



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

Bogotá D.C.

Señor(a)
LAURA ISABEL ALONSO AVELLANEDA
Propietario(a) del apartamento 616 (o quien haga sus veces)
EDIFICIO PALMANOVA – PROPIEDAD HORIZONTAL.
Calle 145 A No. 15 – 69 / Apartamento 616.
Bogotá D.C

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

2-2021-74453

FECHA: 2021-12-23 17:35 PRO 848141 FOLIOS: 1
ANEXOS: 6
ASUNTO: AVISO DE NOTIFICACION AUTO 1207 DE
12/07/2021 EXPEDIENTE 1-2019-22411-1
DESTINO: LAURA ISABEL ALONSO AVELLANEDA
TIPO: OFICIO SALIDA
ORIGEN: BOHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**
Tipo de acto administrativo: **Auto 1207 del 12 de julio de 2021**
Expediente No. **1-2019-22411.**

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 1207 del 12 de julio de 2021** proferido por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

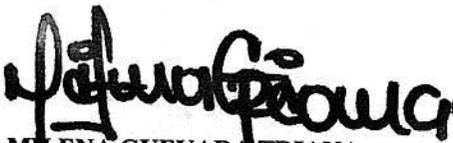
Se informa que al realizarse el envío de la citación a la dirección de notificación sin tener comparecencia o entrega efectiva se acude a esta notificación subsidiaria.

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

Por último, se precisa que contra el presente auto proceden los recursos de reposición ante este Despacho, y de apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, los cuales podrán interponer por escrito 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 anexo una (1) copia gratuita del citado acto administrativo.

Cordialmente,



MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: *Angie Paola Alvis Granada* – Contratista SIVCV *AA*
Revisó: *Juan Camilo Corredor Pardo* - Profesional Universitario Grado Doce SIVCV *SWP*
Aprobó: *Diana Marcela Quintero Casas* – Profesional Especializado SIVCV
Anexo: 6 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

AUTO No. 1207 DEL 12 DE JULIO DE 2021

Pág. 1 de 12

“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 LAURA ISABEL ALONSO AVELLANEDA, en calidad de propietaria del Apartamento 616 del proyecto de vivienda **EDIFICIO PALMANOVA- PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la Calle 145A#15-69 de esta ciudad en ocasión a las presuntas deficiencias constructivas presentadas en las áreas privadas del apartamento 616, en contra de las sociedades enajenadoras **CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S** identificada con Nit. **860.048.112-4** representada legalmente por el señor **JAIME ARIEL BENITEZ LONDOÑO** (o quien haga sus veces) y la sociedad enajenadora **HORMIGON REFORZADO S.A.S** identificada con Nit. **860.090.486-0** representada legalmente por el señor **HERNAN EFRAIN ROJAS ORTIZ** (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2019-22411, Queja No. 1-2019-22411-1 (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 las sociedades enajenadoras **CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S** identificada con Nit. **860.048.112-4** y la sociedad enajenadora **HORMIGON REFORZADO S.A.S** identificada con Nit. **8.600.90486-0**, son las responsables del proyecto de vivienda con registros de enajenación 177009 y 2014196 respectivamente. (folio 4).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4º del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2019-34677 del 5 de julio de 2019 (folio 5), se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora **CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S**, mediante radicado No.2-2019-34676 del 5 de julio de 2019 a la sociedad **HORMIGON REFORZADO S.A.S**, para que en el término de diez (10) días hábiles se manifestaran sobre los hechos e indicaran de manera puntual si darían solución a los mismos, dicho traslado fue comunicado a la señora LAURA ISABEL ALONSO AVELLANEDA en calidad de quejosa mediante radicado No.2-2019-34675 del 05 de julio de 2019 (folios 5-7).

Que mediante radicado No.1-2019-28000 del 24 de julio de 2019 (folios 8-19), la señora MARIA ELENA BENÍTEZ LONDOÑO en calidad de representante de la sociedad **CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S.**, radicó respuesta al traslado de la queja señalando: 

AUTO No. 1207 DEL 12 DE JULIO DE 2021

Pág. 2 de 12

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

"(...) Al respecto es preciso señalar que, el día 19 de julio de la presente anualidad se realizó visita de verificación al inmueble, concluyendo que:

1. Las fisuras que presenta el inmueble se catalogan como menores y corresponden a movimientos normales de la edificación, las cuales pueden tener su origen en múltiples causas tales como movimientos telúricos, construcciones aludadas (como en efecto sucede en predio vecino al edificio PALMANOVA) o asentamientos normales de la edificación. Estas fisuras deben ser reparadas por el propietario, como parte de sus obligaciones de mantenimiento del inmueble. el edificio en la actualidad no presenta ninguna afectación a la estructura, tal y como se evidencia en concepto emitido por el diseñador estructural del Proyecto (se adjunta a la presente como anexo 4)

2. No se evidenciaron humedades en el inmueble.

Así las cosas, las fisuras que presenta el inmueble no afectan la habitabilidad de la construcción y superan el término de garantía aplicable. Por lo tanto, no comprendemos como, después de haber pasado un año y tres meses de haber efectuado las intervenciones correspondientes en virtud de la garantía de acabados, la señora Alonso pretenda que se realice extemporáneamente una nueva atención de garantías; por lo que de manera respetuosa solicitamos a su despacho abstenerse de iniciar cualquier investigación y en consecuencia, ordenar el archivo de la presente queja."

Que 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 curso anual, término que fue prorrogado en Resolución 844 del 26 de mayo de 2020 hasta el 31 de agosto de 2020, la Secretaría Distrital de Hábitat expidió los siguientes actos administrativos:

1. Resolución No. 080 del 16 de marzo de 2020 "Por la cual se adopta como medida transitoria por motivos de salubridad pública la suspensión de términos para los procesos sancionatorios adelantados en la secretaría de hábitat",

2. Resolución No. 084 de 20 de marzo de 2020 "Por el cual se aclara el alcance de la suspensión de términos en los procedimientos a cargo de la Secretaría Distrital del Hábitat contemplados en la Resoluciones 077 y 080 de 16 de marzo de 2020"

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

3. Resolución No. 099 del 31 de marzo de 2020 “Por la cual se prorroga la suspensión de los términos de las actuaciones y procesos administrativos, sancionatorios y disciplinarios de que tratan las Resoluciones 077, 080 y 081 de 2020”

4. Resolución 231 del 27 de julio de 2020 “por la cual se levanta la suspensión de los términos de las actuaciones administrativas, disciplinarias, sancionatorias que se adelantan en la Secretaría Distrital de Hábitat, ordenada por las Resoluciones 077, 080, 081 y 099 de 2020, y se dictan otras disposiciones”, la cual dispuso en su artículo segundo levantar la suspensión de términos procedimentales de las actuaciones administrativas y sancionatorias sobre los asuntos de Inspección Vigilancia y Control, a partir de las 0:00 horas del 18 de agosto de 2020.

5. Resolución No. 251 del 16 de agosto de 2020 “Por la cual se modifica el artículo 2 de la Resolución 231 del 27 de julio de 2020 “Por la cual se levanta la suspensión de los términos de las actuaciones administrativas, disciplinarias y sancionatorias que se adelantan en la Secretaría Distrital del Hábitat, ordenada por las Resoluciones 077, 080, 081 y 099 de 2020 y se dictan otras disposiciones”, en los siguientes términos:

“Artículo 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 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.

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

Que una vez levantadas las medidas sanitarias decretadas, y conforme a lo establecido en el artículo 5 del Decreto 572 de 2015 mediante radicados No. 2-2021-21326 y 2-2021-21329 ambas del 4 de mayo de 2021 (folios 20-21), 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 tanto a la quejosa como a las sociedades enajenadoras que se citaba para practicar visita de carácter técnico al inmueble del asunto con el objeto de verificar los hechos denunciados, esta se llevaría a cabo el 24 de mayo de 2021 a las 3:30 pm.

Que llegado el día y la hora de la visita técnica programada y con asistencia por parte de la señora LAURA ISABEL ALONSO AVELLANEDA en calidad de propietaria del apartamento 616 y con asistencia de la señora ADRIANA BOLAÑOS ESCOBAR en calidad de representante de la sociedad como se evidencia en el acta de visita (folio 22), se llevó a cabo la visita técnica correspondiente.

Que con base en lo anterior se emitió el informe de verificación de hechos No.21-213 del 9 de junio de 2021 (folios 26-27) en el cual se concluyó:

"(...) FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE: febrero de 2017 – Apto. 616

Los conceptos técnicos emitidos en el presente informe son producto de la experticia y conocimiento del profesional, no contemplan la realización de pruebas destructivas, ensayos de laboratorio o similares y se basan en la observación de las características externas encontradas, acogiéndose a lo establecido en el Decreto 572 del 22 de diciembre de 2015.

HALLAZGOS

1. GRIETAS

En la queja se indica que en la habitación principal y en el baño hay grietas; en este último de gran tamaño con longitud de piso a techo. En el año de garantía ofrecida por la sociedad enajenadora, estos atendieron la grieta, pero reapareció.

Al momento de la visita se pudo evidenciar que el apartaestudio, está siendo pintado y reparado para ser nuevamente arrendado, según la propietaria comenta que asumió por cuenta propia los arreglos pertinentes; es así como se trataron las fisuras y otros acabados. En la inspección visual realizada en la visita se pudo corroborar dicha información.

Teniendo en cuenta las intervenciones practicadas por cuenta de la propietaria que no permitieron recoger evidencias consistentes que hablen de la ocurrencia de una patología, no

AUTO No. 1207 DEL 12 DE JULIO DE 2021

Pág. 5 de 12

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

se puede establecer deficiencia constructiva por este hecho.

2. HUMEDADES BAÑO

La queja refiere que hay una humedad en uno de los muros que conforman la ducha, en la cara externa de este, también encima de la regadera.

En la visita se pudo verificar el estado actual de las áreas que no presentan algún tipo de lesión por humedad. En general, las condiciones en que se encuentran los muros, el cielo raso y el enchape de la ducha son buenas.

La sociedad enajenadora anexa documento de acta de entrega post venta.

Teniendo en cuenta las intervenciones practicadas actualmente por cuenta de la propietaria, no se puede recopilar evidencia de la patología expuesta en la queja, por lo tanto, no se puede establecer deficiencia constructiva por este hecho."

Conforme a lo expuesto, este Despacho procede a analizar en términos del artículo 6 del Decreto 572 de 2015, si es procedente 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 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 7º del 

AUTO No. 1207 DEL 12 DE JULIO DE 2021

Pág. 6 de 12

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

artículo 2º del Decreto 78 de 1987, en virtud del citado artículo 2º, 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 las sociedades enajenadoras **CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S** identificada con Nit. **860.048.112-4** representada legalmente por el señor **JAIME ARIEL BENITEZ LONDOÑO** (o quien haga sus veces) y la sociedad enajenadora **HORMIGON REFORZADO S.A.S** identificada con Nit. **860.090.486-0** representada legalmente por el señor **HERNAN EFRAIN ROJAS ORTIZ** (o quien haga sus veces), responsables del proyecto de vivienda **EDIFICIO PALMANOVA- 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 14º 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 de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro del año siguiente a las

AUTO No. 1207 DEL 12 DE JULIO DE 2021

Pág. 7 de 12

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

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 que la fecha de entrega de las áreas privadas del apartamento 616 del proyecto en mención corresponde aproximadamente a febrero de 2017, 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 7 de junio de 2019, transcurriendo así 2 años y 4 meses.

3. Desarrollo de la actuación

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

"Es a este último aspecto a donde remite el artículo 29 de la Constitución: "El debido proceso se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas." La Corte, en, numerosas sentencias, ha explicado el alcance de este principio, especialmente cuando se refiere al debido proceso administrativo. Ha señalado que excluir al administrado del conocimiento previo de la sanción a aplicar y negar, por ende, la posibilidad de controvertirla antes de su imposición vulnera el derecho fundamental al debido proceso, pues puede convertirse en un acto arbitrario, contrario al Estado de

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

derecho. También ha manifestado esta Corporación, que lo que la norma constitucional pretende es que la aplicación de una sanción sea el resultado de un proceso, por breve que éste sea, aún en el caso de que la norma concreta no lo prevea."¹ (Subrayas y negrillas fuera de texto).

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

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

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

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

4. Análisis probatorio y conclusión

Aclarado lo anterior, esta Subdirección considera que revisado el acervo probatorio obrante en el expediente No.1-2019-22411-1, del caso particular y teniendo en cuenta que el informe de verificación de hechos No. 21-213 (folios 26-27) señaló que:

1. GRIETAS

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

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"*

En la queja se indica que en la habitación principal y en el baño hay grietas; en este último de gran tamaño con longitud de piso a techo. En el año de garantía ofrecida por la sociedad enajenadora, estos atendieron la grieta, pero reapareció.

Al momento de la visita se pudo evidenciar que el apartaestudio, está siendo pintado y reparado para ser nuevamente arrendado, según la propietaria comenta que asumió por cuenta propia los arreglos pertinentes; es así como se trataron las fisuras y otros acabados. En la inspección visual realizada en la visita se pudo corroborar dicha información.

Teniendo en cuenta las intervenciones practicadas por cuenta de la propietaria que no permitieron recoger evidencias consistentes que hablen de la ocurrencia de una patología, no se puede establecer deficiencia constructiva por este hecho.

2. HUMEDADES BAÑO

La queja refiere que hay una humedad en uno de los muros que conforman la ducha, en la cara externa de este, también encima de la regadera.

En la visita se pudo verificar el estado actual de las áreas que no presentan algún tipo de lesión por humedad. En general, las condiciones en que se encuentran los muros, el cielo raso y el enchape de la ducha son buenas.

La sociedad enajenadora anexa documento de acta de entrega post venta.

Teniendo en cuenta las intervenciones practicadas actualmente por cuenta de la propietaria, no se puede recopilar evidencia de la patología expuesta en la queja, por lo tanto, no se puede establecer deficiencia constructiva por este hecho."

De acuerdo con lo señalado en el informe técnico No. 21-213 del 9 de junio de 2021 y toda vez que no se pudo evidenciar deficiencia constructiva ni desmejoramiento de especificaciones, puesto que como lo señala dicho informe la propietaria del apartamento manifestó haber intervenido los hechos materia de investigación, lo que significa que al momento en que el profesional asiste a la vista para verificar la denuncia, esta no se encuentra constituida toda vez que fue intervenida y subsanada por la misma propietaria, por otro lado no se puede verificar el estado en que se encontraban los hechos antes de ser intervenidos, razón por la cual no se puede abrir investigación en contra de las sociedades con relación a lo estipulado en el Decreto 572 de 2015: *H*

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

Artículo 6º. Apertura de la Investigación y formulación de cargos. *Dentro de los dos meses (2) siguientes a la elaboración del informe técnico, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o la dependencia que haga sus veces, establecerá si existe mérito para adelantar investigación administrativa y en tal caso formulará cargos mediante acto administrativo, en el que señalará con precisión y claridad los hechos que lo originan, las personas naturales o jurídicas objeto de la investigación, las disposiciones presuntamente vulneradas y las sanciones o medidas que serían procedentes. Este acto administrativo deberá ser notificado personalmente a los investigados y comunicado a los quejosos decisión contra la que no procede ningún recurso.*

Parágrafo 1º. *Cuando concluida la averiguación preliminar no exista mérito para iniciar la investigación y formular cargos, la autoridad competente procederá a ordenar la abstención de la apertura de la investigación y el correspondiente archivo de la actuación adelantada, mediante acto administrativo motivado que se notificará al quejoso, y al enajenador, arrendador o intermediario contra quien se puso la queja, de conformidad con lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de Contencioso Administrativo.*

Parágrafo 2º. *Se procederá a la abstención y archivo del expediente, en los eventos de desistimiento tácito por parte del quejoso, mediante acto administrativo motivado contra el cual únicamente procederá el recurso de reposición, sin perjuicio de que la queja pueda ser nuevamente presentada con el lleno de requisitos legales.*

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 las sociedades enajenadoras **CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S** identificada con Nit. **860.048.112-4** representada legalmente por el señor **JAIME ARIEL BENITEZ LONDOÑO** (o quien haga sus veces) y la sociedad enajenadora **HORMIGON REFORZADO S.A.S** identificada con Nit. **860.090.486-0** representada legalmente por el señor **HERNAN EFRAIN ROJAS ORTIZ** (o quien haga sus veces), según lo plasmado en el informe técnico No.21-213 del 9 de junio de 2021, los hechos denunciados no pudieron ser establecidos como deficiencias constructivas y/o desmejoramientos de especificaciones, toda vez que como manifiesta la señora **LAURA ISABEL ALONSO AVELLANEDA**: *“ El apartaestudio está siendo pintado y reparado para ser nuevamente arrendado, según la propietaria comenta que asumió por cuenta propia los arreglos pertinentes...”* por lo cual al momento de asistir el técnico no se pudo verificar el estado en el que se encontraban los hechos antes de las reparaciones.

En este orden de ideas, esta Subdirección encuentra que no es procedente continuar la investigación administrativa en contra de las sociedades enajenadoras **CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S** identificada con Nit. **860.048.112-4** representada legalmente por el señor **JAIME ARIEL BENITEZ**

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

LONDOÑO (o quien haga sus veces) y la sociedad enajenadora **HORMIGON REFORZADO S.A.S** identificada con Nit. **860.090.486-0** representada legalmente por el señor **HERNAN EFRAIN ROJAS ORTIZ** (o quien haga sus veces), de conformidad con el Informe de Verificación de Hechos N° 21-213 (folios 26-27) ya citado, toda vez que no se establecieron deficiencias constructivas.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Abstenerse de abrir investigación administrativa contra las sociedades enajenadoras **CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S** identificada con Nit. **860.048.112-4** representada legalmente por el señor **JAIME ARIEL BENITEZ LONDOÑO** (o quien haga sus veces) y la sociedad enajenadora **HORMIGON REFORZADO S.A.S** identificada con Nit. **860.090.486-0** representada legalmente por el señor **HERNAN EFRAIN ROJAS ORTIZ** (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. 1-2019-22411-1, iniciada en contra de las sociedades enajenadoras **CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S** identificada con Nit. **860.048.112-4** representada legalmente por el señor **JAIME ARIEL BENITEZ LONDOÑO** (o quien haga sus veces) y la sociedad enajenadora **HORMIGON REFORZADO S.A.S** identificada con Nit. **860.090.486-0** representada legalmente por el señor **HERNAN EFRAIN ROJAS ORTIZ** (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 las sociedades enajenadoras **CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S** identificada con Nit. **860.048.112-4** representada legalmente por el señor **JAIME ARIEL BENITEZ LONDOÑO** (o quien haga sus veces) y la sociedad enajenadora **HORMIGON REFORZADO S.A.S** identificada con Nit. **860.090.486-0** representada legalmente por el señor **HERNAN EFRAIN ROJAS ORTIZ** (o quien haga sus veces).

ARTÍCULO CUARTO: Notifíquese el contenido del presente Auto a la señora **LAURA ISABEL ALONSO AVELLANEDA**, en calidad de propietaria del Apartamento 616 del proyecto de vivienda **EDIFICIO PALMANOVA- PROPIEDAD HORIZONTAL** ubicado en 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

AUTO No. 1207 DEL 12 DE JULIO DE 2021

Pág. 12 de 12

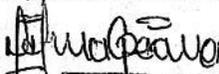
Continuación del Auto: *“Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa y se ordena su archivo”*

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

Dada en Bogotá, a los doce (12) días del mes de julio de dos mil veintiuno (2021).



MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Jessica Paola León – Contratista SICV. 
Revisó: Luisa Fernanda Gómez- Contratista SICV. 