

Bogotá D.C.

Señores:
ROVERETO SAS EN LIQUIDACION
Representante Legal (o quien haga sus veces)
AK 1 NO. 78 24 AP 603
BOGOTÁ D.C.

Fecha: 2023-03-29 15:07:37
Anexo: 7
Asunto: AVISO RESOLUCIÓN 193 DE 2020/2020
Destino: ROVERETO S.A.S.
Tipo: OFICIO SALIDA
Origen: SUBSECO/CDV

2-2023-41793



Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**
Tipo de acto administrativo: **Resolución 193 del 22 de Marzo de 2023**
Expediente No. **1-2020-04429-1**

Respetado (a) Señor (a):

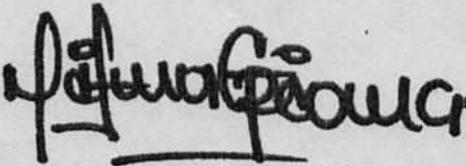
De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra del Acto Administrativo **Resolución 193 del 22 de Marzo de 2023** proferido por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la 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 la presente resolución procede el recurso de reposición ante este Despacho y el de apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, los cuales se podrán interponer en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación según el caso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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

Proyectó: Johanna Lizeth Laiton Castro – Contratista Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.
Revisó: María Alejandra Villota Martínez - Contratista Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.
Aprobó: Diana Marcela Quintero Casas – Profesional Especializado Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.
Anexo: 7 Folios.

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

**LA SUBDIRECTORA DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA
SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT**

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015, los Acuerdos 079 de 2003 y 735 de 2019, demás normas concordantes, y,

CONSIDERANDO

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, en virtud de su competencia y de conformidad con lo dispuesto por el parágrafo del artículo 1° del Decreto Distrital 572 de 2015, asumió el conocimiento de la queja presentada por el señor **TULIO EMIRO GÓMEZ SEPÚLVEDA**, en calidad de propietario del apartamento 502 torre 3 y del parqueadero 58 del proyecto de vivienda **CONJUNTO GRAN RESERVA DE POMEROL - PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la CARRERA 70 B # 24 C - 50, de esta ciudad, con ocasión a las presuntas deficiencias constructivas presentadas en las áreas del parqueadero 58 correspondiente al mencionado inmueble, en contra de la sociedad enajenadora **ROVERETO S.A.S. EN LIQUIDACION**, identificada con Nit: **900.742.511-0**, representada legalmente por el Liquidador **JUAN DAVID ALFARO BERNAL** (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2020-04429 del 24 de febrero de 2020, Queja No. 1-2020-04429-1 (folios 1-3).

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 **ROVERETO S.A.S. EN LIQUIDACION**, identificada con Nit: **900.742.511-0**, es la responsable del proyecto de vivienda **CONJUNTO GRAN RESERVA DE POMEROL - PROPIEDAD HORIZONTAL**, y cuenta con registro de enajenación 2015078 (folio 4) Cancelado.

Que no obstante lo anterior, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2020-07716 del 13 de marzo de 2020 (folio 9) se corrió traslado de la queja al enajenador **ROVERETO S.A.S. EN LIQUIDACION**, identificada con Nit: **900.742.511-0**, para que un término de 10 días hábiles se manifestara sobre los hechos denunciados de la queja e indicara de manera puntual si daría solución a los mismos, de tal traslado se le comunicó al quejoso mediante oficio de radicado No. 2-2020-07715 del 13 de marzo de 2020 (folio 8).

Que no obstante lo anterior, 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

Continuación de la Resolución *“cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo”*

Social en todo el territorio Nacional mediante Resolución 385 del 12 de marzo del 2020 hasta el 30 de mayo del cursante anual, término que fue prorrogado en Resolución 844 del 26 de mayo de 2020 hasta el 31 de agosto de 2020, la Secretaría Distrital de Hábitat expidió los siguientes actos administrativos:

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 Secretaria Distrital del Hábitat contemplados en la Resoluciones 077 y 080 de 16 de marzo de 2020”*
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 1º. Modificar el Artículo 2 de la Resolución 231 del 27 de julio de 2020, de la siguiente manera:

“Artículo 2º. Levantar la suspensión de los términos procedimentales de las actuaciones administrativas y sancionatorias sobre los asuntos de Inspección, Vigilancia y Control, a partir de las 00:00 del 31 de agosto de 2020 o a partir del día siguiente a la fecha que culminen las medidas especiales de restricción de la circulación para la localidad de Chapinero.” (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.

Continuación de la Resolución *"cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo"*

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.

Que, conforme a lo establecido en el artículo 5 del Decreto 572 de 2015, se programó la práctica de una visita técnica al inmueble objeto de queja, diligencia que se comunicó mediante radicados No. 2-2021-23257 y No. 2-2021-23258 del 12 de mayo de 2021 (folio 10-11), al quejoso y a la sociedad enajenadora; dicha visita se agendó para el día 26 de mayo de 2021, a las 1:30 P.M.

Que llegado el día y la hora de la visita técnica programada asistió el señor **TULIO EMIRO GÓMEZ SEPÚLVEDA** en calidad de propietario del apartamento 502 torre 3 y del parqueadero 58 del proyecto de vivienda **CONJUNTO GRAN RESERVA DE POMEROL - PROPIEDAD HORIZONTAL**, y por parte de la sociedad enajenadora no asistió persona alguna pese a habersele comunicado de forma oportuna a dirección suministrada en el Registro Único Empresarial y Social Cámara de Comercio (RUES), como se evidenció en acta de visita técnica visible a folio 13.

Que de la visita técnica se emitió el Informe de Verificación de Hechos No. 21-587 del 2 de noviembre de 2021 (folio 14-16), en el cual se concluyó:

"(...)

"El apartamento al que pertenece el parqueadero 58 fue entregado el 27 de enero de 2017, no obstante, el citado parqueadero se entregó en los meses siguientes porque tenía adecuaciones faltantes.

HALLAZGOS

1. FILTRACIÓN EN PARQUEADERO 58

Se realiza visita técnica constatando la existencia de filtración sobre el parqueadero 58, lo cual esta ocasionando afectaciones en dicho espacio y en el vehículo que allí se estacione.

Es de mencionar, que la filtración se localiza en la cara inferior de la placa donde se ubica la zona húmeda del conjunto (jacuzzi), zona común que fue entregada por acta el 21 de noviembre de 2019, de acuerdo con la información consignada en los documentos suministrados por la parte quejosa. Adicionalmente, en dicha documentación (respuesta de la sociedad enajenadora al propietario del 20 de febrero de 2020), se menciona:

"El día 07 de febrero del 2020 en recorrido con la interventoría contratada por el"

Continuación de la Resolución "cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo"

conjunto, se encontró que el cuarto de bombas del jacuzzi tenía una leve filtración proveniente del primer filtro de llenado de agua potable del jacuzzi, filtro que solo es posible que presente filtración luego que haya tenido alguna manipulación. Aun así, Cusezar S.A procedió a hacer el correcto sellado del filtro y se realizaran las pruebas de rigor para determinar si esta es la causa raíz de la filtración que se aqueja en este comunicado y descartar que la filtración no provenga de la tubería del ducto."

En este sentido, se observa que la sociedad enajenadora realizó intervención sobre este hecho el 7 de febrero de 2020, sin embargo, a la fecha la filtración continúa y no ha sido subsanada.

Asimismo, en la Ficha de Reconocimiento y Seguimiento de las Inconformidades, del Conjunto Gran Reserva del Pomerol suministrada por la parte quejosa, se informa sobre la trazabilidad de las inspecciones, pruebas, intervenciones y seguimiento, adelantadas respecto a la afectación, objeto de verificación, evidenciando que la presencia de la filtración ha sido constante y persistente e indicando al final del documento:

"Se citó a La Constructora a reunión de fecha 4 de Marzo de 2020, en donde se aprueba conforme con recorrido en campo, vaciar completamente el vaso del Jacuzzi y esperar unas semanas a que el agua acumulada en la placa filtre totalmente. Posterior a esto, se realizarán pruebas independientes (tubería, vaso, ducto), con el objetivo de identificar de donde provienen las filtraciones.

Nota: Debido al aislamiento por el Covid-19, La constructora, no ha podido realizar las intervenciones y compromisos pactados."

Se señala que, en visita técnica, el jacuzzi se encontraba parcialmente lleno y se informó que dicha área estaba fuera de servicio.

Es importante resaltar que el propietario del citado parqueadero, en visita informó que las afectaciones por filtraciones se han presentado desde junio de 2017 y que ha solicitado reiteradamente a la sociedad enajenadora desde esa fecha los arreglos pertinentes.

Desde el parqueadero se aprecia efloraciones correspondientes a la solidificación de los escurrimientos, evidencia de transporte de sales y minerales del concreto, por lo cual los refuerzos del concreto podrían estar expuestos a corrosión y afectar su resistencia.

Dado que estas filtraciones, afectan las condiciones de uso del parqueadero y pueden llegar a afectar el concreto de la placa, se configura deficiencia constructiva que se califica como AFECTACIÓN GRAVE.

Se incumple lo establecido en la norma NSR 10, que dice:

Continuación de la Resolución "cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo"

"C.23-C.1.1 — Alcance

C.23-C.1.1.1 — El presente Capítulo cubre lo concerniente a tanques y compartimentos estancos tales como piscinas y albercas que hacen parte del equipamiento de edificaciones. Los requisitos dados en el presente Capítulo cubren estructuras construidas con concreto reforzado vaciado en sitio, concreto prefabricado y concreto preesforzado. Los requisitos de este Capítulo son totalmente aplicables al diseño de estructuras propias de ingeniería ambiental y sanitaria, con la excepción estructuras primarias para evitar la fuga de materiales peligrosos. Para este tipo de estructuras propias de ingeniería ambiental y sanitaria la resistencia mínima especificada del concreto a la compresión f_c' no debe ser menor de 28 MPa. No se define una resistencia máxima especificada a la compresión, a menos que se indique explícitamente en alguna sección del Reglamento NSR-10.

C.23-C.1.1.2 — Las estructuras de concreto de ingeniería ambiental se definen como estructuras de almacenamiento, flujo, y tratamiento de líquidos y otros materiales afines tales como residuos sólidos. También aplica la denominación a estructuras secundarias para evitar la dispersión de materiales peligrosos, y a estructuras auxiliares, cuando en todas ellas se requiere impermeabilidad ante líquidos y gases, o propiedades especiales de durabilidad. El propósito de los presentes requisitos es el de establecer los métodos de diseño y construcción que permitan cumplir con los objetivos de seguridad estructural y además permitan que el concreto producido para estructuras ambientales:

(a) cuente con un diseño tal que controle el agrietamiento y la fisuración para impedir el flujo de líquidos entre el interior del tanque y su exterior,

(...)

Debe tenerse especial cuidado en la construcción de este tipo de estructuras con el fin de evitar la corrosión del refuerzo y obtener un concreto lo más impermeable posible."

Adicionalmente, se debe tener en cuenta el Código de la Construcción de Bogotá, en lo concerniente a:

"PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE Sección B.5.1 GENERAL

ARTÍCULO B.5.1.1. Los requisitos de este capítulo establecen las normas y recomendaciones mínimas necesarias para lograr una protección adecuada contra la intemperie en edificaciones.

ARTÍCULO B.5.1.2. Deben utilizarse materiales, procesos y métodos adecuados para lograr edificaciones o partes de ellas resistentes a la intemperie tal como se exige en este capítulo y deben cumplirse además los requisitos aplicables de este código.

ARTÍCULO B.5.1.3. Todos los elementos de una edificación, estructurales o no, que estén en contacto con el exterior deben protegerse adecuadamente contra la humedad, la temperatura o cualquier otro agente externo que pueda afectar tanto la apariencia y

Continuación de la Resolución "cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo"

características físicas del elemento, como las condiciones mínimas de higiene, salubridad y comodidad internas.

ARTÍCULO B.5.3.3. Impermeabilización superficial. La impermeabilización superficial debe hacerse cuando sea imposible impermeabilizar el hormigón, cuando después de realizada ésta haya quedado defectuosa, o cuando sea el tipo de impermeabilización más adecuado. Debe utilizarse impermeabilización superficial también en obras de mampostería o albañilería que así lo requieran. La impermeabilización superficial debe hacerse cumpliendo los requisitos siguientes: (...)

PARÁGRAFO B.5.3.3.1. La impermeabilización superficial debe realizarse en forma tal, que evite que el agua penetre en el hormigón o mampostería, pero nunca impidiendo su salida."

(...)"

Que este Despacho en cumplimiento del artículo 6 del citado Decreto Distrital 572 de 2015 y encontrando mérito para ello, ordenó mediante el Auto No. 3591 del 17 de diciembre de 2021 (folio 21-26), abrir investigación administrativa contra la sociedad enajenadora **ROVERETO S.A.S. EN LIQUIDACION**, identificada con Nit: 900.742.511-0, representada legalmente por el Liquidador **JUAN DAVID ALFARO BERNAL** (o quien haga sus veces), acto administrativo que se envió citación de notificación personal al investigado mediante radicado No. 2-2021-74308 del 23 de diciembre de 2021 (folio 27).

Que el 19 de enero de 2022, se notificó personalmente del acto administrativo No. 3591 del 17 de diciembre de 2021 (folio 21-26) al señor **JAIRO RODRÍGUEZ ACEVEDO**, como autorizado de la sociedad **ROVERETO S.A.S. EN LIQUIDACION**, identificada con Nit: 900.742.511-0, de conformidad con el acta de notificación vista a folio 28.

Que el referido Auto de Apertura, fue comunicado al propietario del apartamento 502 torre 3 y del parqueadero 58 y al Administrador(a) del proyecto **CONJUNTO GRAN RESERVA DE POMEROL - PROPIEDAD HORIZONTAL**, mediante radicados No 2-2021-74313 y No. 2-2021-74316 del 23 de diciembre de 2021 (folio 35-36), respectivamente, recibidos el 24 de diciembre de 2021, por medio de mensajería motorizado de la Entidad.

Que en respuesta al auto de apertura y por medio del radicado No. 1-2022-4739 del 9 de febrero de 2022 (folio 37-39), el Doctor **VICTOR ALFONSO MORENO MATEUS** como apoderado de la sociedad enajenadora, rindió las explicaciones que estimó necesarias para ejercer su derecho de defensa a fin de superar el hecho de la investigación, no obstante, aportó con su escrito de defensa: acta de entrega del apartamento 502 torre 3, acta de entrega de intervenciones y poder con certificado de existencia y representación legal (folio 40-43), documental probatoria que se incorporó al expediente y será analizada en el análisis del Despacho de la presente resolución. La sociedad enajenadora en su escrito, solicitó la realización de audiencia de mediación.

Que en razón a la solicitud realizada por la sociedad enajenadora de celebrar audiencia de mediación, este Despacho tal y como lo dispone el artículo 8 del Decreto 572 de 2015, convocó por medio

Continuación de la Resolución "*cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo*"

electrónico a través de los radicados No. 2-2022-70223 y No. 2-2022-70218 del 18 de noviembre de 2022 (folio 44 y 46) al querellante y al enajenador a fin de llevar a cabo audiencia de mediación para el día 24 de noviembre de 2022, diligencia que contó con la presencia del Doctor **VÍCTOR ALFONSO MORENO MATEUS** como apoderado de la sociedad enajenadora, mientras que por el extremo quejoso no se hizo presente, ni autorizado para tal fin, como se puede evidenciar en la constancia de inasistencia No. 2022-SDH-1-2020-04429-1 (folio 48).

Que la convocada que no asistió a la citada audiencia, no justificó su inasistencia dentro de los 3 días siguientes a la fecha de la diligencia, por lo que se continuó con el procedimiento enmarcado en el Decreto 572 de 2015 dándose por agotada esta etapa procesal.

Que mediante Auto No. 132 del 6 de febrero de 2023 (folio 51-53), se impulsó oficiosamente la investigación administrativa y corrió traslado a la investigada para que presentara los alegatos de conclusión, conforme lo dispuesto en el Artículo 12 del Decreto 572 de 2015, comunicado al enajenador, a su apoderado, a la Administrador(a) y al propietario del apartamento 502 torre 3 del proyecto en cuestión con radicados No. 2-2023-10174, 2-2023-10175, 2-2023-10176 y No. 2-2023-10177 del 17 de febrero de 2023 (folio 54-62).

Que a través del radicado No. 1-2023-9197 del 6 de marzo de 2023 (folio 63-71) la sociedad investigada, a través de su apoderado Doctor **VÍCTOR ALFONSO MORENO MATEUS**, en ejercicio de su derecho de defensa, presento sus respectivos alegatos de conclusión, aportando documental material y fotográfico tendientes a superar el hecho, por lo que solicita a este Despacho absolver de responsabilidad a la constructora.

Que teniendo en cuenta que la etapa de intermediación quedó agotada y que las pruebas que existen dentro del proceso son suficientes para su resolución, esta Subdirección procederá a decidir de fondo la presente actuación, previo el siguiente:

ANÁLISIS DEL DESPACHO

1. Competencia.

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda cumple las funciones de inspección, vigilancia y control exclusivamente sobre las personas naturales o jurídicas que realicen actividades de enajenación de cinco o más inmuebles destinados a vivienda. Lo anterior de conformidad con el numeral 12, artículo 12 del Decreto Ley 1421 de 1993, la Ley 66 de 1968, el Decreto Ley 2610 de 1979 Decreto Ley 078 de 1987, el Decreto Nacional 405 de 1994, los Acuerdos Distritales 16 de 1997 y 735 de 2019, y los Decretos Distritales 121 y 572 de 2015.

Dentro de las competencias asignadas a la autoridad encargada de la inspección, vigilancia y control de la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, se encuentra la consagrada en el numeral 7º del artículo 2 del Decreto 78 de 1987. En virtud de la citada norma y demás funciones asignadas al Distrito Capital, en particular a la Subsecretaría de Inspección,

Continuación de la Resolución "cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo"

Vigilancia y Control de Vivienda, se encuentra la de controlar la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, la cual se desarrolla mediante la facultad de tomar los correctivos necesarios para contrarrestar las situaciones de incumplimiento de las normas que rigen dicha actividad, a través de la imposición de órdenes y requerimientos, competencias que se encuentran también consagradas en la Ley 66 de 1968 y Decreto 2610 de 1979, que establecen la posibilidad de imponer multas sucesivas a las personas que no cumplan con las órdenes o requerimientos que se expidan.

En este sentido, el artículo 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 esta Subdirección es competente para adelantar la presente investigación contra la sociedad enajenadora **ROVERETO S.A.S. EN LIQUIDACION**, identificada con Nit: 900.742.511-0, representada legalmente por el Liquidador **JUAN DAVID ALFARO BERNAL** (o quien haga sus veces), es la responsable del proyecto de vivienda **CONJUNTO GRAN RESERVA DE POMEROL - PROPIEDAD HORIZONTAL**, apartamento 502 torre 3, parqueadero 58.

2. Desarrollo de la actuación

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

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

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

Continuación de la Resolución "*cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo*"

un poder absoluto por parte de la administración y, probablemente, dentro del campo de la arbitrariedad. Asuntos que en numerosas oportunidades ha señalado la Corte no corresponden al Estado de derecho."

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

Esta situación efectivamente se evidencia en el caso que se analiza, por cuanto la actuación administrativa dio cumplimiento a los Decretos Distritales y demás normas sobre la materia, así como al procedimiento que los mismos establecen, en cuanto a legitimación, notificaciones, pruebas, competencia y recursos.

Con fundamento en lo anterior, este Despacho ha actuado conforme a la ley, dentro de la órbita de sus funciones y en congruencia con el principio de legalidad, pues la actuación administrativa se adelantó de conformidad con el procedimiento correspondiente.

3. Análisis probatorio

Esta Subdirección precisa que inició la presente investigación con ocasión de la queja presentada por el señor **TULIO EMIRO GÓMEZ SEPÚLVEDA**, en calidad de propietario del apartamento 502 torre 3 y del parqueadero 58 del proyecto de vivienda **CONJUNTO GRAN RESERVA DE POMEROL - PROPIEDAD HORIZONTAL**, debido a que producto de la visita del 26 de mayo de 2021, se generó el Informe de Verificación de Hechos No. 21-587 del 2 de noviembre de 2021 (folio 14-16), donde determinó que el hecho referente a: "**1. FILTRACIÓN EN PARQUEADERO 58**", constituía deficiencia constructiva calificada como afectación GRAVE, por incumplimiento a la normatividad que regula tales asuntos, en los términos del artículo 2 del Decreto 572 de 2015.

Pese a lo anterior, verificado el acervo probatorio y demás documentos obrantes en el expediente, este Despacho observó que mediante escritos con radicados No. 1-2022-4739 del 9 de febrero de 2022 (folio 37-39) y No. 1-2023-9197 del 6 de marzo de 2023 (folio 63-71), el apoderado de la sociedad enajenadora se manifestó respecto al Auto que abrió investigación administrativa, y en ejercicio de su derecho de defensa aportó manifestaciones y documental material probatorio que da cuenta que el hallazgo evidenciado en el inmueble (parqueadero) objeto de investigación, se encuentra subsanado por la Constructora, por lo cual no resulta posible endilgar responsabilidad al enajenador, sino que por el contrario se establece que el hecho se entiende superado de manera definitiva.

Continuación de la Resolución *"cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo"*

En este sentido, a folio 70 obra *ACTA DE LOCATIVAS ZONAS COMUNES* de las actividades ejecutadas en el Parqueadero 58, recibidas a satisfacción del Administrador(a) y/o Representante Legal del **CONJUNTO GRAN RESERVA DE POMEROL - PROPIEDAD HORIZONTAL** en las fechas del 15 de agosto de 2021 hasta el 25 de enero de 2022; con esto la sociedad investigada logró demostrar que el hecho fue subsanado por la sociedad enajenadora, lo que permite concluir superación de manera definitiva de la *"(...) FILTRACIÓN EN PARQUEADERO 58"*.

Que además, con sus escritos de defensa, para la fecha del 21 de abril de 2022, la sociedad constructora realizó emboquillado de muros de cubierta colindantes a ducto de aguas lluvias, repasa impermeabilización de ducto y se instalaron goteros para evitar ingreso de agua por ducto, esto a folio 65-68 con evidencias fotográficas. Así sucesivamente se evidenciaron mantenimientos preventivos en el jacuzzi y sus equipos hasta lo que va corrido del año 2023 dice, esto con el fin que no se permitan filtraciones en el parqueadero 58.

Por lo anterior, partiendo del principio de la buena fe consagrado en el artículo 83 de la Constitución Política de Colombia teniendo en cuenta que en el expediente no reposa información o prueba que permita concluir que los hechos no fueron objeto de intervención, o que persisten en la actualidad, este Despacho procederá a cerrar y archivar la actuación administrativa 1-2020-04429-1 (folios 1-3).

Así las cosas, este Despacho considera que las intervenciones de la sociedad enajenadora respecto del hecho, se encuentra superado, soportado con documental que acompaña el referido escrito de defensa, que constituyen un elemento material probatorio suficiente para eximir de responsabilidad a la sociedad **ROVERETO S.A.S. EN LIQUIDACION**, identificada con Nit: **900.742.511-0**, representada legalmente por el Liquidador **JUAN DAVID ALFARO BERNAL** (o quien haga sus veces), por los hechos denunciados que originaron la presente actuación administrativa, toda vez que al haberse eximido de responsabilidad a la sociedad enajenadora, el hallazgo que había sido catalogado como deficiencia constructiva grave, desaparece para esta investigación la presunta infracción normativa en que incurrió el enajenador en ejercicio de su actividad, razón por la cual no se puede endilgar responsabilidad a la sociedad.

Ante tal circunstancia, a esta Subdirección únicamente le corresponde reconocer las intervenciones y/o actividades realizadas por la sociedad enajenadora en el expediente, con las cuales se lograron la superación del hecho, el cual a la fecha no persiste ya que fue superado.

4. Análisis de descargos y alegatos de conclusión

Mediante escritos con radicados No. 1-2022-4739 del 9 de febrero de 2022 (folio 37-39) y No. 1-2023-9197 del 6 de marzo de 2023 (folio 63-71), el apoderado especial de la sociedad enajenadora rindió las explicaciones que estimó necesarias para ejercer su derecho de defensa con relación a los argumentos planteados en la parte motiva de la apertura No. 3591 del 17 de diciembre de 2021 (folio 21-26) en los términos descritos en los antecedentes de este acto administrativo.

Continuación de la Resolución "cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo"

Ahora bien, ante las consideraciones expuestas en el numeral 3. *Análisis probatorio* de la presente Resolución, en el cual se determinó que la sociedad enajenadora realizó manifestaciones sobre la afectación con el fin de eximirse de responsabilidad sobre el hecho: "1. FILTRACIÓN EN PARQUEADERO 58", se da por resuelta de forma oportuna la controversia jurídica originada por el hecho denunciado con ocasión a la presunta irregularidad existente en el parqueadero 58 del apartamento 502 torre 3 del proyecto objeto de investigación, argumentaciones válidas y suficientes para eximir de responsabilidad a la sociedad enajenadora por el incumplimiento de las obligaciones derivadas de la actividad que desarrolla; en consecuencia, este Despacho estima que analizar los descargos y los alegatos propuestos por el enajenador para el caso concreto no resulta necesario para continuar con el trámite administrativo que se adelanta, pues los mismos serían propuestos con la intención de lograr el cierre definitivo de la investigación administrativa.

Acorde con lo anterior, esta Subdirección, en atención a que el hecho infractor de la norma se encuentra superado, cerrará la investigación administrativa adelantada en contra de la sociedad enajenadora **ROVERETO S.A.S. EN LIQUIDACION**, identificada con Nit: 900.742.511-0, representada legalmente por el Liquidador **JUAN DAVID ALFARO BERNAL** (o quien haga sus veces).

5. Fundamento Normativo de la decisión

De lo anterior se colige que el hecho materia de investigación fue superado por la sociedad enajenadora, en observancia de lo establecido en los artículos 23, numeral 12, y 114 del Acuerdo Distrital 079 de 2003, en armonía con lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley 1437 de 2011, que señalan:

- *Acuerdo Distrital 079 de 2003:*

"ARTÍCULO 23.- Quienes adelanten obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación o reparación, demolición de edificaciones o de urbanización, parcelación para construcción de inmuebles o de terrenos en las áreas rurales o urbanas, además de observar todas las normas sobre construcción de obras y urbanismo, deberán obtener los conceptos previos y las licencias a que haya lugar y tienen además la obligación de adoptar las precauciones para que los peatones o los vecinos de la construcción no corran peligro.

Se deben observar los siguientes comportamientos que favorecen la seguridad 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.

ARTÍCULO 114.- Enajenación y construcción de vivienda. Toda persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda,

Continuación de la Resolución "cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo"

debe cumplir con lo dispuesto en las normas especiales sobre la materia y garantizar la seguridad y calidad de las construcciones.

- Ley 1437 de 2011

Artículo 49. Contenido de la decisión. (...)

El acto administrativo que ponga fin al procedimiento administrativo de carácter sancionatorio deberá contener:

(...)

4. La decisión final de archivo o sanción y la correspondiente fundamentación."

Acorde con los argumentos planteados, en ejercicio de las facultades de inspección, vigilancia y control de vivienda, este Despacho procederá a ordenar el cierre de la investigación y el consecuente archivo de la actuación administrativa adelantada en contra de la sociedad enajenadora **ROVERETO S.A.S. EN LIQUIDACION**, identificada con Nit: **900.742.511-0**, representada legalmente por el Liquidador **JUAN DAVID ALFARO BERNAL** (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2020-04429 del 24 de febrero de 2020, Queja No. 1-2020-04429-1 (folios 1-3).

Así las cosas, teniendo en cuenta que desaparece para la Administración el hecho transgresor de las normas que rigen su competencia, habiéndose probado la imposibilidad de endilgar responsabilidad en contra de la sociedad investigada, en razón a que el hecho se encuentra superado, este Despacho procederá a ordenar el cierre de la investigación administrativa y su correspondiente archivo.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Cerrar la investigación administrativa adelantada en contra de la sociedad enajenadora **ROVERETO S.A.S. EN LIQUIDACION**, identificada con Nit: **900.742.511-0**, representada legalmente por el Liquidador **JUAN DAVID ALFARO BERNAL** (o quien haga sus veces), de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente acto administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO: Archivar el expediente relacionado a la investigación administrativa adelantada mediante radicado No. 1-2020-04429 del 24 de febrero de 2020, Queja No. 1-2020-04429-1 (folios 1-3).

ARTÍCULO TERCERO: Notificar el contenido de la presente Resolución a la sociedad enajenadora **ROVERETO S.A.S. EN LIQUIDACION**, identificada con Nit: **900.742.511-0**, representada legalmente por el Liquidador **JUAN DAVID ALFARO BERNAL** (o quien haga sus veces) y a su apoderado especial Doctor **VÍCTOR ALFONSO MORENO MATEUS** conforme al escrito No. 1-2023-9197 del 6 de marzo de 2023.

Continuación de la Resolución "*cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo*"

ARTÍCULO CUARTO: Notificar el contenido de la presente Resolución al Propietario(a) (o quien haga sus veces) del apartamento 502 torre 3 y del parqueadero 58 del proyecto de vivienda **CONJUNTO GRAN RESERVA DE POMEROL - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de esta ciudad.

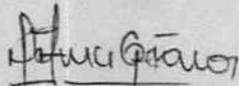
ARTÍCULO QUINTO: Notificar el contenido del presente Auto al Administrador(a) y/o Representante Legal (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda **CONJUNTO GRAN RESERVA DE POMEROL - PROPIEDAD HORIZONTAL** de esta ciudad

ARTÍCULO SEXTO: Contra la presente resolución procede el recurso de reposición ante este Despacho y el de apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, los cuales se podrán interponer en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación según el caso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO SÉPTIMO: El presente Acto Administrativo rige a partir de la fecha de su expedición.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dado en Bogotá D.C., a los veintidós (22) días del mes de marzo del dos mil veintitrés (2023).



MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda