

“Por el cual se abstiene de abrir 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 Ley 2610 de 1979, 078 de 1987, los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015, los Acuerdos 079 de 2003 y 735 de 2019, demás normas concordantes, y,

CONSIDERANDO:

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, en virtud de su competencia y de conformidad con lo dispuesto en el párrafo del artículo 1° del Decreto 572 de 2015, asumió el conocimiento de la queja presentada por la señora **MANUELA ESLAVA VELEZ**, en calidad de administradora del proyecto de vivienda **EDIFICIO OROPENDOLO - PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la Carrera 4 # 66 – 52 / 62 de esta ciudad, con ocasión a las presuntas irregularidades existentes en las zonas comunes del inmueble en mención, en contra de la sociedad enajenadora **ARQUITECTURA DISEÑO Y CONSTRUCCION ARDICO RC SAS**, identificada con **NIT. 900.359.398-2**, representada legalmente por el señor **JUAN FELIPE RODRIGUEZ GUERRERO** (o quien haga sus veces); actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2020-10469 del 12 de junio de 2020, Queja No. 1-2020-10469-1 (folio 1-4).

Que una vez revisado el Sistema de Información Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda (SIDIVIC) con el que cuenta la entidad, se constató que la sociedad enajenadora **ARQUITECTURA DISEÑO Y CONSTRUCCION ARDICO RC SAS.**, identificada con **NIT. 900.359.398-2**, representada legalmente por el señor **JUAN FELIPE RODRIGUEZ GUERRERO** (o quien haga sus veces), y registro de enajenación No. 2010130, es la responsable del proyecto de vivienda en cuestión (folio 24).

Que por su parte, 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 

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

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 Secretaría Distrital del Hábitat contemplados en la Resoluciones 077 y 080 de 16 de marzo de 2020”*
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).

Que 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

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


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.

Que 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, la suspensión de términos en los procesos administrativos sancionatorios que adelanta la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, se levantó a partir del día veintiocho (28) de agosto de 2020.

Que una vez levantada la suspensión de los términos de las actuaciones administrativas, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4º del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2020-23018 del 8 de septiembre de 2020 (folio 9), se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora **ARQUITECTURA DISEÑO Y CONSTRUCCION ARDICO RC SAS**, para que en el término de diez (10) días hábiles se manifestara sobre los hechos e indicara de manera puntual si daría solución a los mismos; dicho traslado fue comunicado a la quejosa mediante radicado No. 2-2020-23798 del 8 de septiembre de 2020 (folio 7).

Que revisados los documentos que hacen parte de expediente, así como los archivos digitales que reposan en los sistemas de esta entidad, no se observa que la sociedad enajenadora **ARQUITECTURA DISEÑO Y CONSTRUCCION ARDICO RC S A S.**, se hubiese pronunciado sobre los hechos denunciados en la queja en el término de traslado que le fue otorgado.

Que posteriormente, de conformidad con lo establecido en el artículo 5 del Decreto 572 de 2015, esta entidad mediante radicados No. 2-2021-17854 y 2-2021-17855 del 20 de abril de 2021, comunicó a la sociedad enajenadora y a la quejosa, que el día 11 de mayo de 2021 a las 9:00 am., se realizaría la visita de verificación de hechos al proyecto de vivienda objeto de la queja.

Que llegado el día y la hora de la visita técnica, asistió el señor **BRAHAN GALLEGO**, en calidad de representante de la administración del proyecto de vivienda **EDIFICIO OROPENDOLO - PROPIEDAD HORIZONTAL**, y por parte de la sociedad enajenadora no se contó con asistencia alguna, como se puede corroborar en Acta de visita técnica del 11 de mayo de 2021 (folio 19). 

AUTO No. 1124 DEL 18 DE JUNIO DE 2021

Pág. 4 de 14

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

Que con base en el acta de visita técnica, se emitió el Informe de Verificación de Hechos No. 21-163 del 13 de mayo de 2021 (folios 20-23), en el cual se concluyó:

“FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE: Octubre 2016

(...)

HALLAZGOS

1 SÓTANO: GRIETAS EN PLACA SUPERIOR Y FILTRACIONES

Expresa el quejoso que en el sótano del proyecto se presentan fisuras tanto en la placa superior como en la placa del piso o nivel de cimentación, también se presentan humedades en los muros de contención

Al realizar la visita donde asistió el representante de la administración sin representación por parte del enajenador, que el edificio cuenta con un sótano y un parqueadero a nivel de primer piso.

Se puede evidenciar que la contraplaca del sótano presenta fisuras en un nivel general. Estas manchas y filtraciones activas guardan relación directa con la superficie de la placa exterior (primer piso), donde se presentan los fisuramientos mencionados.

(...)

Por otra parte, en la superficie de la placa de primer piso, con la simple inspección visual, no es posible establecer el manejo dado a las pendientes de piso. No obstante, se requiere garantizar su funcionalidad de manera que no se propicie la formación de charcos y propicie el deterioro de la estructura.

El quejoso argumenta que a la fecha, el enajenador no ha presentado ningún mantenimiento o reparación de estas deficiencias.

Estos hechos afectan las condiciones de habitabilidad por lo que se califican como afectaciones graves que contravienen el Código de la Construcción de Bogotá:

PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE
Sección B.5.1 GENERAL

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

ARTÍCULO B.5.1.1. Los requisitos de este capítulo establecen las normas y recomendaciones mínimas necesarias para lograr una protección adecuada contra la intemperie en edificaciones.

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.

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.

Sección B.1.5 TRATAMIENTO DE ZONAS EXTERIORES

ARTÍCULO B.1.5.1. Zonas duras. Cuando las edificaciones provean zonas duras exteriores de uso público, éstas deberán cumplir con las siguientes disposiciones:

PARÁGRAFO B.1.5.1.1. Piso. El material del piso deberá proporcionar una superficie regular y estable en todas las condiciones.

PARÁGRAFO B.1.5.1.2. Deberá estar adecuadamente nivelado y contar con los dispositivos de conducción evacuación de aguas lluvias necesarios para evitar la formación de charcos.

(...)

Por lo anterior, se establece deficiencia constructiva que afecta las condiciones de uso de los bienes comunes calificada como afectación grave.

2 HUMEDADES EN MUROS PERIMETRALES DEL SÓTANO

Este hecho hace referencia a los muros perimetrales de contención del sótano y parqueadero primer piso, presentan humedad que ha deteriorado los revestimientos.

Al realizar el recorrido se puede evidenciar humedad inferior en los muros y también filtraciones de aspecto colmatado generadas por niveles freáticos de los mismos que a su vez producen desprendimientos de pintura y otros revestimientos, tanto en el sótano como en el parqueadero del primer piso, el fenómeno se presenta en los muros de la parte oriental y lateral.

(...)

Al respecto se debe dar observancia al Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10

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

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 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:

(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 sísmo 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 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.

H.6.5 — EMPUJES DEBIDOS AL AGUA

Los empujes debidos al agua subterránea deben minimizarse en lo posible, mediante el empleo de obras adecuadas de drenaje y despresurización. Sin embargo, cuando esto no es posible, deben sumarse a los empujes de tierras. Los muros de contención deberán siempre dotarse de un sistema de filtros y drenajes colocados atrás del muro. Estos dispositivos deberán diseñarse para evitar el arrastre de materiales provenientes del relleno y para buscar una conducción eficiente del agua infiltrada, sin generación de presiones de agua significativas. Cuando la permeabilidad de la estructura sea superior a 1 cm/seg, como en el caso de gaviones o cribas, se puede emplear la propia estructura de contención para la captación y conducción del agua, pero se debe evitar la erosión del suelo que soporta por medio de filtros y garantizar el desagüe. Se tomará en cuenta que, aún con un

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

sistema de drenaje, el efecto de las fuerzas de filtración sobre el empuje recibido por el muro puede ser significativo.

Del mismo modo se debe dar cumplimiento a lo establecido en el código de la construcción de Bogotá, respecto de:

ARTÍCULO B.5.3.7. Impermeabilización de muros de contención y de fundación. *Para obtener una buena impermeabilización de muros de contención fundación deben hacerse cumpliendo con los requisitos dados en los artículos B.5.3.2 y B.5.3.3. Además deben seguirse los requisitos complementarios de este artículo.*

PARÁGRAFO B.5.3.7.1. Concreto fundido bajo agua. *Deben cumplirse los siguientes requisitos para fundir concreto bajo agua:*


- d) El concreto debe tener un contenido mínimo de cemento de 350 kg/m³;*
- e) La cantidad de agregado grueso debe ser de 1.5 a 2 veces la cantidad de agregado fino, y preferiblemente bien gradado y forma esférica (canto rodado);*
- f) El asentamiento (slump) debe estar entre 4 y 7 pulgadas (de 10 cm a 17.5 cm);*
- g) El agregado debe estar libre de barro u otros materiales que quedan (sic) disminuir las resistencias. El tamaño máximo del agregado grueso debe ser menor que cuando se usa concreto fuera del agua, para obtener mejores resultados;*
- h) El hormigón no debe colocarse dentro de aguas que tengan una temperatura menor de 2 oC y la temperatura del hormigón no debe ser: menor de 15 oC o mayor de 49 C.*
- i) Ataguías (Cofferdams) o formaletas colocadas dentro de agua con corriente, deben estar suficientemente herméticas o estancas para reducir la velocidad del flujo del agua dentro de ellas por debajo de 3 m por minuto. También deben ser suficientemente compactas para prevenir pérdida de mortero a través de las paredes.*

PARÁGRAFO B.5.3.7.2. *En donde se requiera un alto grado de impermeabilización, las superficies deben ser preparadas antes de la aplicación de cualquier revestimiento impermeable de los descritos en el artículo B.5.3.3. Las filtraciones existentes deben tratarse y repararse adecuadamente mediante el siguiente procedimiento:*

B.5.3.7.2.1. *Todas las películas de compuesto curador así como los residuos de aceites desmoldantes o similares deben removerse.*

B.5.3.7.2.2. *Los pequeños huecos, poros y vacíos deben rellenarse con mortero 1:1 mezclado con algún aditivo que le mejore la adherencia.*

B.5.3.7.2.3. *Si los huecos o vacíos se extienden más allá del acero de refuerzo, el concreto de esta área debe reemplazarse, utilizando un aditivo que asegure adecuada adherencia.*

B.5.3.7.2.4. *Si durante las reparaciones aparecen filtraciones de agua, éstas deben encauzarse.* 

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

B.5.3.7.2.5. Las grietas sobre el lado interior de la estructura sin filtraciones de agua, deben rellenarse con mortero. En caso de ser grietas estructurales y profundas, debe utilizarse "grouting" presión para su reparación.

B.5.3.7.2.6. Si hay agua filtrando a través de las grietas, en la parte interior de los muros, las grietas deben repararse con taponés fabricados con base en cemento puro mejorados con acelerantes.

B.5.3.7.2.7. Si el piso está muy agrietado, éste debe repararse con un recubrimiento de hormigón como mínimo de 5 cm de espesor.

PARÁGRAFO B.5.3.7.3. Los hormigueros que aparezcan al remover las formaletas de los muros, deben tratarse adecuadamente de la siguiente manera:

B.5.3.7.3.1. Deben quitarse las partes sueltas hasta encontrar concreto sano.

B.5.3.7.3.2. Las zonas para reparar deben cubrirse con una resina epóxica o sustancia análoga que pegue el concreto duro con el concreto fresco.

B.5.3.7.3.3. Todo el hormiguero debe rellenarse con concreto impermeabilizado de acuerdo con el artículo B.5.3.2.

B.5.3.7.3.4. Después de que haya fraguado el concreto, la zona debe resanarse con pañete impermeabilizado integralmente.

PARÁGRAFO B.5.3.7.4. Las juntas deben tratarse cumpliendo los requisitos de la sección B.5.5.

Al respecto se debe indicar que la patología encontrada debe ser corregida de manera expedita, en caso de no realizarse las labores de manera urgente se puede constituir en una amenaza de la resistencia y durabilidad de las estructuras de contención dispuestas en el proyecto.

Por lo anterior, se establece deficiencia constructiva que afecta la utilización de los bienes comunes y se califica como Afectación Grave.

3 HUMEDADES EN MUROS DE ESCALERAS O PUNTO FIJO

Este hecho hace referencia a humedades que se han producido en los muros de las escaleras de evacuación o de punto fijo.

(...)

Se pudo evidenciar que en los 7 pisos de manera general, se presenta un fenómeno de humedad y pintura en bombada. Según la administración estos hechos no han sido reparados nunca por el enajenador.

Estos hechos afectan las condiciones de habitabilidad por lo que se califican como afectaciones graves que contravienen el Código de la Construcción de Bogotá:

AUTO No. 1124 DEL 18 DE JUNIO DE 2021

Pág. 9 de 14

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

PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE - TRATAMIENTO DE ZONAS EXTERIORES, normativa mencionada en el Hallazgo 1.

Para este hecho, se establece deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones que afecta el uso de las zonas comunes, que se califica como Afectación Grave.

Que acorde lo anterior, corresponde a la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda establecer si existe mérito para adelantar investigación administrativa, o si por el contrario, procede ordenar la abstención de la apertura de la investigación y el consecuente archivo de la actuación adelantada, 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, que reza: "12. Promover y estimular la industria de la construcción, particularmente la de vivienda; fijar los procedimientos que permitan verificar su sometimiento a las normas vigentes sobre uso del suelo; y disponer las sanciones correspondientes. Igualmente expedir las reglamentaciones que le autorice la ley para la vigilancia y control de las actividades relacionadas con la enajenación de inmuebles destinados a vivienda", el Acuerdo Distrital 16 de 1997, la Ley 66 de 1968, Decreto Ley 2610 de 1979 Decreto Ley 078 de 1987, Decreto Nacional 405 de 1994, y 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 del cual corresponde al Distrito Capital y en particular a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, controlar la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, función que desarrolla mediante la toma de los correctivos necesarios para contrarrestar las situaciones de incumplimiento de las normas que rigen dicha actividad, a través de la imposición de órdenes y requerimientos; facultades que se encuentran también consagradas en la Ley 66 de 1968 y en el Decreto 2610 de 1979, que establecen la posibilidad de imponer multas sucesivas a las personas que no cumplan con las órdenes o requerimientos que se expidan.

En este sentido, el artículo 201 del Acuerdo 079 de 2003, derogado por el artículo 20 del Acuerdo 735 de 2019, señala: "...Iniciarán las actuaciones administrativas pertinentes, cuando haya comprobado la ~~af~~

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

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 la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat es competente para adelantar la presente actuación administrativa en contra de la sociedad **ARQUITECTURA DISEÑO Y CONSTRUCCION ARDICO RC SAS**, identificada con NIT. 900.359.398-2, representada legalmente por el señor **JUAN FELIPE RODRIGUEZ GUERRERO** (o quien haga sus veces), responsable de la enajenación del proyecto de vivienda **EDIFICIO OROPENDOLO - PROPIEDAD HORIZONTAL**.

2. Oportunidad

Para valorar la procedencia de la actuación en comento, para el caso concreto se deben identificar los momentos descritos en el artículo 14° del Decreto 572 de 2015, relativos a la oportunidad para imponer sanciones; norma que cita lo siguiente:

Artículo 14°. Oportunidad para imponer sanciones y órdenes. Los hechos relacionados con la existencia de deficiencias constructivas o el desmejoramiento de especificaciones técnicas deberán sancionarse por la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o por la autoridad que haga sus veces, de conformidad con los siguientes términos:

Las afectaciones leves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas cuando se hubieren presentado dentro del año siguiente a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro del año siguiente a las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.

Las afectaciones graves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas si se hubieran presentado dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro del año siguiente a la fecha de las reparaciones que hubiera hecho el constructor o enajenador por dichas afectaciones.

Las afectaciones gravísimas, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, se sancionarán cuando se hubieran presentado dentro de los diez (10) años siguientes a

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

la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, o dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.

Parágrafo 1º. *Si una vez cerrada la actuación administrativa reaparecen los hechos intervenidos por el constructor o enajenador dentro de los términos previstos para las reparaciones de conformidad con el presente artículo se dará inicio a una nueva actuación administrativa, con fundamento a este nuevo evento."*

En este sentido, para valorar la procedencia de la actuación en comento, se debe identificar que la fecha de entrega de las zonas comunes del proyecto de vivienda se realizó en el mes de octubre 2016, según se consignó en el acta de visita técnica suscrita por los asistentes a la diligencia (folio 20), y que el momento en que los hechos objeto de la queja fueron puestos en conocimiento de esta autoridad administrativa corresponde al 12 de junio de 2020.

3. Desarrollo de la actuación

La presente investigación 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, así:

"Es a este último aspecto a donde remite el artículo 29 de la Constitución: "El debido proceso se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas. " La Corte, en, numerosas sentencias, ha explicado el alcance de este principio, especialmente cuando se refiere al debido proceso administrativo. Ha señalado que excluir al administrado del conocimiento previo de la sanción a aplicar y negar, por ende, la posibilidad de controvertirla antes de su imposición vulnera el derecho fundamental al debido proceso, pues puede convertirse en un acto arbitrario, contrario al Estado de derecho. También ha manifestado esta Corporación, que lo que la norma constitucional pretende es que la aplicación de una sanción sea el resultado de un proceso, por breve que éste sea, aún en el caso de que la norma concreta no lo prevea."¹ (Subrayas y negrillas fuera de texto).

"Por otra parte, cuando la administración aplica una norma legal, que al mismo tiempo limita un derecho, la decisión correspondiente debe ser no sólo producto de un procedimiento, por sumario que ~~se~~

¹ Sentencia T-020 de 10 de febrero de 1998, M. P. Dr. Jorge Arango Mejía

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

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, 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 surtida hasta esta instancia se adelantó en cumplimiento a los decretos distritales y demás normas específicas para la materia. Igualmente, se observó el procedimiento que las mismas establecen en cuanto a la oportunidad de pronunciarse sobre el contenido de la queja y la oportunidad de participar en la práctica del informe de verificación de los hechos, como medio de prueba.

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, atendiendo el procedimiento dispuesto en el Decreto Distrital 572 de 2015.

4. Análisis probatorio y conclusión

Explicado lo anterior, esta Subdirección en ejercicio de las facultades de Inspección Vigilancia y Control de la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, establece que revisado el acervo probatorio obrante en el expediente No. 1-2020-10469-1, teniendo en cuenta el Informe de Verificación de Hechos No. 21-163 del 13 de mayo de 2021 y el acta de visita técnica del 11 de mayo del mismo año, los hechos materia de investigación se verificaron en presencia del señor BRAHAN GALLEGO, en calidad de representante de la administración del proyecto de vivienda **EDIFICIO OROPENDOLO - PROPIEDAD HORIZONTAL**.

En ese orden, los hechos verificados en el citado informe, identificados como **“1 SÓTANO: GRIETAS EN PLACA SUPERIOR Y FILTRACIONES”** y **“2 HUMEDADES EN MUROS PERIMETRALES**

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

AUTO No. 1124 DEL 18 DE JUNIO DE 2021

Pág. 13 de 14

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

DEL SÓTANO” se establecieron como deficiencias constructivas que afectan las condiciones de uso o funcionamiento de los bienes comunes y se calificaron como Afectaciones Graves. Así mismo, el hecho **“3 HUMEDADES EN MUROS DE ESCALERAS O PUNTO FIJO”**, se calificó como deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones que afecta el uso de las zonas comunes y por lo tanto también fue determinado como Afectación Grave, en los términos del artículo 2 del Decreto Distrital 572 de 2015.

En ese sentido, corresponde a esta autoridad establecer que los hechos mencionados no pueden ser objeto de investigación dentro de la actuación que se adelanta, toda vez que la oportunidad para imponer sanciones y órdenes por parte de este despacho ya no se encuentra vigente, puesto que los hechos fueron puestos en conocimiento de esta autoridad administrativa cuando ya habían transcurrido más de tres (3) años desde la entrega del proyecto de vivienda, toda vez que la queja se presentó el día 12 de junio de 2020 y los bienes comunes de la edificación fueron entregados en el mes de octubre de 2016. Lo anterior, de conformidad con lo establecido en el citado artículo 14 del Decreto 572 de 2015, con relación a las afectaciones graves.

En este orden de ideas, esta Subdirección encuentra que no es procedente continuar la actuación administrativa en contra de la sociedad **ARQUITECTURA DISEÑO Y CONSTRUCCION ARDICO RC SAS**, identificada con NIT. 900.359.398-2, representada legalmente por el señor **JUAN FELIPE RODRIGUEZ GUERRERO** (o quien haga sus veces), responsable de la enajenación del proyecto de vivienda **EDIFICIO OROPENDOLO - PROPIEDAD HORIZONTAL**, en consideración a que para los hechos especificados en el Informe de Verificación de Hechos No. 21-163 del 13 de mayo de 2021, los cuales fueron determinados como deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones calificadas como Afectaciones Graves, la oportunidad para imponer sanciones y órdenes a cargo de esta autoridad administrativa ya no se encuentra vigente, acorde los términos descritos en el artículo 14 del Decreto 572 de 2015.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Abstenerse de abrir investigación administrativa contra la sociedad **ARQUITECTURA DISEÑO Y CONSTRUCCION ARDICO RC SAS**, identificada con NIT. 900.359.398-2, representada legalmente por el señor **JUAN FELIPE RODRIGUEZ GUERRERO** (o quien haga sus veces), en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente Auto.

AUTO No. 1124 DEL 18 DE JUNIO DE 2021

Pág. 14 de 14

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

ARTÍCULO SEGUNDO: Archívese la actuación administrativa con radicado No. -2020-10469 del 12 de junio de 2020, Queja No. 1-2020-10469-1, iniciada contra la sociedad enajenadora **ARQUITECTURA DISEÑO Y CONSTRUCCION ARDICO RC SAS**, identificada con NIT. 900.359.398-2, representada legalmente por el señor **JUAN FELIPE RODRIGUEZ GUERRERO** (o quien haga sus veces), en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente Auto.

ARTÍCULO TERCERO: Notifíquese el contenido del presente auto a la sociedad enajenadora **ARQUITECTURA DISEÑO Y CONSTRUCCION ARDICO RC SAS**, identificada con NIT. 900.359.398-2, representada legalmente por el señor **JUAN FELIPE RODRIGUEZ GUERRERO** (o quien haga sus veces).

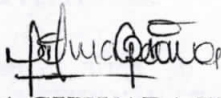
ARTÍCULO CUARTO: Notifíquese el contenido del presente Auto al administrador y/o al representante legal (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda **EDIFICIO OROPENDOLO - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de esta ciudad.

ARTÍCULO QUINTO: Contra el presente auto procede el recurso de reposición ante este Despacho y el de apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, los cuales podrán interponer en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación según el caso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 74 y siguientes de la Ley 1437 de 2011- Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y en el literal i artículo 20 del Decreto Distrital 121 de 2008.

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C., a los dieciocho (18) días del mes de junio del año dos mil veintiuno (2021).

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Milena Guevara Triana".

MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda