



SECRETARÍA DEL  
HÁBITAT

Bogotá D.C.

Señor (a):

**UP LIVING INMOBILIARIA S A S**

**Representante Legal (o quien haga sus veces)**

**Calle 136 No. 53 B - 49**

Bogotá D.C.

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

**2-2021-52588**

FECHA: 2021-09-28 12:00 PRO 815791 FOLIOS: 1  
ANEXOS: 6  
ASUNTO: AVISO DE NOTIFICACION AUTO 738 DE  
24/11/2020 EXPEDIENTE 1-2019-01384-1  
DESTINO: UP LIVING INMOBILIARIA S.A.S.  
TIPO: OFICIO SALIDA  
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y  
Control de Vivienda

Referencia: Aviso de Notificación

Tipo de acto administrativo: **AUTO No. 738 del 24 de noviembre de 2020**

Expediente No. 1-2019-01384

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. 738 del 24 de noviembre de 2020** 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.

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

Cordialmente,

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.

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

**AUTO No. 738 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2020**

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 los señores DAVID M LARA y LAURA V SUAREZ, en ocasión a las presuntas deficiencias constructivas presentadas en áreas comunes, EDIFICIO UP LIVING 118 - PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la CALLE 118 # 15 A - 45, de esta ciudad, en contra de la sociedad enajenadora UP LIVING INMOBILIARIA S A S, identificada con Nit: 900.528.298-1, representada legalmente por el señor JUAN JOSE ANGARITA GARZON, (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2019-01384 del 17 de enero de 2019, Queja No. 1-2019-01384 -1 (folios 1 a 8).

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 UP LIVING INMOBILIARIA S A S, identificada con Nit: 900.528.298-1, representada legalmente por el señor JUAN JOSE ANGARITA GARZON, (o quien haga sus veces), es la responsable del proyecto de vivienda EDIFICIO UP LIVING 118 - PROPIEDAD HORIZONTAL, con registro de enajenación 2016037 (folio 9).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4º del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicados Nos. 2-2019-09570 del 25 de febrero de 2019 (folio 11) y 2-2019-09568 del 25 de febrero de 2019 (folio 12), se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora UP LIVING INMOBILIARIA S A S, identificada con Nit: 900.528.298-1, representada legalmente por el señor JUAN JOSE ANGARITA GARZON, (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. De igual forma dicho traslado fue comunicado a los quejosos mediante Radicados 2-2019-09567 del 25 de febrero de 2019 (folio 13).

Que con radicados Nos. 2-2019-10563 (folio 14) y 2-2019- 10561 (folio 15) del 01 de marzo de 2019, se da alcance al escrito con radicado No. 2-2019-09568 del 25 de febrero de 2019, el cual precisó que el número de radicación de la queja es 1-2019-01384 y no 2-2019-01348, como aparece relacionado en dicho escrito.

Que mediante oficio 1-2019- 09279 del 14 de marzo de 2019, a través del señor JUAN JOSE ANGARITA GARZON, en su calidad de Representante Legal de sociedad enajenadora UP LIVING INMOBILIARIA S A S, identificada con Nit: 900.528.298-1, descorre traslado de la queja manifestando que: 

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

- *En lo referente a publicidad engañosa la afirmación del quejoso es totalmente falsa y no hay ninguna base para ello.*
- *En cuanto al BBQ, efectivamente lo que está en Curaduría es zona de BBQ, sin embargo, se les instaló un equipo.*
- *El ciclistero se instaló*
- *El salva escaleras: de conformidad con la reunión de copropietarios realizada el 25 de febrero de 2019, se acordó que el salva escaleras se instalara y se pondrá en funcionamiento en cuanto la empresa energía de Bogotá “ENEL”, nos haga la conexión final de la energía.*
- *Los arreglos adicionales para la nevera y la cerámica ya se realizaron*
- *En cuanto a los bombillos y aparatos eléctricos se instalan de conformidad a normas de calidad, sin embargo, como es de conocimiento público sobre dichos aparatos los proveedores no dan garantía y es difícil medir el número de horas para poder realizar reclamos si el bombillo sirve o no sirve.*

*Finalmente, como ya dijimos antes se llevó a cabo la reunión de copropietarios realizada por el administrador y/o representante legal donde se recibieron todas las inquietudes, se hicieron las aclaraciones y además se hicieron los compromisos finales para finalizar todo lo concerniente al edificio.*

Que en cumplimiento del artículo 5 del Decreto 572 de 2015, se hizo necesario programar visita técnica con el fin de verificar los hechos objeto de queja, dicha visita se programó para el día lunes (14) de septiembre de 2020, a las 14:30 horas, a su vez fue comunicada a la sociedad enajenadora UP LIVING INMOBILIARIA S A S, identificada con Nit: 900.528.298-1, representada legalmente por el señor JUAN JOSE ANGARITA GARZON, (o quien haga sus veces), mediante radicados Nos. 2-2020-22494 del 01 de septiembre de 2020 (folio 20), a los señores DAVID M LARA – LAURA V SUAREZ, 2-2020-22492 del 01 de septiembre de 2020 (folio 17) y 2-2020-22493 del 01 de septiembre de 2020 (folio 19) al Administrador y/o representante legal del proyecto de vivienda EDIFICIO UP LIVING 118 - PROPIEDAD HORIZONTAL.

Que llegando el día y la hora de la visita técnica, la cual se llevó a cabo el día lunes 14 de septiembre de 2020, asistió el señor MANUEL GUILLERMO MARTINEZ TORRADO, en calidad de Administrador del proyecto de vivienda EDIFICIO UP LIVING 118 - PROPIEDAD HORIZONTAL, y por parte de la sociedad enajenadora UP LIVING INMOBILIARIA S A S, identificada con Nit: 900.528.298-1, la señora PATRICIA PIRACON ROMERO, según consta en acta de visita técnica a folios 23 y 24, obrante dentro del expediente 1-2019-01384 del 17 de enero de 2019.

Que, con base en lo anterior, se emitió el informe de verificación de hechos No. 20-235 del 06 de octubre de 2020 en el cual se concluyó:

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

**"HALLAZGOS**

**1. Inexistencia servicio del BBQ.**

*El quejoso manifiesta que, al momento de radicar la queja en la entidad, el enajenador no había instalado ningún tipo de BBQ para el uso de los propietarios del edificio en el área común.*

*En la visita técnica se pudo constatar que ya el enajenador suministro un BBQ portátil para el uso de los propietarios del edificio.*

*Por lo anterior, no se establece deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones.*

**2. Salva escalera (para uso de las personas con movilidad reducida).**

*El enajenador no había instalado el salva escaleras para el uso de las personas con movilidad reducida cuando se interpuso la queja.*

*Se encuentra instalado y en funcionamiento según lo verificado en la visita adelantada.*

*Por lo anterior, no se establece deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones.*

**3. Inexistencia de bicicletero**

*No se cuenta con un bicicletero para el uso de los propietarios del edificio.*

*Según inspección en el área del sótano del edificio por parte del enajenador se realizó la instalación del bicicletero correspondiente para el almacenamiento de las mismas y a su vez en cada uno de los parqueaderos asignados para cada propietario se realizaron anclajes instalando soportes adicionales para su uso.*

*Por lo anterior, no se establece deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones.*

**4. Poceta de agua en el área de la terraza**

*El quejoso manifiesta que solo hay una poceta en el área de la terraza y que esta no se encontraba en funcionamiento ya que el agua no alcanzaba a llegar a dicha zona.* *ff*

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

*En la inspección técnica se verifica que se encuentra instalada de manera adecuada la poceta y cuenta con un adecuado suministro de agua además de contar con una pérgola para su cuidado y buen uso de los propietarios.*

*Por lo anterior, no se establece deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones.*

**5. Instalación eléctrica definitiva del edificio**

*La copropiedad se encuentra pendiente de solucionar la instalación eléctrica definitiva del edificio con Codensa.*

*En la verificación se observó que se cuentan con los respectivos medidores de energía independiente cada apartamento, así como el continuo suministro de energía, además de contar en el área del sótano con una planta generadora de energía que entra en funcionamiento de inmediato si se presenta algún déficit de energía.*

*Por lo anterior, no se establece deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones.*

**6. Escasa presión de agua**

*El quejoso manifiesta que el área de la terraza es muy escasa la presión de agua.*

*Mediante verificación se logró constatar que se cuenta con buena presión del agua en el área de la terraza ya que se instaló y se puso en funcionamiento la bomba correspondiente para suplir la necesidad del edificio y es respalda mediante dos equipos de bombeo.*

*Por lo anterior, no se establece deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones.*

**7. Numeración de los apartamentos**

*El quejoso manifiesta que ningún apartamento se encontraba debidamente numerado y que esto ocasionaba molestias o confusión en propietarios y visitantes.*

*Se verifico numeración de pisos y apartamentos, así como las áreas sociales del edificio.*

*Por lo anterior, no se establece deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones.*

**8. Limpieza de fachada posventa**

*En el momento de interponer la queja se manifiesta que la fachada del edificio se encontraba con residuos de obra y los vidrios se encontraban completamente manchados.*



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

*Se adelanto la inspección visual de la misma y se encuentra limpia e intervenida por el enajenador*

*Por lo anterior, no se establece deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones.*

**9. Contadores de servicios públicos**

*No se tenían medidores de servicios públicos en el edificio*

*En el área del sótano mediante verificación y lo aportado por el administrador del edificio se da por subsanado el hecho aquejado. Verificación en el hallazgo No. 5.*

**10. Funcionamiento de rampa vehicular y apertura automatizada de las puertas.**

*No se tenía acceso a la rampa vehicular y a la apertura automatizada de las puertas, no estaba en funcionamiento.*

*Mediante verificación en sótano el acceso ya se encuentra habilitado y la puerta automatizada funciona de manera correcta*

*Por lo anterior, no se establece deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones.*

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 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

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

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.

## **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

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

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”.

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 UP LIVING INMOBILIARIA S A S, identificada con Nit: 900.528.298-1, representada legalmente por el señor JUAN JOSE ANGARITA GARZON, (o quien haga sus veces), responsable del proyecto de vivienda EDIFICIO UP LIVING 118 - 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:**

(...)”



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

*Las afectaciones leves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas cuando se hubieran 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 establece que según acta de visita técnica a folios 23y24, la cual reposa en el expediente 1-2019-01384 del 17 de enero de 2019, enajenado por la sociedad UP LIVING INMOBILIARIA S A S, identificada con Nit: 900.528.298-1, representada legalmente por el señor JUAN JOSE ANGARITA GARZON, (o quien haga sus veces), es la responsable del proyecto de vivienda EDIFICIO UP LIVING 118 - PROPIEDAD HORIZONTAL, la entrega del apartamento se hizo el 30 de junio de 2017, y la fecha en la cual fue puesto en conocimiento de este Despacho, corresponde al 17 de enero de 2019.

### **3. Desarrollo de la actuación**

Atendiendo al debido proceso que se debe observar en todo tipo de actuaciones administrativas, conforme al artículo 29 de la constitución política de Colombia sostiene que: “El debido proceso se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas, Nadie podrá ser juzgado sino conforme a leyes preexistentes al acto que se le imputa, ante juez o tribunal competente y con observancia de la plenitud de las formas propias de cada juicio”.

Respecto a la jurisprudencia de la corte constitucional, ha expuesto como máximo órgano constitucional en numerosas jurisprudencias el alcance del principio constitucional del debido proceso en lo que a los procedimientos de tipo administrativo ha sostenido, así:

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

*“La jurisprudencia constitucional ha diferenciado entre las garantías previas y posteriores que implica el derecho al debido proceso en materia administrativa. Las garantías mínimas previas se relacionan con aquellas garantías mínimas que necesariamente deben cobijar la expedición y ejecución de cualquier acto o procedimiento administrativo, tales como el acceso libre y en condiciones de igualdad a la justicia, el juez natural, el derecho de defensa, la razonabilidad de los plazos y la imparcialidad, autonomía e independencia de los jueces, entre otras. De otro lado, las garantías mínimas posteriores se refieren a la posibilidad de cuestionar la validez jurídica de una decisión administrativa, mediante los recursos de la vía gubernativa y la jurisdicción contenciosa administrativa”.*<sup>1</sup>

Es preciso mencionar que este tipo de garantía como lo es el debido proceso no solo se ve reflejado en la posibilidad que tiene la defensa de interponer sus recursos correspondientes a la actuación que se esté adelantando, sino también que se lleve un proceso de acuerdo a las normas y principios establecidos sin ningún tipo de dilaciones ni trabas.

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 1-2019-01384-1 del 17 de enero de 2019, del caso particular y teniendo en cuenta que el informe de verificación de hechos. 20-235 del 06 de octubre de 2020 (folios 25 a 28), el cual señaló que respecto de los hallazgos Nos:

- *Hallazgo 1. Inexistencia servicio del BBQ*
- *Hallazgo 2. Salva escalera (para uso de las personas con movilidad reducida).*
- *Hallazgo 3. Inexistencia de bicicletero*
- *Hallazgo 4. Poceta de agua en el área de la terraza*
- *Hallazgo 5. Instalación eléctrica definitiva del edificio*
- *Hallazgo 6. Escasa presión de agua*

<sup>1</sup> H.Corte Constitucional; Sentencia No C – 034 de 2014; M.P. María Victoria Calle Correa.

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

- *Hallazgo 7. Numeración de los apartamentos*
- *Hallazgo 8. Limpieza de fachada posventa*
- *Hallazgo 9. Contadores de servicios públicos*
- *Hallazgo 10. Funcionamiento de rampa vehicular y apertura automatizada de las puertas.*

No se establecieron como deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones, por haberse encontrado que todos los hechos motivo de queja, fueron SUBSANADOS, por el enajenador, entendiéndose así que se trata de hechos superados.

A su vez se indica que el informe de verificación de hechos es elaborado por parte del Área Técnica de la Subsecretaría de Inspección Vigilancia y Control, de la Secretaría Distrital del Hábitat, quienes son personas profesionales y calificadas para realizar las visitas técnicas y verificar de este modo si hay presuntas deficiencias constructivas o no, esto se hace producto a lo observado en el transcurso del recorrido realizado por el inmueble objeto de queja, dicho calificativo puede versar sobre faltas gravísimas, graves, leves, o no darle dicha calificación por encontrar que los hechos fueron intervenidos o subsanados, que precisamente es el caso que nos atañe, en razón que todos los hechos fueron intervenidos por la sociedad enajenadora, llegando así a la conclusión que se trata de hallazgos superados.

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 UP LIVING INMOBILIARIA S A S, identificada con Nit: 900.528.298-1, representada legalmente por el señor JUAN JOSE ANGARITA GARZON, (o quien haga sus veces), toda vez que no se evidenciaron en el aludido informe de verificación de hechos, deficiencias constructivas ni desmejoramiento de especificaciones atribuibles al enajenador. 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 1-2019-01384 del 17 de enero de 2019.

En este orden de ideas, esta Subdirección encuentra que no es procedente continuar la investigación administrativa en contra del enajenador UP LIVING INMOBILIARIA S A S, identificada con Nit: 900.528.298-1, representada legalmente por el señor JUAN JOSE ANGARITA GARZON, (o quien haga sus veces), de conformidad con el Informe de Verificación de Hechos No. 20-235 del 06 de octubre de 2020 (folios 25 a 28), ya citado, teniendo en cuenta que no se detectaron deficiencias constructivas ni desmejoramiento en las zonas privadas del inmueble objeto de queja.

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

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Abstenerse de abrir investigación administrativa contra la sociedad enajenadora UP LIVING INMOBILIARIA S A S, identificada con Nit: 900.528.298-1, representada legalmente por el señor JUAN JOSE ANGARITA GARZON, (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. 1-2019-01384-1 del 17 de enero de 2019, iniciada en contra de la sociedad enajenadora UP LIVING INMOBILIARIA S A S, identificada con Nit: 900.528.298-1, representada legalmente por el señor JUAN JOSE ANGARITA GARZON, (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 UP LIVING INMOBILIARIA S A S, identificada con Nit: 900.528.298-1, representada legalmente por el señor JUAN JOSE ANGARITA GARZON, (o quien haga sus veces).

**ARTÍCULO CUARTO:** Notifíquese el contenido del presente Auto al Administrador y/o Representante Legal (o quien haga sus veces), del proyecto de vivienda, EDIFICIO UP LIVING 118 - 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 veinticuatro (24) días del mes de noviembre de dos mil veinte (2020).



**MILENA GUEVARA TRIANA**

**Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda**