



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

URGENTE MOTORIZADO

Fecha: 2025-01-29 15:32:23
Arrendo: 5
Asunto: AVISO RESCISIÓN 39 DEL 20/1/2025
EXPEDIENTE: 2013-66283-1
Destino: OFICIO SALUD
Tipo: OFICIO SALUD
Origen: SUBSECCIÓN

SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
AL RESPONSABLE CIVIL DEL I.P.
2-2025-27932

Bogotá D.C.

Señor (a):
Representante legal y/o Administrador (o quien haga sus veces)
EDIFICIO SAN NICOLAS PLAZA P.H.
Carrera 38 No.56-47 Oficina de Administración
BOGOTÁ D.C.

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**
Tipo de acto administrativo: **RESOLUCIÓN No. 30 del 23 de enero de 2025**
Expediente No: **1-2013-66283-1**

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 de **RESOLUCIÓN No.30 del 23 de enero de 2025** 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 acto administrativo 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 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.

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: *Samantha Raigoso Moreno - Contratista SIVCV*
Aprobó: *Lorena Mora Rodríguez - Profesional especializado SIVCV*
Anexo: 8 Folios



472

Motivos de Devolución

- 1 2 Desconocido
- 1 2 Rehusado
- 1 2 Cerrado
- 1 2 Fallecido
- 1 2 Fuerza Mayor
- 1 2 No Existe Número
- 1 2 No Reclamado
- 1 2 No Contactado
- 1 2 Apartado Clausurado

- 1 2 Dirección Errada
- 1 2 No Reside

Fecha 1: Fecha 2:

Nombre del distribuidor: Nombre del distribuidor:

C.C. C.C.

Centro de Distribución: Centro de Distribución:

Observaciones: EL ADMINISTRADOR ACTUAL
DESCONOCIE EL CONTENIDO
Y POR ESO NO RECIBE





SECRETARÍA DISTRICTAL DEL HÁBITAT
AL RESPONSABLE CITAR BL 101
2-2025-27932
Fecha: 2025-06-29 15:33:29
Folios: 8
Anexos: 6
Asunto: AVISO RESCISIÓN SOCIAL 2021/2025
EXPERIENTE 2013-66283-1
Destino: EDIFICIO SAN NICOLAS PLAZA P.H
Tipo: OFICIO SALL
Origen: subsección

URGENTE MOTORIZADO

Bogotá D.C.

Señor (a):
Representante legal y/o Administrador (o quien haga sus veces)
EDIFICIO SAN NICOLAS PLAZA P.H.
Carrera 38 No.56-47 Oficina de Administración
BOGOTÁ D.C.

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**
Tipo de acto administrativo: **RESOLUCIÓN No. 30 del 23 de enero de 2025**
Expediente No: **1-2013-66283-1**

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 de **RESOLUCIÓN No.30 del 23 de enero de 2025** 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 acto administrativo procede el recurso de reposición ante este despacho y el de apelación ante la Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaria Distrital del Hábitat, las cuales se podrán interponer en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días 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.

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: *Samanda Raigoso Moreno - Contratista SIVCV*
Aprobó: *Lorena Mora Rodríguez - Profesional especializado SIVCV*
Anexo: 8 Folios



*"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 **COCO COMPAÑÍA DE CONSTRUCCIONES S.A.S.** con ocasión de la queja 1-2023-29091-4 del 07 de julio de 2023"*

**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 1-2023-29091-4 del 07 de julio de 2023, presentada por la señora **ASTRID CARDENAS**, en calidad de Administradora y con ocasión a unas presuntas deficiencias constructivas presentadas en el apartamento 504 dentro del proyecto de vivienda **EDIFICIO GRAZIA P.H.**, ubicado en la carrera 12 # 116 – 91 de la ciudad de Bogotá, en contra de la sociedad enajenadora **COCO COMPAÑÍA DE CONSTRUCCIONES S.A.S.**, identificada con NIT. **860353170-9**, representada legalmente por la señora **JOHANA GONZALEZ GOMEZ** (o quien haga sus veces).

Una vez revisado el Sistema de Información Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda (SIDIVIC), se constató que la referida sociedad enajenadora es la responsable del proyecto de vivienda en cuestión y que le fue otorgado el registro de enajenación 187198.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 4 del Decreto 572 de 2015¹, mediante comunicación con radicado 2-2023-54696 del 30 de julio de 2023, se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora para que, en el término de diez (10) días hábiles a partir del recibo de dicho oficio, se pronunciara sobre los hechos objeto de la queja; dicho traslado fue comunicado a la quejosa y a la propietaria del apartamento con radicado 2-2023-54693 y 2-2023-54690 del 30 de julio de 2023.

Revisados los documentos que hacen parte del expediente, así como los archivos digitales que reposan en los sistemas de esta Entidad, se observó que la sociedad enajenadora mediante radicado 1-2023-33992 del 14 de agosto de 2023, descorrió traslado de la queja, dentro del memorial aporó pruebas, poder y el certificado de existencia y representación legal de la enajenadora. (Folios 11 – 22)

De conformidad con lo establecido en el artículo 5 del Decreto 572 de 2015, esta entidad mediante radicados 2-2023-64787, 2-2023-64783 del 06 de septiembre de 2023, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat le comunicó a la sociedad enajenadora y al quejoso,

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".

Continuación del 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 **COCO COMPAÑÍA DE CONSTRUCCIONES S.A.S.** con ocasión de la queja 1-2023-29091-4 del 07 de julio de 2023"

respectivamente, que el 20 de septiembre de 2024 a las 10:30 am, se procedería a practicar visita de carácter técnico al inmueble del asunto con el objeto de verificar los hechos objeto de la queja.

Dicha visita se llevó a cabo y a la misma asistieron los ciudadanos **JUAN PABLO RAMOS TRUJILLO**, en su condición de propietario del apartamento 504 del proyecto de vivienda **EDIFICIO GRAZIA P.H.**, por parte de la enajenadora **COCO COMPAÑÍA DE CONSTRUCCIONES S.A.S.**, se presentó la señora **ADRIANA PAZ** apoderada de la enajenadora, como consta en la respectiva acta de visita. (Folio 25)

Producto de dicha visita se emitió el informe de verificación de hechos 23-688 del 30 de noviembre de 2023, en el cual se concluyó:

HALLAZGOS

En la visita técnica asistió la apoderada de la sociedad enajenadora y la propietaria del inmueble. Los hechos mencionados en la queja son:

1. TECHO HABITACIÓN PRINCIPAL

Como lo indica la queja; Fisuras, humedad desprendimiento de pintura en el techo y en mampostería daño causado por casetón mala intervención se evidencia que este fue reparado con sacos se debe revisar el sistema constructivo, empleado por la constructora. Solicitud del proceso realizado para esta área específica, humedad presentada actualmente en techo 89% de saturación en placa.

Ante esta situación, no se logró detectar indicios de humedades activas, tales como desprendimiento y abombamiento del revestimiento, fisuras o manchas en el techo de la habitación principal. Esto se debe a la intervención de la sociedad enajenadora el 19 de marzo de 2021, la cual se llevó a cabo debido a una ruptura en la tubería de la terraza.

Por lo anterior, no se puede establecer deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones técnicas.

2. BAÑO DE HABITACIÓN PRINCIPAL

Como lo indica la queja; Fisuras, levantamiento de pintura, en techos y grietas en paredes, revisión de anclajes problemas de 2 anclajes, estructura que cubre estos.

Ante esta situación, se ha observado un leve desprendimiento del acabado (pintura) en el muro de acceso al baño, especialmente en el lado izquierdo, lo cual se atribuye a una impermeabilización inadecuada. No se identificaron fisuras ni en el techo ni en los muros.

Por otra parte, el propietario informó que la sociedad enajenadora ha realizado varias intervenciones, siendo la última el 14 de junio de 2021, en relación con la bala LED (iluminación). Desde entonces, no se ha vuelto a presentar ninguna afectación.

Continuación del 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 **COCO COMPAÑÍA DE CONSTRUCCIONES S.A.S.** con ocasión de la queja 1-2023-29091-4 del 07 de julio de 2023"

Siendo así, se determina que no se está dando cumplimiento al Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá (Acuerdo 20 de 1995) en el capítulo 5, PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE, en la sección B 5.3 que dispone:

Sección B.5.3 IMPERMEABILIZACIONES

ARTÍCULO B.5.3.3. Impermeabilización superficial.

La impermeabilización superficial debe hacerse cuando sea imposible impermeabilizar el hormigón, cuando después de realizada ésta haya quedado defectuosa, o cuando sea el tipo de impermeabilización más adecuado. Debe utilizarse impermeabilización.

Superficial también en obras de mampostería o albañilería que así lo requieran. La impermeabilización superficial debe hacerse cumpliendo los requisitos siguientes:

PARÁGRAFO B.5.3.3.1. La impermeabilización superficial debe realizarse en forma tal, que evite que el agua penetre en el hormigón o mampostería, pero nunca impidiendo su salida.

ARTÍCULO B.5.3.9. Impermeabilización de placas y muros de baños y cocinas. La impermeabilización de placas y muros de baños y cocinas debe cumplir con los requisitos aplicables dados en este capítulo, además de cumplir con los siguientes:

PARÁGRAFO B.5.3.9.1. Si se utiliza papel de coladura o similares en los acabados, el pegante utilizado debe ser resistente a la acción del vapor del agua y no permitir crecimiento de hongos.

PARÁGRAFO B.5.3.9.2. Para estos cuartos la impermeabilización debe efectuarse de tal manera que no deje pasar la humedad del interior hacia el exterior.

Por lo anterior, se puede establecer deficiencia constructiva y se clasifica como **AFECCIÓN LEVE.**

3. ZONA DE CLOSET

Como lo indica la queja; fisuras longitudinales área superior, fisura longitudinal, revisión de esta y monitoreo constante.

Ante este hecho, no se observaron fisuras en dirección longitudinal en la zona del closet de la habitación principal.

Por lo anterior, no se puede establecer deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones técnicas.

4. COCINA

Continuación del 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 **COCO COMPAÑÍA DE CONSTRUCCIONES S.A.S.** con ocasión de la queja 1-2023-29091-4 del 07 de julio de 2023"

Como lo indica la queja; Desprendimiento de material en mampostería, en espacio del gabinete de almacenamiento de víveres.

Ante este hecho, no se observaron fisuras o desprendimiento del acabado en la zona del gabinete de la cocina.

Por lo anterior, no se puede establecer deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones técnicas.

5. TERRAZA

Como lo indica la queja; en mampostería interna presenta desprendimiento de material estuco y pintura con afectación de grieta y fisura, la cual arroja humedades de 35% saturados, se evidencia que la humedad es a causa de la falta de impermeabilización de fachada en ladrillo a la vista. Se evidencia que se tiene dos estructuras cubrimiento protección de anclajes constructivos los cuales deben ser retirados puesto que estos están ocasionando filtración a la losa.

Con respecto a esta situación, se observa que, en la terraza, el suelo está revestido con baldosas de gres claro con muros en ladrillo a la vista y un mesón con poceta y se emplean módulos de mampostería para ocultar los anclajes de construcción. Estos elementos no muestran signos de oxidación ni presencia de agua estancada. La única observación recae en la falta de mantenimiento de las boquillas de las baldosas por parte del propietario.

Asimismo, ya fue subsanado el hecho por la sociedad enajenadora cuando intervino en esta zona, lo cual afectando a la habitación principal y ocasionando la ruptura de la tubería. Sin embargo, este claro que no se observó la presencia de humedad en el interior del inmueble proveniente de la terraza que estuviera causando desprendimiento del material.

Por lo anterior, no se puede establecer deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones técnicas.

6. ESCALERA

Como lo indica la queja; Se evidencia desprendimiento de material en pisos de descanso escalera, el cual permanece húmedo con pigmentación color negra, hongos con florescencias verdes, en esta misma área se evidencia problemas de humedad en techos, a raíz de la impermeabilización de este espacio. En área de techo de este punto fijo escalera se tiene una impermeabilización cubierta con piedra la cual presenta filtración se recomienda la revisión e impermeabilización mantenimiento de esta área común.

En relación con la situación actual, se ha identificado un leve levantamiento del acabado y la presencia de fisuras con un espesor menor a 0,02 mm. Es fundamental resaltar que estas fisuras no plantean un problema significativo para la estabilidad de la edificación. Además, no se observan

Continuación del 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 **COCO COMPAÑÍA DE CONSTRUCCIONES S.A.S.** con ocasión de la queja 1-2023-29091-4 del 07 de julio de 2023"*

señales de humedades activas graves que indiquen un origen en la fachada o la cubierta; más bien, parecen derivar de la falta de mantenimiento en las áreas internas.

Por lo anterior, no se puede establecer deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones técnicas

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 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 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

² Decreto Ley 1421 de 1993.

Continuación del 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 **COCO COMPAÑÍA DE CONSTRUCCIONES S.A.S.** con ocasión de la queja 1-2023-29091-4 del 07 de julio de 2023"

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 **EDIFICIO GRAZIA PH.**

2. 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.

Continuación del 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 **COCO COMPAÑÍA DE CONSTRUCCIONES S.A.S.** con ocasión de la queja 1-2023-29091-4 del 07 de julio de 2023"

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

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

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

En este sentido, en lo que respecta a los hallazgos "**2. BAÑO HABITACIÓN PRINCIPAL**", se consideró como deficiencia constructiva de afectación **LEVE** y los hallazgos "**1. TECHO HABITACIÓN PRINCIPAL**", "**3. ZONA CLOSET**", "**4. COCINA**", "**5. TERRAZA**" "**6. ESCALERA**", no se consideraron como deficiencias constructivas, a pesar de que se evidenció deficiencias de carácter leve, se observa que la entrega del inmueble objeto de la queja, se surtió el 30 de junio de 2020, según información verificada en el expediente de la presente actuación, se logra evidenciar que la referida afectación se puso en conocimiento mediante la queja presentada el 07 de julio de 2023, según lo consignado en el informe de verificación de hechos 23-688 del 30 de noviembre de 2023, lo cual permite concluir que el término de que trata el inciso segundo del artículo 14 del citado Decreto Distrital 572 de 2015 en relación con la afectaciones leves, se superó.

Siendo así, en aplicación de lo dispuesto en dicha norma, este Despacho ha perdido la oportunidad para imponer sanciones respecto a la afectación de carácter leve que se hizo mención.

3. Desarrollo de la actuación

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 esta a la sociedad enajenadora, realizó el requerimiento previo, llevó a cabo la visita de verificación y con base en la información y documentación allegada al

Continuación del 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 **COCO COMPAÑÍA DE CONSTRUCCIONES S.A.S.** con ocasión de la queja 1-2023-29091-4 del 07 de julio de 2023"

expediente de la actuación, procede a decidir como en derecho corresponde, aplicando las normas que orientan el trámite⁵.

4. Análisis probatorio y conclusión

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." (Negritas por fuera del texto original).

Precisado lo anterior, se indica que, de conformidad con el informe de verificación de hechos obrante en el expediente, se determinó los siguientes los hallazgos **"2. BAÑO HABITACIÓN PRINCIPAL"**, se consideró como deficiencia constructiva de afectación **LEVE** y los hallazgos **"1. TECHO HABITACIÓN PRINCIPAL"**, **"3. ZONA CLOSET"**, **"4. COCINA"**, **"5. TERRAZA"** **"6. ESCALERA"**, no se consideraron como deficiencia constructivas, a pesar de haber afectaciones de carácter leve, en aplicación a la norma, no hay lugar a duda a que operó la pérdida de la oportunidad de que trata el artículo 14 del Decreto Distrital 572 de 2015, para imponer sanciones en cabeza de esta Subdirección, como se indicó en precedencia.

En este orden de ideas, al haber perdido este Despacho la oportunidad para imponer sanciones y órdenes respecto de las deficiencias de carácter **LEVE** de que trata el hallazgo **2** obrante en el informe de verificación de hechos, por lo cual no existe mérito para iniciar la investigación y formular cargos; 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;

⁵ En especial el Decreto Distrital 572 de 2015

Continuación del 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 **COCO COMPAÑÍA DE CONSTRUCCIONES S.A.S.** con ocasión de la queja 1-2023-29091-4 del 07 de julio de 2023"

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: ORDENAR la abstención de la apertura de la investigación adelantada contra la sociedad enajenadora **COCO COMPAÑÍA DE CONSTRUCCIONES S.A.S.**, identificada con NIT. **860353170-9**, representada legalmente por la señora **JOHANA GONZALEZ GOMEZ** (o quien haga sus veces), con ocasión de la queja 1-2023-29091-4 del 07 de julio de 2023, en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente auto.

ARTÍCULO SEGUNDO: Una vez en firme el presente acto administrativo, ARCHIVAR la actuación 1-2023-29091-4, adelantada contra de la sociedad enajenadora **COCO COMPAÑÍA DE CONSTRUCCIONES S.A.S.**, identificada con NIT. **860353170-9**, representada legalmente por la señora **JOHANA GONZALEZ GOMEZ** (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 de la sociedad enajenadora **COCO COMPAÑÍA DE CONSTRUCCIONES S.A.S.**, identificada con NIT. **860353170-9** y/o apoderado.

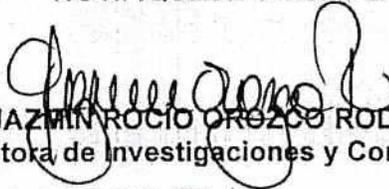
ARTÍCULO CUARTO: NOTIFICAR el contenido del presente auto al propietario del apartamento 504 dentro del proyecto de vivienda **EDIFICIO GRAZIA P.H.** Y/O apoderado.

ARTÍCULO QUINTO: Contra el presente Auto procede el recurso de reposición ante este Despacho y el de apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, los cuales se podrán interponer en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación según el caso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 74 y siguientes 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.

Dado en Bogotá D.C., a los veinte (20) días del mes de febrero de dos mil veinticinco (2025).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


JAZMIN ROCIO OROZCO RODRÍGUEZ
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

3

JORGE HERNAN PEDROZA SALCEDO.
30-MAYO-2025



ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARIA DE HABITAT

ENTREGA DE COMUNICACIONES OFICIALES PARA ENVÍO

DEPENDENCIA REMITENTE	No. FOLIOS	No. ANEXOS	DESTINATARIO	FECHA/REGISTRO	RECIBE
1 ICDV	1	5	27932 //	30 05 25	EL ADMINISTRADOR DESCONOCE EL CONTENIDO SEGURO EL ANTERIOR SI
2 ICDV	1	0	27938		PORTERÍA EL ROBLE 30 MAY 2025
3 JURIDICA	1	0	27670 //	30 05 25	ORA: YA NO VIVE AQUI EL DESTINATARIO.
4					
5					
6					

REHU
2020

NRD

SAN NICOLAS
P L ñ Z ñ
Cra 38 No 56 - 47