



Bogotá
Señor (a)
Representante legal (o quién haga sus veces)
MORA GARCIA Y CIA S EN C A
Carrera 3 No. 3-70
Sasaima (Cundinamarca).

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**
Tipo de acto administrativo: **AUTO 4421 DEL 12 DE DICIEMBRE DE 2022**
Expediente No. **1-2021-35213-13**

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 **AUTO 4421 DEL 12 DE DICIEMBRE DE 2022** 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.

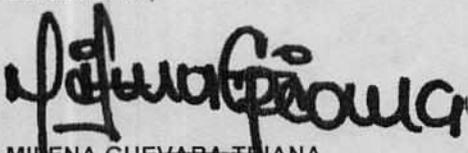
Contra el presente auto procede el recurso de reposición ante este Despacho y el de apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, los cuales se podrán interponer en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) 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.

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

Al notificado se envía anexo una (1) copia gratuita del citado acto administrativo.

Finalmente, esta Secretaría informa a la ciudadanía que todos los tramites 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: Luz Stella Guasaquillo - Contratista SICV *De la*
Revisó: Diego Felipe López - Contratista SICV *FL*
Aprobó: Diana Marcela Quintero Casas- Profesional Especializado - SIVCV
Anexo: 6 folios

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

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

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

CONSIDERANDO:

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, en virtud de su competencia y de conformidad con lo establecido en el parágrafo del artículo 1° del Decreto 572 de 2015, asumió el conocimiento respecto del Diagnostico Técnico No. DI-16073 de fecha 03 de agosto de 2021 proveniente del IDIGER del proyecto de vivienda **EDIFICIO MIRADOR DEL PARQUE – PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la Carrera 17 # 136 – 53 de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las áreas privadas del apartamento 401 torre B del proyecto de vivienda, en contra de las sociedades enajenadoras **BUILDING & MINING CONTRACTORS S.A.S. – EN REORGANIZACION**, identificada con NIT. 900.105.740-9, representada legalmente por el señor **RIHLDO ALFONSO GARCIA** (o quien haga sus veces), y **MORA GARCIA Y CIA S EN CA**, identificada con NIT. 800.195.041-0, representada legalmente por el señor **CARLOS ARTURO MORALES CASTELLANOS** (o quien haga sus veces); actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2021-35213-13 del 27 de agosto de 2021, Queja No. 1-2021-35213-13 (folios 01 a 16).

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 **BUILDING & MINING CONTRACTORS S.A.S. – EN REORGANIZACION**, identificada con NIT. 900.105.740-9, representada legalmente por el señor **RIHLDO ALFONSO GARCIA** (o quien haga sus veces), y **MORA GARCIA Y CIA S EN CA**, identificada con NIT. 800.195.041-0, representada legalmente por el señor **CARLOS ARTURO MORALES CASTELLANOS** (o quien haga sus veces), es el responsable del proyecto de vivienda y le fue otorgado el registro de enajenación 2006062.

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015, mediante comunicaciones con radicados No. 2-2021-56651, 2-2021-56647 y 2-2021-49814 de fecha 14 de septiembre y octubre de 

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

2021, respectivamente (folios 19 y 21), se corrió traslado de la queja a las sociedades enajenadoras **BUILDING & MINING CONTRACTORS S.A.S. – EN REORGANIZACION**, identificada con **NIT. 900.105.740-9**, representada legalmente por el señor **RIHLDO ALFONSO GARCIA** (o quien haga sus veces), y **MORA GARCIA Y CIA S EN CA**, identificada con **NIT. 800.195.041-0**, representada legalmente por el señor **CARLOS ARTURO MORALES CASTELLANOS** (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 darían solución a los mismos; dicho traslado fue comunicado al propietario del apartamento 401 torre B del proyecto de vivienda en comento, mediante radicados No. 2-2021-49735 y 2-2021-49813 del 14 de septiembre de 2021 (folio 17 a 18).

Que conforme a lo establecido en el artículo 5° del Decreto 572 de 2015, mediante radicados No. 2-2021-65548, 2-2021-65513 y 2-2021-65515 de fecha 23 de noviembre de 2021, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, comunicó al propietario del apartamento 401 torre B y a la sociedad enajenadora sobre la práctica de la visita de carácter técnico al inmueble con el objeto de verificar los hechos denunciados, para el 13 de diciembre de 2021 a las 10:20 a.m. (folios 22 a 24).

Que llegado el día y la hora de la visita técnica programada asistió el señor **ERNESTO HERRERA MESA** en calidad de propietario del apartamento 401 torre B del proyecto de vivienda **EDIFICIO MIRADOR DEL PARQUE – PROPIEDAD HORIZONTAL**, y por parte de la sociedad enajenadora, no asistió delegado y/o autorizado para tal fin, tal como se puede corroborar en acta de visita técnica del 13 de diciembre de 2021. (folio 25).

Que posteriormente, con base en la visita técnica realizada el día 13 de diciembre de 2021, se emitió el Informe de Verificación de Hechos No. 22-015 del 13 de enero de 2022, en el cual se concluyó:

"FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE: abril de 2010

HALLAZGOS

I FISURAS AL INTERIOR DEL APARTAMENTO A NIVEL DE MUROS

Este hecho hace referencia a que existen fisuras y grietas en los muros interiores del apartamento, de acuerdo con el Diagnóstico Técnico DI-16073 realizado por el IDIGER, quien para el caso es el Quejoso.

Al realizar la visita, a la que asisten el propietario sin representación de la sociedad enajenadora, se

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

identificó un edificio aporricado en concreto reforzado, muros en mampostería y con una alturade 5 pisos más terraza. Al interior del apartamento 401 Torre B se pudo evidenciar un fenómeno generalizado de fisuras y grietas en muros de gran consideración.

En la sala, pasillos, cocina, ropas y alcobas, se localizan grietas a nivel de los muros con patrón descendente, que atraviesan ángulos esquineros, zonas verticales o transversales, con un grosor de hasta (1) cm aproximadamente. En algunas zonas se pudo observar desprendimiento del material de recubrimiento al mismo tiempo que las grietas sobresalen.

Por otro lado, a nivel de cubierta no se evidenciaron fisuras (ya que esta se esconde en un cielo raso), mientras en las habitaciones se observó el mismo efecto de grietas descendentes que, segúnel Quejoso, se han venido desarrollando desde hace unos 5 años y no han dejado de producirse desde entonces.

Lo descrito anteriormente se presenta como parte del proceso de fisuramiento generalizado observado en los elementos no estructurales al interior de todos los apartamentos (en igual o menorgrado) como respuesta al fenómeno de asentamiento anormal y diferencial ocurriendo en distintas áreas del proyecto. En consecuencia, se percibe una inclinación o movimiento hacia el costado occidental y un ligero desplome del edificio, lo que genera que algunos elementos presenten esfuerzos para los que no fueron diseñados y/o empujes que terminan debilitando la mampostería.

Lo anterior puede producir deformación de estos elementos, así como las grietas evidenciadas a lado y lado de los muros, algunos con rompimiento desde las partes superiores, y la aparición de dilataciones de consideración entre estos (muros) puesto que no se previó un sistema de juntas que pudieran absorber o articular las cargas de los movimientos que ha sufrido el edificio.

No obstante, teniendo en cuenta la vetustez del edificio y, a pesar de la ocurrencia de este fenómeno, no se evidenció daño de los elementos estructurales dentro del apartamento. Pero, parael caso, se debe tener en cuenta que el edificio no fue diseñado para trabajar bajo las condiciones de asentamiento descritas anteriormente, las cuales comprometen el buen funcionamiento estructural del mismo.

Con base en lo anterior, se conmina a la sociedad enajenadora a allegar al expediente el control de asentamientos realizado a la edificación. Así mismo el concepto del responsable estructural del proyecto y geotecnista donde se indique si la estructura se encuentra conforme a lo dispuesto en laLey 400 de 1997 - Normas sobre Construcciones Sismo Resistentes, y la NSR-98 (Título H) en lascuales se indica lo siguiente:

Ley 400 de 1997

ARTICULO 1º.- Objeto.- La presente Ley establece criterios y requisitos mínimos para el diseño, construcción 

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

y supervisión técnica de edificaciones nuevas, así como de aquellas indispensables para la recuperación de la comunidad con posterioridad a la ocurrencia de un sismo, que puedan verse sometidas a fuerzas sísmicas y otras fuerzas impuestas por la naturaleza o el uso, con el fin de que sean capaces de resistirlas, incrementar su resistencia a los efectos que estas producen, reducir a un mínimo el riesgo de la pérdida de vidas humanas, y defender en lo posible el patrimonio del Estado y de los ciudadanos.

Además, señala los requisitos de idoneidad para el ejercicio de las profesiones relacionadas con su objeto y define las responsabilidades de quienes las ejercen, así como los parámetros para la adición, modificación y remodelación del sistema estructural de edificaciones construidas antes de la vigencia de la presente Ley.

Parágrafo. - Una edificación diseñada siguiendo los requisitos consagrados en las normas que regulen las construcciones Sismo Resistentes, debe ser capaz de resistir, además de las fuerzas que le impone su uso, temblores de poca intensidad sin daño, temblores moderados sin daño estructural, pero posiblemente con algún daño en elementos no estructurales y un temblor fuerte con daños a elementos estructurales y no estructurales pero sin colapso. (Subrayado fuera de texto)

El cuidado tanto en el diseño como en la construcción y la supervisión técnica, son fundamentales para la sismo resistencia de estructuras y elementos no estructurales.

NSR-98

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 especifica en la 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

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

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.

Tabla H.4-1
Valores máximos de asentamientos diferenciales calculados, expresados en función de la distancia entre apoyos o columnas, ℓ .

Tipo de construcción	Δ_{adm}
(a) Edificaciones con muros y acabados susceptibles de dañarse con asentamientos menores	$\frac{\ell}{1000}$
(b) Edificaciones con muros de carga en concreto o en mampostería	$\frac{\ell}{500}$
(c) Edificaciones con pórticos en concreto, sin acabados susceptibles de dañarse con asentamientos menores	$\frac{\ell}{300}$
(d) Edificaciones en estructura metálica, sin acabados susceptibles de dañarse con asentamientos menores	$\frac{\ell}{160}$

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 $\ell/250$.

H.4.1.10 - CAPACIDAD ADMISIBLE - La capacidad admisible de diseño para la cimentación, debe ser el menor valor entre la capacidad calculada a partir de resistencia ante falla, reducida por el factor de seguridad, y la que produzca asentamientos inferiores a los permitidos. Esta capacidad debe ser claramente establecida en los informes geotécnicos.

H.4.1.11 - PROFUNDIDAD DE CIMENTACION - La profundidad mínima de cimentación para los cálculos de capacidad debe contemplar los siguientes aspectos, además de los incluidos en H.4.1.1 - Generalidades.

H.4.1.11.1 - La profundidad tal que se elimine toda posibilidad de erosión o meteorización acelerada del suelo, arrastre del mismo por tubificación causada por flujo de las aguas superficiales o subterráneas de cualquier origen. **H.4.1.11.2** - En los suelos arcillosos, la profundidad de las cimentaciones debe llevarse hasta un nivel tal que no haya influencia por los cambios de humedad inducidos por agentes externos.

H.4.1.11.3 - Es preciso diseñar las cimentaciones superficiales en forma tal que se eviten los efectos de las raíces principales de los árboles próximos a la edificación o alternativamente se deben dar recomendaciones en cuanto a arborización (Véase el Capítulo H.7).

Si bien es cierto que la normativa incumplida versa sobre la estructura, para el caso, se tiene en cuenta la interacción entre los elementos no estructurales y los estructurales. Cuando la estructura es sometida a unos movimientos o efectos para los que no se encuentra diseñada, la interacción con los elementos adyacentes redundará en que estos presenten afectaciones como las que aquí se verifican.

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

Nota final

En todo caso, los aspectos verificados en la presente actuación administrativa proceden de los efectos que se presentan en la estructura y que repercuten en los elementos del área privada, tantocomo en los elementos que son adyacentes a esta. Lo anterior se explica porque la estructura no se comporta de forma aislada, es decir, sus afectaciones –en este caso los asentamientos diferencialesy/o excesivos– se reflejan en las deficiencias constructivas que aquí se señalan.

Por último se debe indicar que las afectaciones que versan propiamente sobre la estructura son tratadas en el expediente de zonas comunes con radicado No 1-2021-35213-1 de este proyecto de vivienda. Lo que aquí se endilga son las consecuencias que dichas afectaciones tienen sobre el inmueble de que trata la presente actuación.

Con base en lo anterior, se establece por este hecho deficiencia CONSTRUCTIVA GRAVÍSIMA que afecta las condiciones estructurales del inmueble.

2. HUMEDADES GENERALES

En la queja se indica que se presentan humedades generales dentro del apartamento.

En el recorrido se pudo evidenciar que algunas zonas como el hall de distribución presenta humedades en muros compartidos de habitaciones a nivel inferior, con descamación de pintura y material.

Sumado a lo anterior, y teniendo en cuenta el tiempo de entrega del inmueble en abril de 2010, poreste hecho no se puede establecer deficiencia constructiva y se le considera como una labor de mantenimiento por parte del propietario.

Por lo anterior, NO se puede establecer deficiencia constructiva. Las afectaciones evidenciadas deben ser atendidas por el propietario.

(...)". Folios 26 a 29

Que acorde lo anterior, corresponde a la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda establecer si existe mérito para adelantar investigación administrativa, o si por el contrario, procede ordenar la abstención de la apertura de la investigación y el consecuente archivo de la actuación adelantada, previo la siguiente:

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

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, 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, y los Decretos Distritales 121 de 2008 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 2º del Decreto 78 de 1987, en virtud del citado artículo 2º, y competencias asignadas al Distrito Capital y en particular a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, se encuentra la de controlar la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, función que desarrolla mediante la toma de los correctivos necesarios para contrarrestar las situaciones de incumplimiento de las normas que rigen dicha actividad, a través de la imposición de órdenes y requerimientos; facultades que se encuentran también consagradas en la Ley 66 de 1968 y en el Decreto 2610 de 1979, que establecen la posibilidad de imponer multas sucesivas a las personas que no cumplan con las órdenes o requerimientos que se expidan.

En este sentido, el artículo 201 del Acuerdo 079 de 2003 derogado por el artículo 20 del Acuerdo 735 de 2019, señala: *"...Iniciarán las actuaciones administrativas pertinentes, cuando haya comprobado la enajenación ilegal de inmuebles destinados a vivienda o fallas en la calidad de los mismos, que atenten contra la estabilidad de la obra e impartir órdenes y requerimientos como medidas preventivas, e imponer las correspondientes sanciones"*.

En atención a lo expuesto, resulta claro que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat es competente para adelantar la presente actuación administrativa contra de las sociedades enajenadoras **BUILDING & MINING CONTRACTORS S.A.S. – EN REORGANIZACION**, identificada con NIT. 900.105.740-9, representada legalmente por el señor **RIHLDO ALFONSO GARCIA** (o quien 

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

haga sus veces), y **MORA GARCIA Y CIA S EN CA**, identificada con NIT. 800.195.041-0, representada legalmente por el señor **CARLOS ARTURO MORALES CASTELLANOS** (o quien haga sus veces), responsable del proyecto de vivienda **EDIFICIO MIRADOR DEL PARQUE – 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 14°. Oportunidad para imponer sanciones y órdenes. - Los hechos relacionados con la existencia de deficiencias constructivas o el desmejoramiento de especificaciones técnicas deberán sancionarse por la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o por la autoridad que haga sus veces, de conformidad con los siguientes términos:

Las afectaciones leves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas cuando se hubieren presentado dentro del año siguiente a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro del año siguiente a las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.

Las afectaciones graves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas cuando se hubieran presentado dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro del año siguiente a la fecha de las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.

Las afectaciones gravísimas, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, se sancionarán cuando se hubieran presentado dentro de los diez (10) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, o dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.

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.”

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

En este sentido, para valorar la procedencia de la actuación en comento, se debe identificar que la fecha de entrega del área privada fue en el mes de abril del año 2010. Por otro lado, el momento en que los hechos objeto de la queja fueron puestos en conocimiento de este Despacho la que fuera trasladada por parte del IDIGER el día 27 de agosto de 2021 a la Secretaría Distrital del Hábitat por competencia.

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 

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”*

planteadas sin dilaciones, la ocasión de presentar pruebas y de controvertir las que se alleguen en contra y, desde luego, la plena observancia de las formas propias de cada proceso según sus características.

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

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

4. Análisis probatorio y conclusión

Aclarado lo anterior, revisado el acervo probatorio obrante en el expediente No. 1-2021-35213-13 del 27 de agosto de 2021, encuentra esta Subdirección que con relación al hecho **“1. FISURAS AL INTERIOR DEL APARTAMENTO A NIVEL DE MUROS Y ENCHAPES, PLACA Y/O ANTEPECHOS”** materia de inspección en la visita técnica realizada al área privada de la unidad de vivienda en cuestión, en el informe de verificación de hechos No. 22-013 del 13 de enero de 2022 (folios 26 a 29) se especificó que respecto de tal hallazgo se estableció deficiencia constructiva **GRAVISIMA** que afecta las condiciones estructurales del inmueble atribuibles al enajenador, por tanto **no** se encuentra en término de oportunidad para imponer sanciones y ordenes, toda vez, que ha transcurrido más de diez (10) años desde la entrega del inmueble (abril de 2010) y/o ocurrencia del hecho y la fecha en la cual tuvo conocimiento la entidad de la ocurrencia del hecho irregular (27 de agosto de 2021).

De otra parte, encuentra esta Subdirección que con relación al hecho **“2. HUMEDADES GENREALES”** materia de inspección en la visita técnica realizada al área privada de la unidad de vivienda en cuestión, en el informe de verificación de hechos No. 22-015 del 13 de enero de 2022 (folios 26 a 29) se especificó que respecto de tal hallazgo **no** se establece deficiencia constructiva, por cuanto, las afectaciones evidenciadas deben ser atendidas por el propietario.

Así las cosas, en ejercicio de las facultades de inspección vigilancia y control que recae sobre los enajenadores de vivienda concernientes a este Despacho, no es procedente continuar con la actuación administrativa contenida en el Decreto 572 de 2015, en contra de las sociedades enajenadoras **BUILDING & MINING CONTRACTORS S.A.S. – EN REORGANIZACION**, identificada con

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

NIT. 900.105.740-9, representada legalmente por el señor **RIHLDO ALFONSO GARCIA** (o quien haga sus veces), y **MORA GARCIA Y CIA S EN CA**, identificada con **NIT. 800.195.041-0**, representada legalmente por el señor **CARLOS ARTURO MORALES CASTELLANOS** (o quien haga sus veces).

En consecuencia, en atención a lo establecido en el artículo 6° del Decreto 572 de 2015, esta Subdirección se abstendrá de iniciar investigación administrativa en contra de las sociedades enajenadoras **BUILDING & MINING CONTRACTORS S.A.S. – EN REORGANIZACION**, identificada con **NIT. 900.105.740-9**, representada legalmente por el señor **RIHLDO ALFONSO GARCIA** (o quien haga sus veces), y **MORA GARCIA Y CIA S EN CA**, identificada con **NIT. 800.195.041-0**, representada legalmente por el señor **CARLOS ARTURO MORALES CASTELLANOS** (o quien haga sus veces), y por consiguiente ordenará el archivo de las diligencias administrativas adelantadas en el expediente No. 1-2021-35213-13 del 27 de agosto de 2021.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Abstenerse de abrir investigación administrativa contra de las sociedades enajenadoras **BUILDING & MINING CONTRACTORS S.A.S. – EN REORGANIZACION**, identificada con **NIT. 900.105.740-9**, representada legalmente por el señor **RIHLDO ALFONSO GARCIA** (o quien haga sus veces), y **MORA GARCIA Y CIA S EN CA**, identificada con **NIT. 800.195.041-0**, representada legalmente por el señor **CARLOS ARTURO MORALES CASTELLANOS** (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. 1-2021-35213-13 del 27 de agosto de 2021, Queja 1-2021-35213-13, iniciada en contra de las sociedades enajenadoras **BUILDING & MINING CONTRACTORS S.A.S. – EN REORGANIZACION**, identificada con **NIT. 900.105.740-9**, representada legalmente por el señor **RIHLDO ALFONSO GARCIA** (o quien haga sus veces), y **MORA GARCIA Y CIA S EN CA**, identificada con **NIT. 800.195.041-0**, representada legalmente por el señor **CARLOS ARTURO MORALES CASTELLANOS** (o quien haga sus veces), en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente Auto.

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

ARTÍCULO TERCERO: Notifíquese el contenido del presente Auto a las sociedades enajenadoras **BUILDING & MINING CONTRACTORS S.A.S. – EN REORGANIZACION**, identificada con **NIT. 900.105.740-9**, representada legalmente por el señor **RIHLDO ALFONSO GARCIA** (o quien haga sus veces), y **MORA GARCIA Y CIA S EN CA**, identificada con **NIT. 800.195.041-0**, representada legalmente por el señor **CARLOS ARTURO MORALES CASTELLANOS** (o quien haga sus veces).

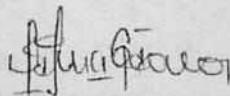
ARTÍCULO CUARTO: Notifíquese el contenido del presente Auto al propietario del apartamento 401 torre B (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda **EDIFICIO MIRADOR DEL PARQUE – PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en esta ciudad.

ARTÍCULO QUINTO: Contra el presente auto procede el recurso de reposición ante este Despacho y el de apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, los cuales 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.

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C., a los doce (12) días del mes de diciembre de dos mil veintidós (2022).



MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda