



Fecha: 2023-12-18 11:54:12  
Anexos: 7  
Asunto: AVISO AUTO 2282 DE 03/08/2023  
EXPEDIENTE 1-2021-37070-1  
Destino: INVERSIONES ZARATE GUTIERREZ SAS  
Tipo: OFICIO SALIDA  
Origen: SUBSEC.ICDV

2-2023-106398

SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT  
AL RESPONDER OTAR EL NR.



Bogotá D.C.

Señor: (a)  
Representante legal (o quien haga sus veces)  
**INVERSIONES ZARATE GUTIERREZ SAS**  
CALLE 92 No. 11 – 51 Oficina 501  
Bogotá D.C

Referencia: Aviso de Notificación  
Tipo de acto administrativo: **AUTO No. 2282 DEL 03 DE AGOSTO DE 2023**  
Expediente No. 1-2021-37070

Respetado Señora:

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 No. 2282 DEL 03 DE AGOSTO 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 de 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 Decreto Distrital 121 de 2008,

El presente Auto rige a partir de la fecha de su expedición.

Al notificado se envía en archivo adjunto 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: Eifer Guillermo Barrera Silva – Abogado Contratista - SIVCV  
Revisó: Diego Felipe López Rodríguez - Abogado Contratista - SIVCV  
Aprobó: Diana Marcela Quintero Casas – Profesional Especializado SIVCV  
Anexo:(7) Folios



**AUTO No. 2282 DEL 3 DE AGOSTO DE 2023**

Pág. 1 de 13

*“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 **JENNY PAOLA BARRETO MARTIN**, en calidad de Administradora (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda **EDIFICIO K13- PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la Carrera 13 No. 48-50, de esta ciudad, por las presuntas deficiencias constructivas presentadas en las zonas comunes de dicho inmueble, en contra de las sociedades enajenadora **ICI INVERSIONES & CONSTRUCCIONES INDUSTRIALIZADAS S.A.S.**, identificada con NIT 800.017.113-0 representada legalmente por la señora **VIVIAN ADRIANA HERRERA** (o quien haga sus veces), **INVERSIONES ZARATE GUTIERREZ S.A.S**, identificada con NIT 860.509.583-9, representada legalmente por el señor **EDUARDO ZARATE GUTIERREZ** (o quien haga sus veces) y **CONSTRUINTEC S.A.S.**, identificada con NIT 830.136.783 4, representada legalmente **LUIS ALBERTO GOMEZ OGOMEZ** (o quien haga sus veces) actuación a la que le correspondió el Radicado No. 1-2021-37070 del 8 de septiembre de 2021, Queja No. 1-2021-37070-1(folios 1-5).

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 las sociedades enajenadoras **ICI INVERSIONES & CONSTRUCCIONES INDUSTRIALIZADAS S.A.S.**, identificada con NIT 800.017.113-0, es la responsable del proyecto de vivienda con registro 88188, **INVERSIONES ZARATE GUTIERREZ S.A.S**, identificada con NIT 860.509.583-9, es la responsable del proyecto de vivienda con registro 2013137 y **CONSTRUINTEC S.A.S.**, identificada con NIT 830.136.783 4, es la responsable del proyecto de vivienda con registro 88188, 2013137 Y 2013142.

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4º del Decreto Distrital 572 de 2015, mediante comunicación con Radicados No. 2-2022-71688 del 23 de noviembre de 2022 (folio 6), se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora **ICI INVERSIONES & CONSTRUCCIONES INDUSTRIALIZADAS 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 Administrador (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda **EDIFICIO K13 – PROPIEDAD HORIZONTAL**, mediante Radicados No. 2-2022-71677 del 23 de noviembre del 2022 (folio 8)

**AUTO No. 2282 DEL 3 DE AGOSTO DE 2023**

Pág. 2 de 13

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

Así la cosas, mediante memorando con radicado No. 3-2022-3280 del 13 de junio de 2022, Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, realizo traslado del radicado 1-2021-37070 del 9 de agosto de 2022, mediante el cual se fue emitió Resolución No. 652 del 1 de junio de 2022, por medio del cual se resuelve Recurso de Apelación dentro del Radicado 1-2018-27323-1, en su parte resolutive en el **ARTICULO SEGUNDO**: CORRER traslado del radicado 1-2021-27070 del 8 de septiembre de 2021, a la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, que de acuerdo a sus competencias se pronuncie, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de la Resolución 652 del 1 de junio de 2022.

Mediante radicado No.1-2022-50101 del 12 de diciembre de 2022 (folios 15-77) la señora **MARTHA SOFIA ARRIGUI BARRERA**, en calidad de Representante Legal de la sociedad enajenadora **ICI INVERSIONES & CONSTRUCCIONES INDUSTRIALIZADAS S.A.S.**, manifestó:

“(…)

**II. PROCEDO A PRONUNCIARME SOBRE LOS HECHOS DE LA QUEJA, EN LOS SIGUIENTES TÉRMINOS:**

2.1. *La queja cuyo escrito se nos está corriendo traslado, no es otro que el escrito mediante el cual la señora **JENY PAOLA BARRETO MARTIN**, en calidad de Administradora del EDIFICIO K13-PROPIEDAD HORIZONTAL, formula el RECURSO DE REPOSICION Y EN SUBSIDIO EL DE APELACION contra el auto de abstención No. 1291 del 5 de agosto de 2021, dentro de la queja formulada por **LUIS ALFONSO HINCAPIE GALINDO**, contenida en el escrito con radicado No. 1-2018-27323 del 16 de julio de 2018.*

2.2. *Con base en este escrito la señora administradora, pretende revivir términos con el fin de hacer abrir investigaciones en contra de mi representada sobre presuntas deficiencias constructivas ya resueltas y que en su momento fueron subsanadas por esta sociedad, intentando que esta sociedad realice mantenimiento a cargo de la Copropiedad.*

2.3. *Por lo anterior, manifiesto que esta sociedad no ejecutará reparaciones*

2.4. *En cuanto a los puntos que según la Administradora del EDIFICIO K13 - ROPIEDAD HORIZONTAL, requieren de nueva verificación en campo y una nueva intervención, citados en el escrito que se me corre traslado, manifiesto:*

*Temas Pendientes:*

*Del radicado No. 1(1-2017-34969)*

**AUTO No. 2282 DEL 3 DE AGOSTO DE 2023**

Pág. 3 de 13

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

1. *Afectaciones en pisos — Hall de circulación en Torres.*

*Afectaciones en Pisos de Terrazas y Plazoleta — Concepto Técnico de Pisos Alfa.*

*Con fecha 26 de febrero de 2019, la Arq. Laura Liseth Garay de interventoría Taller A & A S.A.S, el Administrador del EDIFICIO K13-PROPIEDAD HORIZONTAL señor LUIS ALFONSO HINCAPIE GALINDO y la Arq. MARIA EUGENIA REYES LEAL, por parte de ICI INVERSIONES & CONSTRUCCIONES INDUSTRIALIZADAS SAS, suscribieron el Acta de Recibo a las No Conformidades en Bienes Comunes, en la cual quedó claramente determinado las reparaciones ejecutadas:*

6. *Afectaciones en Pisos (Plazoletas — Terrazas — Hall):*

**Reparaciones Realizadas:** *Las afectaciones en halles se encuentran superadas en razón a que la constructora reparó las cerámicas levantadas. En plazoletas y terrazas se realizó el re-emboquille de las cerámicas y los sellos de las rejillas de los sifones. Anexo locativa local Cafam.*

**Del radicado No. 2 (1 -2018-27323)**

2. *Filtraciones Parqueaderos No. 42 y 43*

*Con fecha 26 de febrero de 2019, la Arq. Laura Liseth Garay de interventoría Taller A & A S.A.S, el Administrador del EDIFICIO K13-PROPIEDAD HORIZONTAL señor LUIS ALFONSO HINCAPIE GALINDO y la Arq. MARIA EUGENIA REYES LEAL, por parte de ICI INVERSIONES & CONSTRUCCIONES INDUSTRIALIZADAS SAS, suscribieron el Acta de Recibo a las No Conformidades en Bienes Comunes, en la cual quedó claramente determinado las reparaciones realizadas en Sótanos:*

1. *Parqueadero No. 80: “Se presentan filtraciones a través de la Placa de nivel de Plataforma de Piso No. 1 que genera afectaciones en el Parque (ubicado bajo placa) en sótano”.*

**Reparaciones Realizadas:** *La constructora ejecutó sellos de con lo cual se solucionaron las filtraciones. Se instaló plataforma de primer piso para evacuar aguas aposadas.*

2. *Filtraciones en Sótanos — Parqueaderos Nos. 57-58 (viga) y zonas de circulación vehicular.*

**Reparaciones Realizadas:** *La constructora prolongó las bajantes de la cubierta de parqueaderos, realizó el sello de los tope llantas, selló fisuras y sifones. En sótano se realizaron las reparaciones de la viga afectada.*

3. *Filtración sobre Rampa Vehicular*

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

**Reparaciones Realizadas:** La constructora verificó que el sifón estaba obstruido por una piedra, limpió, se instaló rejilla y realizó el sello del sifón.

4. Filtración en Cuarto para Motobombas:

**Reparaciones Realizadas:** Con la instalación del sifón adicional en plataforma de primer piso y el sello de los tope llantas se solucionó esta filtración.

5. Filtraciones desde placa frente a Transformador — Sótano:

**Reparaciones Realizadas:** La constructora realizó la corrección de la bandeja instalada reemplazándola por una canal que se prolongó hasta la cañuela para recoger las aguas lluvias.

No obstante lo anterior, debo manifestar que respecto de los parqueaderos 42 y 43, cuyo uso exclusivo fue asignado a los apartamentos 301 y 711, respectivamente, no obra en nuestro archivos solicitud de reparación por filtraciones en dichos parqueaderos, los que fueron entregados a sus propietarios los días 29 de mayo y 10 de abril de 2015.

En cuanto a que "persisten las filtraciones, manifestadas en los locales comerciales, ingreso de agua a través de luminaria", debo manifestar que la última reparación realizada a los locales comerciales, corresponde al Acta de Recibo Posventa de fecha 14 de diciembre de 2018 y desde dicha fecha no hemos recibidos solicitudes de su propietario el señor JULIO ERNESTO ORTIZ ALVAREZ.

En cuanto a "6. Afectaciones en Pisos — Terrazas Piso 2 , debo manifestar y reitero:

Que con fecha 26 de febrero de 2019, la Arq. Laura Liseth Garay de Interventoría Taller A & A S.A.S, el Administrador del EDIFICIO K13-PROPIEDAD HORIZONTAL señor LUIS ALFONSO HINCAPIE GALINDO y la Arq. MARIA EUGENIA REYES LEAL, por parte de ICI INVERSIONES & CONSTRUCCIONES INDUSTRIALIZADAS SAS, suscribieron el Acta de Recibo a las No Conformidades en Bienes Comunes, en la cual quedó determinado las reparaciones ejecutadas:

6. Afectaciones en Pisos (Plazoletas — Terrazas — Hall):

**Reparaciones Realizadas:** Las afectaciones en halles se encuentran superadas en razón a que la constructora reparó las cerámicas levantadas. En plazoletas y terrazas se realizó el re-emboquille de las cerámicas y los sellos de las rejillas de los sifones. Anexo locativa local Cafam.

(...)"

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

Mediante comunicación con Radicados No. 2-2023-86 del 2 de enero de 2023 (folio 48), se acusa recibido de los documentos y le informó la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda que se anexo al expediente 1-2021-37070-1 del 8 de septiembre de 2021 para que obre como prueba (folio 48).

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. 2-2023-29516 del 31 de marzo del 2023 (folio 50) al enajenador y mediante Radicado No. 2-2023-29507 del 31 de marzo del 2023 (folios 49) quejoso, la práctica de una visita de carácter técnico al inmueble del asunto con el objeto de verificar los hechos denunciados para el 20 de abril del 2023 a las 4:00 p.m., la práctica de una visita de carácter técnico al inmueble del asunto con el objeto de verificar los hechos denunciados.

Llegado el día y hora de la diligencia se contó con la participación de la señora JENNY PAOLA BARRETO, en calidad de administradora del proyecto de vivienda **EDIFICIO K13 – PROPIEDAD HORIZONTAL** y por otra parte el señor **OMAR AGATON**, en calidad de delegado de la sociedad enajenadora, conforme se evidencia en el Acta de Visita Técnica que obra en el expediente (folio 51-52).

Con base en lo anterior, se emitió el Informe de Verificación de Hechos No. 23-197 del 5 de junio de 2023 (folios 53-55) en el cual se concluyó:

“(…)

### **HALLAZGOS**

#### **1. Filtraciones en zona de parqueaderos y pasillos:**

*Se realiza el recorrido de verificación y de acuerdo con la queja inicial se menciona filtraciones en zona de parqueaderos, al momento de la visita se logra evidenciar presencia de filtraciones en su mayoría por fisuras y juntas de dilatación, la presencia de estas filtraciones se mencionará a continuación:*

- *Filtración en parqueaderos 42 y 43, por fisuras en placa de terraza del segundo piso. (Imagen 2 y 3)*
- *Filtración por placa en sótano de parqueadero 86 visitantes. (Imagen 4)*
- *Filtración por placa en sótano de parqueadero 88. (Imagen 5)*
- *Filtración por junta en cuarto de máquinas. (Imagen 6y7)*

*PARÁGRAFO A.3.5.1.1. El propietario de la edificación es el responsable del correcto mantenimiento de la edificación y de sus equipos.*

*Así mismo lo establecido por la Ley 675 de 2001 por el cual se expide el régimen de propiedad horizontal.*

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

**ART. 82. Obligaciones de mantenimiento, reparación y mejoras.** Las unidades inmobiliarias cerradas tendrán a su cargo las obligaciones de mantenimiento, reparación y mejoras de las zonas comunes y del espacio público interno de las unidades inmobiliarias cerradas, que serán pagados por los copropietarios.

Por lo anterior, no se puede establecer deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones por parte de la sociedad enajenadora.

## 2. Afectaciones en plazoletas y hall:

Se realiza el recorrido de verificación y de acuerdo con la queja inicial se menciona afectaciones en las terrazas, al momento de la visita se puede evidenciar que, en plazoleta del primer piso, plazoleta del segundo piso y terraza en el octavo piso se presentan fisuraciones en el enchape del piso, estas fisuras corresponden a movimientos por asentamiento y/o una deficiente instalación por un mal nivelado del suelo que puede crear vacíos que hacen que la estructura de las baldosas se vuelva frágil, por lo tanto, estas pueden romperse en el momento en que se coloque demasiado peso en su parte superior. Así mismo se pudo observar que en las juntas se presenta desprendimiento del granito, en la plazoleta del segundo piso se pudo observar manchas blancas que se denominan como eflorescencia.

Por parte de la sociedad enajenadora se realizó intervención entre el 2018 y 2019, por su parte la administración realizó trabajos de sellado de fisuras en la plazoleta del primer piso en la zona sur en el 2020 y en la terraza en el noveno piso, realizaron impermeabilización en el 2022.

Frente a filtraciones en los locales comerciales, administración comenta que a lo largo de esta zona se presenta filtraciones, sin embargo, estas no se pueden verificar toda vez que al momento de la visita no se pudo acceder al sitio en mención.

Filtraciones sobre pasillos de las unidades privadas (Imagen 8), administración menciona que al tener zonas descubiertas en fachada se generan empozamientos de agua mencionando que no existe desniveles para evacuar las aguas, sin embargo, al momento de la visita no se pudo verificar este hecho.

Cabe mencionar que la sociedad enajenadora realizó intervención en sótanos, en tema de sellado de fisuras el día 26 de febrero de 2019.

Teniendo en cuenta que las afectaciones anteriormente mencionadas no son de carácter estructural, se presenta la pérdida de oportunidad y corresponde a labores de mantenimiento por parte de la copropiedad como lo establece el Acuerdo 20 de 1995 por el cual se adopta el Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá que dispone lo siguiente.

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

**Sección A.3.5 MANTENIMIENTO DE EDIFICACIONES**

*ARTÍCULO A.3.5.1. Todas las edificaciones y sus partes componentes condiciones permanentes de seguridad y salubridad.*

*Todos los equipos e instalaciones de servicios, medios de evacuación requeridos en una edificación, según las normas del presente Código reglamentaciones pertinentes, deben permanecer en buenas condiciones de funcionamiento.*

*Por lo tanto, teniendo en cuenta que las zonas comunes se entregaron el 15 de noviembre de 2016 y que la última intervención por parte de la sociedad enajenadora fue en el 2019, corresponde a labores de mantenimiento por parte de la copropiedad como lo establece el Acuerdo 20 de 1995 por el cual se adopta el Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá que dispone lo siguiente:*

**Sección A.3.5 MANTENIMIENTO DE EDIFICACIONES**

*ARTICULO A.3.5.1. Todas las edificaciones y sus partes componentes deben mantenerse en condiciones permanentes de seguridad y salubridad.*

*Todos los equipos e instalaciones de servicios, medios de evacuación y sistemas de seguridad requeridos en una edificación, según las normas del presente Código o de cualesquiera otras reglamentaciones pertinentes, deben permanecer en buenas condiciones de funcionamiento.*

*PARAGRAFO A.3.5.1.1. El propietario de la edificación es el responsable del correcto mantenimiento de la edificación y de sus equipos.*

*Así mismo lo establecido por la Ley 675 de 2001 por el cual se expide el régimen de propiedad horizontal:*

*ART. 82.- Obligaciones de mantenimiento, reparación y mejoras. Las unidades inmobiliarias cerradas tendrán a su cargo las obligaciones de mantenimiento, reparación y mejoras de las zonas comunes y del espacio público interno de las unidades inmobiliarias cerradas, que serán pagados por los copropietarios.*

*Por lo anterior, no se puede establecer deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones por parte de la sociedad enajenadora.*

**3. Entrega de documentación:**

*Se realiza el recorrido de verificación y de acuerdo con la queja inicial se menciona que la sociedad enajenadora no ha hecho entrega de la documentación requerida para la entrega de las zonas comunes,*

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

*al momento de la visita se establece por representantes de la sociedad enajenadora que esta documentación fue entregada a la primera administración, así mismo en respuesta al traslado de la queja, se anexa acta de entrega a satisfacción de las zonas comunes.*

*Por lo anterior, no se puede establecer deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones por parte de la sociedad enajenadora.*

*(...)”*

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

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”*

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

*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 las sociedades enajenadoras **ICI INVERSIONES & CONSTRUCCIONES INDUSTRIALIZADAS S.A.S.**, identificada con NIT 800.017.113-0 representada legalmente por la señora **VIVIAN ADRIANA HERRERA** (o quien haga sus veces), **INVERSIONES ZARATE GUTIERREZ S.A.S.**, identificada con NIT 860.509.583-9, representada legalmente por el señor **EDUARDO ZARATE GUTIERREZ** (o quien haga sus veces) y **CONSTRUINTEC S.A.S.**, identificada con NIT 830.136.783 4, representada legalmente **LUIS ALBERTO GOMEZ OGOMEZ** (o quien haga sus veces) responsable del proyecto de vivienda **EDIFICIO K13 – PROPIEDAD HORIZONTAL**, zonas comunes.

## **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 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*

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

*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 zonas comunes se realizó en el mes de octubre de 2017, 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 08 de septiembre del 2021.

### 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."<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

<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”*

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. 1-2021-37070 del 8 de septiembre de 2021 (folios 1-5) del caso particular y teniendo en cuenta que el informe de verificación de hechos No. 23-197 del 5 de junio de 2023 (folios 53-55) se constató por parte de la Entidad que los hechos de queja no constituye deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones que afecte las condiciones de uso o funcionamiento de las zonas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO K13 – PROPIEDAD HORIZONTAL**.

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 Distrital 572 de 2015, contra las sociedades enajenadoras **ICI INVERSIONES & CONSTRUCCIONES INDUSTRIALIZADAS S.A.S.**, identificada con NIT 800.017.113-0 representada legalmente por la señora **VIVIAN ADRIANA HERRERA** (o quien haga sus veces), **INVERSIONES ZARATE GUTIERREZ S.A.S.**, identificada con NIT 860.509.583-9, representada legalmente por el señor **EDUARDO ZARATE GUTIERREZ** (o quien haga sus veces) y **CONSTRUINTEC S.A.S.**, identificada con NIT 830.136.783 4, representada legalmente **LUIS ALBERTO GOMEZ OGOMEZ** (o quien haga sus veces), toda vez que no se evidenciaron en el aludido informe de verificación de hechos, deficiencias constructivas ni desmejoramiento de especificaciones atribuibles al enajenador. 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. 1-2021-37070 del 8 de septiembre de 2021 (folios 1-5).

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

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Abstenerse de abrir investigación administrativa contra las sociedades enajenadoras **ICI INVERSIONES & CONSTRUCCIONES INDUSTRIALIZADAS S.A.S.**, identificada con NIT **800.017.113-0** representada legalmente por la señora **VIVIAN ADRIANA HERRERA** (o quien haga sus veces), **INVERSIONES ZARATE GUTIERREZ S.A.S.**, identificada con NIT **860.509.583-9**, representada legalmente por el señor **EDUARDO ZARATE GUTIERREZ** (o quien haga sus veces) y **CONSTRUINTEC S.A.S.**, identificada con NIT **830.136.783 4**, representada legalmente **LUIS ALBERTO GOMEZ OGOMEZ** (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. 1-2021-37070 del 8 de septiembre del 2021, iniciada en contra de las sociedades enajenadoras **ICI INVERSIONES & CONSTRUCCIONES INDUSTRIALIZADAS S.A.S.**, identificada con NIT **800.017.113-0** representada legalmente por la señora **VIVIAN ADRIANA HERRERA** (o quien haga sus veces), **INVERSIONES ZARATE GUTIERREZ S.A.S.**, identificada con NIT **860.509.583-9**, representada legalmente por el señor **EDUARDO ZARATE GUTIERREZ** (o quien haga sus veces) y **CONSTRUINTEC S.A.S.**, identificada con NIT **830.136.783 4**, representada legalmente **LUIS ALBERTO GOMEZ OGOMEZ** (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 **ICI INVERSIONES & CONSTRUCCIONES INDUSTRIALIZADAS S.A.S.**, identificada con NIT **800.017.113-0** representada legalmente por la señora **VIVIAN ADRIANA HERRERA** (o quien haga sus veces), de la ciudad de Bogotá D.C.

**ARTÍCULO CUARTO:** Notifíquese el contenido del presente Auto a la sociedad enajenadora **INVERSIONES ZARATE GUTIERREZ S.A.S.**, identificada con NIT **860.509.583-9**, representada legalmente por el señor **EDUARDO ZARATE GUTIERREZ** (o quien haga sus veces) de la ciudad de Bogotá D.C.

**ARTÍCULO QUINTO:** Notifíquese el contenido del presente Auto a la sociedad enajenadora **CONSTRUINTEC S.A.S.**, identificada con NIT **830.136.783 4**, representada legalmente **LUIS ALBERTO GOMEZ OGOMEZ** (o quien haga sus veces) de la ciudad de Bogotá D.C.

**ARTÍCULO SEXTO:** Notifíquese el contenido del presente Auto al administrador y/o Representante Legal (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda **EDIFICIO K13- PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en esta ciudad.

AUTO No. 2282 DEL 3 DE AGOSTO DE 2023

Pág. 13 de 13

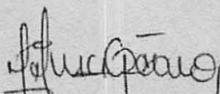
Continuación del Auto: *“Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa y se ordena su archivo”*

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

#### NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C., a los tres (3) días del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023).

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Milena Guevara Triana".

MILENA GUEVARA TRIANA  
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Johana Andrea Rodríguez Díaz - Contratista SICV  
Revisó: Karent Ramirez - Profesional Especializado- SICV