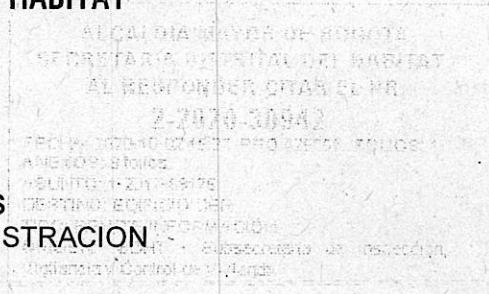




SECRETARÍA DEL HÁBITAT

Bogotá D.C.



Señor (a)  
**EDIFICIO CER P.H.**  
**ADMINISTRADOR O QUIEN HAGA SUS VECES**  
CARRERA 46 No. 144 – 30 OFICINA DE ADMINISTRACION  
BOGOTÁ D.C.

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**  
Tipo de acto administrativo: **RESOLUCIÓN No 446 del 4 de Septiembre de 2020**  
Expediente No. **1-2017-88176-1**

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 **RESOLUCION No 446 del 4 de Septiembre de 2020** proferida por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del H10ábitat.

Se informa que al realizarse varios reenvíos de la citación a la dirección de notificación sin tener comparecencia o entrega efectiva se acude a esta notificación subsidiaria.

La notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

Contra la presente resolución procede el recurso de reposición ante este Despacho y el de Apelación ante la Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, los cuales se interponer en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Cordialmente,

**MILENA GUEVARA TRIANA**  
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: *Diana Ruano – Contratista SIVCV*  
Revisó: *Diana Carolina Merchán Baquero - Profesional Universitario Grado Doce SIVCV*  
Aprobó: *Diana Marcela Quintero Casas – Profesional Especializado SIVCV*  
Anexo: 9 Folios

*Administradora  
takeida, vigilante  
no autorizado para  
recibir y firmar  
07/10/2020.*

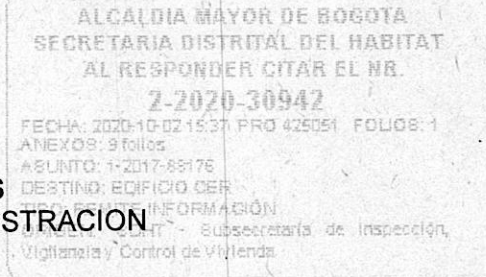




SECRETARÍA DEL  
HÁBITAT

Bogotá D.C.

Señor (a)  
**EDIFICIO CER P.H.**  
**ADMINISTRADOR O QUIEN HAGA SUS VECES**  
CARRERA 46 No. 144 – 30 OFICINA DE ADMINISTRACION  
BOGOTÁ D.C.



Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**  
Tipo de acto administrativo: **RESOLUCIÓN No 446 del 4 de Septiembre de 2020**  
Expediente No. **1-2017-88176-1**

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 **RESOLUCION No 446 del 4 de Septiembre de 2020** proferida por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del H10ábitat.

Se informa que al realizarse varios reenvíos de la citación a la dirección de notificación sin tener comparecencia o entrega efectiva se acude a esta notificación subsidiaria.

La notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

Contra la presente resolución procede el recurso de reposición ante este Despacho y el de Apelación ante la Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, los cuales se interponer en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Cordialmente,

**MILENA GUEVARA TRIANA**  
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

*Elaboró: Diana Ruano – Contratista SIVCV*  
*Revisó: Diana Carolina Merchán Baquero - Profesional Universitario Grado Doce SIVCV*  
*Aprobó: Diana Marcela Quintero Casas – Profesional Especializado SIVCV*  
*Anexo: 9 Folios*

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HABITAT

RESOLUCIÓN No. 446 DEL 4 DE SEPTIEMBRE DE 2020 Pág. 1 de 15

*“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 de 2019, demás normas concordantes, y,

**CONSIDERANDO:**

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, en virtud de su competencia y de conformidad con lo dispuesto por el parágrafo del artículo 1° del Decreto Distrital 572 de 2015, asumió conocimiento de la queja recibida mediante el aplicativo del Sistema Distrital de Quejas y Soluciones con el que cuenta el Distrito de Bogotá, en razón a las presuntas irregularidades presentes en las zonas comunes del EDIFICIO CER P.H., ubicado en la Carrera 46 # 144 – 30 de esta ciudad, contra el enajenador CARLOS EDUARDO RAMÍREZ CARO, identificado con la cédula de ciudadanía N°.172.451, actuación a la que le correspondió el Radicado N°.1-2017-88176 del 18 de octubre de 2017, queja N°.1-2017-88176-1 (Folio 1).

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 el enajenador CARLOS EDUARDO RAMÍREZ CARO, identificado con la cédula de ciudadanía N°.172.451, al que le fue otorgado el registro de enajenación N°.2012097.

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado N°.2-2017-96758 del 16 de noviembre de 2017 (folio 4), este Despacho corrió traslado de la queja al enajenador para que en un término de diez (10) días hábiles se manifestara sobre los hechos e indicara de manera puntual si daría solución a los mismos; así mismo, se dio a conocer de dicho traslado al quejoso mediante radicado N°.2-2017-96755 del 16 de noviembre de 2017. (folio 3).

Que el enajenador, mediante oficio N°.1-2017-102343 del 01 de diciembre de 2017 (folios 5 al 36), se pronunció en relación al traslado realizado, manifestando lo siguiente:

“(…)

1. No es cierto como se manifiesta en la queja conocida por su Despacho, que el suscrito, sea propietario del Edificio Cer, ubicado en la carrera 46 No. 144 – 30, pues como consta en los

**RESOLUCIÓN No. 446 DEL 4 DE SEPTIEMBRE DE 2020** Hoja No. 2 de 15

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

*certificados de libertad y tradición adjuntos, soy propietario únicamente de 7 inmuebles, de los cuales 5 tengo en arrendamiento.*

*2. Desconoce el suscrito la persona que se esta viendo afectada por las presuntas irregularidades constructivas del Edificio mencionado, pues hasta la fecha no ha recibido por parte de ninguno de mis arrendatarios queja o reclamo por deterioro en tuberías o deficiencias constructivas que estén poniendo en peligro su vida y su integridad. Hasta la fecha en mi calidad de arrendador he subsanado todas las fallas, deterioro y demás deficiencias propias de cualquier apartamento que se encuentre en uso y que según la Ley 820 de 2003, corresponde al arrendador.*

*(...)*

*3. Tampoco es cierto que el edificio en mención no tenga Reglamento de Propiedad Horizontal, ni administrador. Como puede verificar la Secretaría del Hábitat, mediante escritura pública, se constituyó el reglamento de propiedad horizontal del Edificio Cer. Documento que será anexado al presente escrito.*

*4. Por último y en aras de desvirtuar las afirmaciones, elevadas por el quejoso, que, en todo caso, no tuvieron ningún soporte probatorio, remito para su conocimiento la licencia de construcción del Edificio, así como fotografías, donde no sólo se puede verificar la legalidad de la construcción sino el estado actual del mismo.*

*(...)*

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, para lo cual se comunicó al enajenador la fecha y hora en que se realizaría la diligencia mediante oficio con radicado 2-2018-58961 del 29 de noviembre de 2018 (folio 38); de igual forma se procedió a comunicarle al quejoso la fecha y hora de esta diligencia a través de oficio con radicado 2-2018-58959 del 28 de noviembre de 2018 (folio 37); diligencia que se realizó el día 11 de diciembre de 2018, con la asistencia de la señora ROSALBA ROCHA, en calidad de delegada del Enajenador, y se dejó constancia de la inasistencia del quejoso, conforme obra en el acta de visita técnica (folio 39).

Que, como consecuencia de la visita técnica realizada, se elaboró el Informe de Verificación de Hechos N°.19-504 del 28 de mayo de 2019 (folios 40 a 42), en el cual se concluyó:

*“ (...)*

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

## HALLAZGOS

### 1. “PROBLEMAS DE ESTRUCTURA”

*Se ingresa a algunas unidades privadas y se realiza verificación de las zonas comunes del proyecto. No es posible evidenciar afectaciones de tipo estructural. No se observan asentamientos anormales o diferenciales en la misma. No se encuentra mérito para poder establecer algún síntoma de afectaciones estructurales.*

*No se establece deficiencias constructivas ni desmejoramiento de especificaciones.*

### 2. “GRIETAS EN PISOS Y PAREDES”

*Se hace recorrido del proyecto no se observan grietas ni en muros ni pisos. No obstante, se observan fisuras en la placa de contrapiso y se evidencian unas fisuras que han generado fracturas en el material. Estas fracturas están asociadas a la distribución de cargas en el diafragma y por eso se ve el cambio de nivel en algunos sectores, lo cual está siendo ocasionado por hundimiento del terreno por el peso de la edificación, pero cabe aclarar que no corresponde a asentamiento anormal o diferencial de la edificación, sino que se encuentra asociado al estudio de suelos del proyecto.*

*Con respecto a la baldosa del 3 piso que se encuentra fracturada. Corresponde a uso inadecuado del espacio, asociada a algún tipo de golpe.*

*Para las afectaciones de la placa de contrapiso, se está incumpliendo lo establecido en EL Título H de la NSR-10:*

*“(…)*

*H.1.1.2.2 — Cumplimiento y Responsabilidad — El cumplimiento de estas Normas no exime al ingeniero responsable de la ejecución del estudio geotécnico de realizar todas las investigaciones y análisis necesarios para la identificación de las amenazas geotécnicas, la adecuada caracterización del subsuelo, y los análisis de estabilidad de la edificación, construcciones vecinas e infraestructura existente.*

*(…)*

*H.2.2.2 — ESTUDIO GEOTÉCNICO DEFINITIVO — Trabajo realizado para un proyecto específico, en el cual el ingeniero geotecnista debe precisar todo lo relativo a las condiciones físico-mecánicas del subsuelo y las recomendaciones particulares para el diseño y construcción*

RESOLUCIÓN No. 446 DEL 4 DE SEPTIEMBRE DE 2020 Hoja No. 4 de 15

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

*de todas las obras relacionadas, conforme a este Reglamento y en especial los Títulos A y H. Su presentación es obligatoria ya que en este se definen el tipo de suelo, el diseño y las recomendaciones de la cimentación y del proceso constructivo.*

*H.2.2.2.1 — Contenido — El estudio geotécnico definitivo debe contener como mínimo los siguientes aspectos:*

*(a) Del proyecto — Nombre, plano de localización, objetivo del estudio, descripción general del proyecto, sistema estructural y evaluación de cargas. No se podrán considerar como ESTUDIO GEOTÉCNICO DEFINITIVO aquellos estudios realizados con cargas preliminares ni donde sólo se hayan tenido en cuenta las cargas de gravedad.*

*(b) Del subsuelo — Resumen del reconocimiento de campo, de la investigación adelantada en el sitio específico de la obra, la morfología del terreno, el origen geológico, las características fisicomecánicas y la descripción de los niveles freáticos o aguas subterráneas con una interpretación de su significado para el comportamiento del proyecto estudiado.*

*(c) De cada unidad geológica o de suelo, se dará su identificación, su espesor, su distribución y los parámetros obtenidos en las pruebas y ensayos de campo y en los de laboratorio, siguiendo los lineamientos del Capítulo H.3. Para el análisis de efectos locales, la definición de tipo de suelo se debe hacer siguiendo los lineamientos del numeral A.2.4. Se debe estudiar el efecto o descartar la presencia de suelos con características especiales como suelos expansivos, dispersivos, colapsables, y los efectos de la presencia de vegetación ó de cuerpos de agua cercanos.*

*(d) De los análisis geotécnicos — Resumen de los análisis y justificación de los criterios geotécnicos adoptados que incluyan los aspectos contemplados especialmente en el Título H y en el numeral A.2.4. También, el análisis de los problemas constructivos de las alternativas de cimentación y contención, la evaluación de la estabilidad de taludes temporales de corte, la necesidad y planteamiento de alternativas de excavaciones soportadas con sistemas temporales de contención en voladizo, apuntalados o anclados. Se deben incluir los análisis de estabilidad y deformación de las alternativas de excavación y construcción, teniendo en cuenta, además de las características de resistencia y deformabilidad de los suelos, la influencia de los factores hidráulicos.*

*(e) De las recomendaciones para diseño — Los parámetros geotécnicos para el diseño estructural del proyecto como: tipo de cimentación, profundidad de apoyo, presiones admisibles, asentamientos calculados incluyendo los diferenciales, tipos de estructuras de contención y parámetros para su diseño, perfil del suelo para el diseño sismo resistente y parámetros para análisis de interacción suelo-estructura junto con una evaluación del comportamiento del depósito de suelo o del macizo rocoso bajo la acción de cargas sísmicas así como los límites esperados de variación de los parámetros medidos y el plan de contingencia en caso de que se*

**RESOLUCIÓN No. 446 DEL 4 DE SEPTIEMBRE DE 2020**      Hoja No. 5 de 15

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

*excedan los valores previstos. Se debe incluir también la evaluación de la estabilidad de las excavaciones, laderas y rellenos, diseño geotécnico de filtros y los demás aspectos contemplados en este Título.*

*(f) De las recomendaciones para la protección de edificaciones y predios vecinos — Cuando las condiciones del terreno y el ingeniero encargado del estudio geotécnico lo estime necesario, se hará un capítulo que contenga: estimar los asentamientos ocasionales originados en descenso del nivel freático, así como sus efectos sobre las edificaciones vecinas, diseñar un sistema de soportes que garantice la estabilidad de las edificaciones o predios vecinos, estimar los asentamientos inducidos por el peso de la nueva edificación sobre las construcciones vecinas, calcular los asentamientos y deformaciones laterales producidos en obras vecinas a causa de las excavaciones, y cuando las deformaciones o asentamientos producidos por la excavación o por el descenso del nivel freático superen los límites permisibles deben tomarse las medidas preventivas adecuadas.*

*(g) De las recomendaciones para construcción. Sistema Constructivo — Es un documento complementario o integrado al estudio geotécnico definitivo, de obligatoria elaboración por parte del ingeniero geotecnista responsable, de acuerdo con lo establecido en el numeral H.8.1. La entrega de este documento o su inclusión como un numeral del informe, deberá ser igualmente verificada por las autoridades que expidan las licencias de construcción. En el sistema constructivo se deben establecer las alternativas técnicamente factibles para solucionar los problemas geotécnicos de excavación y construcción. Para proyectos de categoría Alta o Especial (véase el numeral H.3.1.1) se debe cumplir lo indicado en el numeral H.2.2.3. NSR-10 — Capítulo H.2 — Definiciones*

*H-5*

*(h) Anexos — En el informe de suelos se deben incluir planos de localización regional y local del proyecto, ubicación de los trabajos de campo, registros de perforación y resultado de pruebas y ensayos de campo y laboratorio. Se debe incluir la memoria de cálculo con el resumen de la metodología seguida, una muestra de cálculo de cada tipo de problema analizado y el resumen de los resultados en forma de gráficos y tablas. Además, planos, esquemas, dibujos, gráficas, fotografías, y todos los aspectos que se requieran para ilustrar y justificar adecuadamente el estudio y sus recomendaciones (...).”*

*Para este hecho, se establece deficiencia constructiva grave que afecta el uso de las áreas comunes.*

**3. “NORMAS NSR”**

**RESOLUCIÓN No. 446 DEL 4 DE SEPTIEMBRE DE 2020** Hoja No. 6 de 15

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

*Puesto que la queja es anónima, y la administración no asistió, se realizó la verificación de la estructura en general, y se pudo determinar que la edificación no cuenta con afectación alguna en este aspecto. Por lo anterior, no es posible establecer deficiencia constructiva ni desmejoramiento de especificaciones para este hecho.*

**4. “DAÑO TUBERÍAS”**

*Se pregunta al portero por este hecho y este señala que no hay ningún inconveniente con las tuberías. Se muestra por parte de este mismo, un recibo de servicios públicos y no cuenta con ningún tipo de anotación al respecto. No es posible verificar daños en tuberías.*

*Según lo anterior, no es posible establecer deficiencia constructiva ni desmejoramiento de especificaciones para este hecho.”*

Que, con base en lo anterior, este Despacho en cumplimiento del artículo 6° del Decreto Distrital 572 de 2015 y existiendo mérito para ello, profirió el Auto No 2982 del 28 de junio del 2019 (Folios 50-54), en el cual se dispuso la apertura de la investigación administrativa en contra del enajenador CARLOS EDUARDO RAMIREZ CARO, identificado con cedula de ciudadanía No. 172.451, acto administrativo que fue comunicado al propietario del inmueble objeto de investigación mediante radicado No.2-2019-35481 del 10 de julio de 2019 (folio 56).

Mediante oficio con radicado No. 2-2019-35513 del 10 de julio de 2019 (Folio 58), este despacho envió citación de notificación personal al enajenador CARLOS EDUARDO RAMIREZ CARO., identificado con cedula de ciudadanía No. 172.451 del Auto de apertura No. 2982 del 28 de junio del 2019, con guía de entrega No. YG233659989CO, (Folio 60), una vez agotado el trámite anterior, mediante oficio No. 2-2019-40380 del 30 de julio de 2019, visto a folio 62, este Despacho envió notificación por aviso al enajenador, del auto de apertura en mención, como se observa a folio 63 con guía de la empresa 4-72 No. YG235666090CO, con constancia de publicación del aviso del 23 de agosto de 2019. Folio 65

Que con el fin de continuar con el trámite administrativo correspondiente y de conformidad con el artículo 12° del Decreto Distrital 572 de 2015, mediante el Auto No. 4141 del 26 de septiembre de 2019 (folios 67-68), se ordenó: *“Correr traslado del presente Auto al enajenador CARLOS EDUARDO RAMIREZ CARO., identificado con cedula de ciudadanía No. 172.451, por el término de diez (10) días hábiles contados a partir del recibo de la comunicación de este auto, para que presente a este Despacho los respectivos alegatos de conclusión que considere pertinente en la presente investigación administrativa, en consecuencia, comunicarle el presente auto”*. Acto administrativo que se comunicó a



**RESOLUCIÓN No. 446 DEL 4 DE SEPTIEMBRE DE 2020** Hoja No. 7 de 15

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

los interesados mediante radicados No. 2-2019-55508 y 2-2019-55509 del 8 de octubre de 2019 (folios 73-78).

Que bajo radicado No. 1-2019-39096 del 22 de octubre de 2019, el enajenador dio respuesta al traslado de alegatos señalando:

*“(…)*

*5. El ingeniero Civil JUAN JERONIMO RAMIREZ BAUTISTA, Especialista en Administración de la Construcción, en el mes de Julio de 2019, realiza inspección al predio Ubicado en la Carrera 46 No.144-30, que corresponde al Edificio CER y mediante informe del 24 de julio del 2019 informa:*

*(…)*

*6. De acuerdo a lo anterior, se optó por revisar de fondo la problemática y subsanarla, por lo cual se contrata los servicios especializados del Ingeniero Civil JUAN JERONIMO RAMIREZ BAUTISTA, quien interviene y realizadas las correcciones con las especificaciones indicadas, entregando la obra el 5 de octubre de 2019 e informe para estos Alegatos Finales el 17 de octubre de 2019.*

*7. a la fecha ya se encuentran totalmente subsanado la deficiencia constructiva por la falta de refuerzo y base...”*

Que, con base en lo expuesto, y con el fin de garantizar el derecho a la defensa, esta Subdirección ordenó mediante Auto No.4695 del 12 de noviembre de 2019, abrir un periodo probatorio y ordenar la práctica de una prueba en donde se verifique lo señalado por el enajenador *“Programación de nueva visita para observar la finalización de la obra que se intervino a su despacho”*, periodo que fue prorrogado mediante Auto No.4968 del 2 de diciembre de 2019, emitiendo el área técnica de la Subdirección, informe de verificación de hechos No. 19-1428 del 17 de diciembre de 2019 (folios 130-131) en el cual señaló:

*“(…) Se hace aclaración por parte de los asistentes a la diligencia que no asiste administración y/o representante legal del proyecto, ya que hasta la fecha no han sido vendido sino 4 inmuebles, por lo cual, no se ha cumplido el 51% de los propietarios y a su vez no ha sido asignado o nombrado administración y/o representante legal; por tal motivo la apoderada del enajenador solicita si es posible el acompañamiento a la visita de la propietaria del apartamento N.202. Al mismo tiempo, se menciona que el primer apartamento fue entregado aproximadamente en el mes de junio de 2016.*

**HALLAZGOS**

RESOLUCIÓN No. 446 DEL 4 DE SEPTIEMBRE DE 2020 Hoja No. 8 de 15

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

### ***I. GRIETAS EN PISOS Y PAREDES:***

*En la diligencia se realiza recorrido por el primer piso o de parqueaderos (Imágenes N.1 a la N.4), en el cual, se observa el piso y paredes en buen estado y funcionando, sin presencia de fisuras y/o grietas.*

*La apoderada del enajenador menciona que ellos intervinieron en el mes de octubre de 2019, a lo que la propietaria del inmueble 202 y/o asistente lo confirmó.*

*Al mismo tiempo en el expediente se observa el oficio radicado por el enajenador N.1-2019-39096 de fecha 22 de octubre de 2019, el cual anexa “Detalle apoyo dintel, cálculos estructurales reglamento colombiano de construcción sismo resistente NSR-10, estudio estructural memoria de cálculo planos estructurales de suelos, C.C. del señor Carlos Eduardo Ramírez caro, informe ingeniero Juan Jerónimo Ramírez, Carta alcaldía de suba, informe del 17 de octubre de 2019 de la intervención realizada suscrito por el Ingeniero Civil Juan Jerónimo Ramírez Bautista”.*

***Así las cosas, el hecho fue intervenido y SUBSANADO por el enajenador”.***

Una vez surgió la situación de emergencia producto de la pandemia por Covid 19, y en razón a las medidas decretadas por el Gobierno Nacional mediante Decretos 417 del 17 de marzo, 491 del 28 de marzo, 637 del 6 de mayo de 2020 (Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio Nacional y Decretos 457 del 22 de marzo de 2020, 531 del 8 de abril de 2020, 593 del 24 de abril de 2020, 636 del 6 de mayo de 2020, 689 del 22 de mayo de 2020, 749 del 28 de mayo de 2020, 878 del 25 de junio de 2020, 990 del 12 de julio de 2020 y 1076 del 28 de julio de 2020, con los que ordenó y prorrogó respectivamente la medida de aislamiento obligatorio) y al Estado de Emergencia Sanitaria declarado por el Ministerio de Salud y Protección Social en todo el territorio Nacional mediante Resolución 385 del 12 de marzo del 2020 hasta el 30 de mayo del cursante anual, término que fue prorrogado en Resolución 844 del 26 de mayo de 2020 hasta el 31 de agosto de 2020, la Secretaría Distrital de Hábitat expidió los siguientes actos administrativos:

1. Resolución No. 080 del 16 de marzo de 2020 *“Por la cual se adopta como medida transitoria por motivos de salubridad pública la suspensión de términos para los procesos sancionatorios adelantados en la secretaría de hábitat”*,
2. Resolución No. 084 de 20 de marzo de 2020 *“Por el cual se aclara el alcance de la suspensión de términos en los procedimientos a cargo de la Secretaria Distrital del Hábitat contemplados en la Resoluciones 077 y 080 de 16 de marzo de 2020”*

RESOLUCIÓN No. 446 DEL 4 DE SEPTIEMBRE DE 2020 Hoja No. 9 de 15

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

3. Resolución No. 099 del 31 de marzo de 2020 *“Por la cual se prorroga la suspensión de los términos de las actuaciones y procesos administrativos, sancionatorios y disciplinarios de que tratan las Resoluciones 077, 080 y 081 de 2020”*
4. Resolución 231 del 27 de julio de 2020 *“por la cual se levanta la suspensión de los términos de las actuaciones administrativas, disciplinarias, sancionatorias que se adelantan en la Secretaría Distrital de Hábitat, ordenada por las Resoluciones 077, 080, 081 y 099 de 2020, y se dictan otras disposiciones”, la cual dispuso en su artículo segundo levantar la suspensión de términos procedimentales de las actuaciones administrativas y sancionatorias sobre los asuntos de Inspección Vigilancia y Control, a partir de las 0:00 horas del 18 de agosto de 2020.*
5. Resolución No. 251 del 16 de agosto de 2020 *“Por la cual se modifica el artículo 2 de la Resolución 231 del 27 de julio de 2020 “Por la cual se levanta la suspensión de los términos de las actuaciones administrativas, disciplinarias y sancionatorias que se adelantan en la Secretaría Distrital del Hábitat, ordenada por las Resoluciones 077, 080, 081 y 099 de 2020 y se dictan otras disposiciones”, en los siguientes términos:*

*“Artículo 1º. Modificar el Artículo 2 de la Resolución 231 del 27 de julio de 2020, de la siguiente manera:*

*“Artículo 2º. Levantar la suspensión de los términos procedimentales de las actuaciones administrativas y sancionatorias sobre los asuntos de Inspección, Vigilancia y Control, a partir de las 00:00 del 31 de agosto de 2020 o a partir del día siguiente a la fecha que culminen las medidas especiales de restricción de la circulación para la localidad de Chapinero.” (Subraya fuera de texto).*

Finalmente, la Alcaldía Mayor de Bogotá mediante Decreto 193 del 26 de agosto de 2020, *“Por medio del cual se adoptan medidas transitorias de policía para garantizar el orden público en el Distrito Capital y mitigar el impacto social y económico causado por la pandemia de Coronavirus SARS-Cov-2 (COVID-19) en el periodo transitorio de nueva realidad”, se establecen las normas de la Nueva Realidad en Bogotá y culminó las medidas especiales de restricción de la circulación en todas las localidades de Bogotá, entre las que está Chapinero, a partir del 27 de agosto de 2020.*

Conforme a lo anteriormente expuesto, los términos de las investigaciones administrativas de inspección, vigilancia y control respecto de las actividades de construcción de inmuebles que son objeto de enajenación por parte de personas naturales o jurídicas, y de aquellas que realizan actividades de anuncio, enajenación, captación de dineros y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, dentro del territorio del Distrito Capital, se suspendieron desde el 16 de marzo de 2020 hasta el 27 de agosto de 2020 inclusive; por lo tanto, se levanta la suspensión de términos en los procesos administrativos sancionatorios que adelanta la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda a partir del día veintiocho (28) de agosto de 2020.

RESOLUCIÓN No. 446 DEL 4 DE SEPTIEMBRE DE 2020 Hoja No. 10 de 15

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

Que teniendo en cuenta que la etapa para la presentación de los alegatos de conclusión quedó agotada y 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 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 7º del artículo 2 del Decreto 78 de 1987. En virtud de la citada norma y demás funciones asignadas al Distrito Capital, en particular a la 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 del enajenador CARLOS EDUARDO RAMÍREZ CARO, identificado con la cédula de ciudadanía N°.172.451, por las presuntas irregularidades existentes en las zonas comunes, del EDIFICIO CER P.H., ubicado en la Carrera 46 # 144 – 30 de esta ciudad.

#### 2. Desarrollo de la actuación

RESOLUCIÓN No. 446 DEL 4 DE SEPTIEMBRE DE 2020 Hoja No. 11 de 15

*"Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo"*

La presente actuación se adelantó respetando el debido proceso que se debe observar en todo tipo de actuaciones administrativas, al respecto, la Corte Constitucional ha expuesto en numerosas jurisprudencias el alcance del principio constitucional del debido proceso en lo que a procedimientos de tipo administrativo se refiere:

*"Es a este último aspecto a donde remite el artículo 29 de la Constitución: "El debido proceso se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas. "La Corte, en, numerosas sentencias, ha explicado el alcance de este principio, especialmente cuando se refiere al debido proceso administrativo. Ha señalado que excluir al administrado del conocimiento previo de la sanción a aplicar y negar, por ende, la posibilidad de controvertirla antes de su imposición vulnera el derecho fundamental al debido proceso, pues puede convertirse en un acto arbitrario, contrario al Estado de derecho. También ha manifestado esta Corporación, que lo que la norma constitucional pretende es que la aplicación de una sanción sea el resultado de un proceso, por breve que éste sea, aún en el caso de que la norma concreta no lo prevea." (Subrayas y negrillas fuera de texto)*

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

Cabe precisar que la garantía del debido proceso, no consiste solamente en las posibilidades de defensa o en la oportunidad para interponer recursos, sino que exige además, como lo expresa el artículo 29 de la Carta, el ajuste a las normas preexistentes al acto que se imputa; la competencia de la autoridad judicial o administrativa que orienta el proceso; el derecho a una resolución que defina las cuestiones jurídicas planteadas sin dilaciones injustificadas; la ocasión de presentar pruebas y de controvertir las que se alleguen en contra y, desde luego, la plena observancia de las formas propias de cada proceso según sus características.

Esta situación efectivamente se evidencia en el caso que se analiza, por cuanto la actuación administrativa dio cumplimiento a los Decretos Distritales y demás normas sobre la materia, así como al procedimiento que los mismos establecen, en cuanto a legitimación, notificaciones, pruebas, competencia y recursos. Con fundamento en lo anterior, este Despacho ha actuado conforme a la ley, dentro de la órbita de sus

RESOLUCIÓN No. 446 DEL 4 DE SEPTIEMBRE DE 2020 Hoja No. 12 de 15

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

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 inició la presente investigación, debido a que en el Informe de Verificación de Hechos No. 19-504 del 28 de mayo de 2019, se encontró un hecho que constituía deficiencia constructiva calificada como afectación grave 1. **GRIETAS EN PISOS Y PAREDES**, por incumplimiento a la normatividad que regula tales asuntos, en los términos del artículo 2 del Decreto 572 de 2015.

Pese a lo anterior, verificado el acervo probatorio y demás documentos obrantes en el expediente, este Despacho observó que frente al hecho 1. **GRIETAS EN PISOS Y PAREDES** el enajenador mediante radicado No. 1-2019-39096 del 22 de octubre de 2019, manifestó que a la fecha ya se encontraba totalmente subsanada la deficiencia constructiva objeto de investigación.

Razón por la cual esta Subdirección con el fin de garantizar el derecho de defensa y toda vez que dentro de dicha respuesta no reposaba acta de recibo o prueba alguna a las afirmaciones del enajenador, abrió un periodo probatorio mediante Auto No. 4695 del 12 de noviembre de 2019, prorrogado mediante Auto No.4968 del 2 de diciembre de 2019, emitiendo el área técnica de la Subdirección, informe de verificación de hechos No. 19-1428 del 17 de diciembre de 2019 en el cual señaló: “(...) 1. **GRIETAS EN PISOS Y PAREDES**: (...) *Al mismo tiempo en el expediente se observa el oficio radicado por el enajenador N.1-2019-39096 de fecha 22 de octubre de 2019, el cual anexa “Detalle apoyo dintel, cálculos estructurales reglamento colombiano de construcción sismo resistente NSR-10, estudio estructural memoria de cálculo planos estructurales de suelos, C.C. del señor Carlos Eduardo Ramírez caro, informe ingeniero Juan Jerónimo Ramírez, Carta alcaldía de suba, informe del 17 de octubre de 2019 de la intervención realizada suscrito por el Ingeniero Civil Juan Jerónimo Ramírez Bautista”.* **Así las cosas, el hecho fue intervenido y SUBSANADO por el enajenador”.**

Por lo anterior y toda vez que la sociedad logró demostrar la intervención y con ella la subsanación del hecho materia de investigación a esta Subdirección le queda manifestar que las pruebas aportadas al expediente fueron estudiadas por las áreas técnica y jurídica de la Subdirección y con ellas se logró dilucidar que el hecho materia de investigación fue subsanado por la sociedad enajenadora.

### 4. Análisis de descargos

RESOLUCIÓN No. 446 DEL 4 DE SEPTIEMBRE DE 2020 Hoja No. 13 de 15

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

Mediante escrito con radicado No. 1-2019-39096 del 22 de octubre de 2019, el enajenador manifiesta que el Auto de apertura 2982 del 28 de junio de 2019, fue debidamente notificado, pero que por un error involuntario de los descargos y la objeción del informe técnico fue presentada mediante radicado No.2019-611-021973-2 el día 29 de julio del 2019, a la Alcaldía Local de Suba.

De acuerdo con las consideraciones expuestas en el numeral 3. - *Análisis probatorio* - de la presente Resolución, en el cual se determinó que la sociedad enajenadora realizó las labores de subsanación del hecho materia de investigación, el cual para la fecha se encuentra subsanado, se da por resuelta de forma oportuna la controversia jurídica originada por el hecho denunciado con ocasión a la presunta irregularidad existente en las zonas comunes del proyecto objeto de investigación, evidencia probatoria suficiente para eximir de responsabilidad a la sociedad enajenadora por el incumplimiento de las obligaciones derivadas de la actividad que desarrolla; en consecuencia, este Despacho estima que analizar los descargos propuestos por el enajenador para el caso concreto no resulta necesario para continuar con el trámite administrativo que se adelanta, pues los mismos habían sido propuestos con la intención de lograr el cierre definitivo de la investigación administrativa.

Acorde con lo anterior, esta Subdirección, en atención a que el hecho infractor de la norma se encuentra subsanado, cerrará la investigación administrativa adelantada en contra del enajenador señor CARLOS EDUARDO RAMÍREZ CARO, identificado con la cédula de ciudadanía N°172.451.

##### **5. Fundamento Normativo de la decisión**

De lo anterior se colige que los hechos materia de investigación fueron subsanados por la sociedad enajenadora, por lo que a la fecha las afectaciones se encuentran superadas, en observancia de lo establecido en los artículos 23, numeral 12, y 114 del Acuerdo Distrital 079 de 2003, en armonía con lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley 1437 de 2011, que señalan:

o ***Acuerdo Distrital 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.*

**RESOLUCIÓN No. 446 DEL 4 DE SEPTIEMBRE DE 2020** Hoja No. 14 de 15

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

*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.*

o **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.”*

Acorde con los argumentos planteados, en ejercicio de las facultades de inspección, vigilancia y control de vivienda, este Despacho procederá a ordenar el cierre de la investigación y el consecuente archivo de la actuación administrativa adelantada en contra del enajenador señor CARLOS EDUARDO RAMÍREZ CARO, identificado con la cédula de ciudadanía N°.172.451, actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2017-88176 del 18 de octubre de 2017.

Así las cosas, teniendo en cuenta que desaparece para la Administración el hecho transgresor de las normas que rigen su competencia, habiéndose probado la imposibilidad de endilgar responsabilidad en contra de la sociedad investigada, en razón a que el hecho fue intervenido y subsanado, este Despacho procederá a ordenar el cierre de la investigación administrativa y su correspondiente archivo.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

**RESUELVE:**



RESOLUCIÓN No. 446 DEL 4 DE SEPTIEMBRE DE 2020 Hoja No. 15 de 15

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

**ARTÍCULO PRIMERO:** Cerrar la investigación administrativa adelantada en contra del enajenador señor CARLOS EDUARDO RAMÍREZ CARO, identificado con la cédula de ciudadanía N°.172.451, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente acto administrativo.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Archivar el expediente relacionado a la investigación administrativa adelantada mediante radicado No. 1-2017-88176 del 18 de octubre de 2017.

**ARTÍCULO TERCERO:** Notificar el contenido de la presente Resolución al enajenador señor CARLOS EDUARDO RAMÍREZ CARO, identificado con la cédula de ciudadanía N°.172.451.

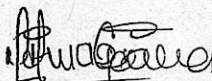
**ARTÍCULO CUARTO:** Notificar el contenido de la presente Resolución a la administración del EDIFICIO CER P.H., ubicado en la Carrera 46 # 144 – 30 de esta ciudad.

**ARTÍCULO QUINTO:** Contra la presente resolución procede el recurso de reposición ante este Despacho y el de apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, los cuales se podrán interponer en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación según el caso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

Dada en Bogotá, a los cuatro (04) días del mes de septiembre de dos mil veinte (2020).



**MILENA GUEVARA TRIANA**  
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

<b>Tipo de Queja</b>	Deficiente de Servicio	<b>Asunto</b>	1-2017-88176-1
<b>Fecha Solicitud</b>	2017-10-18	<b>Proyecto de Vivienda</b>	EDIFICIO CER
<b>Contrato</b>		<b>Estado</b>	Paso a Investigación
<b>Medio</b>	Escrita	<b>Asignado a</b>	Ivan Gil Isaza
<b>Queja Hija</b>	no	<b>Queja Padre</b>	
<b>Tipo Bien</b>	Áreas Comunes	<b>Tipo Afectación</b>	Greve
<b>Investigación Originada</b>		<b>Investigación Relacionada</b>	1-2017-88176-1
<b>Fecha de Creación</b>	2018-02-02 03:57 PM	<b>Última Modificación</b>	2019-06-28 09:53 PM

**Presunto Infractor (es)**  
 RAMIREZ CARO CARLOS EDUARDO  
 ENAJENADOR

**Información Adicional**  
 Presunto Infractor(es) RAMIREZ CARO CARLOS EDUARDO

**Datos Generales Solicitante (QUEJOSO)**  
 Nombre ADMINISTRACION  
 Dirección RR 46 144 3D  
 Email  
 Breve Relato de los Hechos Queja por deficiencia constructiva en áreas comunes

Número Identificación  
 Teléfono