



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

Bogotá D.C.

Señor (a)

Propietario(a)

**APARTAMENTO 303 - TORRE 9 - CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DEL PARQUE
- PROPIEDAD HORIZONTAL
CALLE 78 A SUR # 3 A - 10 APARTAMENTO 303 - TORRE 9
BOGOTÁ, D.C. / BOGOTÁ**

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

2-2021-40030

FECHA: 2021-07-29 07:07 PRO 794738 FOLIOS: 1
ANEXOS: 12

ASUNTO: AVISO DE NOTIFICACION RESOLUCION
1-2018-33751-1

DESTINO: CONJUNTO MIRADOR DEL PARQUE PH
TIPO: OFICIO SALUDA

ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Referencia: Aviso de Notificación

Tipo de acto administrativo: **RESOLUCIÓN No 651 de 18 de mayo de 2021**

Expediente No. **1-2018-33751-1**

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 651 de 18 de mayo de 2021** proferida por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

Se informa que al realizarse 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 Se le informa al notificado 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 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.

Cordialmente,

MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Raissa Ricaurte Rodríguez - Contratista SIVCV

Aprobó: Diana Marcela Quintero Casas - Profesional Especializado - SIVCV

Anexos: 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 HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 651 DEL 18 DE MAYO DE 2021 Pág. 1 de 22

“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, asumió el conocimiento de la queja presentada por la señora MARIA CRISTINA BETANCOURT CORTES en calidad de propietaria del apartamento 303, torre 9 del proyecto de vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DEL PARQUE- PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la calle 78 A sur No 3 a -10, de esta ciudad, por las presuntas irregularidades presentadas en las áreas privadas del mencionado inmueble, en contra de la sociedad enajenadora ORDOÑEZ MENDIETA & COMPAÑÍA S.A.-EN LIQUIDACION JUDICIAL SIGLA OMERCO S.A. Nit: 860.055.069-4, representada legalmente por la señora SALAZAR MINORTA MARIA DE LOS ANGELES (liquidadora), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2018-33751 del 31 de agosto de 2018, Queja No. 1-2018-33751-1 (folios 1-2).

Que una vez revisado el Sistema de Información Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda (SIDIVIC) con el que cuenta la entidad, se constató que la sociedad enajenadora ORDOÑEZ MENDIETA & COMPAÑÍA S.A.-EN LIQUIDACION JUDICIAL SIGLA OMERCO S.A., con Nit: 860.055.069-4, es la responsable de dicho proyecto de vivienda con registro de enajenación 87007-187350 en estado cancelado, (folios 3 y 42).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4º del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2018-44627 del 20 de septiembre de 2018 (folio 9), se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora ORDOÑEZ MENDIETA & COMPAÑÍA S.A.-EN LIQUIDACION JUDICIAL SIGLA OMERCO S.A., 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 mediante radicado No. 2-2018-44628 del 20 de septiembre de 2018 (folio 10), a la señora MARIA CRISTINA BETANCOURT CORTES, en calidad de propietaria del apartamento 303, torre 9, inmueble objeto de queja.

Que mediante oficio de entrada No. 1-2018-34586 del 06 de septiembre de 2018 (folios 4-8), se presenta evento 2158632018, por presuntas deficiencias constructivas. 

RESOLUCIÓN No. 651 DEL 18 DE MAYO DE 2021 Hoja No. 2 de 22

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

Que mediante oficio de entrada No. 1-2018-36628 del 21 de septiembre de 2018 (folios 14-18), bajo radicado IDIGER No. 2018ER15486 SDQS2158632018 (CR-31381), por el cual se remite diagnóstico técnico DI-12250, del 15 de septiembre de 2018, en el cual se desarrolló inspección visual, con el objeto de valorar las condiciones estructurales del apartamento 303, torre 9, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 173 de 2014.

Que mediante oficio No. 2-2018-45773 del 26 de septiembre de 2018 (folio 11), se le comunica a la quejosa dentro del radicado No. 1-2018-34586 del 06 de septiembre de 2018 (folio 4), que todas las investigaciones administrativas cursadas en el despacho se hacen conforme a derecho, garantizando el debido proceso, y las diferentes etapas procesales, y que la denuncia de las presuntas deficiencias constructivas del inmueble apartamento 303, torre 9, se están adelantando bajo el radicado 1-2018-33751 del 31 de agosto de 2018 (folios 1-2), de dicho pronunciamiento, se le corrió traslado a la Sociedad enajenadora, de igual forma se debe tener en cuenta la ley 692 de 2015 (por medio de la cual se dictaron normas sobre racionalización de trámites y procedimientos administrativos), para lo cual se debe respetar el derecho de turno y que debido a la cantidad de quejas e investigaciones que se tramitan en este despacho, en ocasiones se hace imposible cumplir con los términos del decreto 572 de 2015, no con ello se hace una vulneración al debido proceso ni un vicio formal, siempre y cuando constituya una aplicación del principio de la prevalencia del derecho sustancial sobre el formal, consagrado en el artículo 228 de la Constitución Política de Colombia.

Que mediante oficio 1-2018-37427 del 28 de septiembre de 2018 (folio 12), la sociedad enajenadora ORDOÑEZ MENDIETA & COMPAÑÍA S.A.-EN LIQUIDACION JUDICIAL SIGLA OMERCO S.A., manifiesta que no pudieron dar respuesta al requerimiento debido a que los folios que se anexaron no llegaron. Por lo cual se procedió a correr traslado nuevamente bajo el radicado No. 2-2018-51179 del 19 de octubre de 2018 (folio 13).

Que mediante radicado No. 2-2018-54172 del 06 de noviembre de 2018 (folio 40), se le comunica a la quejosa señora MARIA CRISTINA BETANCOURT CORTEZ, del traslado de la queja a la sociedad enajenadora ORDOÑEZ MENDIETA & COMPAÑÍA S.A.-EN LIQUIDACION JUDICIAL SIGLA OMERCO S.A.

Que mediante radicado No. 1-2018-43510 del 13 de noviembre de 2018 (folio 19-29), la representante legal de la sociedad enajenadora, la señora MARIA DEL ROSARIO ORDOÑEZ MENDIETA, dio respuesta al traslado de la queja señalando:


RESOLUCIÓN No. 651 DEL 18 DE MAYO DE 2021 Hoja No. 3 de 22

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

- Que la Secretaria de Hábitat, no puede dar trámite a la misma en razón a que no llegaron los anexos en la comunicación, donde se le informo de las inconformidades de la quejosa, motivo por el cual solicita el archivo.
- Que el inmueble fue entregado a la señora MARIA CRISTINA BETANCOURT CORTES, el año 2015, desde ese año hasta el día de la queja ya han transcurrido 3 años, esos arreglos los debe realizar ella como propietaria o solicitarle a la administración que le haga las reparaciones que sean del caso.
- Respecto de los defectos que presenta la placa, la propietaria del inmueble no lo adquirió con acabados, por lo cual fue entregado en obra gris, lo cual es normal que presente este tipo de imperfecciones la placa las cuales desaparecen cuando sea instalada la cerámica o el piso laminado si así lo desea la quejosa.

Que, conforme a lo establecido en el artículo 5 del Decreto 572 de 2015 mediante radicados No. 2-2018-60467 y 2-2018-60470 del 04 de diciembre de 2018 (folios 30 y 31), la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, informó a la quejosa y a la sociedad enajenadora, la práctica de una visita de carácter técnico al inmueble del asunto, con el objeto de verificar los hechos denunciados, vista fijada para el 18 de diciembre de 2018, a la 1:30 pm., de igual forma se aclara que debe estar presente o designar a un tercero con la respectiva autorización escrita o poder.

Que llegado el día y la hora de la visita técnica programada asistió la señora MARIA CRISTINA BETANCOURT CORTES en calidad de propietaria del apartamento 303, torre 9, del proyecto de vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DEL PARQUE- PROPIEDAD HORIZONTAL, de esta ciudad y por parte de la sociedad enajenadora NO ASISTIÓ, NI DELEGO PERSONA ALGUNA (folio 33), en razón a que bajo oficio No 1-2018-48163 del 13 de diciembre de 2018 (folio 32), solicitó la sociedad el aplazamiento de la visita, para enero de 2019, debido a que la oficina se encontraba cerrada por vacaciones colectivas, es despacho reprogramó para el día 22 de febrero de 2019, a las 9:30 am dicha visita, la cual se comunicó mediante radicados No. 2-2019-06651(folio 34), a la quejosa y mediante radicado No. 2-2019-06667 (folio 35), del 13 de febrero de 2019 a la sociedad enajenadora.

Que llegado el día y la hora de la visita técnica programada asistió la señora MARIA CRISTINA BETANCOURT CORTES en calidad de propietaria del apartamento 303, torre 9, del proyecto de vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DEL PARQUE – PROPIEDAD HORIZONTAL, de esta ciudad y por parte de la sociedad enajenadora la señora MARIA DE LOS ANGELES SALAZAR MINORTA (liquidadora) en representación de esta, cómo se puede corroborar en Acta de visita técnica (folio 36). 

RESOLUCIÓN No. 651 DEL 18 DE MAYO DE 2021 Hoja No. 4 de 22

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

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:

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”;

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. 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”

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.

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

RESOLUCIÓN No. 651 DEL 18 DE MAYO DE 2021 Hoja No. 5 de 22

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

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.

De dicha visita el área técnica emitió el informe de verificación de hechos No.20-096 del 13 de mayo de 2020 (folios 37-40) en el cual se concluyó:

“(...) El inmueble fue entregado el 23 de agosto de 2015.

“HALLAZGOS:

1. “FISURAS”

*La propietaria indica que se han presentado unas fisuras en la placa de entrepiso principalmente en el área de la sala y que en algún sector se fisuró de tal manera que se veía hacia el apartamento vecino, pero que repararon.
Baño y Sala*

Se observan fisuras en la torta superior de la placa, pero únicamente en el acabado. Estas fisuras están asociadas con el proceso constructivo del vaciado del concreto y las condiciones de curado del concreto y no sugieren afectaciones sobre la estructura del proyecto, pues no se observan patologías propias de asentamientos anormales ni diferenciales en este.

RESOLUCIÓN No. 651 DEL 18 DE MAYO DE 2021 Hoja No. 6 de 22

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

Lo anterior, debe dar cumplimiento a lo establecido en la NSR-10, la cual cita:

“(…) C.5.11 — Curado

C.5.11.1 — A menos que el curado se realice de acuerdo con C.5.11.3, el concreto debe mantenerse a una temperatura por encima de 10° C y en condiciones de humedad por lo menos durante los primeros 7 días después de la colocación (excepto para concreto de alta resistencia inicial) (…)”

También debe dar cumplimiento a lo Indicado en el Título I de la misma norma:

“(…) 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: I-6 (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.

RESOLUCIÓN No. 651 DEL 18 DE MAYO DE 2021 Hoja No. 7 de 22

“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 (...).”

Lo anterior, constituye una deficiencia constructiva grave que afecta la habitabilidad del inmueble.

2. “HUMEDADES”

La quejosa indica que se vienen presentando desde 2015 y aproximadamente en marzo o abril de 2016 les repararon, pero 6 meses después se volvió a presentar.

Muros Alcobas

Se observa en la visita una afectación por humedad, la cual se presenta en las alcobas en los muros que configuran la fachada y la escuadra interior. Las alcobas se localizan contra la fachada que cuenta con frente a zona verde se percibe un flujo de aire constante en estos espacios.

Esta lesión es un fenómeno particular, su origen está en el diseño arquitectónico y construcción, se genera por las condiciones del entorno, técnicas y bioclimáticas, debido a que se generaron fuertes túneles de viento que constantemente están enfriando las fachadas exteriores e interiores de los edificios y al interior la vivienda se encuentra en un ambiente cálido, lo que ocasiona un fuerte choque térmico y la humedad relativa del ambiente se transforma en humedad mediante un proceso de condensación, que produce hongos y esporas en los puntos más fríos de los muros de fachada del apartamento, que a su vez son los más calientes al interior, por lo tanto se debe prever condiciones de ventilación adecuada, disminución de transferencia de gradiente térmico o factores medio ambientales.

Se observa que el inmueble no cuenta con ventilación cruzada directa, lo que no permite una circulación adecuada del aire en el inmueble hasta los puntos más lejanos.

Como bien es sabido, la condensación es un fenómeno ligado a la conductividad térmica de los materiales de construcción, causado por la producción de vapor de agua y el confinamiento del aire. La condensación depende fundamentalmente de los dos parámetros básicos del aire: humedad y temperatura.

La condensación que nos ocupa es de tipo superficial y es aquella que se produce en la superficie de los materiales cuando tienen una temperatura inferior a la de rocío del ambiente. Se

RESOLUCIÓN No. 651 DEL 18 DE MAYO DE 2021 Hoja No. 8 de 22

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

manifiesta con la aparición de manchas, moho y esporas y depende de la temperatura superficial y de la temperatura de rocío del ambiente.

Adicionalmente no se evidencia condiciones de hacinamiento, exceso de enseres, cortinas pesadas u otros factores que hagan pensar que el fenómeno se pueda atribuir a mal uso por parte de los habitantes del inmueble. Es decir, el fenómeno se estaría ocasionando por una de las causas ya mencionadas o por la combinación de estas y que la única forma de establecerlo es mediante un estudio especializado.

De acuerdo con lo anterior se configura una deficiencia constructiva grave que afecta la habitabilidad del inmueble, con el agravante que el fenómeno presentado afecta la salubridad de los residentes por el riesgo que representa la existencia de moho y esporas en el medio ambiente, al respecto no se da cumplimiento al Acuerdo 20 de 1995, el cual establece:

“(…) PROPOSITO Y ALCANCE

Sección A.1.1. PROPOSITO

ARTÍCULO A.1.1.1 El presente conjunto de normas y procedimientos se denomina el Código de Edificaciones de Santa Fe de Bogotá, el cual forma parte integrante de Santa Fe de Bogotá. El propósito fundamental del Código de Edificaciones es el de establecer un conjunto de normas básicas para la realización, alteración y uso de las edificaciones y estructuras ubicadas en el Distrito Capital de Santa Fe de Bogotá, de manera que garanticen su estabilidad y resistencia, y preserven la seguridad, la salubridad y el bienestar de la comunidad.

PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE

Sección B.5.1 GENERAL

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.4.2.1 GENERAL

RESOLUCIÓN No. 651 DEL 18 DE MAYO DE 2021 Hoja No. 9 de 22

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

Todo cuarto o espacio habitable debe tener ventanas, claraboyas, tragaluces, sobretechos, puertas de vidrio, paneles transparentes o cualquier otro medio de ventilación o iluminación que dé hacia el cielo, calle pública, jardín, terraza, corredor, pasadizo o patio, y que cumpla con las disposiciones de este Capítulo.

PARÁGRAFO B.4.2.1.1. El área y las propiedades de transmisión de luz de los dispositivos utilizados deben ser los adecuados para cumplir con los requisitos mínimos de iluminación y ventilación.

Y al Código de la Policía de Bogotá que se indicará más adelante en este mismo informe.

3. “ACABADOS”

La quejosa refiere que los pisos se le están desmoronando y el pegue de los bloques de mampostería se ha caído.

Muros y Placa de Entrepiso (Techo)

Con respecto al piso, debido a que este fue entregado en obra gris, se está afectando debido a las fisuras que se trataron en el hecho No. 1 del presente informe.


Con respecto al pegue de los bloques de muros y bloquelones de la placa fácil, se observa en algunos entre estos hay ausencia de un poco de pegue.

Por este motivo, se establece una deficiencia constructiva leve que no afecta la habitabilidad del inmueble.

Por lo anterior, se debe dar cumplimiento a lo establecido en el Código de Policía que se indicará más adelante.

4. “FACHADA”

La quejosa dice que la fachada no se encuentra impermeabilizada y por este motivo se han generado filtraciones y ha salido moho en los muros.

Fachadas 

RESOLUCIÓN No. 651 DEL 18 DE MAYO DE 2021 Hoja No. 10 de 22

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

Se puede ver que la fachada no cuenta con impermeabilización, pues los bloques se ven manchados.

Lo anterior debe dar cumplimiento a lo establecido en el Acuerdo 20 de 1995, que señala:

“(...) PROPOSITO Y ALCANCE

Sección A.1.1. PROPOSITO

ARTÍCULO A.1.1.1 El presente conjunto de normas y procedimientos se denomina el Código de Edificaciones de Santa Fe de Bogotá, el cual forma parte integrante de Santa Fe de Bogotá. El propósito fundamental del Código de Edificaciones es el de establecer un conjunto de normas básicas para la realización, alteración y uso de las edificaciones y estructuras ubicadas en el Distrito Capital de Santa Fe de Bogotá, de manera que garanticen su estabilidad y resistencia, y preserven la seguridad, la salubridad y el bienestar de la comunidad.

(...)

PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE

Sección B.5.1 GENERAL

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.4.2.1 GENERAL

Todo cuarto o espacio habitable debe tener ventanas, claraboyas, tragaluces, sobretechos, puertas de vidrio, paneles transparentes o cualquier otro medio de ventilación o iluminación que dé hacia el cielo, calle pública, jardín, terraza, corredor, pasadizo o patio, y que cumpla con las disposiciones de este Capítulo.

PARÁGRAFO B.4.2.1.1. El área y las propiedades de transmisión de luz de los dispositivos utilizados deben ser los adecuados para cumplir con los requisitos mínimos de iluminación y ventilación (...).”

También debe dar cumplimiento con lo dispuesto en el Código de Policía que se indica más adelante en este mismo informe.

RESOLUCIÓN No. 651 DEL 18 DE MAYO DE 2021 Hoja No. 11 de 22

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

Lo anterior, corresponde a una deficiencia constructiva grave que afecta la habitabilidad del inmueble.

5. “AGUAS NEGRAS”

Este hecho se está tratando en el expediente de zonas comunes, motivo por el cual no se califica este hecho en el presente informe.

6. “SERVICIO DE ENERGÍA”

Este hecho fue subsanado previamente a la visita por entidades del distrito y de servicios públicos. Por este motivo no se califica en el presente informe.


Para los hechos 2, 3, 4 deben dar cumplimiento a lo establecido en el 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
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 (...). *

RESOLUCIÓN No. 651 DEL 18 DE MAYO DE 2021 Hoja No. 12 de 22

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

Que en cumplimiento al artículo 6° del Decreto Distrital 572 de 2015 y en atención a que se encontraron posibles hechos constitutivos de infracción a la normatividad que rige el ejercicio de las actividades controladas, el 19 de octubre de 2020, por medio del Auto No. 407 (folios 43-49) se dispuso la apertura de la presente investigación administrativa en contra de la sociedad ORDOÑEZ MENDIETA & COMPAÑÍA S.A.-EN LIQUIDACION JUDICIAL SIGLA OMERCO S.A. Nit: 860.055.069-4, representada legalmente por la señora SALAZAR MINORTA MARIA DE LOS ANGELES (liquidadora), de conformidad con lo consignado en el Informe de Verificación de Hechos No. 20-096 del 13 de mayo de 2020 (Folios 37-40), producto de la visita técnica realizada el 22 de febrero de 2019, en el proyecto de vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DEL PARQUE- PROPIEDAD HORIZONTAL áreas privadas.

Cabe aclarar que esta Subdirección procedió a abrir investigación administrativa sobre 4 hechos, los cuales fueron calificados como deficiencias constructivas graves y leves:

1. Fisuras: deficiencia constructiva grave que afecta la habitabilidad del inmueble.
2. Humedades muros alcobas: deficiencia constructiva grave que afecta la habitabilidad del inmueble, con el agravante que el fenómeno presentado afecta la salubridad de los residentes por el riesgo que representa la existencia de moho y esporas en el medio ambiente, respecto no se da cumplimiento al Acuerdo 20 de 1995.
3. Acabados: se establece una deficiencia constructiva leve que no afecta la habitabilidad del inmueble.
4. Fachada: deficiencia constructiva grave que afecta la habitabilidad del inmueble.

Respecto de los hechos 5. Aguas Negras y 6. Servicios de Energía, este Despacho se abstuvo de iniciar investigación, por cuanto los mismos no constituyeron deficiencias constructivas, ni desmejoramiento de especificaciones técnicas.

Que el acto administrativo No.407 del 19 de octubre de 2020, fue comunicado a la propietaria del inmueble mediante radicado No.2-2020-35916 del 26 de octubre de 2020 (folio 50) recibido según guía No. YG262642795CO (folio 51) y notificado mediante correo electrónico autorizado a la sociedad el día 16 de diciembre de 2020 (folio 60).

Que mediante radicado No.1-2020-36786 del 18 de diciembre de 2020 (folios 60-120), la señora SALAZAR MINORTA MARIA DE LOS ANGELES en calidad de liquidadora de la sociedad enajenadora, describió traslado del Auto de apertura de investigación No. 407 del 19 de octubre de 2020 señalando:

RESOLUCIÓN No. 651 DEL 18 DE MAYO DE 2021 Hoja No. 13 de 22

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

“(…) I. ESTADO ACTUAL DE LA SOCIEDAD ORDOÑEZ MENDIETA & COMPAÑÍA S.A. ORMECO S.A. con nit.860.055.069-4

La sociedad ORDOÑEZ MENDIETA & COMPAÑÍA S.A ORMECO S.A EN LIQUIDACION JUDICIAL, fue admitida al proceso de liquidación judicial bajo los parámetros de la ley 116 de 2006, mediante auto radicado con el número 2018-01-548889 del 18 de diciembre de 2018 por la rectora del proceso concursal la Superintendencia de Sociedades.

(...)

Sobre los cargos imputados a mi representada, es pertinente poner de presente a la Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat que la sociedad ORDOÑEZ MENDIETA & COMPAÑÍA S.A ORMECO S.A EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL, por encontrarse en estado de liquidación judicial, no puede desarrollar su objeto social, por ministerio de la ley y solo podrá ejecutar aquellos actos tendientes a la liquidación del ente societario.

(...)

En el caso de la señora MARÍA CRISTINA BETANCOURT CORTES, mediante escrito radicado con el número 2019-01-366795 de fecha octubre 11 de 2019, presentó al proceso de liquidación judicial una cotización por valor de \$9.484.390, con el fin de hacer las reparaciones locativas como consecuencia de la fisuras, humedades, acabados y fachada.


IV SOLICITUD

Por todo lo expuesto en el presente escrito, me permito solicitar, de manera respetuosa, lo siguiente:

Como principal que se ARCHIVE el procedimiento administrativo sancionatorio iniciado en contra de la sociedad ORDOÑEZ MENDIETA & CIA S.A. ORMECO S.A- EN LIQUIDACION JUDICIAL.

De no decretarse el archivo del procedimiento administrativo sancionatorio iniciado en contra de la sociedad ORDOÑEZ MENDIETA & CIA S.A. ORMECO S.A- EN LIQUIDACION JUDICIAL, cítese a audiencia de mediación para procurar un acuerdo con la quejosa, en razón a la solicitud de reconocimiento del crédito dentro del proceso de liquidación judicial.

V PRUEBAS

Téngase como pruebas las siguientes: 

RESOLUCIÓN No. 651 DEL 18 DE MAYO DE 2021 Hoja No. 14 de 22

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

Documentales:

Auto radicado con el número 2018-01-548889 del 18 de diciembre de 2018 expedido por la Superintendencia de Sociedades.

Certificado de existencia y representación legal de la sociedad ORDOÑEZ MENDIETA & CIA S.A. ORMECO S.A. – EL LIQUIDACION.

Copia del escrito radicado con el número 2019-01-366795, mediante la quejosa presento proceso cotización.

Copia del auto de calificación y graduación de créditos, mediante el cual se reconoció a la quejosa la suma de \$9.484.390, de acuerdo con lo solicitado dentro del proceso liquidatorio.

TESTIMONIALES: Sírvase citar a la señora MARÍA CRISTINA BETANCOURT CORTES, a quien podrá citar en la calle 78 sur No.03 este 10 torre 9 apto 303, Bogotá...”

Que, con el fin de dar cumplimiento al trámite administrativo correspondiente, esta Subdirección llevó a cabo audiencia de mediación el día 16 de marzo de 2021 (folio 123), en la cual no hubo acuerdo conciliatorio toda vez que la sociedad manifestó en dicha audiencia: *“(…) La sociedad entró en liquidación judicial ante la Superintendencia de Sociedades, lo que conlleva a la conservación de activos y liquidación de los mismos para el pago de los pasivos a favor de acreedores, allí reconocidos. En este proceso, la querellante MARIA CRISTINA BETANCOURT, solicitó la liquidación de un crédito por valor \$9.484.390, como consecuencia de las deficiencias mencionadas del apartamento 303 torre 9...”* por otro lado, mediante Auto No.677 del 20 de abril de 2021 (folios 127-133), la administración se pronunció frente al material probatorio aportado y a la solicitud de pruebas, auto que fue debidamente comunicado mediante radicados Nos.2-2021-18778 y 2-2021-18779 ambos del 22 de abril de 2021 (folios 134-135), los cuales fueron recibidos como se evidencian en las guías de entrega de la empresa 472 YG271253286CO y YG271253272CO.

Que mediante Auto No. 706 del 23 de abril de 2021 (folios 136-139) se procedió a impulsar oficiosamente la investigación y correr traslado para alegar de conclusión, acto administrativo el cual fue debidamente comunicado, tanto a la sociedad enajenadora mediante correo certificado del 24 de abril de 2021 y a la cual la señora SALAZAR MINORTA MARIA DE LOS ANGELES dio respuesta señalando:

“(…)

Al respecto tal como se informó oportunamente la sociedad ORDOÑEZ MENDIETA & COMPAÑÍA S.A ORMECO S.A EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL, fue admitida al proceso de liquidación judicial bajo los parámetros de la ley 1116 de 2006, mediante auto radicado con el

RESOLUCIÓN No. 651 DEL 18 DE MAYO DE 2021 Hoja No. 15 de 22

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

número 2018-01-548889 del 18 de diciembre de 2018 por la Superintendencia de Sociedades, cuya finalidad, “la liquidación pronta y ordenada, buscando el aprovechamiento del patrimonio del deudor.

En el presente caso se debe recalcar que la señora MARIA CRISTINA BETANCOURT CORTES, como se expuso en la audiencia de mediación, solicitó dentro del proceso de liquidación judicial el reconocimiento de un crédito por valor de \$9.484.390, que la querellante reclama como compensación por los presuntos daños del apartamento 303 torre 9 del proyecto de vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DEL PARQUE PH.

(...)

Por todo lo expuesto en el presente escrito, reitero mi solicitud de ARCHIVAR la presente investigación administrativa sancionatoria iniciada en contra de la sociedad ORDOÑEZ MENDIETA & CIA S.A ORMECO S.A- EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL ...”

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 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

RESOLUCIÓN No. 651 DEL 18 DE MAYO DE 2021 Hoja No. 16 de 22

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

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 las sociedades enajenadora ORDOÑEZ MENDIETA & COMPAÑÍA S.A.-EN LIQUIDACION JUDICIAL SIGLA OMERCO S.A. Nit: 860.055.069-4, representada legalmente por la señora SALAZAR MINORTA MARIA DE LOS ANGELES (liquidadora).

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 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

RESOLUCIÓN No. 651 DEL 18 DE MAYO DE 2021 Hoja No. 17 de 22

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


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 funciones y en congruencia con el principio de legalidad, pues la actuación administrativa se adelantó de conformidad con el procedimiento correspondiente.

3. Análisis del caso (descargos)

En primer término, corresponde precisar que la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control De Vivienda, ejerce funciones de inspección, vigilancia y control, las cuales recaen sobre las personas naturales y jurídicas que realicen actividades anuncio, captación de recursos, enajenación, autoconstrucción, arrendamiento e intermediación de vivienda en el Distrito Capital, conforme lo dispuesto en la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987, la Ley 820 de 2003, el Decreto 2391 de 1989, las Resoluciones 044 de 1990 y 1513 de 2015, el Acuerdo Distrital 735 de 2019, los Decretos Distritales 121 de 2008, 572 de 2015 y demás normas concordantes.

Acorde a lo anterior, el cumplimiento de las funciones a cargo de esta Subdirección se enfoca en verificar si los hechos constatados por la Administración Distrital constituyen vulneración a la normatividad que regula la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, acto desarrollado a través de la investigación administrativa que se ha de adelantar en atención al procedimiento previsto en el Decreto Distrital 572 de 2015, en armonía con lo estipulado en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y demás normas relacionadas. 

RESOLUCIÓN No. 651 DEL 18 DE MAYO DE 2021 Hoja No. 18 de 22

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

Este despacho señala que una vez estudiado el material probatorio obrante en el expediente No.1-2018-33751-1, con el fin de emitir acto administrativo de fondo, se evidenció que una vez trasladada la queja a la sociedad enajenadora mediante radicado No.2-2018-51179 del 19 de octubre de 2018 (folio 13), esta dio respuesta a dicho traslado mediante radicado No.1-2018-43510 del 13 de noviembre de 2018 (folios 19-29), aportando acta de entrega del apartamento 303 torre 9, en la que se señala la fecha (8 de agosto de 2015), por otro lado esta Subdirección se remitió al informe de verificación de hechos No.20-096 del 13 de mayo de 2020, informe en el cual se señala que la fecha de entrega del inmueble sería del 23 de agosto de 2018 (folio 36).

Ahora bien, frente a lo expuesto anteriormente, y en relación con el Decreto 572 de 2015 el cual dispone en su artículo 14°:

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.

De dicho artículo se trae a colación para el presente caso, que existe pérdida de oportunidad para imponer una sanción frente a los hechos **1. Fisuras, 2. Humedades muros alcobas, 3. Acabados y 4. Fachada**, esto toda vez que fueron calificados como deficiencias constructivas graves y leves, para lo cual este Despacho señala que la queja tenía oportunidad hasta el día 23 de agosto de 2018, lo cual es claro para esta Subdirección que no ocurrió, puesto que según el radicado de queja No.1-2018-33751 del 31 de agosto de 2018, esta fecha fue posterior a la señalada, transcurriendo así para las afectaciones graves más de tres (3) años y para la leve más de un (1) año, lo cual deja sin oportunidad a la administración de referirse a una sanción frente al presente caso.

Si bien esta Subdirección aperturó la presente investigación, toda vez que los hechos habrían sido calificados dentro del informe técnico No. 20-096, no es menos cierto que la razón del procedimiento descrito en el Decreto 572 de 2015, es realizar un estudio detallado de los hechos objeto de la queja y/o investigación, para

RESOLUCIÓN No. 651 DEL 18 DE MAYO DE 2021 Hoja No. 19 de 22

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


garantizar el debido proceso a los interesados, razón por la cual esta norma nos otorga los tiempos, y las herramientas para aportar el material indicado con el que se pretenda desvirtuar o una posible calificación o que los hechos corresponden por encontrarse fuera de los términos descritos en la norma, como de mantenimiento por parte de la copropiedad.

Por otro lado, este despacho manifiesta que frente al hecho 2. **HUMEDADES** descrito en el informe 20-096, en el cual se manifestó que este se viene presentando desde el año 2015 y que aproximadamente en marzo de 2016 fue reparado por la sociedad presentándose nuevamente 6 meses después, el término para presentar la queja frente a la garantía de dicha reparación según lo señalado en el mismo artículo 14° del Decreto, sería de un (1) año, lo que significa que si habría sido reparado en marzo de 2016, tendría hasta marzo de 2017 para presentar la queja y solicitar la garantía, no obstante la queja fue presentada hasta el 31 de agosto de 2018, lo que nos deja por fuera de los términos para operar.

Este despacho entiende que aunque existen deficiencias como lo manifestó el informe técnico No.20-096 del 13 de mayo de 2020, por que en ningún momento esta oficina jurídica se aleja de que estas fueron verificadas, el procedimiento descrito en la norma es claro y específico frente a los términos que deben ser acatados por la administración, pues no será posible perseguir sin tiempo definido a los enajenadores, toda vez que los procesos no podrán ser imprecisos, sin garantizar una seguridad jurídica a los interesados.

Es así como para la presente investigación, que el Despacho después de un estudio tanto jurídico como técnico determina que se presenta el fenómeno de la pérdida de oportunidad contemplado en el Decreto 572 de 2015 artículo 14, razón por la cual no podrá continuar con la investigación administrativa y mucho menos podrá sancionar a la sociedad enajenadora, pues de hacerlo se encontraría en contravía del mismo procedimiento que ha venido exigiendo y desarrollando durante toda la etapa de la investigación.

Finalmente, esta Subdirección estima relevante hacer saber que las diligencias administrativas adelantadas en la presente actuación fueron desarrolladas conforme a las competencias asignadas, con fundamento en el material probatorio que obra en el expediente y con sujeción a las evidencias fácticas y jurídicas que hicieron parte de la investigación, suceso que se desarrolló dentro del marco normativo que garantiza la correcta expedición de los actos administrativos. Del mismo modo, es necesario establecer que 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 enfocó en cumplir a cabalidad el procedimiento establecido en el Decreto Distrital 572 de 2015 y demás normas complementarias.

Para esta Subdirección resulta indiscutible que el acto administrativo materia de estudio fue proferido en cumplimiento de los lineamientos sustanciales determinados en las normas legales aplicable, con respeto absoluto del debido proceso y el derecho a la defensa, en cumplimiento del principio de legalidad y plena observancia de todas las garantías con que gozan las partes en el desarrollo de la investigación administrativa. 

RESOLUCIÓN No. 651 DEL 18 DE MAYO DE 2021 Hoja No. 20 de 22

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

Conforme lo anterior, como quiera que en el transcurso de la investigación administrativa fueron aportadas pruebas documentales las cuales demuestran que este despacho perdió oportunidad para conocer de la queja presentada, toda vez que la queja fue postulada pasados los 3 años que señala la norma para las afectaciones graves y el año para las leves.

Ahora bien frente a los demás radicados por parte de la señora SALAZAR MINORTA MARIA DE LOS ANGELES, en respuesta tanto del auto de apertura radicado No.1-2020-36786 y en respuesta del auto de alegatos radicado No.1-2021-20217 del 11 de mayo de 2021, esta Subdirección no hará el estudio de dichos documentos toda vez que el fin perseguido es el mismo, lograr el cierre y archivo de la investigación, fin que fue evidenciado por esta Subdirección toda vez que se presentó el fenómeno de pérdida de oportunidad sancionatoria.

4. Fundamento Normativo de la decisión

De conformidad con lo establecido en los antecedentes del presente acto administrativo, este Despacho evidencia que se presentó para la presente investigación el fenómeno de la pérdida de oportunidad lo cual deja sin oportunidad y fuerza a la administración para ordenar sanción, conforme al siguiente fundamento normativo:

- **Decreto 572 de 2015:**

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.

- **Ley 1437 de 2011**

RESOLUCIÓN No. 651 DEL 18 DE MAYO DE 2021 Hoja No. 21 de 22

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

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 de la sociedad enajenadora ORDOÑEZ MENDIETA & COMPAÑÍA S.A.-EN LIQUIDACION JUDICIAL SIGLA OMERCO S.A. Nit: 860.055.069-4, representada legalmente por la señora SALAZAR MINORTA MARIA DE LOS ANGELES (liquidadora), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2018-33751 del 31 de agosto de 2018.

Así las cosas, y frente a todo lo descrito anteriormente, este Despacho procederá a ordenar el cierre de la investigación administrativa y su correspondiente archivo.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Cerrar la investigación administrativa adelantada en contra de la sociedad enajenadora ORDOÑEZ MENDIETA & COMPAÑÍA S.A.-EN LIQUIDACION JUDICIAL SIGLA OMERCO S.A. Nit: 860.055.069-4, representada legalmente por la señora SALAZAR MINORTA MARIA DE LOS ANGELES (liquidadora), 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. 1-2018-33751 del 31 de agosto de 2018.

ARTÍCULO TERCERO: Notificar el contenido de la presente Resolución a la sociedad enajenadora ORDOÑEZ MENDIETA & COMPAÑÍA S.A.-EN LIQUIDACION JUDICIAL SIGLA OMERCO S.A. Nit: 860.055.069-4, representada legalmente por la señora SALAZAR MINORTA MARIA DE LOS ANGELES (liquidadora).

ARTÍCULO CUARTO: Notificar el contenido de la presente Resolución a la señora MARIA CRISTINA BETANCOURT CORTES en calidad de propietaria del apartamento 303, torre 9 (o quien

RESOLUCIÓN No. 651 DEL 18 DE MAYO DE 2021 Hoja No. 22 de 22

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

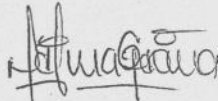
haga sus veces) del proyecto de vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DEL PARQUE-PROPIEDAD HORIZONTAL, de esta ciudad.

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 dieciocho (18) días del mes de mayo de 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

Proyectó: Jessica Paola León – Contratista SICV.

Revisó: Luisa Fernanda Gómez- Contratista SIVC.



Radicado No. 20195530198571

Fecha: 15/10/2019



ALCALDIA LOCAL DE USME
DESPACHO ALCALDE LOCAL

**Bogotá D.C.,
LA SUSCRITA ALCALDESA LOCAL DE USME
HACE CONSTAR**

Que mediante la Resolución Administrativa y/o registro en base de datos de propiedad horizontal No. 446 del 24 de Junio de 2015, fue inscrita por la Alcaldía Local de USME, la Personería Jurídica para el(ia) CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DEL PARQUE - PROPIEDAD HORIZONTAL, entidad sin ánimo de lucro, ubicada en la CALLE 78 A SUR # 3 A - 10 de esta ciudad, conforme a lo previsto en el Artículo 8 de la Ley 675 de 2001.

La solicitud de inscripción se acompaña con las fotocopias de la Escritura Pública No. 05535 del 13 de Octubre de 2011, corrida ante la Notaría 48 del Circuito Notarial de Bogotá D.C., mediante la cual se acogió al régimen de propiedad horizontal que trata la Ley 675 de 2001, la cual se encuentra registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos en el folio de matrícula 50S-40564169.

Que mediante acta de Consejo de Administración del 30 de Agosto de 2019 se eligió a:

ERMAN MARTIN MERCHAN con CÉDULA DE CIUDADANIA 7120779, quien actuará como Administrador y Representante Legal durante el periodo del 01 de Septiembre de 2019 al 30 de Marzo de 2020.

Se suscribe la presente certificación teniendo en cuenta el artículo 83 de la Constitución Política de Colombia, artículo 8 de la ley 675 del 2001 y el artículo 50 del decreto 854 del 2001.

MABEL ANDREA SUA TOLEDO
ALCALDESA LOCAL DE USME

La firma mecánica plasmada en el presente documento tiene plena validez para efectos legales de conformidad con el decreto 2150 de 1995 y Resolución No 447 del 20 de Junio de 2011

Se suscribe la presente certificación, teniendo como base el artículo 8º de la ley 675 de 2001 y los postulados de la buena fe, señalados en el artículo 83 de la Constitución Política de Colombia la cual establece: "Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante éstas..."

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 20195530198571

La presente constancia se expide en Bogotá D.C. el 26/07/2021 05:26 PM

Página 1 de 1



26/07/2021 05:26 PM