



Señor(a)
MARCOS RUIZ
AC 17 N° 132-60, ESTACIÓN FONTIBON
Bogotá D.C

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**
Tipo de acto administrativo: **AUTO No. 1124 del 15 de OCTUBRE de 2024**
Expediente No: **1-2024-6166**

Respetado (a) Señor (a):

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remitimos a Usted copia íntegra del auto N° **1124 del 15 de OCTUBRE de 2024** proferida por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

Al respecto, 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 secretaria distrital 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 56, 74 y siguientes del código de procedimiento administrativo y de lo contencioso administrativo y en el literal i) del artículo 20 del decreto distrital 121 de 2008.

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

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

Cordialmente,

JAZMÍN ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: *Jesus Portacio - Contratista SIVCV OK*
Revisó: *Diego López - Contratista SIVCV DFL*

Anexo: 6 Folios



AUTO No. 1124 DEL 15 DE OCTUBRE DE 2024

Pág. 1 de 11

*"Por el cual se ordena la abstención de la apertura de la investigación y el correspondiente archivo de la actuación adelantada contra la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S.**, con ocasión de la queja 1-2024-6166"*

**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 ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, Decreto Nacional 405 de 1994, 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 1-2024-6166 del 16 de febrero de 2024, obrante en el expediente 1-2024-6166-1, presentada por el señor **MARCO RUIZ**, en calidad administrador o Representante Legal, del proyecto de vivienda **ESTACIÓN FONTIBÓN**, ubicado en la Carrera 135 # 17-98 de Bogotá, con ocasión de las presuntas deficiencias constructivas presentadas en las áreas comunes del citado proyecto, en contra de la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S.**, identificada con **NIT. 800161633-4**, representada legalmente por **DANIEL SANCHEZ PRIETO** (o quien haga sus veces).

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 **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S.**, identificada con **NIT. 800161633-4**, representada legalmente por **DANIEL SANCHEZ PRIETO** (o quien haga sus veces), también es responsable del citado proyecto de vivienda con registro de enajenación 97033.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 4º del Decreto 572 de 2015¹, mediante comunicación con radicado No. 2-2024-15801 del 18 de marzo de 2024 (folio 5), se corrió traslado de la queja al enajenador **CONSTRUCTORA LAS GALIAS 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. De igual manera, dicho traslado fue comunicado al quejoso (o quien haga sus veces) con radicado No. 2-2024-15802, también se comunica al Administrador o Representante Legal (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda con radicado No. 2-2024-15803 de ese mismo día.

A través de radicado No. 2-2024-26787 del 28 de mayo de 2024, se corrió traslado de la **AMPLIACIÓN** de la queja a la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S.**, de igual manera, dicho

¹ "Por el cual se dictan normas que reglamentan el procedimiento especial para el cumplimiento de las funciones de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat".



"Por el cual se ordena la abstención de la apertura de la investigación y el correspondiente archivo de la actuación adelantada contra la sociedad enajenadora CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S., con ocasión de la queja 1-2024-6166"

traslado fue comunicado al propietario (o quien haga sus veces) mediante radicado No. 2-2024-26789 y al administrador o Representante Legal (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda **ESTACIÓN FONTIBÓN** con radicado No. 2-2024-26788, de este mismo día.

A través de radicado 1-2024-22722 del 12 de junio de 2024 (folio 15), la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S.**, descorrió traslado de la queja en los siguientes términos:

"(...)

II. FRENTE A LAS PRESUNTAS IRREGULARIDADES

A continuación, nos permitimos pronunciarnos frente a las presuntas irregularidades presentadas por el quejoso, así:

- 1. Es improcedente indicar que Constructora Las Galias S.A.S vulnera el derecho de libre elección de entidad financiera, toda vez que el consumidor elige la entidad bancaria que desea, así como que se le brinda una asesoría completa en donde según el perfil del cliente se le indican con qué entidades tendría mayores probabilidades para la aprobación y desembolso de su crédito, ahora, es el cliente que dentro de la negociación pactó radicar el crédito hipotecario con Banco Caja Social. Nos causa extrañeza que el quejoso manifieste que ha tenido una posición de desventaja frente a lo pactado en la negociación (que no es cierto), si el mismo, cuando firmó el contrato de opción de compra conocía cada una de las cláusulas allí descritas y fue informado de manera clara, completa y precisa sobre cada una de ellas, y en el caso de no estar de acuerdo pudo abstenerse de firmarlo así como de hacer uso del derecho de retracto que incluye tanto el contrato de opción de compra como el contrato promesa de compraventa.*
- 2. No es cierto, reiteramos que cada una de las condiciones pactadas en el contrato fueron conocidas por el señor Edwin Yesid Garzon Zamudio, tanto así, que simultáneamente a la firma del contrato de promesa de compraventa el señor Garzón Zamudio firmó todos los anexos, entre ellos el acta de entrega provisional, dicha estipulación de que el inmueble ya fue entregado se realiza con el fin que el cliente ahorre y no cancele intereses de subrogación, de lo contrario sin la manifestación de entrega del apartamento, el cliente deberá cancelar intereses a la Constructora desde la fecha de escrituración hasta que el banco desembolse el crédito hipotecario, por esta razón, se indica que los compradores han recibido jurídicamente o formal, más no materialmente como la norma lo prevé.*
- 3. El día 04 de octubre del 2023 la Constructora fue notificada por el banco Caja Social del desembolso del crédito hipotecario, posteriormente el 06 de octubre del mismo año, la Constructora notifica al señor Edwin Yesid Garzón para que ingrese a nuestra página web y de acuerdo a su disponibilidad de tiempo agende la fecha en la que desea recibir su inmueble, el señor Garzón agenda la entrega de su apartamento para el día 13 de octubre del 2023, sin embargo, la entrega no fue exitosa ya que el propietario se abstuvo de recibir el inmueble ya*

"Por el cual se ordena la abstención de la apertura de la investigación y el correspondiente archivo de la actuación adelantada contra la sociedad enajenadora CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S., con ocasión de la queja 1-2024-6166"

que no estaba conforme con tener que asumir en adelante el pago de la cuota de administración, lo que claramente estaba contemplado en el contrato aceptado y firmado por él.

Finalmente el apartamento fue entregado hasta el 22 de noviembre del 2023, aclarando que la Constructora tenía listo el inmueble desde el pasado 06 de octubre de 2023, pero el señor Edwin no quiso recibirlo argumentado en criterios no validos que no estaban contemplados dentro de la promesa de compraventa inicialmente firmada y aceptada por él que se trató un hecho en el que el mismo cliente causo esta situación queriendo desconocer lo previamente pactado entre las partes.

- 4. No es cierto, el accionante esta haciendo mala interpretacion de la norma, ya que en el articulo 52 de la ley 675 del 2001, refiere que mientras no se entregue en 51% de los coeficientes d la copropiedad, la gestión de la administración provisional queda a cargo del propietario inicial, en este caso de constructora las Galias; en ninguna parte de este artículo menciona la responsabilidad del pago de la administración al constructor. "ARTICULO 52 ADMINISTRACIÓN ROVISIONAL. Mientras el órgano competente no elija al administrador del edificio o conjunto, ejercerá como tal el propietario inicial, quien podrá contratar con un tercero tal gestión. No obstante, lo indicado en este artículo, una vez e haya construido y enajenado un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, cesará la gestión del propietario inicial como administrador provisional. Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, el propietario inicial deberá informar por escrito a todos los propietarios del edificio o conjunto, para que la asamblea se reúna y proceda a nombrar el administrado, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes. De no hacerlo el propietario inicial nombrará al administrador definitivo."
Por lo anterior, el cobro de administración está totalmente permitido y está pactado contractualmente maxime quien es el nuevo propietario del bien inmueble.*
- 5. Frente a las presuntas irregularidades, nos permitimos indicar que siempre se ha suministrado el servicio de energía a dicho conjunto residencial sin ningún tipo de falla, por lo mismo, desconocemos los hechos que menciona el señor Edwin Yesid Garzón.*
- 6. Frente a las presuntas irregularidades, nos permitimos indicar que siempre se ha suministrado el servicio de agua potable a dicho conjunto residencial sin ningún tipo de falla, por lo mismo, desconocemos los hechos que menciona el señor Edwin Yesid Garzón.*
- 7. Frente a las presuntas irregularidades, nos permitimos indicar que siempre se ha suministrado el servicio de energía a dicho conjunto residencial sin ningún tipo de falla, por lo mismo, desconocemos los hechos que menciona el señor Edwin Yesid Garzón.*
- 8. No es cierto que el inmueble no cuente con los servicios mínimos para su habitabilidad, ya que cada apartamento cuenta con los servicios de agua, luz y gas correspondiente. Por otra parte, contractualmente había sido informando al comprador, toda vez que la promesa de compraventa especifica claramente lo siguiente:*

RLS

"Por el cual se ordena la abstención de la apertura de la investigación y el correspondiente archivo de la actuación adelantada contra la sociedad enajenadora CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S., con ocasión de la queja 1-2024-6166"

CLÁUSULA NOVENA:

" (...) se considera que todo lo relacionado con los servicios públicos, no es imputable a LA PROMITENTE VENDEDORA, dado que esta labor requiere la interrelación con la Alcaldía del municipio y/o las empresas de servicios públicos domiciliarios, prestadoras de los diferentes servicios, tanto para la aprobación de diseños, interventoría y recibo de toda la infraestructura, y que la conexión de dichos servicios depende de todo esto, en este plazo no habrá incumplimiento (...)"

PARÁGRAFO TERCERO:

"En ningún caso LA PROMITENTE VENDEDORA será responsable de las demoras en que puedan incurrir las Empresas de Servicios Públicos en la instalación y el mantenimiento de servicios públicos tales como Acueducto, Alcantarillado, Energía, Gas Natural Y Teléfono, salvo negligencia de LA PROMITENTE VENDEDORA. Como el inmueble prometido en venta será entregado cuando esté provisto de los servicios públicos de Energía, Acueducto Y Alcantarillado en el evento en que las empresas Públicas encargadas no los hubieren instalado sin culpa de LA PROMITENTE VENDEDORA y por tal motivo no se pudiese efectuar la entrega en la época prevista, no se configura incumplimiento por parte de esta última.

No obstante, (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES declaran que conocen y aceptan que LA PROMITENTE VENDEDORA podrá entregar el inmueble prometido en venta con servicios públicos provisionales provistos por las Constructora. La instalación de la línea telefónica y su aparato telefónico corren por cuenta de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES. LA PROMITENTE VENDEDORA hace constar que entregará el inmueble prometido en venta a paz y salvo por concepto de conexión a las respectivas redes de servicios públicos, en consecuencia, no será responsable de eventuales reajustes liquidados o hecho exigibles con posterioridad a la entrega del inmueble."

PARÁGRAFO CUARTO:

Se hace constar que EL PROYECTO cuenta con las redes externas de suministro de gas domiciliario. Sin embargo, serán de cargo de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES los costos de la instalación del medidor y del calentador.

PARÁGRAFO QUINTO:

Se hace constar que el cargo por conexión que hace la empresa de energía CODENSA o cualquier otra empresa de energía por una sola vez cuando el servicio de energía sea efectivamente instalado, será por cuenta de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES ya que a partir del 1 de Enero de 2.008 se realizará el cobro del cargo de conexión de energía eléctrica que se causara en la primera factura que reciba el propietario de la vivienda, una vez el servicio de energía sea efectivamente instalado. Según ley 142 y 143 de 1994."

9. Los canales de atención y notificación que maneja la Constructora son el módulo web de PQRS el cual se encuentra en la página web www.galias.com.co y mediante medio físico, es decir, se debe realizar por parte del peticionario un documento escrito dirigido a la Avenida Carrera 9 No.

"Por el cual se ordena la abstención de la apertura de la investigación y el correspondiente archivo de la actuación adelantada contra la sociedad enajenadora CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S., con ocasión de la queja 1-2024-6166"

101-67 Piso 6 en la ciudad de Bogotá D.C y en la ciudad Manizales (Caldas) en la Calle 22 No. 20-58 piso 9.

Es preciso señalar que, el señor EDWIN YESID GARZÓN conoce de estos canales de comunicación, ya que los mismos se encuentran plasmados dentro del contrato de promesa de compraventa en el parágrafo de la Cláusula Trigésima Sexta, tal y como se observa a continuación:

PARÁGRAFO: La Constructora pacta con EL LA LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), que los únicos canales de atención y notificaciones para facilitar la comunicación son: 1.) MODULO WEB DE PQRS: La constructora tiene un módulo diseñado para la recepción de PQRS (Peticiónes, quejas, reclamos o sugerencia) y posventas o garantías, el cual se encuentra en la página web de la constructora en la url: www.galias.com.co y 2) por medio físico, es decir, carta o comunicación escrita, en la ciudad de Bogotá D.C. (Cundinamarca) en la Av. Cra. 9 No. 101-67 Piso 6 y en la ciudad Manizales (Caldas) en la Calle 22 No. 20 -58 piso 9. (...)"

De conformidad con lo establecido en el artículo 5 del Decreto 572 de 2015, esta entidad mediante radicados No. 2-2024-32998 y 2-2024-32999 del 10 de julio de 2024, le comunicó a la sociedad enajenadora y al quejoso, respectivamente, que el día 19 de julio de 2024 a las 8:30 a.m. horas, se procedería a practicar visita de carácter técnico al inmueble del asunto con el objeto de verificar los hechos objeto de la queja.

Que llegado el día y la hora de la visita técnica programada, no asistió el quejoso y en calidad de apoderado de la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S.**, asistió **ALEJANDRA CORTES BALAGUERA**, como consta en la respectiva acta de visita. (folio 68)

En vista de la inasistencia del propietario-quejoso, esta Subdirección lo requirió mediante radicado No. 2-2024-34016 del 22 de julio de 2024, con el fin de que justificara las razones de su inasistencia a la visita de carácter técnico programada para el día 19 de julio de 2024 a las 8:30 a.m. horas, indicándole que en caso de que en el término de un (1) mes no lo hiciera se daría por desistida la queja; sin que repose en el expediente a la fecha manifestación alguna.

Con base en lo anterior, se emitió el Informe de Verificación de Hechos No. 24 - 377 del 18 de septiembre de 2024 (folios 73-74) en el cual se concluyó:

"(...) HALLAZGOS

A la visita técnica de verificación de hechos, NO asistió el quejoso.

Según lo señalado en el Decreto 572 del 22 de diciembre de 2015, se procedió a citar a visita de

"Por el cual se ordena la abstención de la apertura de la investigación y el correspondiente archivo de la actuación adelantada contra la sociedad enajenadora CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S., con ocasión de la queja 1-2024-6166"

verificación de hechos para el día 19 de julio de 2024 a las 08:30 a.m. horas, la cual se comunicó mediante oficio No. 2-2024-32999 del 10 de julio de 2024 y al correo electrónico marcoruiz1990@gmail.com, de fecha 11 de julio de 2024, lo cual consta en la guía de correspondencia como se acredita en el expediente de la queja.

Se le requirió mediante radicado No. 2-2024-34016 del 22 de julio de 2024, para que manifestara los motivos de la inasistencia, tal como lo dispone el artículo quinto del Decreto 572 del 22 de diciembre de 2015, a la fecha del presente A la fecha de este informe NO ha sido recibida dicha respuesta.

Las comunicaciones de la citación a la visita fueron así:

Quejoso: 2-2024-32999 devolución el 11 de julio de 2024, notificado al correo marcoruiz1990@gmail.com, de fecha 11 de julio de 2024.

Enajenador: 2-2024-32998 del 10 de julio de 2024.

Dado que han transcurrido más de 30 días desde la entrega del requerimiento y no se ha recibido respuesta, se entienden agotadas las actuaciones administrativas en la etapa de instrucción por inasistencia injustificada del quejoso. (...)"

Realizadas las anteriores precisiones, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 6 del Decreto 572 de 2015, este Despacho procede a determinar si existe mérito para iniciar la investigación administrativa y formular cargos o si, por el contrario, hay lugar a ordenar la abstención de la apertura de la investigación y el correspondiente archivo de la actuación adelantada, de conformidad con 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 (5) o más inmuebles destinados a vivienda con observancia de lo dispuesto en el numeral 12 artículo 12 del Decreto Ley 1421 de 1993², que prevé: "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", así mismo, atiende a las atribuciones conferidas por la ley y el reglamento, de conformidad con la normatividad a la que se

² Decreto Ley 1421 de 1993.

AUTO No. 1124 DEL 15 DE OCTUBRE DE 2024

Pág. 7 de 11

"Por el cual se ordena la abstención de la apertura de la investigación y el correspondiente archivo de la actuación adelantada contra la sociedad enajenadora CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S., con ocasión de la queja 1-2024-6166"

hizo mención en precedencia.

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, según la cual es función del Distrito de Bogotá *"Ejercer el control necesario para lograr que en las relaciones contractuales con los adquirentes, las personas que desarrollen las actividades a que se refieren la Ley 66 de 1968 y el Decreto Ley 2610 de 1979, no desmejoren las especificaciones contempladas en los planos arquitectónicos, den cumplimiento a los reglamentos de propiedad horizontal y se ajusten a los modelos de contratos aprobados por esas mismas entidades territoriales"*.

Siendo así, corresponde al Distrito Capital y, en especial a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, promover, prevenir, mantener, preservar o restaurar el derecho a la vivienda digna, al patrimonio y al orden público³, así como, controlar la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda mediante la toma de los correctivos necesarios para contrarrestar las situaciones de incumplimiento frente a las normas que rigen dicha actividad a través de la imposición de órdenes, requerimientos y multas sucesivas a las personas que no cumplan con las órdenes o requerimientos que se expidan, según lo establecen la Ley 66 de 1968 y el Decreto 2610 de 1979.

En este orden de ideas, el artículo 20 del Acuerdo 735 de 2019⁴ señala que se *"(...) 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. A su turno, las actuaciones administrativas que se surtan dentro de los procesos sancionatorios se adelantarán con observancia a lo dispuesto en el procedimiento que regula la Ley 1437 de 2011."*

En atención a lo expuesto, 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 referida sociedad enajenadora responsable del proyecto de vivienda **ESTACIÓN FONTIBÓN**.

2. Desarrollo de la actuación

A handwritten signature in black ink, appearing to be "J. P. P." or similar, located in the bottom right corner of the page.

"Por el cual se ordena la abstención de la apertura de la investigación y el correspondiente archivo de la actuación adelantada contra la sociedad enajenadora CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S., con ocasión de la queja 1-2024-6166"

La presente investigación se adelanta con total observancia de lo preceptuado en el artículo 29 de la Constitución Política de Colombia en tanto se respeta el debido proceso que se debe observar en todo tipo de actuaciones administrativas; en efecto, se garantizaron los derechos de defensa, legalidad y contradicción que lo integran.

Para el caso concreto, esta Subdirección, en ejercicio de sus competencias y funciones, atendió la respectiva queja, corrió traslado de la misma a la sociedad enajenadora, llevó a cabo la visita de verificación y con base en la información y documentación allegada al expediente de la actuación, procede a decidir como en derecho corresponde aplicando las normas que orientan el trámite⁵.

3. Oportunidad

A efectos de determinar la oportunidad para imponer sanciones respecto de las presuntas afectaciones expuestas por el quejoso, las cuales fueron objeto de verificación y valoración en el respectivo informe técnico, se hace necesario atender a lo previsto en el artículo 14 del Decreto Distrital 572 de 2015, que dispone 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 hubieren 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

⁵ En especial el Decreto Distrital 572 de 2015

"Por el cual se ordena la abstención de la apertura de la investigación y el correspondiente archivo de la actuación adelantada contra la sociedad enajenadora CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S., con ocasión de la queja 1-2024-6166"

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.

Sobre el particular se ha evidenciado la renuencia del quejoso a hacerse parte de la verificación de los hechos que inicialmente puso en conocimiento de esta Subdirección, tal y como quedó plasmado en el Informe de Verificación de Hechos No. **24 - 377 del 18 de septiembre de 2024**, que no obstante se abstuvo de asistir a la visita programada, tampoco dio contestación al oficio donde se le requiere para que justifique la mencionada inasistencia.

Así las cosas, al establecer que a la fecha no se han logrado constatar las deficiencias constructivas presentes en las áreas comunes del proyecto de vivienda **ESTACIÓN FONTIBÓN**, este Despacho da aplicación a lo contemplado en el Decreto 572 del 2015, artículo quinto (5), parágrafo segundo (2) que establece; *"En los casos en que la visita técnica no pueda practicarse por la inasistencia del quejoso, el servidor de conocimiento le requerirá para que informe las razones que justifiquen su inasistencia. La queja se entenderá desistida si transcurrido un (1) mes desde la fecha del requerimiento, el quejoso no allegue la información solicitada"*.

Así las cosas, y teniendo en cuenta que posterior a la presentación de la queja, el quejoso no ha permitido realizar la verificación de los hechos allí contemplados y habiendo transcurrido más de un (1) mes desde el requerimiento al quejoso, esta Subdirección entiende que el quejoso ha desistido de la queja y por tanto, NO encuentra procedente adelantar actuación alguna.

4. Análisis probatorio y conclusión

El artículo 5 del Decreto Distrital 572 de 2015, establece que:

Artículo 5°. Verificación de los hechos objeto de la queja.

(...)

Parágrafo 2°. *En los casos en que la visita técnica no pueda practicarse por la inasistencia del quejoso, el servidor de conocimiento le requerirá para que informe las razones que justifiquen su inasistencia. La queja se entenderá desistida si transcurrido un (1) mes desde la fecha del requerimiento, el quejoso no allegue la información solicitada.*

Byjus

"Por el cual se ordena la abstención de la apertura de la investigación y el correspondiente archivo de la actuación adelantada contra la sociedad enajenadora CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S., con ocasión de la queja 1-2024-6166"

Parágrafo 3°. La visita de verificación se llevará a cabo aún cuando no concurra la persona contra la cual se presentó la queja, caso en el cual se dejará constancia de su inasistencia en el acta de la diligencia, siempre y cuando se haya verificado el recibo de la comunicación de citación. En el evento en que no se haya recibido la citación se reprogramará nuevamente nueva visita por una sola vez".

El artículo 6 del Decreto Distrital 572 de 2015, establece que:

*"(...) la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o la dependencia que haga sus veces, **determinará la procedencia de la apertura de investigación en el evento de encontrarse indicios o hechos que puedan constituir infracciones a la normatividad que rige el ejercicio de las actividades controladas. En caso contrario, se procederá a decretar la abstención de apertura de investigación y el archivo de las actuaciones administrativas adelantadas, mediante acto administrativo motivado.***

(...)

*Parágrafo 1°. **Cuando concluida la averiguación preliminar no exista mérito para iniciar la investigación y formular cargos, la autoridad competente procederá a ordenar la abstención de la apertura de la investigación y el correspondiente archivo de la actuación adelantada, mediante acto administrativo motivado que se notificará al quejoso, y al enajenador, arrendador o intermediario contra quien se puso la queja, de conformidad con lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de Contencioso Administrativo.**" (Negrillas por fuera del texto original).*

Precisado lo anterior, al no haberse logrado realizar la verificación de los hechos descritos por el quejoso, tal y como se establece en el Informe de Verificación de Hechos, no existe mérito para iniciar la investigación y formular cargos al entenderse desistida la queja; en consecuencia, esta Subdirección procederá a ordenar la abstención de la apertura de la investigación y el correspondiente archivo de la actuación adelantada contra la sociedad enajenadora.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: ORDENAR la abstención de la apertura de la investigación adelantada contra la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S.**, identificada con NIT. **800161633-4**, representada legalmente por **DANIEL SANCHEZ PRIETO** (o quien haga sus veces), en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente auto.

"Por el cual se ordena la abstención de la apertura de la investigación y el correspondiente archivo de la actuación adelantada contra la sociedad enajenadora CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S., con ocasión de la queja 1-2024-6166"

ARTÍCULO SEGUNDO: ARCHIVAR la actuación 1-2024-6166-1 adelantada contra la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S.**, identificada con NIT. **800161633-4**, representada legalmente por **DANIEL SANCHEZ PRIETO** (o quien haga sus veces), como consecuencia de lo señalado en el artículo anterior y en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente auto.

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR el contenido del presente auto al Representante Legal (o a quien haga sus veces) y/o al apoderado, de la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S.**, identificada con NIT. **800161633-4**.

ARTÍCULO CUARTO: NOTIFICAR el contenido del presente auto al quejoso y al administrador o Representante Legal (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda **ESTACIÓN FONTIBÓN**.

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 electrónica o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación según el caso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 56, 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y en el literal i) del 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 quince (15) días del mes de octubre de dos mil veinticuatro (2024).


JAZMÍN ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda