



Bogotá D.C.

Señores:
PROPIETARIO APARTAMENTO 407 (o quien haga sus veces)
EDIFICIO ASHA 96 PROPIEDAD HORIZONTAL
CALLE 19 # 96 B -39 APARTAMENTO 407
BOGOTÁ, D.C.

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**
Tipo de acto administrativo: **Auto 1713 del 01 de Junio de 2023**
Expediente No. 1-2022-46527-9

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 1713 del 01 de Junio 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 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 se podrán interponer en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación según el caso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 74 y siguientes de la ley 1437 de 2011 – Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y en el literal i artículo 20 del Decreto Distrital 121 de 2008.

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

Esta Secretaría informa a la ciudadanía que todos los trámites que se realizan en la entidad son completamente gratuitos y se accede a ellos sin acudir a intermediarios.

Cordialmente,

MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Alejandra Calderón Rodríguez – Contratista Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda
Revisó: Ma. Alejandra Villota – Contratista Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda
Aprobó: Diana Marcela Quintero Casas – Profesional Especializado Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.
Anexo: 4 Folios

AUTO No. 1713 DEL 01 DE JUNIO DE 2023

Pág. 1 de 8

“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 conocimiento de la queja presentada por el señor **JESUS ALBERTO ANGULO** en calidad de propietario del apartamento 407 del proyecto de vivienda **EDIFICIO ASHA 96 - PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la CALLE 19 #96 B-39 de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las áreas privadas del apartamento 407 del mencionado proyecto; en contra de la sociedad enajenadora **EDIFASHA CONSTRUCCIONES SAS EN LIQUIDACION** identificada con Nit: **900.891.678-1**, representada legalmente por el señor y/o liquidador **JORGE ALIRIO MONTENEGRO CAICEDO** (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2022-46527, Queja 1-2022-46527-9 del 13 de noviembre de 2022 (folios 1-15).

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 responsable del proyecto de vivienda es la sociedad enajenadora **EDIFASHA CONSTRUCCIONES SAS EN LIQUIDACION** identificada con Nit: 900.891.678-1, a la que le fue otorgado el registro de enajenación No. 2017107 (CANCELADO) (folio 17).

Que esta Subdirección en cumplimiento del artículo 4° del Decreto Distrital No. 572 de 2015, mediante oficio con radicado No. 2-2022-75240 del 13 de diciembre de 2022 (Folio 19), corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora **EDIFASHA CONSTRUCCIONES SAS EN LIQUIDACION** identificada con Nit: 900.891.678-1, para que se manifestaran respecto de cada uno de los hechos e indicaran si corregiría los mismos o no, señalándosele un término de diez (10) días hábiles, dicho oficio fue comunicado a la propietario del apartamento 407 del **EDIFICIO ASHA 96 - PROPIEDAD HORIZONTAL** mediante radicado No.2-2022-75186 del 13 de diciembre de 2022 (folio 18).

Que con el fin de dar cumplimiento a lo señalado en el parágrafo 1° artículo 5° del Decreto Distrital 572 de 2015, esta Subdirección estimó necesaria la realización de una visita de carácter técnico al inmueble ↘

AUTO No. 1713 DEL 01 DE JUNIO DE 2023

Pág. 2 de 8

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

objeto de la queja, por tal razón, mediante oficio con radicado No. 2-2023-27408 del 23 de marzo de 2023 (folio 21), se le informó a la propietaria/o del apartamento 407, y mediante oficio con radicado No. 2-2023-27396 del 23 de marzo de 2023 (folio 20), a la sociedad enajenadora EDIFASHA CONSTRUCCIONES SAS EN LIQUIDACION, que el 4 de abril de 2013 un profesional del grupo técnico de la Subdirección procedería a realizar visita de verificación de hechos al inmueble objeto de queja.

Que dicha diligencia se llevó a cabo el día 4 de abril de 2023 como consta en el acta de visita (folio 22) con asistencia por parte del señor JESUS ALBERTO ANGULO en calidad de propietario del apartamento objeto de queja y el señor MARCO ANDRES ANZOLA TACHAK en calidad de director de construcciones de la sociedad enajenadora.

Que de dicha visita se emitió informe de verificación de hechos No.23-174 del 12 de mayo de 2023 (folios 25-26), el cual señala:

"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.- Fisuras al interior del apto

En visita se evidenciaron fisuras de espesores menores a 1 mm superficiales en muro divisorios, drywall, por lo que no afectan estructura alguna y/o habitabilidad del apto

No obstante, la constructora mediante radicado # 1-2023-20609 de fecha mayo 4/2023, anexa acta de correcciones a las fallencias presentadas y recibidas a satisfacción por la parte quejosa.

POR LO ANTERIOR EXPUESTO NO SE CALIFICA DESMEJORAMIENTO Y/O DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA..."

Conforme a lo expuesto, este Despacho procede a analizar en términos del artículo 6º 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:

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

VALORACIÓN DEL DESPACHO

1. Competencia

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda cumple las funciones de inspección, vigilancia y control exclusivamente sobre las personas naturales o jurídicas que realicen actividades de enajenación de cinco o más inmuebles destinados a vivienda. Lo anterior de conformidad con el numeral 12 Artículo 12 del Decreto Ley 1421 de 1993, que reza: "12. Promover y estimular la industria de la construcción, particularmente la de vivienda; fijar los procedimientos que permitan verificar su sometimiento a las normas vigentes sobre uso del suelo; y disponer las sanciones correspondientes. Igualmente expedir las reglamentaciones que le autorice la ley para la vigilancia y control de las actividades relacionadas con la enajenación de inmuebles destinados a vivienda", el Acuerdo Distrital 16 de 1997, la Ley 66 de 1968, Decreto Ley 2610 de 1979 Decreto Ley 078 de 1987, Decreto Nacional 405 de 1994, Decreto Distrital 572 de 2015 y Decreto Distrital 121 de 2008.

Dentro de las competencias asignadas a la autoridad encargada de la inspección, vigilancia y control de la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, se encuentra la consagrada en el numeral 7° del artículo 2° del Decreto 78 de 1987, en virtud del citado artículo 2°, y competencias asignadas al Distrito Capital y en particular a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, se encuentra la de controlar la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, función que desarrolla mediante la toma de los correctivos necesarios para contrarrestar las situaciones de incumplimiento de las normas que rigen dicha actividad, a través de la imposición de órdenes y requerimientos; facultades que se encuentran también consagradas en la Ley 66 de 1968 y en el Decreto 2610 de 1979, que establecen la posibilidad de imponer multas sucesivas a las personas que no cumplan con las órdenes o requerimientos que se expidan.

En este sentido, el artículo 201 del acuerdo 079 de 2003 derogado por el artículo 20 del Acuerdo 735 de 2019, señala: "*iniciar 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 actuación administrativa en contra de la sociedad **EDIFASHA CONSTRUCCIONES SAS EN LIQUIDACION** identificada con Nit: **900.891.678-1**, representada legalmente por el señor y/o

AUTO No. 1713 DEL 01 DE JUNIO DE 2023

Pág. 4 de 8

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

liquidador **JORGE ALIRIO MONTENEGRO CAICEDO** (o quien haga sus veces).

2. Oportunidad

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

***"ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO. Oportunidad para imponer sanciones.** - Los hechos relacionados con la existencia de deficiencias constructivas o el desmejoramiento de especificaciones técnicas deberán sancionarse por la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o por la autoridad que haga sus veces, de conformidad con los siguientes términos:*

Las afectaciones leves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas cuando se hubieren presentado dentro del año siguiente a la fecha 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 dos (2) años siguientes a la fecha de las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.

En ese sentido, para valorar la procedencia de la actuación en comento, para el caso en concreto se debe identificar que, el apartamento 407 fue entregado en abril de 2022 zonas comunes y el momento en que se puso en conocimiento la queja en este despacho corresponde al 13 de noviembre de 2022, esto quiere decir aproximadamente 7 meses después de entregado el proyecto.

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

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 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

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

AUTO No. 1713 DEL 01 DE JUNIO DE 2023

Pág. 6 de 8

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

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.1-2022-46527-9 del 13 de noviembre de 2022, del caso particular y teniendo en cuenta que el informe de verificación de hechos No.23-174 (folios 25-26) señaló respecto del hecho **I.Fisuras al interior del apto.** En visita se evidencian fisuras menores a 1 mm en muros divisorios, en drywall, por lo que no afectan estructura alguna y/o habitabilidad del apto, por lo cual no se determina desmejoramiento y/o deficiencia constructiva.

Por lo tanto, los hechos objeto de reclamación no puede ser objeto de investigación por parte de esta Subdirección, pues al momento de la visita no se logró establecer las deficiencias constructivas señaladas por el quejoso toda vez que los hechos habrían sido intervenidos por la sociedad.

Frente a lo anteriormente expuesto este despacho no podrá aperturar investigación en contra de la sociedad **EDIFASHA CONSTRUCCIONES SAS EN LIQUIDACION** identificada con Nit: **900.891.678-1**, representada legalmente por el señor y/o liquidador **JORGE ALIRIO MONTENEGRO CAICEDO** (o quien haga sus veces) y con base en la norma procederá a su archivo:

"Artículo 6°. 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.

AUTO No. 1713 DEL 01 DE JUNIO DE 2023

Pág. 7 de 8

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

Parágrafo 1°. 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..."

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 **EDIFASHA CONSTRUCCIONES SAS EN LIQUIDACION** identificada con Nit: 900.891.678-1, representada legalmente por el señor y/o liquidador **JORGE ALIRIO MONTENEGRO CAICEDO** (o quien haga sus veces), según lo plasmado en el informe técnico No.23-174 del 12 de mayo de 2023, los hechos denunciados como 1. Fisuras al interior del apto. En visita se evidencian fisuras menores a 1 mm en muros divisorios, en drywall, por lo que no afectan estructura alguna y/o habitabilidad del apto, por lo cual no se determina desmejoramiento y/o deficiencia constructiva.

En este orden de ideas, esta Subdirección encuentra que no es procedente continuar la investigación administrativa en contra de la sociedad enajenadora **EDIFASHA CONSTRUCCIONES SAS EN LIQUIDACION** identificada con Nit: 900.891.678-1, representada legalmente por el señor y/o liquidador **JORGE ALIRIO MONTENEGRO CAICEDO** (o quien haga sus veces), de conformidad con el Informe de Verificación de Hechos No.23-174 del 12 de mayo de 2023 (folios 25-26).

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Abstenerse de abrir investigación administrativa en contra de la sociedad enajenadora **EDIFASHA CONSTRUCCIONES SAS EN LIQUIDACION** identificada con Nit: 900.891.678-1, representada legalmente por el señor y/o liquidador **JORGE ALIRIO MONTENEGRO CAICEDO** (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. 1-2022-46527-9, iniciada en contra de la sociedad enajenadora **EDIFASHA CONSTRUCCIONES SAS EN LIQUIDACION** identificada con Nit: 900.891.678-1, representada legalmente por el señor y/o

AUTO No. 1713 DEL 01 DE JUNIO DE 2023

Pág. 8 de 8

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

liquidador **JORGE ALIRIO MONTENEGRO CAICEDO** (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 **EDIFASHA CONSTRUCCIONES SAS EN LIQUIDACION** identificada con Nit: **900.891.678-1**, representada legalmente por el señor y/o liquidador **JORGE ALIRIO MONTENEGRO CAICEDO** (o quien haga sus veces) en esta ciudad.

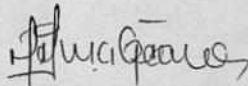
ARTÍCULO CUARTO: Notifíquese el contenido del presente Auto al propietario/a del apartamento 407 del proyecto de vivienda **EDIFICIO ASHA 96 - PROPIEDAD HORIZONTAL** de esta ciudad.

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

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C., al primer (01) día del mes de junio de dos mil veintitrés (2023).



MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Jessica Paola León - Contratista SICV.

Revisó: Luisa Fernanda Gómez N - Contratista SICV.