



Bogotá D.C.

Señor(a)  
Representante Legal (o quien haga sus veces)  
OPUS CONSTRUCCIONES S A S  
TV 85 NO. 64 F 06  
Bogotá D.C

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**  
Tipo de acto administrativo: **AUTO N°- 2123 del 17 de julio de 2023**  
Expediente No. 1-2022-9515

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 2123 del 17 de julio 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 únicamente el recurso de reposición ante este Despacho, el cual se podrá 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, conforme lo establecido en parágrafo 2° del artículo 6° del Decreto 572 de 2015, en concordancia con 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 Secretaria 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 *LSG*  
Revisó: Diego Felipe López - Contratista SICV *DFL*  
Anexo: 4 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, asumió el conocimiento de la queja radicada por la señora **VERONICA MONROY**, en calidad de Propietaria Apartamento 708 del proyecto de vivienda **EDIFICIO JITAKU - PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la Avenida Calle 22 No.102-49, de esta ciudad, por las presuntas deficiencias constructivas presentadas en áreas privadas de dicho inmueble, en contra de la sociedad enajenadora **OPUS CONSTRUCCIONES S.A.S.** sigla **OPUS CONSTRUCCIONES S.A.S.**, identificada con NIT: **900.625.605-3**, Representada Legal por el señor **ALVARO ALEXANDER LOPEZ LOZANO** (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2022-9515 del 10 de marzo de 2022, Queja No. 1-2022-9515 (folios 1-8).

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 **OPUS CONSTRUCCIONES S.A.S.** sigla **OPUS CONSTRUCCIONES S.A.S.**, identificada con NIT: **900.625.605-3**, es la responsable del proyecto de vivienda con registro de enajenación 2014033.

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4º del Decreto Distrital 572 de 2015, mediante comunicación con radicados No. 2-2022-22952 del 19 de abril de 2022 (folio 11), se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora **OPUS CONSTRUCCIONES S.A.S.** sigla **OPUS CONSTRUCCIONES S.A.S.**, para que en el término de diez (10) días hábiles se manifestara sobre los hechos e indicara de manera puntual si daría solución a los mismos, dicho traslado fue comunicado al Propietario del Apartamento 708 (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda **JITAKU - PROPIEDAD HORIZONTAL**, mediante radicados No. 2-2022-22953 del 19 de abril del 2022 (folio 12) se le corrió traslado a el quejoso.

Que mediante radicado 1-2022-19144 del 1 de 29 de abril de 2022 (folio 13-24), el señor **ALVARO ALEXANDER LOPEZ LOZANO**, en calidad de Representante Legal de la sociedad enajenadora **OPUS CONSTRUCCIONES S.A.S.** sigla **OPUS CONSTRUCCIONES S.A.S.**, manifestó lo siguiente:

*“(…)”*

**AUTO No. 2123 DEL 17 DE JULIO DE 2023**

Pág. 2 de 8

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

- 1. En el momento de entrega del inmueble se suministra el Manual del Propietario en cual se informa el procedimiento de postventa, que, entre otros, cita que la constructora cuenta con 48 horas para dar respuesta al requerimiento del cliente. Evidencia de la entrega del Manual de Propietario es el Acta de Entrega donde se manifiesta que recibió el documento en mención (se adjunta).*
- 2. Como se puede evidenciar en los documentos adjuntos por la señora Veronica Monroy, los requerimientos los hace en días no hábiles y hasta dos requerimientos el mismo día con un margen de horas. Desconociendo lo citado en el Manual del Propietario.*
- 3. El requerimiento de la señora Veronica Monroy es "filtraciones de agua" por placa de cubierta.*
- 4. El número del Representante Legal no hace parte de los canales de atención de Opus Construcciones.*

*Ahora bien:*

- 1. Se prestó atención en los tiempos definidos por el Manual de Propietario. (Se adjunta actas de visita y atención de postventa)*
- 2. Teniendo en cuenta que son humedades por cubierta, se debió esperar a que las condiciones climatológicas permitieran realizar los trabajos y aplicar los productos los cuales no pueden ser usados en condiciones de humedad.*
- 3. A la fecha ya están solucionados los hallazgos y reclamaciones por parte de la señora Veronica Monroy (...)"*

Que mediante radicado 1-2022-43414 del 18 de octubre de 2022, (folio 43) la quejosa nuevamente escribió por los “daños presentados en el techo del apartamento 708 del proyecto de vivienda **JITAKU - PROPIEDAD HORIZONTAL**, donde reiterativamente manifiesta que por causa de lluvias se abrió el techo, y solicita que se le garantice el arreglo definitivo de todos los daños presentados envió fotos y videos” respecto del cual, se le dio contestación mediante radicado No. 2-2022-67320 del 08 de noviembre de 2022, informándole que se programara visita técnica de verificación de los hechos y fecha y hora que será comunicada en forma oportuna.

Así mismo la quejosa mediante radicado No. 1-2022-43570 del 19 de octubre de 2022 (folio 46) manifestó nuevamente “(...) les pido me ayuden desde febrero he tenido inconvenientes con la constructora pus habito en la Calle 22 NO. 102- 49 apartamento 708 tengo goteras en todo el apartamento se me esta haciendo imposible habitarlo tengo derecho a vivir dignamente ayúdeme tengo a una adulta mayor y una niña menor aguantando frio además realice una alta inversión para arreglar el techo (...)”, esta Secretaría dio respuesta mediante radicado 2-2022-68805 del 11 de noviembre de 2022, se le informo que se programara visita técnica de verificación de los hechos y fecha y hora que será comunicada en forma oportuna.

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

Que conforme a lo establecido en el artículo 5 del Decreto Distrital 572 de 2015, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat informó y comunicó con radicado No. 2-2023-20474 del 17 de marzo de 2023, (folio 50) al enajenador y mediante Radicado No. 2-2023-20443 del 17 de marzo de 2023, (folios 49) quejoso, para la práctica de una visita de carácter técnico al inmueble del asunto con el objeto de verificar los hechos denunciados, para el 29 de marzo del 2023 a las 10:00 horas, llegado el día y hora de la diligencia se contó con la participación de la señora **AMANDA MONROY**, en calidad de delegado de la propietaria del apartamento 708, conforme se evidencia en el Acta de Visita Técnica que obra en el expediente (folio 52), con base en lo anterior se emitió el Informe de Verificación de Hechos No. 23-258 del 15 de junio de 2023 (folio 53) en el cual se concluyó:

“(…)

**FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE:** *Febrero 2022*

(…)

**HALLAZGO**

*Durante la visita la propietaria informó que la constructora había realizado intervenciones en el apartamento el día 21 de marzo del año en curso, días antes de la visita técnica; el fin de estas fue reparar las fisuras que causaban las filtraciones desde cubierta, trabajo que efectivamente fue evidenciado. Según lo informado las filtraciones no volvieron a aparecer y fueron intervenidas todas las áreas del apartamento; sin embargo, manifiestan inconformidad por el acabado dado a esta reparación.*

*Ahora bien, a pesar de esta inconformidad no se apreciaron daños o defectos más allá de la estética, sin incumplir ninguna norma.*

**POR LO ANTERIOR, DADAS LAS INTERVENCIONES DE LA SOCIEDAD ENAJENADORA, NO SE ESTABLECE DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA Y/O DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIONES. (...)**

Conforme a lo expuesto, este Despacho se dispone a analizar en términos del artículo 6 del Decreto Distrital 572 de 2015, si se procede a dictar apertura de la investigación administrativa, o si por lo contrario deviene a ordenar su abstención de iniciar investigación y ordenar su archivo, conforme a la siguiente:

**VALORACIÓN DEL DESPACHO**

**1. Competencia**

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

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: *"...Iniciarán las actuaciones administrativas pertinentes, cuando haya comprobado la enajenación ilegal de inmuebles destinados a vivienda o fallas en la calidad de los mismos, que atenten contra la estabilidad de la obra e impartir órdenes y requerimientos como medidas preventivas, e imponer las correspondientes sanciones"*.

En atención a lo expuesto, resulta claro que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat es competente para adelantar la presente actuación administrativa contra la sociedad enajenadora **OPUS CONSTRUCCIONES S.A.S.** sigla **OPUS CONSTRUCCIONES S.A.S.**, identificada con NIT: 900.625.605-3, Representada Legal por el señor **ALVARO ALEXANDER LOPEZ LOZANO** (o quien haga sus veces), responsable del proyecto de vivienda **JITAKU - PROPIEDAD HORIZONTAL**, áreas privadas.

## 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 Distrital 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*

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

*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.”<sup>1</sup> (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.”<sup>2</sup>*

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

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

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

#### **4. Análisis probatorio y conclusión**

Aclarado lo anterior, esta Subdirección considera que revisado el acervo probatorio obrante en el expediente No. 1-2022-9515 del 10 de marzo de 2022 (folios 1-8) del caso particular y teniendo en cuenta que el informe de verificación de hechos No. 23-258 del 15 de junio de 2023 (folio 53), en el que no se establecieron deficiencias

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

<sup>2</sup> 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"*

*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 1º. Si una vez cerrada la actuación administrativa reaparecen los hechos intervenidos por el constructor o enajenador dentro de los términos previstos para las reparaciones de conformidad con el presente artículo se dará inicio a una nueva actuación administrativa, con fundamento a este nuevo evento.*

En este sentido, para valorar la procedencia de la actuación en comento, se debe identificar que la fecha de entrega de las áreas privadas se realizó en el mes de febrero de 2022, conforme a la información suministrada en visita técnica y en el expediente en mención. Por otro lado, el momento en que los hechos objeto de la queja fueron puestos en conocimiento de este Despacho, corresponde al día 10 de marzo de 2022.

### **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*

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

constructivas o desmejoramiento de especificaciones técnicas atribuibles a la sociedad enajenadora, dadas a las intervenciones de esta.

En consecuencia, y en atención a lo establecido en el artículo 6° de la norma en mención, esta Subdirección se abstiene de iniciar investigación administrativa en contra del enajenador y ordenará el archivo de la diligencia administrativa adelantada al interior del expediente No. 1-2022-9515 del 10 de marzo de 2022.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Abstenerse de abrir investigación administrativa contra la sociedad enajenadora **OPUS CONSTRUCCIONES S.A.S.** sigla **OPUS CONSTRUCCIONES S.A.S.**, identificada con NIT: **900.625.605-3**, Representada Legal por el señor **ALVARO ALEXANDER LOPEZ LOZANO** (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. 1-2022-9515 del 10 de marzo de 2022, iniciada en contra de la sociedad enajenadora **OPUS CONSTRUCCIONES S.A.S.** sigla **OPUS CONSTRUCCIONES S.A.S.**, identificada con NIT: **900.625.605-3**, Representada Legal por el señor **ALVARO ALEXANDER LOPEZ LOZANO** (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 **OPUS CONSTRUCCIONES S.A.S.** sigla **OPUS CONSTRUCCIONES S.A.S.**, identificada con NIT: **900.625.605-3**, Representada Legal por el señor **ALVARO ALEXANDER LOPEZ LOZANO** (o quien haga sus veces), de la ciudad de Bogotá D.C.

**ARTÍCULO CUARTO:** Notifíquese el contenido del presente Auto al propietario del Apartamento 708 (o quién haga sus veces) del proyecto de vivienda **EDIFICIO JITAKU - PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en esta ciudad,



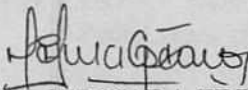
Continuación del Auto: *“Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa y se ordena su archivo”*

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

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

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dado en Bogotá D.C., a los diecisiete (17) días del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023).



**MILENA GUEVARA TRIANA**

**Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda**