

AUTO No. 1914 DEL 6 DE MAYO DE 2022

Pág. 1 de 16

“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 **YEIMY CATERINE MARTÍNEZ GARCÍA**, en calidad de propietaria del Apartamento 502 Torre 1 del proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL BELLORIZONTE - PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la CARRERA 3 B # 90 - 54 SUR, en ocasión a las presuntas deficiencias constructivas presentadas en las áreas privadas del apartamento 502 de la torre 1 del citado proyecto, en contra de la sociedad enajenadora **INVERSIONES BOYACA LTDA. EN REORGANIZACION SIGLA: IB LTDA**, identificada con Nit: **891.855.774-4**, representada legalmente por el señor **CASTELLANOS SANABRIA LUIS FRANCISCO** (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2021-45466, Queja No. 1-2021-45466-1 del 03 de noviembre de 2021 (folios 1-2).

Que una vez revisado el Sistema de Información Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda (SIDIVIC) con el que cuenta la entidad, se constató que la sociedad enajenadora **INVERSIONES BOYACA LTDA. EN REORGANIZACION SIGLA: IB LTDA**, identificada con Nit: **891.855.774-4**, representada legalmente por el señor **CASTELLANOS SANABRIA LUIS FRANCISCO** (o quien haga sus veces), es la responsable del proyecto de vivienda con registro de enajenación 2008117 (cancelado). (folio 3)

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4º del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2021-77584 del 30 de diciembre de 2021 (folio 6), se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora **INVERSIONES BOYACA LTDA. EN REORGANIZACION SIGLA: IB LTDA**, identificada con Nit: **891.855.774-4**, representada legalmente por el señor **CASTELLANOS SANABRIA LUIS FRANCISCO** (o quien haga sus veces), 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 propietario del apartamento 502 torre 1 mediante radicado No.2-2021-77583 del 30 de diciembre de 2021 (folio 5).

Que una vez verificadas las bases de datos e informativas de la entidad (Sistema de Automatización de Procesos y Documentos FOREST, SIGA y el Sistema de Información Distrital de Inspección Vigilancia y

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

Control de Vivienda SIDIVIC), se evidenció que mediante radicado No.1-2022-242 del 5 de enero de 2022 (folios 9-11), el representante legal de la sociedad LUIS FRANCISCO CASTELLANOS SANABRIA radicó respuesta al traslado de la queja señalando:

"(...) En el caso de bienes inmuebles, para solicitar la efectividad de la garantía legal sobre acabados, las líneas vitales del inmueble (infraestructura básica de redes, tuberías o elementos conectados o continuos, que permiten la movilización de energía eléctrica, agua y combustible) y la afectación de la estabilidad de la estructura, definidos en la Ley 400 de 1997, el consumidor informará por escrito dentro del término legal de la garantía, al productor o expendedor del inmueble el defecto presentado para este caso por ser sobre acabados y las líneas vitales esta garantía correspondía a 180 días calendario, esto sin desconocer el decreto 735 del 17 de abril 2013 Parágrafo 3° "Para los bienes inmuebles, el término de la garantía legal de los acabados y las líneas vitales será de un (1) año y el de la estabilidad de la obra diez (10) años, en los términos del artículo 8° de la Ley 1480 de 2011", el cual no fue retroactivo, la garantía establecida en su momento era de (5) cinco años por la estabilidad de obra, revisando la entrega del inmueble en mención este se entregó el 10 de Octubre de 2010 teniendo en cuenta la escritura pública de enajenación del inmueble número 2422 de la Notaria 44 de Bogotá D.C con fecha del 8 de octubre del 2010, garantías que a la fecha de la queja con fecha del 2 de Noviembre de 2021 se encuentra vencidas.

Ahora bien, en cuanto a la fecha no se han presentado en su momento defectos constructivos o vicios generados en el sistema constructivo del proyecto conforme a estudios técnicos que se llegasen a emitir, sino que se han realizado presunciones de posibles asentamientos diferenciales, en los cuales no se han contemplan la realización de pruebas destructivas, ensayos de laboratorio o similares, pruebas de seguimiento topográfico de la estructura en donde las quejas presentadas se basan en la observación de las características externas encontradas.

Razón por la cual y de acuerdo con lo expresado anteriormente INVERSIONES BOYACÁ LTDA E.R solicitamos respetuosamente a su despacho archivar la solicitud realizada, teniendo en cuenta que toda garantía con respecto al inmueble se encuentra vencidas..."

Que conforme a lo establecido en el artículo 5 del Decreto 572 de 2015 mediante radicados Nos. 2-2022-7983 y 2-2022-7984 ambos del 17 de febrero de 2022 (folios 10-11), 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 la sociedad enajenadora 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 día 28 de febrero de 2022 a las 11:00 am.

Que llegado el día y la hora de la visita técnica programada y con asistencia por parte del señor GERARDO BELLAIZAN en calidad de quejosos y/o propietario del inmueble objeto de queja y con asistencia por parte

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

del señor JUAN FRANCISCO CASTELLANOS en calidad de apoderado de la sociedad se llevó a cabo la visita.

Que con base en lo anterior se emitió el informe de verificación de hechos No.22-187 del 31 de marzo de 2021 (folios 20-22) en el cual se concluyó:

*"(...) **FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE:** 10 de octubre de 2010, zona privada*

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 estructura:

Se realiza el recorrido de verificación y se evidencia que sobre el punto fijo se genera un desprendimiento de las áreas de circulación con los apartamentos, estos tienen una dilatación de 6 a 7cm, lo que también ha generado problemas con las barandas ya que como se evidencia en la imagen No 4 se están deformando e incluso también desprendiéndose. Esta problemática se viene presentando hace 6 años como menciona el propietario, los arreglos que se han realizado han sido por parte de la administración que han intervenido las barandas ya que estas se estaban desprendiendo.

Producto de estos hechos el apartamento en mención 502 presenta fallos en todas las puertas que se han distorsionado como se ve en la imagen No 7, en la habitación principal se presenta una grieta horizontal en la parte superior derecha No8.

*Por lo anterior, se establece como **AFECTACION GRAVÍSIMA**, alterando las condiciones estructurales del proyecto en mención y poniendo en peligro la vida de las personas que residen en la edificación.*

NSR-98

TITULO A.3 REQUISITOS GENERALES DE DISEÑO SISMO RESISTENTE

A.3.1-BASES GENERALES DE DISEÑO SISMO RESISTENTE

A.3.1.1-PROCEDIMIENTO DE DISEÑO-En A.1.3 se establecen los pasos que se deben seguir en el diseño sismo resistente de una edificación. En el Capítulo A.2 se establecen los movimientos sísmicos de diseño. En el presente Capítulo se establecen los tipos de sistemas estructurales de resistencia sísmica, y los diferentes métodos de análisis, los cuales dependen del grado de *de*

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

irregularidad del sistema estructural y, además, permiten determinar el cortante sísmico en la base y su distribución en la altura de la edificación. Determinadas las fuerzas sísmicas correspondientes a cada nivel, se aplican al sistema estructural de resistencia sísmica escogido. Por medio de un modelo matemático apropiado se determinan las deflexiones de la estructura y las fuerzas internas en cada elemento del sistema estructural producidas por las fuerzas sísmicas. La verificación de derivas se realiza para las deflexiones horizontales de la estructura obtenidas del análisis.

Finalmente se efectúa el diseño de los elementos y sus conexiones utilizando todas las solicitaciones requeridas por el Título B del Reglamento, debidamente combinadas según se exige allí. Las fuerzas sísmicas obtenidas del análisis F_s , se reducen, dividiéndolas por el coeficiente de capacidad de disipación de energía, R , correspondiente al sistema estructural de resistencia sísmica, para obtener las fuerzas sísmicas reducidas de diseño ($E = F_s/R$) que se emplean en las combinaciones de carga prescritas en el Título B. El valor del coeficiente de capacidad de disipación de energía para ser empleado en el diseño corresponde al coeficiente de disipación de energía básico, R_0 , multiplicado por los coeficientes de reducción de capacidad de disipación de energía por irregularidades en altura y en planta ($R = ffa ffp R_0$). El diseño de los elementos estructurales y sus conexiones se realiza cumpliendo los requisitos exigidos para el grado de capacidad de disipación de energía requerido del material. Estas fuerzas de diseño de los elementos estructurales obtenidas siguiendo el procedimiento anotado, son fuerzas al nivel de resistencia, o sea que corresponden a fuerzas mayoradas que ya han sido multiplicadas por sus coeficientes de carga. Para elementos que se diseñan utilizando el método de esfuerzos de trabajo, debe consultarse A.3.1.8.

CAPITULO A.8

EFFECTOS SISMICOS SOBRE ELEMENTOS ESTRUCTURALES QUE NO HACEN PARTE DEL SISTEMA DE RESISTENCIA SISMICA

A.8.1.2- RESPONSABILIDAD DEL DISEÑO - *El diseño, ante las solicitaciones establecidas por el presente Reglamento en el Título A o en el Título B, de todo elemento estructural que figure dentro de los planos estructurales, es responsabilidad del diseñador estructural. Dentro de estos elementos se incluyen los elementos mencionados en A.8.1.1.*

A.8.1.3-CRITERIO DE DISEÑO - *El diseño ante efectos sísmicos, de los elementos estructurales 1. que no hacen parte del sistema de resistencia sísmica de los elementos estructurales en sí y de los anclajes, uniones o amarres, de estos elementos al sistema de resistencia sísmica, debe realizarse para la situación que controle de:*

(a) el efecto de las fuerzas sobre el elemento en sí,

(b) la capacidad de resistir las deformaciones, que le impone al elemento, el sistema de resistencia sísmica al responder a los movimientos sísmicos de diseño, y la influencia que pueda tener el elemento en la respuesta sísmica de la estructura, como puede ser el caso de las escaleras y rampas, las cuales pueden actuar como arriostramientos (o diagonales) de un piso con otro.

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

A.8.3-DEFORMACIONES DE DISEÑO

A.8.3.1 - Los elementos estructurales que no hacen parte del sistema de resistencia sísmica deben ser capaces de resistir, sin deterioro, las deformaciones que les impone la respuesta sísmica de la estructura. Como mínimo deben ser capaces de resistir las deformaciones que se obtienen de las derivas máximas de diseño determinadas como se indica en el Capítulo A.6.

A.8.4-REQUISITOS DE DISEÑO

A.8.4.1 - Los requisitos que deben seguirse en el diseño de los elementos estructurales que no hacen parte del sistema de resistencia sísmica para cada uno de los materiales cubiertos por Reglamento, deben ser los que se indiquen en cada uno de los Títulos correspondientes dentro del Reglamento, y en su defecto, los del nivel de capacidad de disipación de energía menor de los dados para cada material.

CAPITULO H.4 DISEÑO GEOTÉCNICO.

H.4.1. Cimentaciones.

H.4.1.9. Efectos de los Asentamientos.

H.4.1.9.1 - Clasificación - Se deben calcular los distintos tipos de asentamientos que se especifican a continuación:

- (a) Asentamiento total - Definido como el de mayor valor entre todos los producidos en la cimentación.*
- (b) Asentamiento diferencial - Definido como la diferencia entre los valores de asentamiento correspondientes a dos partes diferentes de la estructura.*
- (c) Giro - Definida como la rotación de la edificación, sobre el plano horizontal, producida por asentamientos diferenciales de la misma.*

H.4.1.9.2 - Límites de asentamientos totales - Los asentamientos totales a 20 años calculados se deben limitar a los siguientes valores:

- (a) Para construcciones aisladas 30 cm, siempre y cuando no se afecten la funcionalidad de conducciones de servicios y accesos a la construcción.*
- (b) Para construcciones entre medianeros 15 cm, siempre y cuando no se afecten las construcciones e instalaciones vecinas.*

H.4.1.9.3- Límites de asentamientos diferenciales - Los asentamientos diferenciales calculados se deben limitar a los valores fijados en la tabla H.4-1, expresados en función de l , distancia entre apoyos o columnas de acuerdo con el tipo de construcción.

H.4.1.9.4.- Límites de giro - Los giros calculados deben limitarse a valores que no produzcan efectos estéticos o funcionales que impidan o perjudiquen el funcionamiento normal de la edificación, amenacen su seguridad, o disminuyan el valor comercial de la misma. En ningún caso localmente pueden sobrepasar de $l/250$.

AUTO No. 1914 DEL 6 DE MAYO DE 2022

Pág. 6 de 16

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

CÓDIGO DE LA POLICÍA DE BOGOTÁ ACUERDO 79 DE 2003 dispone:**TITULO II PARA LA SEGURIDAD****CAPITULO 8°. EN LAS CONSTRUCCIONES****(0220) ARTÍCULO 22**

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

TITULO IX**PARA LA LIBERTAD DE INDUSTRIA Y COMERCIO Y LA PROTECCIÓN DE LOS****CONSUMIDORES****CAPITULO 3°.****LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO**

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

2. Humedades:

*Se realiza el recorrido de verificación y se evidencia que al momento de la visita no se percibe humedades ya que el propietario realizó intervenciones de mantenimiento. Por lo anterior, **no se establece deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones...**"*

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

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

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 Subsecretaria 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 **INVERSIONES BOYACA LTDA. EN REORGANIZACION SIGLA: IB LTDA**, identificada con Nit: **891.855.774-4**, representada legalmente por el señor **CASTELLANOS SANABRIA LUIS FRANCISCO** (o quien haga sus veces), responsable del proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL BELLORIZONTE - 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 *ff*”

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

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.

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 502 del proyecto **CONJUNTO RESIDENCIAL BELLORIZONTE - PROPIEDAD HORIZONTAL** corresponde al 10 de octubre del año 2010, 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 3 de noviembre de 2021, transcurriendo así más de 11 años.

3. Desarrollo de la actuación

AUTO No. 1914 DEL 6 DE MAYO DE 2022

Pág. 9 de 16

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

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

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

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

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”

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.1-2021-45466, del caso particular y teniendo en cuenta que el informe de verificación de hechos No. 22-187 del 31 de marzo de 2021 (folios 20-22) señaló que:

“(…) 1. Grietas en estructura:

Se realiza el recorrido de verificación y se evidencia que sobre el punto fijo se genera un desprendimiento de las áreas de circulación con los apartamentos, estos tienen una dilatación de 6 a 7cm, lo que también ha generado problemas con las barandas ya que como se evidencia en la imagen No 4 se están deformando e incluso también desprendiéndose. Esta problemática se viene presentando hace 6 años como menciona el propietario, los arreglos que se han realizado han sido por parte de la administración que han intervenido las barandas ya que estas se estaban desprendiendo.

Producto de estos hechos el apartamento en mención 502 presenta fallos en todas las puertas que se han distorsionado como se ve en la imagen No 7, en la habitación principal se presenta una grieta horizontal en la parte superior derecha No8.

*Por lo anterior, se establece como **AFECTACION GRAVÍSIMA**, alterando las condiciones estructurales del proyecto en mención y poniendo en peligro la vida de las personas que residen en la edificación.*

NSR-98

TITULO A.3 REQUISITOS GENERALES DE DISEÑO SISMO RESISTENTE

A.3.1-BASES GENERALES DE DISEÑO SISMO RESISTENTE

A.3.1.1-PROCEDIMIENTO DE DISEÑO-En A.1.3 se establecen los pasos que se deben seguir en el diseño sismo resistente de una edificación. En el Capítulo A.2 se establecen los movimientos sísmicos de diseño. En el presente Capítulo se establecen los tipos de sistemas estructurales de resistencia sísmica, y los diferentes métodos de análisis, los cuales dependen del grado de

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

irregularidad del sistema estructural y, además, permiten determinar el cortante sísmico en la base y su distribución en la altura de la edificación. Determinadas las fuerzas sísmicas correspondientes a cada nivel, se aplican al sistema estructural de resistencia sísmica escogido. Por medio de un modelo matemático apropiado se determinan las deflexiones de la estructura y las fuerzas internas en cada elemento del sistema estructural producidas por las fuerzas sísmicas. La verificación de derivas se realiza para las deflexiones horizontales de la estructura obtenidas del análisis.

Finalmente se efectúa el diseño de los elementos y sus conexiones utilizando todas las solicitaciones requeridas por el Título B del Reglamento, debidamente combinadas según se exige allí. Las fuerzas sísmicas obtenidas del análisis F_s , se reducen, dividiéndolas por el coeficiente de capacidad de disipación de energía, R , correspondiente al sistema estructural de resistencia sísmica, para obtener las fuerzas sísmicas reducidas de diseño ($E = F_s/R$) que se emplean en las combinaciones de carga prescritas en el Título B. El valor del coeficiente de capacidad de disipación de energía para ser empleado en el diseño corresponde al coeficiente de disipación de energía básico, RO , multiplicado por los coeficientes de reducción de capacidad de disipación de energía por irregularidades en altura y en planta ($R = ffa ffp RO$). El diseño de los elementos estructurales y sus conexiones se realiza cumpliendo los requisitos exigidos para el grado de capacidad de disipación de energía requerido del material. Estas fuerzas de diseño de los elementos estructurales obtenidas siguiendo el procedimiento anotado, son fuerzas al nivel de resistencia, o sea que corresponden a fuerzas mayoradas que ya han sido multiplicadas por sus coeficientes de carga. Para elementos que se diseñan utilizando el método de esfuerzos de trabajo, debe consultarse A.3.1.8.

CAPITULO A.8

EFFECTOS SISMICOS SOBRE ELEMENTOS ESTRUCTURALES QUE NO HACEN PARTE DEL SISTEMA DE RESISTENCIA SISMICA

A.8.1.2- RESPONSABILIDAD DEL DISEÑO - *El diseño, ante las solicitaciones establecidas por el presente Reglamento en el Título A o en el Título B, de todo elemento estructural que figure dentro de los planos estructurales, es responsabilidad del diseñador estructural. Dentro de estos elementos se incluyen los elementos mencionados en A.8.1.1.*

A.8.1.3-CRITERIO DE DISEÑO - *El diseño ante efectos sísmicos, de los elementos estructurales 1. que no hacen parte del sistema de resistencia sísmica de los elementos estructurales en sí y de los anclajes, uniones o amarres, de estos elementos al sistema de resistencia sísmica, debe realizarse para la situación que controle de:*

- (a) el efecto de las fuerzas sobre el elemento en sí,*
- (b) la capacidad de resistir las deformaciones, que le impone al elemento, el sistema de resistencia sísmica al responder a los movimientos sísmicos de diseño, y la influencia que pueda tener el elemento en la respuesta sísmica de la estructura, como puede ser el caso de las escaleras y rampas, las cuales pueden actuar como arriostramientos (o diagonales) de un piso con otro.*

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

A.8.3-DEFORMACIONES DE DISEÑO

A.8.3.1 - Los elementos estructurales que no hacen parte del sistema de resistencia sísmica deben ser capaces de resistir, sin deterioro, las deformaciones que les impone la respuesta sísmica de la estructura. Como mínimo deben ser capaces de resistir las deformaciones que se obtienen de las derivas máximas de diseño determinadas como se indica en el Capítulo A.6.

A.8.4-REQUISITOS DE DISEÑO

A.8.4.1 - Los requisitos que deben seguirse en el diseño de los elementos estructurales que no hacen parte del sistema de resistencia sísmica para cada uno de los materiales cubiertos por Reglamento, deben ser los que se indiquen en cada uno de los Títulos correspondientes dentro del Reglamento, y en su defecto, los del nivel de capacidad de disipación de energía menor de los dados para cada material.

CAPITULO H.4 DISEÑO GEOTÉCNICO.

H.4.1. Cimentaciones.

H.4.1.9. Efectos de los Asentamientos.

H.4.1.9.1 - Clasificación - Se deben calcular los distintos tipos de asentamientos que se especifican a continuación:

- (a) Asentamiento total - Definido como el de mayor valor entre todos los producidos en la cimentación.
- (b) Asentamiento diferencial - Definido como la diferencia entre los valores de asentamiento correspondientes a dos partes diferentes de la estructura.
- (c) Giro - Definida como la rotación de la edificación, sobre el plano horizontal, producida por asentamientos diferenciales de la misma.

H.4.1.9.2 - Límites de asentamientos totales - Los asentamientos totales a 20 años calculados se deben limitar a los siguientes valores:

- (a) Para construcciones aisladas 30 cm, siempre y cuando no se afecten la funcionalidad de conducciones de servicios y accesos a la construcción.
- (b) Para construcciones entre medianeros 15 cm, siempre y cuando no se afecten las construcciones e instalaciones vecinas.

H.4.1.9.3- Límites de asentamientos diferenciales - Los asentamientos diferenciales calculados se deben limitar a los valores fijados en la tabla H.4-1, expresados en función de l , distancia entre apoyos o columnas de acuerdo con el tipo de construcción.

H.4.1.9.4.- Límites de giro - Los giros calculados deben limitarse a valores que no produzcan efectos estéticos o funcionales que impidan o perjudiquen el funcionamiento normal de la edificación, amenacen su seguridad, o disminuyan el valor comercial de la misma. En ningún caso localmente pueden sobrepasar de $l/250$.

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

CÓDIGO DE LA POLICÍA DE BOGOTÁ ACUERDO 79 DE 2003 dispone:

TITULO II PARA LA SEGURIDAD

CAPITULO 8°. EN LAS CONSTRUCCIONES

(0220) ARTÍCULO 22

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

TITULO IX

PARA LA LIBERTAD DE INDUSTRIA Y COMERCIO Y LA PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES

CAPITULO 3°.

LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO

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

2. Humedades:

*Se realiza el recorrido de verificación y se evidencia que al momento de la visita no se percibe humedades ya que el propietario realizó intervenciones de mantenimiento. Por lo anterior, **no se establece deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones...**"*

Es claro para el despacho que frente al hecho: **2. Humedades** el profesional técnico de la Subdirección señaló que no se establece deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones, razón por la cual el despacho no podrá aperturar investigación frente al mismo, pues es claro el informe técnico No.22-187 al señalar que al momento de la visita no se perciben humedades ya que el propietario realizó intervenciones de mantenimiento al hecho y este fue subsanado así pues al momento de la visita no se evidencia la existencia o persistencia de alguno.

Ahora bien, frente al hecho **1. Grietas en estructura**, el cual fue calificado dentro del informe técnico como una AFECTACIÓN GRAVÍSIMA, este despacho con el fin de estudiar la oportunidad para abrir investigación a la sociedad enajenadora, se dirigió a la norma Decreto 572 de 2015 encontrando en su artículo 14 oportunidad para imponer sanciones que reza: **... "Artículo 14° 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."**, lo que es 

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

claro para el despacho que se presenta el fenómeno de la pérdida de oportunidad, pues de acuerdo a las fechas señaladas en el Decreto, la administración podía haber aperturado investigación de haber conocido los hechos hasta antes del 10 de octubre de 2020 por ser una afectación de carácter gravísimo, no obstante este despacho conoció los hechos hasta el 3 de noviembre de 2021, perdiendo así toda oportunidad para referirse a la deficiencia.

Frente a lo anteriormente expuesto este despacho no podrá aperturar investigación en contra de la sociedad **INVERSIONES BOYACA LTDA. EN REORGANIZACION SIGLA: IB LTDA**, identificada con **Nit: 891.855.774-4**, representada legalmente por el señor **CASTELLANOS SANABRIA LUIS FRANCISCO** (o quien haga sus veces) y con base en la norma procederá a su archivo:

***Artículo 6º. Apertura de la Investigación y formulación de cargos.** Dentro de los dos meses (2) siguientes a la elaboración el 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 la sociedad enajenadora **INVERSIONES BOYACA LTDA.**

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

EN REORGANIZACION SIGLA: IB LTDA, identificada con Nit: **891.855.774-4**, representada legalmente por el señor **CASTELLANOS SANABRIA LUIS FRANCISCO** (o quien haga sus veces), según lo plasmado en el informe técnico No.22-187 del 31 de marzo de 2021, el hecho denunciado 2. Humedades no pudo ser establecido como deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones, toda vez que el propietario realizó las intervenciones de mantenimiento y al momento de la visita no se encontró deficiencia alguna; por otro lado, frente al hecho 1. Grietas en estructura, por su calificación GRAVÍSIMA se presentó el fenómeno de la pérdida de oportunidad, toda vez que transcurrieron más de 11 años entre la entrega del inmueble y la presentación de la queja a esta entidad.

En este orden de ideas, esta Subdirección encuentra que no es procedente continuar la investigación administrativa en contra del enajenador **INVERSIONES BOYACA LTDA. EN REORGANIZACION SIGLA: IB LTDA**, identificada con Nit: **891.855.774-4**, representada legalmente por el señor **CASTELLANOS SANABRIA LUIS FRANCISCO** (o quien haga sus veces), de conformidad con el Informe de Verificación de Hechos N° 22-187 del 31 de marzo de 2021 (folios 20-22) ya citado, toda vez que no se establecieron deficiencias constructivas para el hecho 2 y se presenta la pérdida de oportunidad para el hecho 1.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Abstenerse de abrir investigación administrativa contra la sociedad enajenadora **INVERSIONES BOYACA LTDA. EN REORGANIZACION SIGLA: IB LTDA**, identificada con Nit: **891.855.774-4**, representada legalmente por el señor **CASTELLANOS SANABRIA LUIS FRANCISCO** (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. 1-2021-45466-1, iniciada en contra de la sociedad enajenadora **INVERSIONES BOYACA LTDA. EN REORGANIZACION SIGLA: IB LTDA**, identificada con Nit: **891.855.774-4**, representada legalmente por el señor **CASTELLANOS SANABRIA LUIS FRANCISCO** (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 BOYACA LTDA. EN REORGANIZACION SIGLA: IB LTDA**, identificada con Nit: **891.855.774-4**, representada legalmente por el señor **CASTELLANOS SANABRIA LUIS FRANCISCO** (o quien haga sus veces).

AUTO No. 1914 DEL 6 DE MAYO DE 2022

Pág. 16 de 16

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

ARTÍCULO CUARTO: Notifíquese el contenido del presente Auto a la señora **YEIMY CATERINE MARTÍNEZ GARCÍA**, en calidad de propietaria del Apartamento 502 Torre 1 (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL BELLORIZONTE - PROPIEDAD HORIZONTAL** 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 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 seis (06) días del mes de mayo de dos mil veintidós (2022).



MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

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