

Bogotá D.C.

Señor (a)
Propietario Apartamento 404 (o quien haga sus veces)
CONJUNTO MULTIFAMILIAR ALTOS DE ZARZAMORA - PH
Calle 72 A No. 88 – 34 apartamento 404
Bogotá D.C.

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

2-2021-47119

FECHA: 2021-08-31 17:11 PRO 806053 FOLIOS: 1
ANEXOS: 6
ASUNTO: AVISO DE NOTIFICACION AUTO 1269 DE
27/07/2021 EXPEDIENTE 1-2020-06159-1
DESTINO: EDIFICIO ZARZAMORA REAL
TIPO: OFICIO SALIDA
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**
Tipo de acto administrativo: **Auto No. 1269 del 27 de julio de 2021**
Expediente No. **1-2020-06159-1**

Respetado (a) Señor (a):

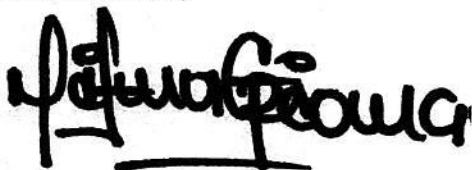
De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra del Acto Administrativo **Auto No. 1269 del 27 de julio de 2021** proferido por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

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

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

Contra 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.

Cordialmente,



MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: *Leidy E Guacaneme Núñez – Contratista SIVCV*
Revisó: *Juan Camilo Corredor Pardo- Profesional Universitario Grado Doce SIVCV*
Anexo: 6 Folios

AUTO No. 1269 DEL 27 DE JULIO DE 2021

Pág. 1 de 11

“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 el señor **FABIO ANDRES ALARCON CASTAÑEDA** en calidad de propietario del apartamento 404 del proyecto de vivienda **CONJUNTO MULTIFAMILIAR ALTOS DE ZARZAMORA - PROPIEDAD HORIZONTAL** en ocasión a las presuntas deficiencias constructivas presentadas en el apartamento 404 área privada de dicho edificio, ubicado en la Carrera 72 No 88 - 44 de esta ciudad, en contra de la persona natural **JOSE URIEL AVILA CALDERON** en calidad de enajenador identificado con C.C. No. 79.293.486 (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2020-06159 del 06 de marzo de 2020, Queja No. 1-2020-06159-9. (folios 1 - 2).

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 persona natural **JOSE URIEL AVILA CALDERON** en calidad de enajenador identificado con C.C. No. 79.293.486 (o quien haga sus veces), es la responsable del proyecto de vivienda con registro de enajenación 94062.

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 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”* 

AUTO No. 1269 DEL 27 DE JULIO DE 2021

Pág. 2 de 11

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

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).

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.

AUTO No. 1269 DEL 27 DE JULIO DE 2021

Pág. 3 de 11

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

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4º del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2020-22639 y 2-2020-22641 del 01 de septiembre de 2020 (folio 05-08), se corrió traslado de la queja al enajenador **JOSE URIEL AVILA CALDERON** en calidad de enajenador identificado con C.C. No. 79.293.486 (o quien haga sus veces), para que en el término de diez (10) días hábiles se manifestara sobre los hechos e indicara de manera puntual si daría solución a los mismos, dicho traslado fue comunicado al señor **FABIO ANDRES ALARCON CASTAÑEDA** en calidad de propietario del apartamento 404 del proyecto de vivienda **CONJUNTO MULTIFAMILIAR ALTOS DE ZARZAMORA - PROPIEDAD HORIZONTAL** objeto de queja, mediante Radicado No. 2-2020-09129 del 15 de abril de 2020 (folio 04).

Que conforme a lo establecido en el artículo 5 del Decreto 572 de 2015 mediante radicados No 2-2021-13654 y 2-2021-13653 del 25 de marzo de 2021, respectivamente, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, informo y comunico al quejoso y al enajenador a practicar visita de carácter técnico al inmueble del asunto con el objeto de verificar los hechos denunciados.

Que llegado el día y la hora de la visita técnica programada asistió la señora **MAGALLY RAMIREZ** en calidad de propietaria del apartamento 404 del proyecto de vivienda **CONJUNTO MULTIFAMILIAR ALTOS DE ZARZAMORA - PROPIEDAD HORIZONTAL** de esta ciudad y, por parte del enajenador no asistió, ni designo para que lo representara como se puede corroborar en Acta de visita técnica del 19 de abril de 2020. (folio 015).

Con base en lo anterior, se emitió el informe de verificación de hechos No. 21-192 del 24 de mayo de 2021 en el cual se concluyó:

“HALLAZGOS

1. **HUMEDADES EN HABITACIÓN PRINCIPAL – BAÑO:**
2. **HUMEDADES EN PARED DE HABITACIÓN – ESTUDIO:**
3. **HUMEDAD EN TECHO EN SALA:**

La asistente en la diligencia aclara que los hechos mencionados en el radicado, están relacionados con humedades que se presentaban desde la entrega del inmueble, en diferentes zonas, en la habitación – estudio, techo de la sala, pero principalmente las humedades y/o filtraciones de la habitación y baño principal, la cual se presentaba por un problema de la bajante localizada en la pared divisoria entre la alcoba y el baño, la cual, en muchas oportunidades inundaba estas áreas y perjudicaban tanto este inmueble como el techo del de abajo.

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

La propietaria también menciona que el enajenador intervino este hecho aproximadamente en el 2017, Pero sin embargo, volvía a inundarse, por lo que los propietarios intervinieron desde la cubierta del depósito localizado encima de esta zona al igual que la canal y bajante de aguas lluvias (Imagen N.1) y el manejo de estas aguas a través del baño principal del apartamento, desde esa intervención ha disminuido esta humedad en la habitación principal.

Caso contrario ocurre con la presencia de humedades por las fisuras que vuelven aparecer en diferentes áreas como pueria baño – alcoba principal, pared habitación – estudio, techo de la sala, ya que el apartamento fue solamente pintado aproximadamente en enero de 2020, ya que se encontraba deteriorado por las humedades, comenta la propietaria.

En el recorrido se observaron huellas de filtración en el área de la puerta del baño principal (Imagen N.2) y fisuras en diferentes zonas del inmueble (Imagen N.3 a la N.6), como menciona la propietaria.

Así las cosas, dado que las fisuras se evidencian a nivel de acabado y no comprometen la estructura de la edificación. Se configura deficiencia constructiva GRAVE que afecta el uso y habitabilidad de los bienes privados, contraviniendo lo expresado en el código de policía de Bogotá Acuerdo 79 de 2003 en lo siguiente:

TITULO II

PARA LA SEGURIDAD

CAPITULO 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;

TITULO IX

PARA LA LIBERTAD DE INDUSTRIA Y COMERCIO Y LA PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES

CAPITULO 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

4. MAL OLOR EN BAÑO AUXILIAR;

AUTO No. 1269 DEL 27 DE JULIO DE 2021

Pág. 5 de 11

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

La propietaria menciona que este hecho consiste en los malos olores que se percibían en el baño del área social y/o auxiliar del inmueble. En la diligencia se ingresó al baño en mención y no se percibió olor alguno.

Al mismo tiempo, la asistente menciona que en la visita de las áreas comunes se trató el tema de las cajas de aguas negras, ya que se rebosan hasta el primer piso.

Por lo anterior, por este hecho no se establece deficiencia constructiva.

5. NO AJUSTA PUERTA BAÑO HABITACIÓN PRINCIPAL:

El hecho constatado en la queja indica que la puerta del baño de la habitación principal presenta el fenómeno de desajuste de las puertas respecto a su marco impidiendo así que se cierren o abran de forma correcta. La propietaria menciona que desde que les entregaron el inmueble esta puerta no ajusta bien.

Por lo anterior, se configura deficiencia constructiva LEVE que afecta el uso y habitabilidad de los bienes privados, contraviniendo lo expresado en el código de policía de Bogotá Acuerdo 79 de 2003 en lo siguiente:

**TITULO II
PARA LA SEGURIDAD**

CAPITULO 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;

TITULO IX

PARA LA LIBERTAD DE INDUSTRIA Y COMERCIO Y LA PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES

CAPITULO 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.

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

6. CANAL UBICADA EN BODEGA DE ALMACENAMIENTO:

En este hecho la propietaria menciona y nos ubica en el depósito del apartamento localizado en la cubierta del proyecto (Imagen N.9), el cual se observa en su interior una canal y bajante de aguas lluvias, la cual se observa una intervención (Imagen N.10) en la unión o intersección de estas. Este hecho está relacionado con el primer punto de este informe.

El depósito se inundaba y se empozaba cuando llovía, por lo tanto, se filtraba a la alcoba y baño principal del inmueble, por lo que decidieron intervenirla, enuncia la asistente a la diligencia.

Durante el recorrido de la visita no se observa huella de humedad y/o filtración, sin embargo, la propietaria insiste en que el hecho persiste en menor proporción, pero continúa afectando tanto el depósito como el baño de la alcoba principal

Así las cosas, por este hecho no se establece deficiencia constructiva que afecte la habitabilidad de las áreas privadas.

Durante la diligencia la propietaria y/o asistente, insistió en que se mencionara el hecho de la presencia de fisuras por todo el inmueble (paredes, techo y pisos), al mismo tiempo se le aclara que este punto no está incluido dentro de la queja inicial, por lo cual no es calificado en este informe".

Conforme a lo expuesto, este Despacho procede a analizar en términos del artículo 6 del Decreto 572 de 2015, si es procedente dictar apertura de la investigación administrativa, o si, por lo contrario, procede a ordenar su abstención de iniciar investigación y ordenar su archivo, conforme a la siguiente:

VALORACIÓN DEL DESPACHO

1. Competencia

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda cumple las funciones de inspección, vigilancia y control exclusivamente sobre las personas naturales o jurídicas que realicen actividades de enajenación de cinco o más inmuebles destinados a vivienda. Lo anterior de conformidad con el numeral 12 Artículo 12 del Decreto Ley 1421 de 1993, que reza: "12. Promover y estimular la industria de la construcción, particularmente la de vivienda; fijar los procedimientos que permitan verificar su sometimiento a las normas vigentes sobre uso del suelo; y disponer las sanciones correspondientes. Igualmente expedir las reglamentaciones que le autorice la ley para la vigilancia y control de las actividades relacionadas con la enajenación de inmuebles destinados a

AUTO No. 1269 DEL 27 DE JULIO DE 2021

Pág. 7 de 11

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

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”*.

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 el enajenador **JOSE URIEL AVILA CALDERON** en calidad de enajenador identificado con C.C. No. 79.293.486 (o quien haga sus veces), responsable del proyecto de vivienda **CONJUNTO MULTIFAMILIAR ALTOS DE ZARZAMORA - PROPIEDAD HORIZONTAL**.

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.

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

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

En este sentido, para valorar la procedencia de la actuación en comento, se debe identificar que la fecha de entrega apartamento fue aproximadamente en el año 2015, conforme información suministrada en expediente en mención. Por otro lado, el momento en que los hechos objeto de la queja fue puesto en conocimiento de este Despacho, corresponde al día 06 de marzo de 2020, significa lo anterior, una vez la descripción de la afectación la cual corresponden afectaciones graves y leves, el tiempo para poner en conocimiento, tratándose de graves, sería dentro de los tres años siguientes a la fecha de entrega de la unidad privada o áreas comunes y, tratándose de leves, dentro del año siguiente a la fecha de la entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, en Acta de Visita se corrobora que la entrega fue aproximadamente en el año 2015, lo permite concluir, que desde el momento de la reclamación 2020, se encontraba finiquitados lo términos para recurrir y, por tanto, hay pérdida de oportunidad.

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

AUTO No. 1269 DEL 27 DE JULIO DE 2021

Pág. 9 de 11

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

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

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

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

4. Análisis probatorio y conclusión

Aclarado lo anterior, esta Subdirección considera que revisado el acervo probatorio obrante en el expediente No 1-2020-06159-1 del 06 de marzo de 2020, del caso particular y teniendo en cuenta que el informe de verificación de hechos No. 21-192 del 24 de mayo de 2021 señaló que respecto de los hechos: "**HUMEDADES EN HABITACIÓN PRINCIPAL – BAÑO; 2. HUMEDADES EN PARED DE HABITACIÓN – ESTUDIO**"; "**3. HUMEDAD EN TECHO EN SALA**" se establece; "Se configura deficiencia constructiva GRAVE y, se califica como Afectaciones leves: "**NO AJUSTA PUERTA BAÑO HABITACIÓN PRINCIPAL**"

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

AUTO No. 1269 DEL 27 DE JULIO DE 2021

Pág. 10 de 11

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

Así las cosas, el despacho en aras de explicar el principio de oportunidad con las circunstancias fácticas, se tiene que una vez consignada la descripción de la afectación esta se califica como grave y leve, para ello, el Decreto Distrital 572 de 2015, prevé que el quejoso cuenta “ (...) dentro del año siguiente a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes (...)” y “ (...) dentro de los tres siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes (...)”, significa lo anterior, que la entrega del apartamento data del año 2015, según se observa y corrobora en el Acta de Visita y frente a la afectación leve tendría hasta el año 2016, y para las graves hasta el año 2018, así las cosas, se tuvo conocimiento de la queja hasta el 06 de marzo de 2020, para este momento, ya había pasado el año (leve) y los tres años (grave), perdiendo así la oportunidad para recurrir a la reclamación ante la instancia competente de conformidad con lo señalado en el artículo 14 del Decreto 572 de 2015.

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 el enajenador **JOSE URIEL AVILA CALDERON** en calidad de enajenador identificado con C.C. No. **79.293.486** (o quien haga sus veces), toda vez que aunque se evidenciaron afectaciones leves atribuibles al enajenador, descrita en el Informe de Verificación de Hechos No. 21-192 de fecha 24 de mayo de 2021. Estas, se presentaron fuera de la oportunidad legal para recurrir. En consecuencia, y en atención a lo establecido en el artículo 6º 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 1-2020-06159-1 del 06 de mayo de 2019.

En este orden de ideas, esta Subdirección encuentra que no es procedente continuar la investigación administrativa en contra del enajenador **JOSE URIEL AVILA CALDERON** en calidad de enajenador identificado con C.C. No. **79.293.486** (o quien haga sus veces), de conformidad con el artículo 14 del Decreto Distrital 572 de 2015, teniendo en cuenta que se presentaron fuera de los términos preceptuados en el aludido Decreto.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Abstenerse de abrir investigación administrativa contra el señor **JOSE URIEL AVILA CALDERON** en calidad de enajenador identificado con C.C. No. **79.293.486** (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. 1-2020-06159-1, iniciada en contra del enajenador **JOSE URIEL AVILA CALDERON** en calidad de enajenador identificado con C.C. No. **79.293.486** (o quien haga sus veces), en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente Auto.

AUTO No. 1269 DEL 27 DE JULIO DE 2021

Pág. 11 de 11

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

ARTÍCULO TERCERO: Notifíquese el contenido del presente auto al enajenador **JOSE URIEL AVILA CALDERON** en calidad de enajenador identificado con C.C. No. **79.293.486** (o quien haga sus veces) (o quien haga sus veces).

ARTÍCULO CUARTO: Notifíquese el contenido del presente Auto al propietario (o quien haga sus veces) del apartamento 404 del proyecto de vivienda **CONJUNTO MULTIFAMILIAR ALTOS DE ZARZAMORA - PROPIEDAD HORIZONTAL** ubicado en 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 veintisiete (27) días del mes de julio de dos mil veintiuno (2021).



MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda