

Bogotá D.C.

Señor(a)  
**DUQUIN S A S**  
**NIT 900388752 – 0**  
**Representante Legal (o quien haga sus veces)**  
Calle 134 A No. 10 A - 20  
Bogotá D.C

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

**2-2021-58595**

FECHA: 2021-10-25 12:14 PRO 825519 FOLIOS: 1  
ANEXOS: 6  
ASUNTO: AVISO DE NOTIFICACION AUTO 1471 DE  
28/09/2021 EXPEDIENTE 1-2020-20822-1  
DESTINO: DUQUIN SAS  
TIPO: OFICIO SALIDA  
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y  
Control de Vivienda

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**  
Tipo de acto administrativo: **Auto 1471 del 28 de septiembre de 2021**  
Expediente No. **1-2020-20822-1**

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 1471 del 28 de septiembre de 2021** proferido por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

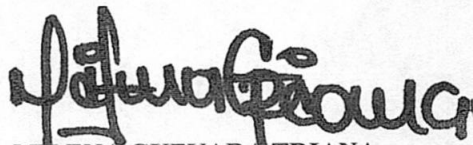
Se informa que al realizarse el envío de la citación a la dirección de notificación sin tener comparecencia o entrega efectiva se acude a esta notificación subsidiaria.

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 acto administrativo 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 de 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 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.

Al notificado se envía en archivo adjunto una (1) copia gratuita del citado acto administrativo.

Cordialmente,



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

Elaboró: Ma. Alejandra Villota – Contratista SIVCV   
Revisó: Juan Camilo Corredor Pardo- Profesional Universitario Grado Doce SIVCV   
Aprobó: Diana Marcela Quintero Casas – Profesional Especializado SIVCV  
Anexo: 6 Folios

*“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, asumió el conocimiento de la queja presentada por la señora **MARIA ELISA BERNAL VARELA**, en calidad de Representante Legal del proyecto de vivienda **EDIFICIO CHIADO-PROPIEDAD HORIZONTAL**, en ocasión a las presuntas deficiencias constructivas presentadas en las zonas comunes del mencionado inmueble, ubicado en la Carrera 10 # 134-54, de esta ciudad, en contra de la sociedad enajenadora **DUQUIN S.A.S.** identificada con NIT. 900.388.752-0, representada legalmente por el señor **MARCELO LOPEZ QUINTERO** (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2020-20822 del 28 de agosto de 2020, Queja No. 1-2020-20822-1 (folios 1-5).

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 **DUQUIN S.A.S.** identificada con NIT. 900.388.752-0, representada legalmente por el señor **MARCELO LOPEZ QUINTERO** (o quien haga sus veces) es la responsable del proyecto de vivienda en cuestión y le fue otorgado el Registro de Enajenación N° 2010154.

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2020-23370 del 4 de septiembre de 2020 (folios 9-10), se corrió traslado de la queja a la sociedad **DUQUIN 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 a la quejosa, mediante Radicado No. 2-2020-23368 del 4 de septiembre de 2020 (folio 7-8).

Que La sociedad enajenadora no recorrió traslado de la queja.

Que conforme a lo establecido en el artículo 5 del Decreto 572 de 2015 mediante radicados No. 2-2021-15262 del 6 de abril de 2021 (folio 11) y 2-2021-15264 de misma fecha (folio 12), 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 a la sociedad enajenadora, que se procedería a practicar visita de carácter técnico al inmueble del asunto con el objeto de verificar los hechos denunciados para el día 22 de abril de 2021 a las 11:30 AM. 

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

Que, mediante Acuerdo 83 de 1920, el Concejo de Bogotá declaró el 6 de agosto de cada año como día de fiesta municipal, por el aniversario de la fundación de Bogotá, y, el artículo 1 del Decreto Distrital 346 de 2007, determinó:

*"ARTÍCULO 1º. Con ocasión de la declaración de día de fiesta distrital a que hace referencia el Acuerdo 83 de 1920, no habrá actividades laborales en las entidades del Distrito, igual regla se predica de los Establecimiento Educativos del Distrito y de las Curadurías Urbanas"*.

Que la Secretaría Distrital del Hábitat expidió la Circular 06 del 5 de agosto de 2021, en la que dispuso:

*"La Secretaria Distrital del Hábitat, en cumplimiento a lo dispuesto en el Acuerdo 83 de 1920 del Concejo de Bogotá y el Decreto Distrital 346 de 2007, en el cual se declaró el día 6 de agosto como día de fiesta municipal y definió, a su vez, que con ocasión de esta festividad no habrá actividades laborales en las entidades del Distrito, concederá el próximo 6 de agosto de 2021 como día de descanso a los servidores públicos, catalogándose esta fecha como día no hábil para la entidad.*

*Por lo anterior se aclara que, al tratarse de un día no hábil, no correrán los términos para realizar los trámites de notificación, ni para la presentación de recursos o actuaciones en el marco de los procedimientos administrativos a cargo de la entidad; salvo los trámites de los procesos contractuales que se adelantan a través de la plataforma SECOP I y II."*

Que llegado el día y la hora de la visita técnica programada asistió la señora **MARIA ELIS BERNAL VARELA** en calidad de quejosa, por parte de la sociedad enajenadora no se contó con asistencia alguna, como se puede corroborar en Acta de visita técnica del 22 de abril de 2021 (folio 16).

Con base en lo anterior se emitió el informe de verificación de hechos No. 21-316 del 19 de agosto de 2021 en el cual se concluyó:

#### **"HALLAZGOS**

##### **1. MONTACOCHEES INSTALACIÓN Y CAPACIDAD.**

*La administración manifiesta que el monta coches nunca ha funcionado de manera óptima y se han tenido algunos accidentes poniendo en riesgo la vida de los copropietarios y quienes lo usan, no siempre se puede dar uso del mismo por fallas que presenta intermitentemente y su capacidad se vio reducida de acuerdo al monta coches ofertado.*

*Según visita técnica realizada se observa que a la fecha de visita se encuentra en funcionamiento el monta coches, la copropiedad ha asumido con cuotas extraordinarias las reparaciones y mantenimientos correspondientes ya que el enajenador nunca se ha hecho presente, se verifica la*

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

capacidad de este el cual es de (3 toneladas) y el propuesto en la radicación de documentos fue de (4 toneladas).

Así las cosas, se debe discriminar estos aspectos de la siguiente forma:

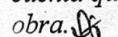
1. *Funcionamiento del Monta coches: Ante la intervención realizada por la copropiedad, no se puede establecer la entrega del equipo realizada por la sociedad enajenadora, y por qué el hecho ha sido superado o subsanado. Además, como se evidencia en funcionamiento, se puede presumir que cuenta con la verificación anual que debe realizar el propietario del equipo de transporte vertical. Por lo anterior, No es posible establecer deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones.*
2. *Acreditación de entrega del montacoches: No se observa entrega del equipo por parte del enajenador a la administración definitiva del proyecto de vivienda, lo que se traduce en deficiencia constructiva que se califica como AFECTACION GRAVE que afecta las condiciones de uso de los bienes comunes, incumpliendo lo indicado en la Ley 675 de 2001.*

*Ley 675 de 2001:*

*ARTÍCULO 24. Entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial. Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes.*

*Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el edificio o conjunto, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios.:*

## 2.MONTACOCHESES FUNCIONAMIENTO POR LUZ PROVISIONAL

La administración manifiesta que el monta coches nunca ha funcionado de manera óptima teniendo en cuenta que se prestaba el servicio con la luz provisional sin haber independizados de la provisional de obra. 

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

*Según visita técnica realizada se observa que las posibles fallas pueden ser atribuibles a la energía provisional de obra con la que contaba la edificación, no es clara la fecha de garantía del equipo.*

*De acuerdo con la falla intermitente que se presentaba en el montacoches y la legalización de la luz asumida por los copropietarios se configura una deficiencia constructiva que se califica como AFECTACIÓN LEVE que afecta las condiciones de uso y habitabilidad.*

*A este respecto la ley establece la obligatoriedad de legalizar los servicios públicos: Ley 66 de 1968:*

*Artículo 10. La obligación de ejecutar las obras de urbanismos y de dotar a los inmuebles que se enajenen o prometan enajenar de los servicios públicos exigidos por las autoridades distritales o municipales en los planes o programas a que se refiere la presente Ley, no podrá descargarse en los adquirentes o transmitirse a terceros, salvo cuando se trate de contratos celebrados con otra persona dedicada a la misma actividad y ambos se hallen inscritos ante la Superintendente Bancario, en los términos del artículo 3 de esta Ley o cuando se trate de enajenar el terreno en bruto como un todo y no como parte de un plan de urbanización.*

### **3. BAÑO TURCO AFECTA LA SEGURIDAD DEL ASCENSOR POR LO CUAL QUEDO FUERA DE SERVICIO**

*La administradora de la copropiedad manifiesta que nunca han podido dar uso del baño turco ubicado en la parte de la terraza de la edificación.*

*Según visita técnica realizada se observa que se encuentra fuera de servicio el baño turco teniendo en cuenta que colinda con equipos y cuarto de máquinas del ascensor, razón por la cual para obtener la certificación del ascensor fue necesario clausurar el servicio de dicho baño por precaución a las altas temperaturas que se pueden presentar pudiendo ocasionar un incidente con el sistema eléctrico del ascensor.*

*De acuerdo con lo anterior, se configura una deficiencia constructiva que se califica como AFECTACIÓN GRAVE que afecta las condiciones de uso y habitabilidad.*

*En el Código de la Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003), se señala que:*

*Título II - Para la Seguridad*

*Capítulo 8°. En las Construcciones*

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

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

Título IX. Para La Libertad de Industria y Comercio y la Protección de los Consumidores

Capítulo 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.

#### 4. PLANTA ELÉCTRICA NO SE ENTREGÓ NI SE INSTALÓ

La copropiedad manifiesta que nunca se hizo entrega ni instalación de la planta eléctrica del edificio.

Según la inspección visual realizada a la copropiedad no se realizó la entrega ni instalación de la planta eléctrica del edificio chiado.

De acuerdo con la no instalación de la planta eléctrica propuesta, se configura un desmejoramiento de especificaciones que se califica como **AFECCIÓN GRAVE**

En el Código de la Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003), se señala que:

Título II - Para la Seguridad

Capítulo 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;

Título IX. Para La Libertad de Industria y Comercio y la Protección de los Consumidores

Capítulo 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.

#### 5. NO SE INSTALARON LOS CONTADORES DE LUZ POR UNIDAD DE VIVIENDA.

La copropiedad indica que no se ha realizado la independización de los contadores de luz. 

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

*Según visita técnica realizada se observa que ya se cuentan con contadores independientes de luz, pero estos trámites y gastos fueron asumidos por cuota extraordinaria por la copropiedad.*

*Dado que esta actividad fue realizada por la copropiedad con sus recursos, se subsana el hecho por parte de la copropiedad. Empero, es obligación del enajenador de vivienda la entrega de los servicios públicos como lo señala la Ley 66 de 1968. Por lo anterior, ante que el aspecto ya no afecta la habitabilidad y uso de los bienes comunes del proyecto de vivienda, se configura una deficiencia constructiva que se califica como AFECTACIÓN LEVE que afecta las condiciones de uso y habitabilidad.*

*A este respecto la ley establece la obligatoriedad de legalizar los servicios públicos: Ley 66 de 1968:*

*Artículo 10. La obligación de ejecutar las obras de urbanismos y de dotar a los inmuebles que se enajenen o prometan enajenar de los servicios públicos exigidos por las autoridades distritales o municipales en los planes o programas a que se refiere la presente Ley, no podrá descargarse en los adquirientes o transmitirse a terceros, salvo cuando se trate de contratos celebrados con otra persona dedicada a la misma actividad y ambos se hallen inscritos ante la Superintendente Bancario, en los términos del artículo 3 de esta Ley o cuando se trate de enajenar el terreno en bruto como un todo y no como parte de un plan de urbanización.”*

Conforme a lo expuesto, este Despacho procede a analizar en términos del artículo 6 del Decreto 572 de 2015, si es procede a dictar apertura de la investigación administrativa, o si por lo contrario procede a ordenar su abstención de iniciar investigación y ordenar su archivo, conforme a la siguiente:

## 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

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

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 201 del Acuerdo 079 de 2003 derogado por el artículo 20 del Acuerdo 735 de 2019, señala: *“...Iniciarán las actuaciones administrativas pertinentes, cuando haya comprobado la 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 DUQUIN S.A.S. identificada con NIT. 900.388.752-0, representada legalmente por el señor MARCELO LOPEZ QUINTERO (o quien haga sus veces) responsable del proyecto de vivienda EDIFICIO CHIADO-PROPIEDAD HORIZONTAL.

## 2. Oportunidad

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

**“ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO. Oportunidad para imponer sanciones.** - 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 



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

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

En este sentido, para valorar la procedencia de la actuación en comento, se debe identificar la fecha de entrega del inmueble, es decir el mes de marzo del año 2016, conforme información suministrada en expediente en mención, Por otro lado, el momento en que los hechos objeto de la queja fueron puestos en conocimiento de este Despacho, corresponde al día 28 de agosto de 2020.

En tal sentido, este Despacho ha perdido la oportunidad para conocer las deficiencias y/o desmejoramientos de especificaciones de carácter leve y grave a la luz del artículo 14 del Decreto 572 de 2015.

### **3. Desarrollo de la actuación**

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

*“Es a este último aspecto a donde remite el artículo 29 de la Constitución: “El debido proceso se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas.” La Corte, en, numerosas sentencias, ha explicado el alcance de este principio, especialmente cuando se refiere al debido proceso administrativo. Ha señalado que excluir al administrado del conocimiento previo de*

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

*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."<sup>1</sup> (Subrayas y negrillas fuera de texto).*


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

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

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

Con fundamento en lo anterior, este Despacho ha actuado conforme a la ley, dentro de la órbita de sus funciones y en congruencia con el principio de legalidad, atendiendo el procedimiento dispuesto en el Decreto-Distrital 572 de 2015.

#### 4. Análisis probatorio y conclusión

Aclarado lo anterior, esta Subdirección considera que revisado el acervo probatorio obrante en el expediente No 1-2020-20822-1 del 28 de agosto de 2020, del caso particular y teniendo en cuenta el informe de verificación de hechos No. 21-316 del 19 de agosto de 2021, no se estableció la existencia 

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

<sup>2</sup> 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 deficiencia constructiva, ni desmejoramiento de especificaciones, para el hecho *“1.1 Funcionamiento del Montacoches”* por lo que no se podrá iniciar una investigación administrativa por este hecho denunciado.

Ahora, respecto los demás hechos *“1.2 MONTACOCHESES INSTALACIÓN Y CAPACIDAD/ Acreditación de entrega del montacoches”*; *“2.MONTACOCHESES FUNCIONAMIENTO POR LUZ PROVISIONAL”*; *“3.BAÑO TURCO AFECTA LA SEGURIDAD DEL ASCENSOR POR LO CUAL QUEDO FUERA DE SERVICIO”*; *“4.PLANTA ELÉCTRICA NO SE ENTREGÓ NI SE INSTALÓ”*; *“5. NO SE INSTALARON LOS CONTADORES DE LUZ POR UNIDAD DE VIVIENDA.”*, el Despacho ha perdido la oportunidad de sancionar de conformidad con el artículo 14 del Decreto 572 de 2015, tal y como se analizó en el capítulo segundo del presente acto administrativo. Lo anterior, teniendo en cuenta que la fecha de entrega del inmueble fue en el mes de marzo del año 2016, conforme información suministrada en el expediente en mención y el momento en que los hechos objeto de la queja fueron puestos en conocimiento de este Despacho, correspondió al día 28 de agosto de 2020, es decir cuatro (4) años y cinco (5) meses después de la entrega del inmueble. A continuación, se transcribe la norma en comento:

*“ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO. Oportunidad para imponer sanciones. - 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.*

**AUTO No. 1471 DEL 28 DE SEPTIEMBRE DE 2021**

Pág. 11 de 12

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

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

Así las cosas, en ejercicio de las facultades de inspección, vigilancia y control sobre los enajenadores de vivienda concernientes a este Despacho, no es procedente continuar con las actuaciones administrativas contenidas en el Decreto 572 de 2015, contra la sociedad enajenadora **DUQUIN S.A.S.** identificada con **NIT. 900.388.752-0**, representada legalmente por el señor **MARCELO LOPEZ QUINTERO** (o quien haga sus veces), toda vez que no se evidenciaron en el aludido informe de verificación de hechos, deficiencias constructivas ni desmejoramiento de especificaciones atribuibles al enajenador, por el hecho *“1.1 Funcionamiento del Monta coches”* y respecto los demás hechos se ha perdido la oportunidad para sancionar, como se explicó precedentemente. En consecuencia, y en atención a lo establecido en el artículo 6º 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. 1-2020-20822-1 del 28 de agosto de 2020.

En este orden de ideas, esta Subdirección encuentra que no es procedente continuar la investigación administrativa en contra del enajenador **DUQUIN S.A.S.** identificada con **NIT. 900.388.752-0**, representada legalmente por el señor **MARCELO LOPEZ QUINTERO** (o quien haga sus veces), de conformidad con el Informe de Verificación de Hechos No. 21-316 del 19 de agosto de 2021, teniendo en cuenta las consideraciones antes realizadas.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

#### **RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Abstenerse de abrir investigación administrativa contra la sociedad **DUQUIN S.A.S.** identificada con **NIT. 900.388.752-0**, representada legalmente por el señor **MARCELO LOPEZ QUINTERO** (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. 1-2020-20822-1, iniciada en contra de la sociedad enajenadora **DUQUIN S.A.S.** identificada con **NIT. 900.388.752-0**, representada legalmente por el señor **MARCELO LOPEZ QUINTERO** (o quien haga sus veces), en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente Auto.

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

**ARTÍCULO TERCERO:** Notifíquese el contenido del presente auto a la sociedad enajenadora **DUQUIN S.A.S.** identificada con NIT. 900.388.752-0, representada legalmente por el señor **MARCELO LOPEZ QUINTERO** (o quien haga sus veces).

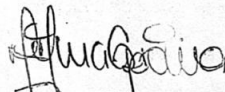
**ARTÍCULO CUARTO:** Notifíquese el contenido del presente Auto al Representante Legal y/o administrador (o quién haga sus veces) del proyecto de vivienda **EDIFICIO CHIADO-PROPIEDAD HORIZONTAL**, de esta ciudad.

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


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

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dado en Bogotá D.C., a los veintiocho (28) días del mes de septiembre de dos mil veintiuno (2021).



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

Proyectó: David Augusto García A – Contratista SICV.   
Revisó: Luisa Fernanda Gómez N - Contratista SICV. 