

Bogotá D.C.

Señor (a)

EDIFICIO LAS RAMBLAS -PROPIEDAD HORIZONTAL

Calle 122 No. 45 A -11 O FICINA ADMINISTRACION

Bogotá D.C.

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.**2-2021-26286**

FECHA: 2021-05-25 17:45 PRO 773576 FOLIOS: 1

ANEXOS: 6

ASUNTO: AVISO DE NOTIFICACION AUTO 855 DE

09/12/2020 EXPEDIENTE 1-2019-24691-1

DESTINO: ADMINISTRACION EDIFICIO LAS RAMBLAS

TIPO: OFICIO SALIDA

ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y

Control de Vivienda

Referencia: Aviso de Notificación
Tipo de acto administrativo: **AUTO No. 855 del 09 de
diciembre 2020**

Expediente No. 1-2019-24691-2

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. 855 del 09 de diciembre 2020**, proferida por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

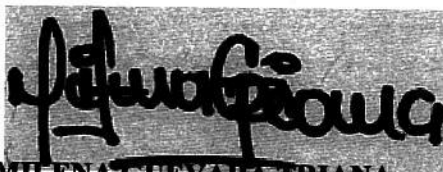
Se informa que al realizarse el envío de la citación a la dirección de notificación sin tener comparecencia o entrega efectiva se acude a esta notificación subsidiaria.

La notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

Se Se advierte al notificado que 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 del 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: Gloria Esperanza Sierra - 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: 6 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 HÁBITAT

“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 del Hábitat, en virtud de su competencia y de conformidad con lo dispuesto por el parágrafo del artículo 1° del Decreto Distrital 572 de 2015, asumió el conocimiento de la queja presentada por la señora MIMA DIAGO RAMIREZ, en condición de administradora del EDIFICIO LAS RAMBLAS- PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la Calle 122 N° 45 A-11 de esta ciudad, por las presuntas irregularidades presentadas en las zonas privadas del apartamento 501 del proyecto de vivienda, contra la sociedad INTERBAUEN SAS., identificada con NIT 900.690.406-0, representada legalmente por el señor ARMANDO HIGUERA ROBLES, (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado 1-2019-24691 del 28 de junio de 2019, Queja No. 1-2019-24691-2 (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 la sociedad enajenadora INTERBAUEN SAS., identificada con NIT 900.690.406-0, representada legalmente por el señor ARMANDO HIGUERA ROBLES, (o quien haga sus veces), es la responsable del proyecto de vivienda y le fue otorgado el registro de enajenación No. 2014104.

Que esta Subdirección en cumplimiento del artículo 4° del Decreto Distrital No. 572 del 2015, mediante radicado No. 2-2019-67184 del 06 de diciembre de 2019 (folio 7), corrió traslado de la queja a la sociedad INTERBAUEN SAS., identificada con NIT 900.690.406-0, representada legalmente por el señor ARMANDO HIGUERA ROBLES, (o quien haga sus veces), para que se manifestara respecto de cada uno de los hechos de la queja e indicara si corregiría los mismos, señalándole un término de diez (10) días hábiles.

Que, vencidos los términos del traslado, la sociedad enajenadora no se pronunció.

Que 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.

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

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 curso anual, término que fue 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 Secretaría 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

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

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).

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 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, razón por la que, mediante Radicado Nos. 2-2020-37020 y 2-2020-37023 del 28 de enero de 2020, se les comunicó a la enajenadora y a la quejosa que se procederá a realizar la visita el día miércoles 25 de noviembre de 2020 a las 11:00 am, (Folios 8-10).

El día y hora de la visita técnica, se presentaron: MIMA DIAGO RAMIREZ en calidad de Quejosa, y el señor ARMANDO HIGUERA ROBLES, en calidad de representante legal de la sociedad enajenadora, quienes suscriben el acta de la visita efectuada tal como se logra corroborar a folio (11-12) del expediente.

Que, como consecuencia de la visita técnica realizada, se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 20-444 del 30 de noviembre de 2020 (Folios 13-15), en el cual se concluyó:

INFORME VERIFICACIÓN DE HECHOS No 20-444
30 de noviembre de 2020

Radicación No.

1-2019-24691 del 28 de junio de 2019

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

No. de la queja 1-2019-24691-2
Quejoso Mima Diago Ramírez
Dirección Quejoso Calle 122 # 45A - 11
Proyecto Edificio Ramblas, Zonas Privadas.
Dirección proyecto Calle 122 # 45A - 11
Localidad Suba
Estrato 5
Radicación documentos 400020140242
Enajenación proyecto del 2014-08-05, 10 unidades de vivienda
Enajenador INTERBAUEN SAS
Dirección enajenador Carrera 65 # 100 - 15. Interior 4 1005.
No. de registro 2014104

SINTESIS DE LA QUEJA

El quejoso manifiesta que se presentan fallas en la cubierta del edificio adicional a ello fallas al interior del edificio y humedades en los apartamentos 501 y 502.

VISITA

Visita Técnica No. 01
Fecha 25 de Noviembre de 2020.
Funcionario Arquitecto Diego Alberto Rubiano Barrera.
Atendido Por
Quejoso: Mima Diago Ramírez. Administradora Copropiedad.
Enajenador: Armando Higuera. R/L Constructora.

FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE: 29 de octubre de 2016.

Los conceptos técnicos emitidos en el presente informe son producto de la experticia y conocimiento del profesional, no contemplan la realización de pruebas destructivas, ensayos de laboratorio o similares y se basan en la observación de las características externas encontradas, acogiéndose a lo establecido en el Decreto 572 del 22 de diciembre de 2015.

HALLAZGOS

1. Humedades en los apartamentos 501 y 502.

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

El quejoso manifiesta que al interior de los apartamentos 501 y 502 los cuales están ubicados debajo de la placa de cubierta se presentan afectaciones producto de las goteras, el enajenador molesto indica que el apartamento 502 es de su propiedad y que el administrador no puede asegurar el tema de humedades en su interior ya que el inquilino que habita el inmueble en la actualidad nunca se ha quejado de ello. De acuerdo a este comentario realizado por el enajenador solo se tomara como inmueble a calificar el apartamento 501 y se estipulan las siguientes quejas, así:

1.1. Elemento Vidriado de poca Altura.

Se observa en otra de las habitaciones que el vidrio del elemento móvil de la ventana presenta una falencia en cuanto a la altura del vidrio generando una pequeña luz entre el vidrio y el marco en aluminio de la ventana produciendo frio y el acceso de agua lluvia de vez en cuando.

Al respecto la ley establece la obligatoriedad de:

Código de la Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003):

Título II - Para la Seguridad

Capítulo 8°. En las Construcciones

12. Reparar las deficiencias de construcción de las viviendas enajenadas y cumplir con las condiciones de calidad generalmente aceptadas, adoptando las medidas técnicas previstas en las normas ambientales vigentes y las condiciones ofrecidas en la venta;

Título IX. Para La Libertad de Industria y Comercio y la Protección de los Consumidores

Capítulo 3°. La Competencia Comercial y la Protección al Consumidor y al Usuario

(1130) Artículo 114.- Enajenación y construcción de vivienda. Toda persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, debe cumplir con lo dispuesto en las normas especiales sobre la materia y garantizar la seguridad y calidad de las construcciones.

Para este hecho, se establece deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones que afecta el uso de las zonas comunes, que se califica como Afectación Leve.

1.2. Humedades en Cielo Raso Ubicado en Hall de Alcobas, Alcoba Principal y Baño Alcoba Principal.

Haciendo esa claridad; se tiene acceso solamente al apartamento 501 y se observa que el cielo raso el cual está construido en láminas de yeso-cartón presenta manchadas por la humedad producto de las

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

goteras y/o filtraciones de agua ubicadas estas en el baño de la alcoba principal y sobre el hall de acceso a las habitaciones.

Adicional a las humedades descritas con anterioridad; se observa una humedad en una de las habitaciones auxiliares las cuales son generadas por la parte exterior de la ventana ubicada en dicho espacio, el propietario del inmueble intervino sellando la junta inferior de la ventana con la mampostería, dicha intervención al parecer está bien realizada ya que no se observan humedades pero en el dintel de la ventana si hay manchas y la pintura esta soplada producto del agua filtrada.

La totalidad de ventanas del apartamento cuenta con una lámina de eterboard anclado sobre la fachada con la finalidad de generar un gotero e impedir el acceso de agua directamente sobre el elemento vidriado, en algunas ventanas se muestra que dicho gotero varía de altura en la habitación auxiliar dicho gotero no es tan largo lo cual puede estar permitiendo el ingreso de agua sobre el dintel y generando la humedad en el cielo raso.

Al respecto el Código de la Construcción de Bogotá estipula:

PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE

Sección B.5.1 GENERAL

Artículo B.5.1.1. Los requisitos de este capítulo establecen las normas y recomendaciones mínimas necesarias para lograr una protección adecuada contra la intemperie en edificaciones.

Artículo B.5.1.2. Deben utilizarse materiales, procesos y métodos adecuados para lograr edificaciones o partes de ellas resistentes a la intemperie tal como se exige en este capítulo y deben cumplirse además los requisitos aplicables de este código.

Artículo B.5.1.3. Todos los elementos de una edificación, estructurales o no, que estén en contacto con el exterior deben protegerse adecuadamente contra la humedad, la temperatura o cualquier otro agente externo que pueda afectar tanto la apariencia y características físicas del elemento, como las condiciones mínimas de higiene, salubridad y comodidad internas.

para este hecho, se establece que las condiciones de habitabilidad en el área privada acarrear una deficiencia constructiva que se califica como una afectación leve.

Arq. Diego Alberto Rubiano B.
Contratista

Vo. Bo. ING. IVAN GIL ISAZA
Profesional Especializado

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


Que teniendo en cuenta que la etapa de averiguación preliminar quedó agotada y que las pruebas que existen dentro del proceso son suficientes para su resolución, esta Subdirección procederá a decidir de fondo la presente actuación, previa la siguiente:

VALORACIÓN DEL DESPACHO

1. Competencia

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda cumple las funciones de inspección, vigilancia y control exclusivamente sobre las personas naturales o jurídicas que realicen actividades de enajenación de cinco o más inmuebles destinados a vivienda. Lo anterior de conformidad con el numeral 12 Artículo 12 del Decreto Ley 1421 de 1993, que reza: “12. Promover y estimular la industria de la construcción, particularmente la de vivienda; fijar los procedimientos que permitan verificar su sometimiento a las normas vigentes sobre uso del suelo; y disponer las sanciones correspondientes. Igualmente expedir las reglamentaciones que le autorice la ley para la vigilancia y control de las actividades relacionadas con la enajenación de inmuebles destinados a vivienda”, el Acuerdo Distrital 16 de 1997, la Ley 66 de 1968, Decreto Ley 2610 de 1979 Decreto Ley 078 de 1987, Decreto Nacional 405 de 1994, Decreto Distrital 572 de 2015 y Decreto Distrital 121 de 2008.

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

En este sentido, el artículo 201 del Acuerdo 079 de 2003 derogado por el artículo 20 del Acuerdo 735 de 2019, señala: *“...Iniciarán las actuaciones administrativas pertinentes, cuando haya comprobado la enajenación ilegal 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”*. 

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

En atención a lo expuesto, resulta claro que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat es competente para adelantar la presente actuación administrativa contra la sociedad enajenadora INTERBAUEN SAS., identificada con NIT 900.690.406-0, representada legalmente por el señor ARMANDO HIGUERA ROBLES, (o quien haga sus veces)

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 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

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

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 privadas es el 29 de octubre de 2016 conforme información suministrada en expediente en mención, Por otro lado, el momento en que los hechos objeto de la queja fueron puestos en conocimiento de este Despacho, corresponde al día 28 de junio de 2019, habiendo transcurrido dos años y ocho meses entre la fecha de entrega del inmueble y la fecha de la queja, excediendo ampliamente los límites procesales establecidos por la norma mencionada, si se tiene en cuenta que los hechos objeto de la presente actuación fueron calificados por el Informe de Verificación de Hechos No. 20-444 del 30 de noviembre de 2020 como afectaciones LEVES, por lo que se establece que para el caso que nos ocupa, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda entiende claramente que se configura la Perdida de Oportunidad para sancionar y por consiguiente debe abstenerse de abrir investigación en contra de la sociedad INTERBAUEN SAS., identificada con NIT 900.690.406-0, representada legalmente por el señor ARMANDO HIGUERA ROBLES, (o quien haga sus veces).

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) *ff**

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

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

"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 una resolución que defina las cuestiones jurídicas planteadas sin dilaciones, la ocasión de presentar pruebas y de controvertir las que se alleguen en contra y, desde luego, la plena observancia de las formas propias de cada proceso según sus características.

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

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

4. Análisis probatorio y conclusión

Aclarado lo anterior, esta Subdirección considera que revisado el acervo probatorio obrante en el expediente N° 1-2019-24691-2, del caso particular y teniendo en cuenta que la entrega de las zonas privadas se efectuó el 29 de octubre de 2016, que el informe de verificación de hechos No. 20-444 del 30 de noviembre de 2020, califico los hechos objeto de la presente actuación administrativa como afectaciones LEVES (folio 13-15) y que la fecha en que esta entidad tiene conocimiento de estos corresponde al 28 de junio de 2019 mediante radicado 1-2019-24691(folio 1-4) se configura para el Despacho la pérdida de oportunidad para sancionar conforme a lo dispuesto en el artículo 14 del Decreto Distrital 572 de 2015.

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”*

“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. Negrilla y subrayado fuera del texto.

Así las cosas, en ejercicio de las facultades de inspección, vigilancia y control sobre los enajenadores de vivienda concernientes a este Despacho, no es procedente continuar con las actuaciones administrativas contenidas en el Decreto 572 de 2015, contra la sociedad enajenadora INTERBAUEN SAS., identificada con NIT 900.690.406-0, representada legalmente por el señor ARMANDO HIGUERA ROBLES, (o quien haga sus veces) toda vez que se evidenciaron en el aludido informe de verificación de hechos, deficiencias constructivas LEVES las cuales fueron puestas en conocimiento del Despacho el día 28 de junio de 2019 y la fecha de entrega de las zonas privadas corresponde al 29 de octubre de 2016, transcurriendo más de dos años y ocho meses entre la entrega de las zonas y la presentación de la queja, superándose así ampliamente el plazo concedido por la norma citada a esta Subdirección para imponer sanciones en cuanto a lo que se refiere a las afectaciones LEVES, el cual es de un año (1) contado a partir de la entrega del inmueble y hasta cuando se tiene conocimiento de las afectaciones, cabe aclarar que no se encontró material probatorio que lleve al despacho a inferir que el enajenador haya realizado reparaciones tendientes a solucionar los hechos. En consecuencia, y en atención a lo establecido en el artículo 14 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 N° 1-2019-24691-2 del 28 de junio de 2019.

En este orden de ideas, esta Subdirección encuentra que no es procedente continuar la investigación administrativa en contra de la sociedad enajenadora INTERBAUEN SAS., identificada con NIT 900.690.406-0, representada legalmente por el señor ARMANDO HIGUERA ROBLES, (o quien haga sus veces), de conformidad con el artículo 14 del Decreto Distrital 572 de 2015, teniendo en cuenta que para el caso concreto, la subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda se encuentra fuera de la oportunidad para sancionar .

En mérito de lo expuesto, este Despacho, 

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

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Abstenerse de abrir investigación administrativa contra la sociedad enajenadora INTERBAUEN SAS., identificada con NIT 900.690.406-0, representada legalmente por el señor ARMANDO HIGUERA ROBLES, (o quien haga sus veces), en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente Auto.

ARTÍCULO SEGUNDO: Archívese la actuación administrativa con radicado No. 1-2019-24691-2, iniciada en contra de la sociedad enajenadora INTERBAUEN SAS., identificada con NIT 900.690.406-0, representada legalmente por el señor ARMANDO HIGUERA ROBLES, (o quien haga sus veces), en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente Auto.

~~**ARTÍCULO TERCERO:** Notifíquese el contenido del presente auto a la sociedad enajenadora INTERBAUEN SAS., identificada con NIT 900.690.406-0, representada legalmente por el señor ARMANDO HIGUERA ROBLES, (o quien haga sus veces).~~

ARTÍCULO CUARTO: Notifíquese el contenido del presente Auto la señora MIMA DIAGO RAMIREZ, Quejosa.

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 nueve (09) días del mes de diciembre de dos mil veinte (2020).


MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda