



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

Bogotá D.C.

Señores
INVERSIONES DIAGO GRUPO EMPRESARIAL S.A.S.
Representante Legal (o quien haga sus veces)
Calle 100 No.9-A95 Oficina 401
Bogotá D.C.

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

2-2021-47527

FECHA: 2021-09-02 12:40 PRO 806909 FOLIOS: 1
ANEXOS: 7
ASUNTO: AVISO DE NOTIFICACION TIPO DE
ACTO ADMINISTRATIVO AUTO 865 DE
14-05-2021 EXPEDIENTE 1-2018-27815-1
DESTINO: INVERSIONES DIEGO GRUPO EMPRESARIAL
TIPO: OFICIO SALIDA
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**
Tipo de acto administrativo: **Auto No 865 del 14 de mayo de 2021**
Expediente No.1-2018-27815-1

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 **Auto No 865 del 14 de mayo de 2021** proferida por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

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

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

Contra el presente AUTO procede el recurso de reposición ante este Despacho y el de apelación ante la Subdirección de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaria Distrital del Hábitat los que podrá interponer en la diligencia 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 20 del Decreto 121 de 2008.

Cordialmente,

MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Clara Villamizar Bernal - Contratista SIVCV *CRV3*
Revisó: Juan Camilo Corredor Pardo - Profesional Universitario Grado Doce SIVCV *dux*
Anexo: 7 Folios

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

“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 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 del Distrito Capital, en virtud de su competencia y de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo del artículo 1° del Decreto 572 de 2015, asumió el conocimiento de la queja presentada por **AMILCAR FERNANDO DELGADO ALONSO**, en su condición de Representante Legal del **EDIFICIO MALAGA P. H.**, ubicada en la **TRANSVERSAL 59 # 104B-08** de esta ciudad, por las presuntas irregularidades en las zonas comunes del inmueble en mención, contra el enajenador **INVERSIONES DIAGO GRUPO EMPRESARIAL S.A.S. - NIT: 860072032-4**, Representado Legalmente por **LINA PAOLA DIAGO TORRES** o quien haga sus vece, actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2018-27815 del 19 de julio de 2018, Queja No. 1-2018-27815 (folios 1 al 13).

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 **INVERSIONES DIAGO GRUPO EMPRESARIAL S.A.S.**, NIT: 860072032-4, Representado Legalmente por **LINA PAOLA DIAGO TORRES** o quien haga sus vece, es la responsable del proyecto de vivienda con registro de enajenación 186197. (folio 66).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2018-34135 del 24 de julio de 2018, (folio 15), se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora **INVERSIONES DIAGO GRUPO EMPRESARIAL S.A.S.**, 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 al Representante Legal de la quejosa **EDIFICIO MALAGA P. H.**, mediante Radicados No. 2-2018-34134 del 24 de julio de 2018 (folio 14).

Que mediante radicado No. 1-2018-30223 del 3 de agosto de 2018 (folios 16 al 24), la sociedad enajenadora **INVERSIONES DIAGO GRUPO EMPRESARIAL S.A.S.**, a través de la Representante Legal, descurre el anterior traslado a la queja en los siguientes términos:

*“Es cierto que el edificio Málaga se empezó a habitar en diciembre de 2014 con las primeras entregas de los inmuebles del proyecto a los compradores; posteriormente **INVERSIONES DIAGO GRUPO EMPRESARIAL SAS** como propietario inicial y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 52 de la Ley 675 de 2.001, desde mayo del año 2.015 contrató una administración delegada para que cumpliera las funciones establecidas en la misma ley. Una vez alcanzado el 51 % de la enajenación de los inmuebles se citó a asamblea de copropietarios en agosto”*

AUTO No. 865 DEL 14 DE MAYO DE 2021

Pág. 2 de 14

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

del mismo año, para que se nombrara administración definitiva, se hiciera el recorrido de las zonas comunes del edificio y hacer entrega formal de la documentación inherente a los equipos y aparatos que hacen parte del mismo, así como llevar a cabo una revisión conjunta de todos los elementos que conforman los bienes comunes no esenciales.

En dicha reunión la copropiedad estableció que se nombraría una nueva administración (la señora Miriam Osorio) y se pactaría una fecha para realizar la verificación de las zonas comunes en compañía de la nueva administración, la constructora y una comisión que sería nombrada por la asamblea, situación que no se llevó a cabo jamás y que después de insistir en repetidas ocasiones por parte de la Constructora (tal y como se puede constatar en documentos escritos) hasta el día 29 de julio de 2016 nos fue enviado por correo electrónico un resumen de observaciones con relación a los bienes comunes no esenciales, situaciones que fueron todas atendidas en su momento. A la señora administradora se le hizo entrega de toda la documentación del edificio, así como de las obras objeto de las observaciones realizadas en el documento enviado.

A pesar de lo anterior, la copropiedad insistentemente aludía a una "entrega formal" solicitando de parte de la constructora un acta de entrega, documento que fue presentado ante la copropiedad en la asamblea general de copropietarios llevada a cabo en el mes de agosto de 2015 y que se reusaron a firmar puesto que no habían realizado la revisión de los bienes comunes no esenciales. No es cierto desde ningún punto de vista que INVERSIONES DIAGO GRUPO EMPRESARIAL SAS no dio respuesta o no atendió a las reclamaciones realizadas por la administración, como prueba de ello obra en nuestros archivos sendas comunicaciones escritas enviadas a la administración que dan cuenta de las múltiples situaciones atendidas y trabajos ejecutados solicitados tanto por copropietarios como por la misma administración.

Esperamos haber dado contestación a su solicitud y manifestamos nuevamente que nuestra empresa ha sido siempre cumplidora de sus compromisos a cabalidad, como lo hemos demostrado en todo el proceso llevado a cabo con el edificio Málaga P.H. desde que se citó a la primera asamblea de copropietarios. [...]"

Que mediante radicado No. 1-2018-38419 del 5 de octubre de 2018 (folio 25), la Propiedad Horizontal quejosa informa que el enajenador "[...] no han entregado formalmente la terminación en su totalidad los 29 puntos descritos en el Acta de Audiencia de Conciliación, [...] que los 10 días habilitados para la entrega de la información han expirado [...]", este Despacho da respuesta a la quejosa mediante radicado No. 2-2018-52969 del 29 de octubre de 2018 (folio 26).

Que mediante radicado No. 1-2018-49339 del 21 de diciembre de 2018 (folios 27 al 41), la sociedad enajenadora INVERSIONES DIAGO GRUPO EMPRESARIAL S.A.S., a través de la Representante Legal, da alcance a su anterior escrito mediante el cual descurre el traslado a la queja, señalando el estado actual de los compromisos adquiridos para con la Propiedad Horizontal en la audiencia de conciliación celebrada ante la Cámara de Comercio de Bogotá y solicita la visita técnica para corroborar los hechos de denuncia.

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

Que mediante radicado No. 1-2019-01306 del 17 de enero de 2019 (folios 42 a 53), la Propiedad Horizontal quejosa aporta acta de seguimiento de fecha 19 de diciembre de 2018 celebrado con el enajenador, reiterando el incumplimiento en 13 puntos de los 29 acordados.

En consideración a que el Ministerio de Salud y Protección Social mediante la Resolución No. 385 del 12 de marzo del 2020, declaró la emergencia sanitaria por causa del coronavirus COVID-19, en todo el territorio nacional hasta el 30 de mayo de 2020, término que fue prorrogado por medio de la Resolución No. 844 del 26 de mayo de 2020, hasta el 31 de agosto del presente año, y en razón a las medidas adoptadas por el Gobierno Nacional mediante los Decretos No. 417 del 17 de marzo, 491 del 28 de marzo y 637 del 6 de mayo de 2020, por los cuales se declaró el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio nacional, aunado a las decisiones proferidas en los Decretos No. 457 del 22 de marzo, 531 del 8 de abril, 593 del 24 de abril, 636 del 6 de mayo, 689 del 22 de mayo, 749 del 28 de mayo, 878 del 25 de junio, 990 del 12 de julio y 1076 del 28 de julio, también expedidos en el año 2020, con las cuales se ordenó y prorrogó, respectivamente, la medida de aislamiento obligatorio, La Secretaría Distrital del Hábitat profirió 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 los 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 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." (Subrayado fuera de texto). *AG*

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

Que posteriormente, mediante el Decreto Distrital No. 193 de 26 de agosto de 2020 expedido por la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., "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 dieron por culminadas las medidas especiales de restricción de la circulación en la localidad de Chapinero, a partir del 27 de agosto de 2020.

Que por tal razón, los términos procesales de las investigaciones y demás actuaciones administrativas adelantadas bajo las normas que reglamentan el procedimiento sancionatorio especial para el cumplimiento de las funciones de Inspección, Vigilancia y Control de las actividades de enajenación, autoconstrucción, arrendamiento e intermediación de vivienda a cargo de la Secretaría Distrital del Hábitat, fueron suspendidos desde el 16 de marzo hasta el 27 de agosto de 2020, inclusive; por lo tanto, la suspensión de los términos de los procesos administrativos sancionatorios que adelanta La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, fue levantada a partir del día veintiocho (28) de agosto de 2020.

Que conforme a lo establecido en el artículo 5° del Decreto 572 de 2015, 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 y comunicó al quejoso y al enajenador, la fijación del día 13 de octubre de 2020 a las 02:00 pm, para practicar visita de carácter técnico al inmueble del asunto con el objeto de verificar los hechos denunciados, mediante radicados No. 2-2020-23163 (folio 54) y No. 2-2020-23164 (folio 55) del 03 de septiembre de 2020, y No. 2-2020-27536 y No. 2-2020-27647 del 22 de septiembre de 2020, conforme lo acreditan las guías de envío Nos. YG260331376CO, YG260331380CO, YG261191984CO y YG261254551CO a través de Servicios Postales Nacionales S.A. 472 (folios 54 a 57 anversos).

Que llegado el día y la hora de la visita técnica programada hicieron presencia en ésta, **AMILCAR FERNANDO DELGADO ALONSO**, en su condición de Representante Legal del **EDIFICIO MALAGA P. H.**, y **LINA PAOLA DIAGO TORRES**, en su condición de Representante Legal de la enajenadora, como se puede corroborar en **ACTA DE VISITA TÉCNICA** del 13 de octubre de 2020 (folio 58).

Con base en lo anterior se emitió **INFORME VERIFICACIÓN DE HECHOS** No. 20-666 del 30 de diciembre de 2020 (folios 59 y 62) en el cual se concluyó:

"HALLAZGOS

1. Permiso de Ocupación

Señala la queja que no se cuenta con el permiso de ocupación, y que se debió tramitar con anterioridad dado que el proyecto de vivienda se encuentra habitado. Señala el enajenador, en la diligencia que el trámite se realizó ante el ente de control urbano, empero no se ha superado dicha tarea.

Es de advertir, que el permiso de ocupación es una obligación del titular de la licencia de construcción a realizar ante el ente de control urbano, para este caso la Alcaldía Local de Suba. Empero, dentro de los documentos que

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

obligados a entregar a la copropiedad para la fecha de radicación de la licencia, no se encuentran dentro de estos.

Así las cosas, no se puede establecer deficiencia constructiva por este hecho.

2. Certificación del ascensor

Solicita la copropiedad que se entregue o realice la certificación del ascensor de conformidad con la NTC 5926-1. Señala la queja igualmente que el ente certificador realizó observaciones al respecto pero que a la fecha no se realizaron los ajustes acordados.

Sobre esto indica el quejoso que de parte de la copropiedad se está gestionando la misma y el enajenador aduce que a la fecha de la normativa no exigía entrega del certificado exigido.

Sobre esto se debe indicar que la norma obliga al propietario del equipo de transporte vertical a realizar la certificación anual del equipo, de conformidad con la NTC 5926-1. Empero, no es un documento exigible al constructor - en este caso enajenador - para entregar a la copropiedad.

Así las cosas, no se puede establecer deficiencia constructiva por este hecho.

3. Certificación de impermeabilización de cubierta

Se solicita en la queja certificar el tipo de impermeabilización de la cubierta. Además que no obstante de las intervenciones en la media caña las filtraciones persisten.

Con posterioridad la copropiedad manifiesta que este aspecto no se ha cumplido lo acordado en la conciliación ante la cámara de comercio. Es pertinente indicar que la certificación no es un documento exigido por la norma, empero se tiene que en el piso inmediatamente inferior se denuncian afectaciones por las filtraciones provenientes de cubierta.

Sobre este aspecto ante las presuntas humedades al interior del edificio, se debe dar cumplimiento a lo expuesto en el código de la construcción de Bogotá, en lo referente a:

Sección B.5.4. IMPERMEABILIZACIÓN DE CUBIERTAS

ARTÍCULO B.5.4.1. General. Los siguientes son los requisitos generales que deben tenerse en cuenta para todo trabajo de impermeabilización de cubiertas

PARÁGRAFO B.5.4.2.2. Facilidad de evacuación de agua o granizo. Debe proyectarse una o varias cuencas de recogida que conduzcan el agua o el granizo a los desagües.

PARÁGRAFO B.5.4.3.1. Condiciones de adherencia. En el caso de sistemas adherentes o semiadherentes a la base, ésta debe presentar la suficiente rugosidad para garantizar la perfecta adherencia del material impermeabilizante.

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

ARTÍCULO B.10.2.4. Drenajes.

Los sistemas de techos deben tener pendientes adecuadas para drenaje, cuando no se diseñen para soportar agua y granizo acumulado.

PARÁGRAFO B.10.2.4.1. Los drenajes deben colocarse en cada uno de los puntos bajos del techo, a menos que tengan pendientes para drenar por las esquinas; los drenajes deben tener el tamaño adecuado para permitir la adecuada recolección del agua del techo.

ARTÍCULO B.5.4.2. Condiciones que debe cumplir la cubierta.

Toda cubierta que vaya a someterse a trabajos de impermeabilización debe cumplir con los siguientes requisitos:

PARAGRAFO B.5.4.2.1. Resistencia mecánica. El conjunto soporte base-soporte resistente debe tener la resistencia adecuada para el fin que se destina.

PARAGRAFO B.5.4.2.2. Facilidad de evacuación de agua o granizo. Debe proyectarse una o varias cuencas de recogida que conduzcan el agua o el granizo de los desagües.

Por lo anterior, se establece deficiencia constructiva que afecta las condiciones de uso de las zonas comunes y se califica como afectación grave.

4. Certificación de puntos de anclaje

Solicita la queja que se certifiquen los puntos de anclaje conforme a la Resolución 1409 de 2012.

Los anclajes ubicados en cubierta se observan embebidos en la placa de cubierta. Se debe indicar que la resolución solicitada por la copropiedad es la de seguridad para protección contra caídas en trabajo en alturas. No obstante, se debe indicar que esta es para cuando los elementos de anclaje se instalan con posterioridad, que como se presume al ser embebidos en placa superan los requerimientos de la citada resolución.

Es por ello, que al estar embebidos en placa, ante la normativa aplicable, cumplen con la función requerida, por lo que no se puede establecer deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones.

5. Arreglo medias cañas cubierta

Señala el quejoso que no se ha realizado el arreglo de las medias cañas en la cubierta; el enajenador indica que ya realizaron las reparaciones pero no aporta acta de entrega respecto de estas labores.

Al ser un aspecto altamente correlacionado con el hecho No. 3 del presente informe ya fue calificado. No se califica nuevamente aquí.

6. Reubicación lámpara terraza

Señala el representante de la comunidad, que esa lámpara que se necesita reubicar, efectivamente fue reubicada pero no cambiada.

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

Al respecto indica el enajenador que la misma no fue acordada de cambiar simplemente a reubicar como en efecto se realizó.

Así las cosas, y ante que la lámpara fue reubicada y que en la actualidad no se indica que presente fallos, no se establece deficiencia constructiva respecto de este hecho.

7. Señalización escalera

Indica el representante de la copropiedad que no se ha realizado la señalización de la escalera y/o medio de evacuación. En documento posterior, expresa esta que se realizó intervención en este aspecto, faltando la de la salida a la terraza. Al respecto expresa el enajenador, que se señalizó el sentido de evacuación y el número de los pisos.

Ante la intervención realizada por la sociedad enajenadora, no se establece deficiencia constructiva al respecto.

8. Certificación, impermeabilización en tanque de almacenamiento.

Solicita la copropiedad que se certifique la impermeabilización del tanque de almacenamiento de agua potable. La copropiedad insiste que no ha recibido tal y el enajenador alega haberla entregado. Empero no se señala que haya afectaciones o filtraciones sobre el tanque de almacenamiento.

Así las cosas, ante que no se evidencian afectaciones relacionadas con el tanque de almacenamiento, no se establece deficiencia constructiva respecto de este hecho.

9. y 10. Red contra incendios y prueba de esta.

Se indicaba en la queja que la red contra incendios el proyecto de vivienda se debía entregar probada. Además que hacían falta los dispositivos para romper el vidrio y la señalización de conformidad con la normativa.

En visita, se indica por las partes que este hecho ha sido subsanado por la sociedad enajenadora.

Así las cosas, no se establece deficiencia constructiva por este aspecto.

De otro lado, respecto de las pruebas de la red contra incendio, se señala que no se ha realizado por parte de la enajenadora. A lo que esta responde que no se ha comprometido a esto en la conciliación.

Al respecto, la norma Sismo Resistente de 2010 (NSR-10) en el Título J indica lo siguiente:

J.4.3 – SISTEMAS Y EQUIPOS PARA EXTINCIÓN DE INCENDIOS

Toda edificación debe disponer de recursos para la extinción del fuego cuyas características dependen del grupo de uso en el que se clasifique. Los sistemas y equipos deben diseñarse e instalarse de acuerdo

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

con los requisitos mínimos especificados en el presente Capítulo. Luego de instalados, deben mantenerse periódicamente para garantizar su adecuada funcionalidad en cualquier momento. Los sistemas hidráulicos deben tener inspección, prueba y mantenimiento, las cuales se realizan de acuerdo con la Norma NFPS 25. (Negrilla fuera de texto)

Por su parte, la norma NFPS 25 de referencia para la NSR-10, en el capítulo 4 que contiene los Requisitos Generales para la inspección, prueba y mantenimiento de sistemas de protección contra incendios a base de agua, recomienda lo siguiente:

4.5. Pruebas

4.5.1. Todos los componentes y sistemas deben probarse para verificar que funcionan como se desea.

Teniendo en cuenta lo anterior, se establece deficiencia constructiva por este hecho que puede afectar las condiciones de habitabilidad de la edificación y se califica como Afectación Grave.

11. Válvulas siamesas no tienen tapa.

Se indica en la queja que las siamesas, no tienen las tapas correspondientes. Ante esto en la diligencia el enajenador, indica que no hay soporte de la instalación de estas.

Ante esto, y dado que las tapas no hay soporte de la instalación de estas, se debe dar cumplimiento al Código de la Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003), que expresa:

**TITULO III
PARA LA SEGURIDAD
CAPITULO 8º**

EN LAS CONSTRUCCIONES

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

**TITULO IX
PARA LA LIBERTAD DE INDUSTRIA Y COMERCIO Y LA PROTECCION DE LOS CONSUMIDORES
CAPITULO 3º**

LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCION AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO

(1130) ARTICULO 114 – Enajenación y construcción de vivienda. Toda persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, debe cumplir con lo dispuesto en las normas especiales sobre la materia y garantizar la seguridad y calidad de las construcciones.

Por lo que se establece deficiencia constructiva que no afecta las condiciones de uso de las zonas comunes y se califica como afectación leve.

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

12. Cambio en diseño de pozo evector

Señala la copropiedad que no se construyó desarenador de conformidad con los diseños suministrados; al respecto la enajenadora indica que en efecto no se elaboró así por error, pero que para subsanar este se instaló un filtro de malla a la salida de la ductería para retener partículas.

Así las cosas, ante la variación del diseño se establece un desmejoramiento de especificaciones, calificado como **Afectación leve**.

13. Tableros de control

Se indica en la queja que los tableros de control no cuentan con el diagrama unifilar. En la diligencia se constata este hecho como subsanado. Por lo que no se establece deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones por este hecho."

VALORACIÓN 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, Decreto Distrital 572 de 2015 y Decreto Distrital 121 de 2008.

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 citado artículo 2°, y competencias asignadas al Distrito Capital y 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, 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 20 del Acuerdo 735 de 2019, señala: "...Iniciarán las actuaciones administrativas" *ATP*

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

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 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 contra la sociedad enajenadora **INVERSIONES DIAGO GRUPO EMPRESARIAL S.A.S. - NIT: 860072032-4**, Representado Legalmente por **LINA PAOLA DIAGO TORRES**, (o quien haga sus veces), responsable del proyecto de vivienda **EDIFICIO MALAGA P. H.**

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 cuando 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 realizado 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 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 1°. 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".

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

En este sentido, para valorar la procedencia de la actuación en comento, se debe identificar que en el escrito de queja se refiere que *"El Edificio Málaga se empezó a habitar en diciembre del 2014"* (folio 2). Por otro lado, el momento en que los hechos objeto de la queja fue puesto en conocimiento de este Despacho, corresponde 19 de julio de 2018 mediante el radicado No. 1-2018-27815, contabilizándose el transcurso de aproximadamente tres (3) años y seis (6) meses, desde la entrega de las zonas comunes esenciales y la fecha de la queja.

3. Desarrollo de la actuación

Uno de los fundamentos establecidos para la presente investigación es la que se debe conocer como el debido proceso, ya que por ser una norma constitucional es de carácter obligatorio y de suma importancia lo vemos reflejado en cada de las actuaciones judiciales y administrativas. Nadie podrá ser juzgado sino conforme a leyes preexistentes al acto que se le imputa, ante juez o tribunal competente y con observancia de la plenitud de las formas propias de cada juicio.

Es importante precisar que las normas enunciadas no son las únicas que reglamentan este derecho fundamental, pues si revisamos algunas especiales que se aplican a actividades que ejercen los particulares y que facultan al Estado para controlarlas, igualmente encontraremos regulación que, de una u otra forma, se relaciona con el debido proceso administrativo, para las cuales la corte señala así:

"De acuerdo con la jurisprudencia de la Corte, el debido proceso comporta al menos los derechos a la jurisdicción, que a su vez conlleva las garantías a un acceso igualitario de los jueces, a obtener decisiones motivadas, a impugnar las decisiones ante autoridades de jerarquía superior y al cumplimiento de lo decidido en el fallo; al juez natural, identificado como el funcionario con capacidad legal para ejercer jurisdicción en determinado proceso o actuación, de acuerdo con la naturaleza de los hechos, la calidad de las personas y la división del trabajo establecida por la Constitución y la Ley; y el derecho a la defensa.¹

"Por otra parte, cuando la administración aplica una norma legal, que al mismo tiempo limita un derecho, la decisión correspondiente debe ser no sólo producto de un procedimiento, por sumario que éste sea, sino que la persona afectada, sea informada de la determinación, pues se trata de un acto administrativo. De lo contrario, estaríamos frente a un poder absoluto por parte de la administración y, probablemente, dentro del campo de la arbitrariedad. Asuntos que en numerosas oportunidades ha señalado la Corte no corresponden al Estado de derecho."²

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

¹ Sentencia C.163 de 2019, M.P. Dra. Diana Fajardo Rivera

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

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

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

Aclarado lo anterior, esta Subdirección considera que revisado el acervo probatorio obrante en el expediente No. 1-2018-27815 del 19 de julio de 2018, del caso particular y teniendo en cuenta que el INFORME VERIFICACIÓN DE HECHOS No. 20-666 del 30 de diciembre de 2020 (folio 59 - 63), en el cual se verificó los siguientes "HALLAZGOS":

"1. Permiso de Ocupación", "2. Certificación de ascensores", "4. Certificación de puntos de anclaje", "5. Arreglo medias cañas cubierta", "6. Reubicación lámpara terraza", "7. Señalización Escalera", "8. Certificación impermeabilización en tanque de almacenamiento", y "13. Tableros de control", se encuentra que, no fueron calificados como deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones técnicas, por lo cual, no serán objeto de investigación, en atención a lo establecido en el Artículo 2º del Decreto 572 de 2015;

Y, pese a que los hechos: "3. Certificación de impermeabilización de cubierta", "9. y 10. Red contra incendios y prueba de esta", "11. Válvulas siamesas no tiene tapa", y "12. Cambio de diseño de pozo evector", fueron calificados en el mismo informe como deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones técnicas leves o graves, tampoco pueden ser sujeto de apertura de investigación administrativa toda vez que frente a estos hallazgos operó el fenómeno de pérdida de oportunidad, tal y como lo indica el Decreto Distrital 572 de 2015, así:

"Artículo 14º. 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.

AUTO No. 865 DEL 14 DE MAYO DE 2021

Pág. 13 de 14

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

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 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 1°. 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".

Por lo anterior y dado que, la fecha de entrega de las zonas comunes esenciales se deduce del escrito de queja ocurrido en diciembre del año 2014, y el momento en que los hechos objeto de la queja fue puesto en conocimiento de este Despacho, fue el día 19 de julio de 2018 mediante el radicado No. 1-2018-27815, han transcurrido más del término descrito por la ley.

Así las cosas, en ejercicio de las facultades de inspección vigilancia y control sobre el enajenador de vivienda, no es procedente continuar con las actuaciones administrativas contenidas en el Decreto 572 de 2015, contra la sociedad **INVERSIONES DIAGO GRUPO EMPRESARIAL S.A.S. - NIT: 860072032-4**, Representado Legalmente por **LINA PAOLA DIAGO TORRES**, (o quien haga sus veces), así se hayan evidenciado afectaciones leves y graves, dentro del aludido informe de verificación de hechos, ya que para los hallazgos, operó el fenómeno de pérdida de oportunidad, contemplado en el artículo 14 del Decreto Distrital 572 de 2015; En consecuencia, y en atención a lo establecido en el artículo 6° de la norma en mención, esta Subdirección se abstiene de iniciar investigación administrativa en contra del enajenador y ordenará el archivo de las diligencias administrativas adelantadas en el expediente No 1-2018-27815 del 19 de julio de 2018.

En este orden de ideas, esta Subdirección encuentra que no es procedente continuar la investigación administrativa en contra del enajenador **INVERSIONES DIAGO GRUPO EMPRESARIAL S.A.S. - NIT: 860072032-4**, Representado Legalmente por **LINA PAOLA DIAGO TORRES**, (o quien haga sus veces) de conformidad con el Informe de Verificación de Hechos N° 20-666 del 30 de diciembre de 2020 ya citado, teniendo en cuenta que a pesar de haberse detectado deficiencias constructivas Leves y Graves, frente a algunos hallazgos, no se le puede endilgar la responsabilidad al enajenador toda vez que operó el fenómeno de pérdida de oportunidad que trae el artículo 14 del Decreto distrital 572 de 2015.

En mérito de lo expuesto, este Despacho, 

AUTO No. 865 DEL 14 DE MAYO DE 2021

Pág. 14 de 14

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

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Abstenerse de abrir investigación administrativa contra la sociedad enajenadora **INVERSIONES DIAGO GRUPO EMPRESARIAL S.A.S. - NIT: 860072032-4**, Representado Legalmente por **LINA PAOLA DIAGO TORRES**, (o quien haga sus veces), en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente Auto.

ARTÍCULO SEGUNDO: Archívese la actuación administrativa con radicado No. 1-2018-27815 del 19 de julio de 2018, iniciada en contra de la sociedad enajenadora **INVERSIONES DIAGO GRUPO EMPRESARIAL S.A.S. - NIT: 860072032-4**, Representado Legalmente por **LINA PAOLA DIAGO TORRES**, (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 **INVERSIONES DIAGO GRUPO EMPRESARIAL S.A.S. - NIT: 860072032-4**, Representado Legalmente por **LINA PAOLA DIAGO TORRES**, (o quien haga sus veces).

ARTÍCULO CUARTO: Notifíquese el contenido del presente auto a la Administradora y/o Representante Legal (o quien haga sus veces) del **EDIFICIO MALAGA P. H.**, 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 catorce (14) días del mes de mayo de dos mil veintiuno (2021).



MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda