

Bogotá D.C.

Señor (a)

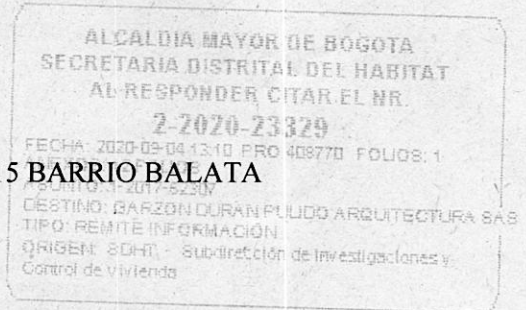
GARZON BALLESTEROS ALFONSO

Representate legal (o quien haga sus veces)

GARZON DURAN PULIDO ARQUITECTURA S.A.S.

CENTRO COMERCIAL VILLACENTRO BLOQUE A LOCAL 15 BARRIO BALATA

VILLAVICENCIO / META



Referencia: Aviso de Notificación

Tipo de acto administrativo: **RESOLUCIÓN No 2211 de 08 de octubre de 2019**

Expediente No. **1-2017-62307-1**

Respetado (a) Señor (a):

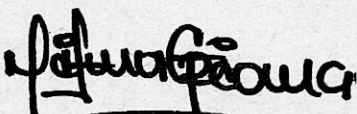
De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra del Acto Administrativo **RESOLUCIÓN No 2211 de 08 de octubre de 2019** proferida por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda 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: Raissa Ricaurte Rodriguez - Contratista SIVCV
Revisó: Diana Marcela Quintero Casas - Profesional Especializado - SIVCV
Anexas: 12 FOLIOS

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 2211 DE 08 DE OCTUBRE DE 2019 Pág. 1 de 21
“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 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 el señor **MIGUEL ANTONIO DIAZ PRADA**, en calidad de propietario del apartamento 301 del proyecto de vivienda **EDIFICIO FLOR AMARILLO 57 – PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la calle 57 # 36 A 69 de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las áreas privadas del citado inmueble, en contra de la sociedad enajenadora **GARZON DURAN PULIDO ARQUITECTURA S.A.S.**, identificada con el Nit. **900.338.186-8** representada legalmente por el señor **ALFONSO GARZON BALLESTEROS** (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2017-62307 del 04 de agosto de 2017, Queja No. 1-2017-62307-1 (folio 1 a 52).

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 **GARZON DURAN PULIDO ARQUITECTURA S.A.S.**, identificada con el Nit. **900.338.186-8**, a la que le fue otorgado el registro de enajenación No. 2012208 (folio 96).

Que según lo dispuesto en el artículo 4 del Decreto 572 de 2015, mediante oficio con radicado No. 2-2017-67808 de fecha 23 de agosto de 2017 (folio 56), se corrió traslado de la queja al enajenador, para que se pronunciara al respecto e indicara si daría o no solución a los hechos motivo de queja.

Que mediante radicado No. 1-2017-75244 del 11 de septiembre de 2017, el enajenador descurre el traslado de la queja señalando que: *“(...) En cuanto al incumplimiento de que habla el señor MIGUEL ANTONIO DIAZ PRADA, es de aclarar a esta entidad que en repetidas ocasiones se envió a costa de la constructora a los técnicos idóneos para garantizar las reparaciones locativas pertinentes y así cumplir con los requisitos de*



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 2211 DE 08 DE OCTUBRE DE 2019 Pág. 2 de 21

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

posventa (garantía) pero teniendo el grave problema que el cliente no les permite la entrada al apartamento(...)” (folios 57 a 72).

Que mediante radicado No. 1-2017-93354 del 02 de noviembre de 2017, el quejoso solicita se le otorgue una respuesta de fondo respecto de su queja y por medio de radicado No. 2-2017-100421 del 27 de noviembre del 2017, se le da respuesta señalando cual es el trámite dado a las quejas.

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 Nos. 2-2018-18919 y 2-2018-18921 de 02 de mayo de 2018 (folios 76 y 78), se comunicó tanto a la sociedad enajenadora como al quejoso, la fecha y hora de la práctica de la visita técnica a la unidad de vivienda materia de investigación, diligencia que se realizó el día 17 de mayo de 2018, con la participación del señor MIGUEL ANTONIO DIAZ PRADA en calidad de propietario del inmueble objeto de investigación y la señora NANCY YANETT BOSHELL en calidad de delegada de la sociedad enajenadora, conforme se evidencia en el Acta de Visita Técnica que obra en el expediente a folio 82.

Que como consecuencia de la visita técnica realizada se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 18-667 del 30 de octubre de 2018 (folios 87 a 95) en el cual se concluyó:

“HALLAZGOS

Se constatan los hechos consignados en la queja.

1. “Hay una plaga en los entresijos de bichos desconocidos que salen por las lámparas de luz afectando todo el apartamento y cayendo en muebles, camas, cocina, etc...”

Con respecto a este hecho se evidencia que, dentro de las lámparas empotradas en el cielo raso se encuentran insectos muertos, que al parecer intentan salir por estos espacios, pero no pueden hacerlo debido a que dichas luminarias fueron selladas con boquilla alrededor de ellas, quedando fijas y sin posibilidad de cambiarlas o hacerles mantenimiento. Comentan en el momento de la visita que la constructora fumigo esta área por garantía de postventa el mismo año que entregaron el apartamento, específicamente el 4 de octubre de 2014, pero no se solucionó el inconveniente ya que siguen apareciendo insectos en las luminarias.

Al respecto, el Código de la Policía enuncia lo siguiente:



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 2211 DE 08 DE OCTUBRE DE 2019 Pág. 3 de 21
Continuación de la Resolución “*Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo*”

Código de la Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003):

TITULO II

PARA LA SEGURIDAD

CAPITULO 8º. 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;

TITULO IX

PARA LA LIBERTAD DE INDUSTRIA Y COMERCIO Y LA PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES

CAPITULO 3º. LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO

(1130) 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.

Por lo anterior, se establece deficiencia constructiva que afecta las condiciones de habitabilidad, uso y funcionamiento de los bienes privados que no implican daño estructural, siendo una AFECTACIÓN GRAVE.

2. “1 Citófono habitación principal jamás funciona y no ha sido cambiado...”

Con respecto a este hecho se evidencia que, el citófono ubicado en la habitación principal no se encuentra en funcionamiento. Comenta el propietario que a pesar de haber reportado en varias ocasiones este inconveniente no lo han arreglado o cambiado.

Por lo tanto, ya que en la visita se estableció que, si fue ofrecido dicho citófono en la compra del inmueble, este debe estar en funcionamiento y, además, la reclamación sobre este hecho fue hecha oportunamente por garantías de postventas el mismo año de la entrega, solo que la constructora no ha realizado ninguna intervención al respecto.

Por lo tanto, debido a que dicho elemento fue ofertado, no está en funcionamiento y no ha sido intervenido, se califica como AFECTACIÓN LEVE. Se debe dar cumplimiento a la norma del Código de la Policía:



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 2211 DE 08 DE OCTUBRE DE 2019 Pág. 4 de 21
Continuación de la Resolución “*Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo*”

TITULO II
PARA LA SEGURIDAD
CAPITULO 8°
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;*

TITULO IX
PARA LA LIBERTAD DE INDUSTRIA Y COMERCIO Y LA PROTECCIÓN DE
LOS CONSUMIDORES
CAPITULO 3°
LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y
AL USUARIO

(1130)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.*

3. *“Están pendientes todos los remates, closets, pisos habitaciones y se están empezando a deteriorar más con los días al no ser reparados...”*

Con respecto a este hecho se evidencia que, el guardaescoba se encuentra desprendido en algunas áreas, debido a que fue mal instalado ya que se evidencia que el pegamento no recubre la superficie para generar mejor adherencia. Con respecto al armario de la habitación principal se constata que, el elemento superior de acabado de dicho armario se encuentra desprendido del cielo raso por lo que se infiere un mal proceso de instalación.

Por otro lado, los pirlanes y boca puertas se encuentran desprendidos también por un mal proceso de instalación y falta de pegamento en la totalidad de la superficie. De acuerdo con lo verificado en el documento de garantía de postventa del apartamento en la documentación aportada en el expediente, estos inconvenientes se presentaron desde su entrega, y no han sido solucionados.

Al respecto, el Código de la Policía enuncia lo siguiente:

Código de la Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003):



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 2211 DE 08 DE OCTUBRE DE 2019 Pág. 5 de 21

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

TITULO II

PARA LA SEGURIDAD

CAPITULO 8º. 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;

TITULO IX

PARA LA LIBERTAD DE INDUSTRIA Y COMERCIO Y LA PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES

CAPITULO 3º. LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO

(1130) 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.

Por lo anterior, se establece deficiencia constructiva que afecta las condiciones de habitabilidad, uso y funcionamiento de los bienes privados que no implican daño estructural, siendo una AFECTACIÓN GRAVE.

4. "Techos (las lamparas fueron emboquilladas y no se pueden reemplazar los bombillos sin deteriorar el techo), situación que se informó en su momento y de la que solo se limitaron a pintar..."

Al respecto se evidencia que, las lamparas de techo empotradas están selladas por el borde con boquilla por lo que no es posible retirarlas para cambiar los bombillos o para limpiarlos ya que están fijas. Además, comenta el propietario que, al intentar quitarlas el cielo raso se deteriora, por lo que no ha podido realizar mantenimiento a estas áreas.

Este hecho está siendo tratado en el numeral 1.

5. "Las chapas de las puertas sin arreglo (solo se arregló la de la habitación principal) ..."

Con respecto a este hecho se constata que, la puerta de la habitación auxiliar no tiene el pomo de la chapa instalada, por lo que no está siendo funcional. Este hecho fue reportado a la sociedad enajenadora el mismo año de la entrega por garantías



RESOLUCIÓN No. 2211 DE 08 DE OCTUBRE DE 2019 Pág. 6 de 21
Continuación de la Resolución “*Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo*”

de postventa, y desde ese momento no han realizado ninguna intervención al respecto.

Por lo anterior, se califica como AFECTACIÓN LEVE, debido a la falta de supervisión técnica, a la calidad del material utilizado y a que no ha sido intervenido por garantía y atención de post venta a pesar de habersele informado oportunamente a la sociedad enajenadora. Se debe dar cumplimiento al Título I de la Norma Sismo Resistente – NSR 10 y al Código de la Policía:

NSR 10 - I.2.3 — ALCANCE DE LA SUPERVISIÓN TÉCNICA

I.2.3.1 — El alcance de la supervisión técnica debe, como mínimo, cubrir los siguientes aspectos:

- (a) Aprobación de un programa de control de calidad de la construcción de la estructura de la edificación, o de los elementos no estructurales, cuando su grado de desempeño así lo requiera. Este programa de control de calidad debe ser propuesto por el constructor.*
- (b) Aprobación del laboratorio, o laboratorios, que realicen los ensayos de control de calidad.*
- (c) Realizar los controles exigidos por el Reglamento para los materiales estructurales empleados, y los indicados en I.2.4.*
- (d) Aprobación de los procedimientos constructivos propuestos por el constructor.*
- (e) Exigir a los diseñadores el complemento o corrección de los planos, cuando estos estén incompletos, indefinidos, o tengan omisiones o errores.*
- (f) Solicitar al ingeniero geotecnista las recomendaciones complementarias al estudio geotécnico cuando se encuentren situaciones no previstas en él.*
- (g) Mantener actualizado un registro escrito de todas las labores realizadas, de acuerdo con lo establecido en I.2.2.1.*
- (h) Velar en todo momento por la obtención de la mejor calidad de la obra.*
- (i) Prevenir por escrito al constructor sobre posibles deficiencias en la mano de obra, equipos, procedimientos constructivos y materiales inadecuados y vigilar porque se tomen los correctivos necesarios.*
- (j) Recomendar la suspensión de labores de construcción de la estructura cuando el constructor no cumpla o se niegue a cumplir con los planos, especificaciones y controles exigidos, informando, por escrito, a la autoridad competente para ejercer control urbano y posterior de obra.*
- (k) Rechazar las partes de la estructura que no cumplan con los planos y especificaciones.*
- (l) Ordenar los estudios necesarios para evaluar la seguridad de la parte o partes afectadas y ordenar las medidas correctivas correspondientes, supervisando los trabajos de reparación.*



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 2211 DE 08 DE OCTUBRE DE 2019 Pág. 7 de 21
Continuación de la Resolución “*Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo*”

(m) *En caso de no ser posible la reparación, recomendar la demolición de la estructura a la autoridad competente para ejercer control urbano y posterior de obra.*

(n) *Expedir la constancia de que habla el literal (h) de I.2.2.1.*

Código de la Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003):

TITULO II

PARA LA SEGURIDAD

CAPITULO 8º. 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;

TITULO IX

PARA LA LIBERTAD DE INDUSTRIA Y COMERCIO Y LA PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES

CAPITULO 3º. LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO

(1130) 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.

6. “Aluminio de las puertas y ventanería balcón rayados...”

Con respecto a este hecho se evidencia que, efectivamente la puerta del balcón la cual es en aluminio se encuentra rayada y no ha recibido mantenimiento ni ha sido cambiada por parte de la sociedad enajenadora a pesar de habersele comunicado oportunamente de las inconsistencias. De acuerdo con las garantías de postventas, esta puerta ha estado en estas condiciones desde la entrega del apartamento.

Por lo anterior, se califica como AFECTACIÓN LEVE, debido a la calidad del material utilizado y a que no ha sido intervenido a pesar de habersele informado oportunamente a la sociedad enajenadora. Se debe dar cumplimiento al Código de la Policía:

Código de la Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003):

TITULO II

PARA LA SEGURIDAD

CAPITULO 8º. EN LAS CONSTRUCCIONES



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 2211 DE 08 DE OCTUBRE DE 2019 Pág. 8 de 21

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

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;

TITULO IX

PARA LA LIBERTAD DE INDUSTRIA Y COMERCIO Y LA PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES

CAPITULO 3º. LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO

(1130) 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.

7. “Las instalaciones hidráulicas del calentador de agua instalado presentan desde el momento de entrega del apartamento, una fuga por lo que el mismo no se puede usar y está suspendido con el consecuente deterioro...”

Con respecto a este hecho se evidencia al prender el calentador de agua que, este presenta fugas en la entrada de agua al calentador y que los accesorios presentan un notable deterioro, por lo que no ha sido posible utilizarlo. Comenta el propietario que, este elemento se encuentra sin funcionamiento desde el momento de la entrega del apartamento y que la sociedad enajenadora no ha realizado ninguna intervención al respecto, aunque se le informó oportunamente el mismo año de la entrega del apartamento, lo cual puede ser corroborado en la documentación aportada al expediente.

Por lo anterior, se califica como AFECTACIÓN LEVE, debido a la calidad del material utilizado y a que no ha sido intervenido a pesar de habersele informado oportunamente a la sociedad enajenadora. Se debe dar cumplimiento al Código de la Policía:

Código de la Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003):

TITULO II

PARA LA SEGURIDAD

CAPITULO 8º. 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;



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 2211 DE 08 DE OCTUBRE DE 2019 Pág. 9 de 21
Continuación de la Resolución "Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo"

**TITULO IX
PARA LA LIBERTAD DE INDUSTRIA Y COMERCIO Y LA PROTECCIÓN DE
LOS CONSUMIDORES**

**CAPITULO 3°. LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL
CONSUMIDOR Y AL USUARIO**

(1130) 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.*

8. "El asentamiento del apartamento ha generado múltiples grietas que no han tenido servicio de postventa como se me ofreció..."

Al respecto, se constatan diferentes fisuras superficiales en muros de la habitación principal y en la sala comedor. Fisuras diagonales, horizontales y verticales, producto del asentamiento del edificio. Por otro lado, se evidencian fisuras superficiales en el cielo raso de la sala – comedor y las habitaciones debido al movimiento de las lamparas (fisuras generadas por intentar mover las lamparas incrustadas en el techo que se encuentran fijas y no se pueden retirar para hacer mantenimiento) y al asentamiento del edificio. Comenta el propietario que la sociedad enajenadora no ha realizado ninguna intervención al respecto a pesar de habersele informado oportunamente por garantías de postventas.

Por lo anterior, los daños ocasionados en los acabados del apartamento objeto de la queja, también constituyen afectación, por lo que se califica como AFECTACIÓN LEVE, debido a la falta de recuperación de los acabados deteriorados, los cuales no han sido intervenidos. Se debe dar cumplimiento a la norma del Código de la Policía:

Código de la Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003):

TITULO II

PARA LA SEGURIDAD

CAPITULO 8°. 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;

TITULO IX

**PARA LA LIBERTAD DE INDUSTRIA Y COMERCIO Y LA PROTECCIÓN DE
LOS CONSUMIDORES**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 2211 DE 08 DE OCTUBRE DE 2019 Pág. 10 de 21

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

CAPITULO 3º. LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO

(1130) 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.*

9. "Deposito (humedad por problema de aguas servidas). Este último punto es el más importante pues desde la fecha de entrega del apartamento viene presentándose reiteradas inundaciones en el costado su oriental del edificio, al interior de mi deposito con aguas servidas que no se sabe de dónde salen y que, por lo reiterado del problema, creo pueden comprometer a largo plazo la estructura del edificio. Este último problema requiere la siguiente intervención mínima: intervención deposito 6 para instalar filtro para abatir aguas de nivel freático..."

Con respecto a este hecho, en el momento de la visita se evidencian rastros de humedad en la parte inferior del muro del depósito 6, aunque no hay humedad activa, una fisura vertical en la parte exterior del muro y fisuras en la junta entre los muros. Estas fisuras son producto del asentamiento del edificio.

La constructora argumenta que, en el depósito 7 contiguo al del quejoso, realizaron una intervención para recolectar las aguas de nivel freático hacia una caja de aguas, y de esta manera ya no se ha vuelto a generar filtración de agua ni inundación en el depósito 6. Dicha intervención se realizó aproximadamente un año antes de la visita. Comentan que la filtración provenía del depósito que intervinieron.

Al respecto, aunque el hecho objeto de reclamación fue intervenido, los daños ocasionados en los acabados del depósito 6, objeto de la queja, también constituyen afectación, por lo que se califica como AFECTACIÓN LEVE, debido a la falta de recuperación de los acabados deteriorados como consecuencia del daño. Se debe dar cumplimiento a la norma del Código de la Policía:

**TITULO II
PARA LA SEGURIDAD
CAPITULO 8º.
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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 2211 DE 08 DE OCTUBRE DE 2019 Pág. 11 de 21
Continuación de la Resolución “*Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo*”

técnicas previstas en las normas ambientales vigentes y las condiciones ofrecidas en la venta;

TITULO IX

PARA LA LIBERTAD DE INDUSTRIA Y COMERCIO Y LA PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES

CAPITULO 3º.

LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO

(1130)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.

10. “Adicional a lo anterior, existen múltiples inconsistencias asociadas a las zonas comunes, tales como que en mi parqueadero hay una zona identificada como ciclerero, sin que al momento de la venta se me hubiese informado adecuadamente, por lo cual me siento asaltado en mi buena fe, pues ello ocasionara deterioro de mi vehículo...”

Al respecto, y de acuerdo con lo comentado por el propietario, en el área de su parqueadero están planteados unos ciclereros, no obstante, al revisar el plano No. 2 “Planta de Semisótano” de la radicación de documentos del proyecto, dichos ciclereros están ubicados en otra zona.

Por otro lado, en esta área se evidencia eflorescencias por humedad en piso, por lo que se infiere que la inundación de los depósitos que quedan cerca a este parqueadero afectó el piso al presentarse empozamiento de agua. Así mismo, en el muro de contención posterior al parqueadero se presenta desprendimiento de pintura por humedad proveniente del terreno.

Al respecto de las filtraciones el código de la construcción de Bogotá enuncia lo siguiente:

CAPÍTULO B.5 PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE

ARTÍCULO B.5.1.2. Deben utilizarse materiales, procesos y métodos adecuados para lograr edificaciones o partes de ellas resistentes a la intemperie tal como se exige en este capítulo y deben cumplirse además los requisitos aplicables de este código.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 2211 DE 08 DE OCTUBRE DE 2019 Pág. 12 de 21

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

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.

Por lo anterior, se establece deficiencia constructiva que afectan las condiciones de uso y funcionamiento de los bienes privados, por lo que se califica como AFECTACIÓN GRAVE. (...)

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. 4324 del 6 de diciembre de 2018 (folios 98 a 104), por el cual se dio apertura a la investigación administrativa en contra de la sociedad enajenadora **GARZON DURAN PULIDO ARQUITECTURA S.A.S.**, identificado con el Nit. **900.338.186-8** representada legalmente por el señor **ALFONSO GARZON BALLESTEROS** (o quien haga sus veces).

Que en atención al artículo 6 del Decreto Distrital 572 de 2015, este Despacho notificó el auto de apertura de investigación a la sociedad enajenadora mediante diligencia de notificación personal del 11 de enero de 2019 (folio 109). A su vez, bajo radicado No. 2-2019-00153 de 03 de enero de 2019, se comunicó el mencionado acto al propietario del apartamento 301 (folios 126 a 127).

Que mediante radicado No. 1-2019-02695 del 30 de enero de 2019, el enajenador presenta descargos, solicitando audiencia de mediación, que se practiquen pruebas testimoniales y además agrega que:

“(...) De otro lado cabe resaltar que la constructora GARZON DURAN PULIDO ARQUITECTURA S.A.S. siempre ha actuado con diligencia y voluntad de cumplir con sus obligaciones que el ordenamiento jurídico le impone para poder desarrollar el objeto social de una manera clara, eficiente, responsable y que de ninguna manera ha pretendido violar el Código de policía ni perjudicar a uno de sus clientes como lo manifiesta esta entidad en su informe de visita técnica del pasado 17 de mayo de 2018, donde manifiesta la posible violación al código de policía, pero como lo he recalcado durante este escrito de descargos, si el propietario no permite el ingreso al apartamento para sus respectivas reparaciones no será posible realizar las garantías reclamadas desde el exterior del apartamento objeto de reclamación. (...)” (folios 111 a 125)



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 2211 DE 08 DE OCTUBRE DE 2019 Pág. 13 de 21

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

Que en atención a la solicitud de audiencia de mediación realizada por parte del enajenador, en observancia al artículo 8 del Decreto Distrital 572 de 2015, este Despacho procedió a citar a los interesados, para diligencia que se llevó a cabo el día 28 de marzo de 2019, a la cual no asistió el quejoso, quien por medio de radicado No. 1-2019-13297 del 02 de abril de 2019, solicita se re programe la diligencia en razón a que no le llegó la citación en tiempo.

Que teniendo en cuenta la excusa del enajenador se reprograma la audiencia de mediación para el 23 de abril de 2019, la que contó con la participación del señor ALFONSO GARZON BALLESTEROS en calidad de representante legal de la sociedad enajenadora y el señor MIGUEL ANTONIO DIAZ PRADA en calidad de propietario del apartamento 301, según se observa en el Acta de Audiencia de Mediación que reposa en el expediente (folio 136) y en la cual se consignaron las siguientes manifestaciones:

“ (...).

Se le concede el uso de la palabra a la parte investigada quien manifiesta: Constructora esta dispuesta a realizar las intervenciones al interior del apartamento, para lo cual solicitó el plazo de un mes es decir al 23 de Mayo de 2019, si el señor Miguel permite el ingreso al apartamento.

Se le concede el uso de la palabra a la parte querellante quien manifiesta: Estoy de acuerdo con el plazo solicitado por la constructora y permitiré el ingreso al apartamento para que se realice la intervención al 23 de Mayo de 2019.

Frente a los puntos que se trata en la presente audiencia y de acuerdo a la intervención que realizan las partes, se tiene que hay acuerdo conciliatorio concediendo el plazo de un mes es decir al 23 de Mayo de 2019, cabe aclarar que cumplido el plazo solicitado por la constructora de no hacerse la intervención se tendrá como hechos no superados”

Que mediante radicado No. 1-2019-14172 del 09 de abril de 2019, la apoderada de la sociedad enajenadora allega escrito señalando que el propietario del inmueble no permite el ingreso al apartamento impidiendo la subsanación de los hechos (folios 137 a 138).

Que mediante radicado No. 1-2019-18251 del 07 de mayo de 2019, la apoderada de la sociedad enajenadora allega acta de entrega y recibo de conformidad y paz y salvo, con fecha 6 de mayo del presente año y dentro del cual se evidencia las reparaciones realizadas por la



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 2211 DE 08 DE OCTUBRE DE 2019 Pág. 14 de 21

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

sociedad enajenadora y en la que observa que todos los hechos objeto de investigación fueron subsanados por la sociedad enajenadora (folios 139 a 140).

Que por medio de auto No. 3005 del 4 de julio de 2019 (folio 141 a 143), se negó la solicitud de pruebas testimoniales solicitadas por la sociedad enajenadora, el mencionado auto fue comunicado con los radicados No. 2-2019-35469 y 2-2019-35470 del 10 de julio de 2019 (folios 144 a 149).

Que continuando con el trámite dispuesto en el Decreto Distrital 572 de 2015, mediante Auto No. 3232 del 25 de julio de 2019 (folio 156 a 158), se impulsó oficiosamente la investigación y se corrió traslado al enajenador para alegar de conclusión, el cual fue comunicado a los interesados con los radicados No. 2-2019-48618 y 2-2019-46872 del 02 de septiembre de 2019 (folios 160 y 165).

Que el enajenador por medio de apoderado alega de conclusión, mediante radicado No. 1-2019-34977 del 18 de septiembre de 2019 (folios 107 a 109) señalando que:

“(…) Mi alegatos de conclusión son determinar que finalmente se respondió por la garantía conforme a compromiso de GARZON DURAN PULIDO ARQUITECTURA SAS , no solo con los requerimientos realizados por esta entidad, sino que también por la garantía de postventa que se realiza no solo con el quejoso sino con los demás clientes que así lo manifiesten frente a la constructora, pues esta garantía no se había podido cumplir por la falta de consentimiento para ingresar al apartamento 301 del proyecto de vivienda EDIFICIO FLOR AMARILLO (...).”

Que teniendo en cuenta que la etapa para la presentación de los alegatos quedó agotada y que las pruebas que existen dentro del proceso son suficientes para su resolución, está 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 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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 2211 DE 08 DE OCTUBRE DE 2019 Pág. 15 de 21
Continuación de la Resolución “*Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo*”

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 Subsecretaría 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 **GARZON DURAN PULIDO ARQUITECTURA S.A.S.**, identificado con el Nit. **900.338.186-8** representada legalmente por el señor **ALFONSO GARZON BALLESTEROS**.

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 2211 DE 08 DE OCTUBRE DE 2019 Pág. 16 de 21

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

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 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

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 17 de mayo de 2018 al apartamento 301 del proyecto de vivienda **EDIFICIO FLOR AMARILLO 57 – PROPIEDAD HORIZONTAL**, enajenado por la sociedad enajenadora **GARZON**

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.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 2211 DE 08 DE OCTUBRE DE 2019 Pág. 17 de 21

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

DURAN PULIDO ARQUITECTURA S.A.S., identificado con el Nit. 900.338.186-8, se constató que los hechos que afecta las áreas privadas de la unidad de vivienda atinentes a “*1. Hay una plaga en los entrepisos de bichos desconocidos que salen por las lámparas de luz afectando todo el apartamento y cayendo en muebles, camas, cocina, etc., 2. 1. Citófono habitación principal jamás funciona y no ha sido cambiado, 3. Están pendientes todos los remates, closets, pisos habitaciones y se están empezando a deteriorar más con los días al no ser reparados, 5. Las chapas de las puertas sin arreglo, 6. Aluminio de las puertas y ventanería balcón rayados, 7. Las instalaciones hidráulicas del calentador de agua instalado presentan desde el momento de entrega del apartamento, una fuga por lo que el mismo no se puede usar y está suspendido con el consecuente deterioro, 8. El asentamiento del apartamento ha generado múltiples grietas que no han tenido servicio de postventa como se me ofreció, 9. Deposito (...), y 10. Adicional a lo anterior, existen múltiples inconsistencias asociadas a las zonas comunes, tales como que en mi parqueadero (...)*”, constituyeron deficiencias constructivas calificadas como afectaciones leves y graves, respectivamente, conforme lo plasmado en el Informe de Verificación de Hechos No. 18-667 de 30 de octubre de 2018 y en el Auto de apertura de investigación No. 4324 de 6 de diciembre 2018 (folios 98 a 104).

Por su parte, se tiene que, en audiencia de mediación del 23 de abril de 2019, los interesados manifestaron que se realizaría intervención a los hechos a más tardar el 23 de mayo del presente año, y posteriormente, mediante el radicado No. 1-2019-18251 del 07 de mayo de 2019 se allega “*acta de entrega y recibo de conformidad*” de todos los hechos objeto de la queja, documento suscrito por el señor MIGUEL ANTONIO DIAZ PRADA, en condición de quejoso, quien manifiesta haber recibido los trabajos a conformidad sin manifestaciones u observaciones adicionales respecto de los trabajos de subsanación ejecutados por la sociedad responsable.

De ese modo, una vez analizado el expediente y las manifestaciones expuestas por los interesados, junto con el acta de entrega y recibo a satisfacción de las labores de corrección de los hallazgos, en la cual se declaró que los hechos fueron intervenidos por la sociedad enajenadora y que por lo tanto se entienden como superados, este Despacho procederá a cerrar la investigación administrativa, toda vez que el responsable corrigió de manera oportuna las infracciones normativas en que había incurrido durante el ejercicio de su actividad.

4. Análisis de descargos



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 2211 DE 08 DE OCTUBRE DE 2019 Pág. 18 de 21

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

Mediante escritos con radicado No. 1-2019-02695 del 30 de enero del 2019 (folios 111 a 125) y 1-2019-34977 del 18 de septiembre del 2019 (folios 167 a 169) el representante legal y la apoderada especial de la sociedad enajenadora, respectivamente, rindieron las explicaciones que estimaron necesarias para ejercer su derecho de defensa con relación a los argumentos planteados en la parte motiva del Auto de apertura de investigación No. 4324 del 6 de diciembre del 2018, y presentaron alegatos de conclusión conforme a lo consignado en el auto No. 3232 del 25 de julio del 2019. En ese orden, procede este Despacho a analizar los descargos propuestos.

Aunado a lo anterior, revisado el expediente relacionado a la investigación que se adelanta, se evidencia que la sociedad enajenadora por medio de radicado No. 1-2019-18251 del 07 de mayo de 2019, señaló que los hechos fueron subsanados y las deficiencias quedaron saneadas y reparadas, en su totalidad.

Una vez verificado el expediente, la audiencia de mediación y el acta de entrega a satisfacción, se evidencia que los hechos fueron subsanados por la sociedad enajenadora y los mismos fueron recibidos a satisfacción por parte del propietario del apartamento 301 del proyecto de vivienda en cuestión.

Se puede evidenciar en el Acta de entrega y recibo de conformidad de fecha del 06 de mayo de 2019, que consta la firma del propietario del apartamento 301 el señor MIGUEL ANTONIO DIAZ PRADA, donde consignaron las reparaciones realizadas, de la siguiente forma:

- “1) Se revisó el tema de los presuntos bichos que existan entre pisos quedando subsanado.*
- 2) Se arregló citófono de la habitación principal.*
- 3) Se realizaron los remates de los closets y pisos de habitaciones.*
- 4) Se arregló las emboquilladas de los bombillos.*
- 5) Se colocó tapa de la caja del depósito.*
- 6) Se arreglaron las chapas de las habitaciones a excepción de la habitación principal.*
- 7) El rayado del aluminio de las puertas y ventana del balcón.*
- 8) Se reviso la instalación hidráulica del calentador de agua, el cual presentaba fuga.*
- 9) Se reviso y solucionó el problema de aguas servidas del depósito correspondiente al apartamento 301.*
- 10) Revisión del tema de zonas comunes, quedo claro cuál es el parqueadero sin intervenir con el ciccletero.*
- 11) Se corrigió las grietas producidas por el asentamiento del apartamento.”*



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 2211 DE 08 DE OCTUBRE DE 2019 Pág. 19 de 21
Continuación de la Resolución “*Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo*”

Lo cual deja en evidencia que todos los hechos objeto de investigación fueron subsanados oportunamente y en debida forma por la sociedad enajenadora.

En vista de lo anterior, analizada el acta de entrega y recibo de conformidad, en conjunto con las demás manifestaciones que obran en el expediente, se tiene que las mismas constituyen elementos probatorios suficientes para acreditar que las deficiencias constructivas padecidas en las áreas privadas del apartamento 301 del proyecto de vivienda en cuestión fueron subsanadas, lo que conduce a que este Despacho proceda a cerrar la presente investigación administrativa, toda vez que se comprobó que la sociedad enajenadora **GARZON DURAN PULIDO ARQUITECTURA S.A.S.**, identificada con el Nit. **900.338.186-8** representada legalmente por el señor **ALFONSO GARZON BALLESTEROS** (o quien haga sus veces), se acogió de manera oportuna a las normas del régimen de enajenación de inmuebles destinados a vivienda que habían sido infringidas.

5. Fundamento normativo de la decisión

De todo lo anterior se colige, que los hechos materia de investigación fueron debidamente atendidos, subsanados por el enajenador y recibidos a satisfacción por parte del propietario del inmueble, en observancia de lo establecido en los artículos 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 Distrital 079 del 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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 2211 DE 08 DE OCTUBRE DE 2019 Pág. 20 de 21
Continuación de la Resolución “*Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo*”

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 irregulares que suscitaron la presente investigación ya fueron subsanados por la sociedad enajenadora, esta Subdirección encuentra mérito para proceder a cerrar la presente investigación y ordenar su correspondiente archivo, en vista de que el asunto discutido ya fue intervenido y subsanado por el enajenador, como se constata en el expediente a folio 140. Lo anterior, sin perjuicio de la responsabilidad que le atañe al enajenador por la reaparición de los hechos dentro de los términos dispuestos por el artículo 14 del Decreto Distrital 572 de 2015.

En mérito de lo expuesto, esta Subdirección, en ejercicio de sus facultades,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Cerrar la investigación administrativa adelantada contra la sociedad enajenadora **GARZON DURAN PULIDO ARQUITECTURA S.A.S.**, identificada con el Nit. **900.338.186-8**, representada legalmente por el señor **ALFONSO GARZON BALLESTEROS** (o quien haga sus veces), de conformidad con lo expuesto en los numerales “3. *Análisis probatorio*, 4. *Análisis de descargos*” y “5. *Fundamentos normativos de la decisión*” de la parte motiva del presente acto.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 2211 DE 08 DE OCTUBRE DE 2019 Pág. 21 de 21
Continuación de la Resolución "Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo"

ARTÍCULO SEGUNDO: Archivar el expediente relacionado a la investigación administrativa adelantada mediante radicado No. 1-2017-62307 del 04 de agosto de 2017, Queja No. 1-2017-62307-1.

ARTÍCULO TERCERO: Notificar el contenido de la presente Resolución la sociedad enajenadora **GARZON DURAN PULIDO ARQUITECTURA S.A.S.**, identificada con el Nit. **900.338.186-8** representada legalmente por el señor **ALFONSO GARZON BALLESTEROS** (o quien haga sus veces).

ARTÍCULO CUARTO: Notificar el contenido de la presente Resolución al señor **MIGUEL ANTONIO DIAZ PRADA** (o quien haga sus veces) en calidad de propietario del apartamento 301 del proyecto de vivienda **EDIFICIO FLOR AMARILLO 57 – PROPIEDAD HORIZONTAL**, en 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 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 SEXTO: La presente resolución rige a partir de su expedición.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C., a los ocho (08) días del mes de octubre de dos mil diecinueve (2019).


NATALIA TAMAYO CHAFARRO

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda (E)

Atajos

Enajenadores

Enajenadores: GARZON DURAN PULIDO ARQUITECTURA SAS

Ver Registro de Cambios	PDF
Asunto: 2012208-1	No Publicable:
Número Radicación: 2012208	Fecha Radicación: 2012-10-12
Estado: Activo	Registro Actual: 2012208
Enajenador: GARZON DURAN PULIDO ARQUITECTURA SAS	Tipo Persona: Jurídica
Nacionalidad: COLOMBIA	Tel. Principal: 6716727 - 3103247574
Telefono Alternativo: 3118897248	Fax: 6716727
Tipo Identificación: NIT	Número Identificación:
	NIT: 900.338.186-8
Departamento Expedición: BOGOTÁ	Ciudad Expedición: BOGOTA
Estado Sociedad: Activa	Email: constructorabiothecne@outlook.com
Página Web:	Email Alternativo: floramantillo57@hotmail.com
ESAL:	
Asignado a: wlopezc	Fecha de Creación: 2012-10-16 12:51 por wlopezc
	Última Modificación: 2016-06-21 14:46 por admin

Direcciones

Notificación	Alternativa
Dirección: C C VILLACENTRO Bloque A Local 15 Barrio BALATA	Dirección: CL 57 36 A 69
Ciudad: VILLAVICENCIO	Ciudad: BOGOTA
Localidad:	Localidad: Teusaquillo

Información Adicional

Descripción: CONSTITUCION : QUE POR DOCUMENTO PRIVADO DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DE VILLAVICENCIO DEL 18 DE ENERO DE 2010 , INSCRITA EL 5 DE FEBRERO DE 2010 BAJO EL NUMERO 00033856 DEL LIBRO IX, SE CONSTITUYO LA PERSONA JURIDICA GARZON DURAN PULIDO ARQUITECTURA S.A.S.

DIRECCION DE NOTIFICACION JUDICIAL :BLOQUE ALOCAL 15 CC. VILLACENTRO BARRIO NOTIFICACION: BALATA
MUNICIPIO JUDICIAL: VILLAVICENCIO
E-MAIL NOT. JUDICIAL: constructorabiothecne@outlook.com
TELEFONO NOTIFICACION JUDICIAL 1: 6716727
TELEFONO NOTIFICACION JUDICIAL 3: 3103247574
FAX NOTIFICACION JUDICIAL: 6716727

biothecne.ci@hotmail.com

Todo Registro **Proyectos de Vivienda** Obligaciones Investigaciones Correspondencia Monitoreo Intervencidas Otro

Expedientes

Número de Expediente	Dependencia	Serie	Subserie
1-2014-20383-1	5.1	INFORMES	INFORME DERIVADO DE LAS OBLIGACIONES DE REGISTRO DE ENAJENADOR
1-2017-62307-1	5.2		
2012208-1	5.1	REGISTROS Y CANCELACIONES DE REGISTROS COMO ENAJENADORES DE VIVIENDA	
3-2014-25631-1	5.2		
3-2015-13212-504	5.2		
3-2016-05456-313	5.2		
3-2016-47430-574	5.2		

Representantes Legales

Nombre	Número Identificación	Vigente	Cargo	Email	Última Mc
ALFONSO GARZON BALLESTEROS	79132122	Si	Gerente	constructorabiothecne@outlook.com	2012-10-

Proyectos De Vivienda

Proyecto	Etapas	Núm Radicación	Apartamentos	Casas	Estrato	VIS	Dirección Actual del Proyecto	Localidad
FLOR AMARILLO 57		400020120346			5		CL 57 36 A 69	Teusaqu

Estados Financieros

Referencia	Año	Fecha de Recepción	Última Mc
2012 - GARZON DURAN PULIDO ARQUITECTURA SAS	2012	2014-03-28	2014-04-
2013 - GARZON DURAN PULIDO ARQUITECTURA SAS	2013	2014-10-23	2014-11-
2014 - GARZON DURAN PULIDO ARQUITECTURA SAS	2014	2015-10-27	2015-11-
2015 - GARZON DURAN PULIDO ARQUITECTURA SAS	2015	2016-05-05	2016-05-
2016 - GARZON DURAN PULIDO ARQUITECTURA SAS	2016	2017-04-10	2017-07-
2017 - GARZON DURAN PULIDO ARQUITECTURA SAS	2017	2018-04-26	2018-09-
2018 - GARZON DURAN PULIDO ARQUITECTURA SAS	2018	2019-04-23	2019-08-

Quejas

Número de Queja	Fecha Solicitud	Medio	Nombre	Número Identificación	Asunto
1-2017-62307-1	2017-08-04	Escrita	Miguel Antonio Diaz Prada	79692474	1-2017-62307-1
2-2012-68856-1-1	2012-11-01	Escrita	SFS - SIVCV de SDHT		2-2012-68856-1-1