto escrito de los alegatos de conclusión en el que manifestó haber realizado todas las gestiones pertinentes y con ello cumplido con todas las exigencias legales en la realización y entrega del edificio SANTA CATALINAP-H, argumentación que ya había sido corroborada por el área técnica en visita técnica desplegada el 10 de febrero de 2020 y con la presencia del señor Cesar Pérez en calidad de representante legal del investigado que los hechos objeto de investigación se encontraban superados por parte de este.

5. Fundamento Normativo de la decisión.

De todo lo anterior se colige, que el hecho materia de investigación fue debidamente atendido, subsanado por el enajenador, en observancia de lo establecido en los artículos



RESOLUCIÓN No.304 DE 25 DE FEBRERO DE 2020 Pág. 13 de 14

Continuación de la Resolución *“Por la cual se cierra una investigación administrativa”*

23 (Numeral 12) y 114 del Acuerdo Distrital 079 del 2003, en armonía con lo establecido en el artículo 49 de la Ley 1437 de 2011, que señalan:

- **Acuerdo 079 de 2003**

“(…) ARTÍCULO 23.- Quienes adelanten obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación o reparación, demolición de edificaciones o de urbanización, parcelación para construcción de inmuebles o de terrenos en las áreas rurales o urbanas, además de observar todas las normas sobre construcción de obras y urbanismo, deberán obtener los conceptos previos y las licencias a que haya lugar y tienen además la obligación de adoptar las precauciones para que los peatones o los vecinos de la construcción no corran peligro.

Se deben observar los siguientes comportamientos que favorecen la seguridad en las construcciones:

(…) ... 12. Reparar las deficiencias de construcción de las viviendas enajenadas y cumplir con las condiciones de calidad generalmente aceptadas, adoptando las medidas técnicas previstas en las normas ambientales vigentes y las condiciones ofrecidas en la venta (...).”

(…) ARTÍCULO 114.- Enajenación y construcción de vivienda. Toda persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda debe cumplir con lo dispuesto en las normas especiales sobre la materia y garantizar la seguridad y calidad de las construcciones...”

- **Ley 1437 de 2011**

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

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

(...)

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

En ese orden de ideas, teniendo en cuenta que los hechos **“1. Servicios públicos, 2- impermeabilización cubierta, 4-terminación y entrega de zonas comunes y 5- acabados”** que suscitó la presente investigación fueron debidamente resuelto y subsanado por la enajenadora GRUPO CONSTRUCTOR CEMAR S.A.S., identificada con el Nit. 900.582.201-5, representada legalmente por el señor CESAR AUGUSTO PEREZ MORERA (o quien haga sus veces), esta Subdirección encuentra mérito para proceder a cerrar la presente investigación y ordenar su correspondiente archivo, en vista de que el asunto discutido fue superado.



RESOLUCIÓN No.304 DE 25 DE FEBRERO DE 2020 Pág. 14 de 14

Continuación de la Resolución “*Por la cual se cierra una investigación administrativa*”

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Cerrar y archivar la investigación 1-2017-15236-1 de 10 de marzo de 2017, adelantada contra la enajenadora GRUPO CONSTRUCTOR CEMAR S.A.S., identificada con el Nit. 900.582.201-5, representada legalmente por el señor CESAR AUGUSTO PEREZ MORERA (o quien haga sus veces), de conformidad con lo expuesto en los numerales 3. *Análisis probatorio* y “5. *Fundamentos normativos de la decisión*” de la parte motiva del presente acto.

ARTÍCULO SEGUNDO: Notificar el contenido de esta Resolución a la enajenadora GRUPO CONSTRUCTOR CEMAR S.A.S., identificada con el Nit. 900.582.201-5, representada legalmente por el señor CESAR AUGUSTO PEREZ MORERA (o quien haga sus veces).

ARTÍCULO TERCERO: Notificar el contenido de esta Resolución al Administrador (a) (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda EDIFICIO SANTA CATALINA P-H, de esta ciudad.

ARTÍCULO CUARTO: 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 podrán interponer en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación según el caso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 76 y siguientes de la ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y en literal i artículo 20 del Decreto Distrital 121 de 2008.

ARTÍCULO QUINTO: La presente resolución rige a partir de su expedición.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda