



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

Bogotá D.C.

Señor (a)

LUIS HERNANDO RAMOS VILLAMIL

Enajenador (a)

Calle 80 No. 103B - 25 Interior 45 - Apartamento 301

Bogotá D.C.

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.

2-2021-20953

FECHA: 2021-05-03 16:07 PRO 766542 FOLIOS: 1
ANEXOS: 8
ASUNTO: AVISO DE NOTIFICACION AUTO 606 DE
11/11/2020 EXPEDIENTE 1-2018-01529-1
DESTINO: LUIS HERNANDO RAMOS VILLAMIL
TIPO: OFICIO SALIDA
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Referencia: Aviso de Notificación

Tipo de acto administrativo: **AUTO No 606 de 11 de noviembre de 2020**

Expediente No. **1-2018-01529-1**

Respetado (a) Señor (a):

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra del Acto Administrativo **AUTO No 606 de 11 de noviembre de 2020** proferida 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.

Se advierte al notificado contra la presente providencia 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 interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a ella, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 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.

Al notificado se envía en archivo adjunto una (1) copia gratuita del citado acto administrativo.

Cordialmente,

MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Zulay Nayibe López Cubillos - Abogado Contratista Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.

Revisó: Juan Camilo Corredor Pardo - Profesional Universitario Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.

Aprobó: Diana Marcela Quintero Casas - Profesional Especializado Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.

Anexos: 8 FOLIOS.

Calle 52 No. 13-64
Conmutador: 358 16 00
www.habitatbogota.gov.co
www.facebook.com/SecretariaHabitat
@HabitatComunica
Código Postal: 110231



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

“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 presentada por la señora **LUZ MARINA MACHADO** en calidad de administradora y/o representante legal del **EDIFICIO MACADAMIA PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la Calle 121 # 48 - 83 de esta ciudad, por las presuntas deficiencias constructivas presentadas en las áreas comunes del mencionado inmueble, en contra de los enajenadores **LUIS HERNANDO RAMOS VILLAMIL** identificado con cédula No. 4.196.741 y **LUZ MARINA CASTELLANOS VILLALOBOS** identificada con cédula No. 51.645.694, actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2018-01529 del 24 de enero de 2018, Queja No. 1-2018-01529-1 (folios 1 - 4).

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 los señores **LUIS HERNANDO RAMOS VILLAMIL** identificado con cédula No. 4.196.741 y **LUZ MARINA CASTELLANOS VILLALOBOS** identificada con cédula No. 51.645.694, son los responsables del proyecto de vivienda con registro de enajenación No. 2010021 y 2010020. (folio 5)

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2018-02916 del 06 de febrero de 2018 (folio 6), se corrió traslado de la queja los señores **LUIS HERNANDO RAMOS VILLAMIL** identificado con cédula No. 4.196.741 y **LUZ MARINA CASTELLANOS VILLALOBOS** identificada con cédula No. 51.645.694, 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, así mismo, mediante Radicado No. 2-2018-02917 del 06 de febrero de 2018, se comunicó a la señora **LUZ MARINA MACHADO** en calidad de administradora y/o representante legal del **EDIFICIO MACADAMIA PROPIEDAD HORIZONTAL**, el traslado de la queja. 

AUTO No. 606 DEL 11 DE NOVIEMBRE DE 2020

Pág. 2 de 14

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

Que de conformidad con los antecedentes expuestos y en atención a lo previsto en el artículo 5° del Decreto Distrital No. 572 de 2015, esta Subdirección estimó necesaria la realización de una vista de carácter técnico para verificar los hechos objeto de la queja, por tal razón, se le informó al enajenador mediante radicado No. 2-2018-32947 del 16 de julio de 2018, entregado con guía No. YG197809405CO, y a la administradora y/o representante legal del proyecto, con radicado No. 2-2018-32945 del 16 de julio de 2018, entregado con guía No. YG197809391CO, que se practicaría el día 26 de julio del 2018; sin embargo, al no poder realizarse la visita conforme acta de visita (folio 10) se procedió a citar nuevamente al enajenador con radicado No. 2-2019-19761 del 22 de abril de 2019, el cual fue enviado con guía No. YG225507553CO, así mismo, con radicado No. 2-2019-19763 del 22 de abril de 2019 enviado con guía No. YG225507567CO, se reprogramó la visita para el día 06 de mayo de 2019, la cual se realizó efectivamente en dicha fecha, como consta en el acta de visita, con asistencia de la señora **LUZ MARINA MACHADO**, administradora y/o representante legal, del proyecto de vivienda **EDIFICIO MACADAMIA PROPIEDAD HORIZONTAL** y la inasistencia del enajenador (folio 16).

Que como consecuencia de la visita técnica realizada se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 19-717 del 18 de julio del 2019 en el cual se concluyó:

“las zonas comunes según lo manifiesta la administración de la copropiedad fueron entregadas en julio 2013.

HALLAZGOS

Se procede a la inspección técnica del inmueble de la referencia de la siguiente manera:

filtraciones en la placa y muros del sótano:

Se procede a la verificación técnica de los hechos señalados en la queja donde se evidencia que se realizaron intervenciones a nivel de piso y muros del sótano en el edificio de la referencia.

La administración de la copropiedad manifiesta que estos arreglos se realizaron en común acuerdo con el enajenador realizando contrato de obra firmado el 23 de

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

agosto de 2018 y quedando ejecutado el 10 de septiembre de 2018; subsistiendo los de los muros del sótano bien intervenidos como se puede evidenciar en la imagen No 3, pero los de nivel de placa manifiesta que están reapareciendo humedades en la parte central de la circulación de los parqueaderos.

A pesar de las intervenciones realizadas en la placa del sótano como se evidencia en las imágenes No 1 y 2, con la instalación de sifones.

En las imágenes No 4, 5 y 6 se evidencia la eflorescencia de color blanco en la placa del sótano donde se evidencia reparaciones de humedad que se debe al nivel freático del terreno y; la administradora de la copropiedad manifiesta que estas humedades aparecen más en épocas de invierno y que se le puso en conocimiento al enajenador ya que estas humedades están ubicadas en la circulación vehicular es decir en el centro de la placa de parqueaderos del sótano.

*Sobre este hecho, Se establece deficiencia constructiva que afecta el uso de las zonas comunes y se califica como **afectación grave.***

NSR 2010 TITULO H

H.2.1 — ESTUDIO GEOTÉCNICO

H.2.1.1 — DEFINICIÓN — *Conjunto de actividades que comprenden el reconocimiento de*

campo, la investigación del subsuelo, los análisis y recomendaciones de ingeniería necesarios para el diseño y construcción de las obras en contacto con el suelo, de tal forma que se garantice un comportamiento adecuado de la edificación, protegiendo ante todo la integridad de las personas ante cualquier fenómeno externo, además de proteger vías, instalaciones de servicios públicos, predios y construcciones vecinas.

H.2.1.1.1 — *Investigación del Subsuelo — Comprende el estudio y el conocimiento del origen geológico, la exploración del subsuelo (apiques, trincheras, perforación y sondeo y otros) y los ensayos y pruebas de campo y laboratorio necesarios para identificar y clasificar los diferentes suelos y rocas y cuantificar las características físico-mecánicas e hidráulicas del subsuelo.*

H.2.1.1.2 — *Análisis y Recomendaciones — Consiste en la interpretación técnica*



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

conducente a la caracterización del subsuelo y la evaluación de posibles mecanismos de falla y de deformación para suministrar los parámetros y las recomendaciones necesarias para el diseño y la construcción de los sistemas de cimentación y contención y de otras obras en el terreno influenciadas por factores geotécnicos.

H.2.2.2.1 — Contenido — El estudio geotécnico definitivo debe contener como mínimo los siguientes aspectos:

d) De las recomendaciones para diseño — Los parámetros geotécnicos para el diseño estructural del proyecto como: tipo de cimentación, profundidad de apoyo, presiones admisibles, asentamientos calculados incluyendo los diferenciales, tipos de estructuras de contención y parámetros para su diseño, perfil del suelo para el diseño sísmo resistente y parámetros para análisis de interacción suelo-estructura junto con una evaluación del comportamiento del depósito de suelo o del macizo rocoso bajo la acción de cargas sísmicas así como los límites esperados de variación de los parámetros medidos y el plan de contingencia en caso de que se excedan los valores previstos. Se debe incluir también la evaluación de la estabilidad de las excavaciones, laderas y rellenos, diseño geotécnico de filtros y los demás aspectos contemplados en este Título.

e) De las recomendaciones para construcción - Procedimientos de construcción, tolerancias de los elementos de cimentación, instrumentación, verificaciones y controles. Se deben incluir, además, las recomendaciones para la adecuación del terreno, etapas constructivas en los movimientos de tierra, controles de compactación, criterios para la protección de drenajes naturales, y procedimientos constructivos especiales para garantizar la estabilidad de la obra y las propiedades vecinas.

H.6.5 — EMPUJES DEBIDOS AL AGUA

Los empujes debidos al agua subterránea deben minimizarse en lo posible, mediante el empleo de obras adecuadas de drenaje y despresurización. Sin embargo, cuando esto no es posible, deben sumarse a los empujes de tierras.

Los muros de contención deberán siempre dotarse de un sistema de filtros y drenajes colocados atrás del muro. Estos dispositivos deberán diseñarse para evitar el

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

arrastre de materiales provenientes del relleno y para buscar una conducción eficiente del agua infiltrada, sin generación de presiones de agua significativas. Cuando la permeabilidad de la estructura sea superior a 1 cm/seg, como en el caso de gaviones o cribas, se puede emplear la propia estructura de contención para la captación y conducción del agua, pero se debe evitar la erosión del suelo que soporta por medio de filtros y garantizar el desagüe. Se tomará en cuenta que, aún con un sistema de drenaje, el efecto de las fuerzas de filtración sobre el empuje recibido por el muro puede ser significativo.

H-9.1.5 — MODELOS GEOTÉCNICOS — Para desarrollar los modelos geotécnicos de la mecánica de suelos no saturados, relacionados con los cambios volumétricos, flujo de agua y resistencia al esfuerzo cortante, se ha propuesto el uso de las curvas de laboratorio que relacionan humedad-succión (curva característica suelo-agua), permeabilidad-succión y resistencia al esfuerzo cortante-succión. Estas relaciones se pueden determinar en el laboratorio mediante mediciones directas. Las investigaciones actuales están encaminadas a encontrar métodos indirectos que permitan obtener la curva característica suelo-agua a partir de las propiedades básicas del suelo, como la relación de vacíos, saturación, gravedad específica, límite líquido, granulometría y densidad seca”.

De acuerdo con lo anterior, el Despacho entra a valorar las actuaciones administrativas desarrolladas en la investigación de los hechos objeto de queja, respetándoles el debido proceso, garantías constitucionales y legales, para proferir la respectiva decisión, previa mención a la suspensión de términos decretada por el Despacho, con base en las siguientes consideraciones.

Una vez surgió la situación de emergencia producto de la pandemia por Covid 19, y en razón a las medidas decretadas por el Gobierno Nacional mediante Decretos 417 del 17 de marzo, 491 del 28 de marzo, 637 del 6 de mayo de 2020 (Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio Nacional y Decretos 457 del 22 de marzo de 2020, 531 del 8 de abril de 2020, 593 del 24 de abril de 2020, 636 del 6 de mayo de 2020, 689 del 22 de mayo de 2020, 749 del 28 de mayo de 2020, 878 del 25 de junio de 2020, 990 del 12 de julio de 2020 y 1076 del 28 de julio de 2020, con los que ordenó y prorrogó respectivamente la medida de aislamiento obligatorio) y al Estado de Emergencia Sanitaria declarado por el Ministerio de Salud y Protección Social en todo el territorio Nacional mediante Resolución 385 del 12 de marzo del 2020 hasta el 30 de mayo del cursante anual, término que fue

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

prorrogado en Resolución 844 del 26 de mayo de 2020 hasta el 31 de agosto de 2020, la Secretaría Distrital de Hábitat expidió los siguientes actos administrativos:

1. Resolución No. 080 del 16 de marzo de 2020 *“Por la cual se adopta como medida transitoria por motivos de salubridad pública la suspensión de términos para los procesos sancionatorios adelantados en la secretaría de hábitat”*,
2. Resolución No. 084 de 20 de marzo de 2020 *“Por el cual se aclara el alcance de la suspensión de términos en los procedimientos a cargo de la Secretaria Distrital del Hábitat contemplados en la Resoluciones 077 y 080 de 16 de marzo de 2020”*
3. Resolución No. 099 del 31 de marzo de 2020 *“Por la cual se prorroga la suspensión de los términos de las actuaciones y procesos administrativos, sancionatorios y disciplinarios de que tratan las Resoluciones 077, 080 y 081 de 2020”*
4. Resolución 231 del 27 de julio de 2020 *“por la cual se levanta la suspensión de los términos de las actuaciones administrativas, disciplinarias, sancionatorias que se adelantan en la Secretaría Distrital de Hábitat, ordenada por las Resoluciones 077, 080, 081 y 099 de 2020, y se dictan otras disposiciones”*, la cual dispuso en su artículo segundo levantar la suspensión de términos procedimentales de las actuaciones administrativas y sancionatorias sobre los asuntos de Inspección Vigilancia y Control, a partir de las 0:00 horas del 18 de agosto de 2020.
5. Resolución No. 251 del 16 de agosto de 2020 *“Por la cual se modifica el artículo 2 de la Resolución 231 del 27 de julio de 2020 “Por la cual se levanta la suspensión de los términos de las actuaciones administrativas, disciplinarias y sancionatorias que se adelantan en la Secretaría Distrital del Hábitat, ordenada por las Resoluciones 077, 080, 081 y 099 de 2020 y se dictan otras disposiciones”, en los siguientes términos:*

“Artículo 1°. Modificar el Artículo 2 de la Resolución 231 del 27 de julio de 2020, de la siguiente manera:

“Artículo 2°. Levantar la suspensión de los términos procedimentales de las actuaciones administrativas y sancionatorias sobre los asuntos de Inspección, Vigilancia y Control, a partir de las 00:00 del 31 de agosto de 2020 o a partir del día siguiente a la fecha que culminen las medidas especiales de restricción de la circulación para la localidad de Chapinero.” (Subraya fuera de texto).

AUTO No. 606 DEL 11 DE NOVIEMBRE DE 2020

Pág. 7 de 14

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

Finalmente, la Alcaldía Mayor de Bogotá mediante Decreto 193 del 26 de agosto de 2020, *“Por medio del cual se adoptan medidas transitorias de policía para garantizar el orden público en el Distrito Capital y mitigar el impacto social y económico causado por la pandemia de Coronavirus SARS-Cov-2 (COVID-19) en el periodo transitorio de nueva realidad”*, se establecen las normas de la Nueva Realidad en Bogotá y culminó las medidas especiales de restricción de la circulación en todas las localidades de Bogotá, entre las que está Chapinero, a partir del 27 de agosto de 2020.

Conforme a lo anteriormente expuesto, los términos de las investigaciones administrativas de inspección, vigilancia y control respecto de las actividades de construcción de inmuebles que son objeto de enajenación por parte de personas naturales o jurídicas, y de aquellas que realizan actividades de anuncio, enajenación, captación de dineros y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, dentro del territorio del Distrito Capital, se suspendieron desde el 16 de marzo de 2020 hasta el 27 de agosto de 2020 inclusive; por lo tanto, se levanta la suspensión de términos en los procesos administrativos sancionatorios que adelanta la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda a partir del día veintiocho (28) de agosto de 2020.

Que, de acuerdo con las normas descritas, esta Subdirección procederá a continuar con el trámite de la actuación, conforme 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 

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

Nacional 405 de 1994, Decreto Distrital 572 de 2015 y Decreto Distrital 121 de 2008.

Dentro de las competencias asignadas a la autoridad encargada de la inspección, vigilancia y control de la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, se encuentra la consagrada en el numeral 7° del artículo 2° del Decreto 78 de 1987, en virtud del citado artículo 2°, y competencias asignadas al Distrito Capital y en particular a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, se encuentra la de controlar la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, función que desarrolla mediante la toma de los correctivos necesarios para contrarrestar las situaciones de incumplimiento de las normas que rigen dicha actividad, a través de la imposición de órdenes y requerimientos; facultades que se encuentran también consagradas en la Ley 66 de 1968 y en el Decreto 2610 de 1979, que establecen la posibilidad de imponer multas sucesivas a las personas que no cumplan con las órdenes o requerimientos que se expidan.

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

En atención a lo expuesto, resulta claro que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat es competente para adelantar la presente actuación administrativa contra los enajenadores **LUIS HERNANDO RAMOS VILLAMIL** identificado con cédula No. 4.196.741 y **LUZ MARINA CASTELLANOS VILLALOBOS** identificada con cédula No. 51.645.694.

2. Oportunidad

Para valorar la procedencia de la actuación en comento, para el caso concreto se deben identificar los momentos descritos en el artículo 14° del Decreto 572 de 2015, relativos a la oportunidad para imponer sanciones; norma que cita lo siguiente:

“ARTÍCULO 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

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

*haga sus veces, de conformidad con los siguientes términos:
(...)”*

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

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

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

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

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 dio en julio de 2013, conforme información suministrada por las partes en visita técnica realizada el 06 de mayo del 2019, y el momento en que los hechos objeto de la queja fueron puesto en conocimiento de este Despacho, el día 24 de enero de 2018, por lo tanto, al evidenciarse en el informe verificación de hechos No. 19-717 que la afectación era grave y que ésta a su vez, tiene como termino para presentar la queja de tres (3) años contados desde la entrega del inmueble a la radicación de la queja, se evidencia que transcurrieron más de tres años entre la entrega del inmueble y la presentación de la queja, por consiguiente, se presenta perdida de oportunidad para continuar la presente investigación, conforme a lo señalado en el 

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

artículo 14 del Decreto Distrital 572.

3. Desarrollo de la actuación

La presente investigación se adelantó respetando el debido proceso que se debe observar en todo tipo de actuaciones administrativas, al respecto la Corte Constitucional ha expuesto en numerosas jurisprudencias el alcance del principio constitucional del debido proceso en lo que a procedimientos de tipo administrativo se refiere, así:

"Es a este último aspecto a donde remite el artículo 29 de la Constitución: "El debido proceso se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas. " La Corte, en, numerosas sentencias, ha explicado el alcance de este principio, especialmente cuando se refiere al debido proceso administrativo. Ha señalado que excluir al administrado del conocimiento previo de la sanción a aplicar y negar, por ende, la posibilidad de controvertirla antes de su imposición vulnera el derecho fundamental al debido proceso, pues puede convertirse en un acto arbitrario, contrario al Estado de derecho. También ha manifestado esta Corporación, que lo que la norma constitucional pretende es que la aplicación de una sanción sea el resultado de un proceso, por breve que éste sea, aún en el caso de que la norma concreta no lo prevea."¹ (Subrayas y negrillas fuera de texto).

"Por otra parte, cuando la administración aplica una norma legal, que al mismo tiempo limita un derecho, la decisión correspondiente debe ser no sólo producto de un procedimiento, por sumario que éste sea, sino que la persona afectada, sea informada de la determinación, pues se trata de un acto administrativo. De lo contrario, estaríamos frente a un poder absoluto por parte de la administración y, probablemente, dentro del campo de la arbitrariedad. Asuntos que en numerosas oportunidades ha señalado la Corte no corresponden al Estado de derecho."²

Cabe precisar que la garantía del debido proceso, no consiste solamente en las posibilidades de defensa o en la oportunidad para interponer recursos, sino que exige además, como lo expresa el artículo 29 de la Carta, el ajuste a las normas preexistentes al acto que se imputa, la competencia de la autoridad judicial o administrativa que orienta el proceso, el derecho a

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

² Sentencia T-359 de 5 de agosto de 1997, M. P. Dr. Jorge Arango Mejía

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

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

Revisado el acervo probatorio obrante en el expediente que nos ocupa y teniendo en cuenta el Informe de Verificación de Hechos, emitido por el Área Técnica No. 19-717 del 18 de julio de 2019, se estableció la existencia de deficiencias constructivas a cargo de la enajenadora, respecto del hecho investigado como: *“filtraciones en la placa y muros del sótano”*, y fue catalogada como una afectación grave.

Así las cosas teniendo en cuenta los antecedentes que obran en el expediente y conforme a la manifestación realizada por la administradora del proyecto de vivienda en visita efectuada el 6 de mayo de 2019, en la que expresa *“se realizaron arreglos a nivel de rincones de piso y bordes de columnas en piso arreglo realizado entre el enajenador y la copropiedad”*, manifestación que cambia ampliamente el panorama jurídico de la queja interpuesta por la señora Luz Marina Machado, toda vez, que si bien es cierto en el informe de verificación de hechos No. 19-717 del 18 de julio de 2019 se encuentra el hecho constitutivo de afectación calificada como deficiencia constructiva grave, también lo es, que en atención a los requerimientos realizados por la copropiedad en acuerdo con los enajenadores se intervinieron el hecho de queja, sublevando de tal manera la obligación del enajenador, bajo en ese entendido el artículo 6 del Decreto 572 de 2015 establece que la administración analizara si existe merito para aperturar investigación administrativa mediante acto administrativo, en este entendido tenemos que las intervenciones realizadas al inmueble

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

fueron conjuntas, consecuente a esas manifestaciones, el despacho evidencia una duda razonable que no le permite constituir los presupuestos para que constituya merito para iniciar investigación administrativa sancionatoria en contra de los enajenadores, si tenemos en cuenta que del examen probatorio no es posible tener convicción racional respecto de los elementos de la responsabilidad que le asiste a los enajenadores.

Sentencia Corte Constitucional C-495 del 2019:

“en caso de duda, resuélvase en favor del investigado”, no es más que la confirmación de que la persona nunca ha dejado de ser inocente y, en el caso de sanciones de naturaleza administrativa, la no aplicación de esta regla, genera nulidad del acto administrativo. Aunque la jurisprudencia constitucional haya precisado que, en tratándose de procedimientos administrativos, la presunción de inocencia no es un derecho absoluto y se haya admitido, de manera excepcional, que el Legislador invierta la carga de la prueba de uno de los elementos de la responsabilidad, (el elemento subjetivo), a través de la previsión de presunciones de dolo y de culpa, dichas medidas han sido sometidas al cumplimiento de rigurosas condiciones y, en todo caso, se ha advertido que esta posibilidad se encuentra excluida para ciertos procesos, en particular, el proceso disciplinario, en donde debe operar plenamente la presunción de inocencia

Así las cosas, este Despacho debe abstenerse de iniciar investigación administrativa, en concordancia con lo contenido en artículo sexto del Decreto Distrital 572 de 2015, a saber:

*“(…) **ARTÍCULO SEXTO. Auto de Apertura de Investigación.** - Dentro del mes siguiente a la fecha de presentación del informe técnico, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de 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 (…)”.*
(Subrayado fuera de texto)

Así las cosas, en ejercicio de las facultades de inspección vigilancia y control sobre los

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

enajenadores de vivienda concernientes a este Despacho, no es procedente continuar con las actuaciones administrativas contenidas en el Decreto 572 de 2015, contra los enajenadores **LUIS HERNANDO RAMOS VILLAMIL** identificado con cédula No. 4.196.741 y **LUZ MARINA CASTELLANOS VILLALOBOS** identificada con cédula No. 51.645.694. 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 las diligencias administrativas adelantadas en el expediente No 1-2018-01529-1 del 24 de enero de 2018.

En este orden de ideas, esta Subdirección encuentra que no es procedente continuar la investigación administrativa en contra los enajenadores **LUIS HERNANDO RAMOS VILLAMIL** identificado con cédula No. 4.196.741 y **LUZ MARINA CASTELLANOS VILLALOBOS** identificada con cédula No. 51.645.694), de conformidad con el Informe de Verificación de Hechos No. 19-717 de 18 de julio de 2019 (folios 17 a 19) ya citado, conforme a lo expuesto.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,
RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Abstenerse de abrir investigación administrativa contra de los enajenadores **LUIS HERNANDO RAMOS VILLAMIL** identificado con cédula No. 4.196.741 y **LUZ MARINA CASTELLANOS VILLALOBOS** identificada con cédula No. 51.645.694, en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente Auto.

ARTÍCULO SEGUNDO: Archívese la actuación administrativa con radicado No. 1-2018-01529-1, iniciada en contra de los enajenadores **LUIS HERNANDO RAMOS VILLAMIL** identificado con cédula No. 4.196.741 y **LUZ MARINA CASTELLANOS VILLALOBOS** identificada con cédula No. 51.645.694, en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente Auto.

ARTÍCULO TERCERO: Notifíquese el contenido del presente auto los enajenadores **LUIS HERNANDO RAMOS VILLAMIL** identificado con cédula No. 4.196.741 y **LUZ MARINA CASTELLANOS VILLALOBOS** identificada con cédula No. 51.645.694.

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

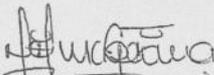
ARTÍCULO CUARTO: Notifíquese el contenido del presente Auto a la señora **LUZ MARINA MACHADO** en calidad de administradora y/o representante legal (o quién haga sus veces), del proyecto **EDIFICIO MACADAMIA PROPIEDAD HORIZONTAL**, de esta ciudad.

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

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C., a los once (11) días del mes de noviembre de dos mil veinte (2020).



MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Enajenadores: RAMOS VILLAMIL LUIS HERNANDO

Asunto	1-2014-28358-1
Fecha Radicación	2014-04-30
Registro Actual	2010021
Tipo de Persona	Natural
Número de Teléfono	4314987
Correo Electronico	yramosv@gmail.com
Número Identificación	4.196.741
Departamento de Expedición	BOGOTÁ
Estado Sociedad	Activa
ESAL	No Publicable
Fecha de Creación	15-02-2010 08:17 PM
Creador Por	SANDRA LILIANA SANCHEZ TORRES
Asignado a	Administrador

Número Radicación	1-2014-28358
Estado	Cancelado
Enajenador	RAMOS VILLAMIL LUIS HERNANDO
Nacionalidad	COLOMBIA
Número Tel Alternativo	
Tipo Identificación	CC
NIT	
Ciudad Expedición	BOGOTÁ
Página Web	
Fecha Modificación	15-02-2010 08:17 PM
Modificado Por	Nancy Amparo Beltrán Mera

Dirección Notificación	
Dirección Principal	CL 80 103 B 25 Interior 45 - Apartamento 301
Ciudad	BOGOTÁ
Localidad	

Dirección Alternativa	
Dirección Alternativa	
Ciudad 2	
Localidad	