



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

Bogotá D.C.
Señor (a)
Propietario apartamento 303 (O QUIÉN HAGA SUS VECES)
EDIFICIO ZARZAMORA REAL
Calle 72 A No. 88 - 34 apartamento 303
BOGOTÁ, D.C. / BOGOTÁ

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

2-2021-58694

FECHA: 2021-10-25 15:18 PRO 825677 FOLIOS: 1
ANEXOS: 5
ASUNTO: AVISO DE NOTIFICACION AUTO 1317 DE
17/08/2021 EXPEDIENTE 1-2020-06155-1
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 1317 de 17 de agosto de 2021
Expediente No. 1-2020-06155-1

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 1317 de 17 de agosto de 2021** 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.

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

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

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

Elaboró: *Osmar Alejandro Pulido Rodríguez Contratista*
Revisó: *Juan Camilo Corredor - Profesional Universitario*
Aprobó: *Diana Marcela Quintero Casas - Profesional Especializado - SIVCV*
FOLIOS (5)

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 1317 DE 17 DE AGOSTO DE 2021

Página 1 de 10

"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 en los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, Decretos Distritales 121 de 2008, 572 de 2015, Acuerdo Distrital 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, en virtud de su competencia y de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo del artículo 1° del Decreto 572 de 2015, asumió el conocimiento de la queja presentada por los señores EFRAIN RUIZ MORALES y NANCI MARCELA RODRIGUEZ quienes son los representantes legales del apartamento 303 del EDIFICIO ZARZAMORA REAL, ubicado en la calle 72A No. 88 - 34, de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las zonas privadas del mencionado inmueble, en contra del enajenador **JOSE URIEL AVILA CALDERON.**, identificado con Nit. 79293486-1, actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2020-06155 del 06 de marzo de 2020, Queja No. 1-2020-06155-1 (folio 1).

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 el enajenador **JOSE URIEL AVILA CALDERON.**, identificado con Nit. 79293486-1, es el responsable del proyecto de vivienda **EDIFICIO ZARZAMORA REAL** y cuenta con registro de enajenación 94062. (Folio 21).

Que de otra parte, en consideración a que el Ministerio de Salud y Protección Social mediante la Resolución No. 385 del 12 de marzo del 2020, declaró la emergencia sanitaria por causa del coronavirus COVID-19, en todo el territorio nacional hasta el 30 de mayo de 2020, término que fue prorrogado por medio de la Resolución No. 844 del 26 de mayo de 2020, hasta el 31 de agosto del presente año, y en razón a las medidas adoptadas por el Gobierno Nacional mediante los Decretos No. 417 del 17 de marzo, 491 del 28 de marzo y 637 del 6 de mayo de 2020, por los cuales se declaró el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio nacional, aunado a las decisiones proferidas en los Decretos No. 457 del 22 de marzo, 531 del 8 de abril, 593 del 24 de abril, 636 del 6 de mayo, 689 del 22 de mayo, 749 del 28 de mayo, 878 del 25 de junio, 990 del 12 de julio y 1076 del 28 de julio, también expedidos en el año 2020, con las cuales se ordenó y prorrogó, respectivamente, la medida de aislamiento obligatorio, la Secretaría Distrital del Hábitat profirió los siguientes actos administrativos: *AG*



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 1317 DE 17 DE AGOSTO DE 2021

Página 2 de 10

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

- 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"*.
- 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"*.
- 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"*.
- 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 los 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.
- 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 1º. Modificar el Artículo 2 de la Resolución 231 del 27 de julio de 2020, de la siguiente manera:

"Artículo 2º. 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."

(Subrayado fuera de texto).

Que posteriormente, mediante el Decreto Distrital No. 193 de 26 de agosto de 2020 expedido por la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., *"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 dieron por culminadas las medidas especiales de restricción de la circulación en la localidad de Chapinero, a partir del 27 de agosto de 2020.

Que por tal razón, los términos procesales de las investigaciones y demás actuaciones administrativas adelantadas bajo las normas que reglamentan el procedimiento sancionatorio especial para el cumplimiento de las funciones de Inspección, Vigilancia y Control de las actividades de enajenación, autoconstrucción, arrendamiento e intermediación de vivienda a cargo de la Secretaría Distrital del Hábitat, fueron suspendidos desde el 16 de marzo hasta el 27 de agosto de 2020, inclusive; por lo tanto, la suspensión de los términos de los procesos administrativos sancionatorios que adelanta la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, fue levantada a partir del día veintiocho (28) de agosto de 2020.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 1317 DE 17 DE AGOSTO DE 2021

Página 3 de 10

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 2-2020-22632 del 1 de septiembre de 2020 (folio 4), se corrió traslado de la queja al enajenador **JOSE URIEL AVILA CALDERON**, identificado con Nit. 79293486-1, 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; a su vez, dicho traslado fue comunicado mediante radicado No. 2-2020-22634 del 01 de septiembre de 2020 (folio 6) a los señores **EFRAIN RUIZ MORALES** y **NANCI MARCELA RODRIGUEZ** en su condición de quejosa.

Que, conforme a lo establecido en el artículo 5 del Decreto 572 de 2015, se hizo necesario la práctica de una visita técnica al inmueble objeto de queja, diligencia que se comunicó mediante radicados No. 2-2020-50288 (folio 7) a los propietarios del apartamento 303 del EDIFICIO ZARZAMORA REAL, el cual fue entregado según Guía No. YG266113808CO de la empresa de mensajería 472, y a la enajenadora mediante radicado No. 2-2020-50290 (folio 8) el cual fue devuelto al remitente por la causal "Otros: cerrado 1ra vez" según reporte de la empresa de mensajería 472 con guía No. YG266113811CO.

Que posteriormente se envió nuevamente citación mediante radicados No. 2-2021-13656 (folio 16) a los propietarios del apartamento 303 del EDIFICIO ZARZAMORA REAL y 2-2021-13655 (folio 12) del 25 de marzo de 2021, al enajenador, señor JOSE URIEL AVILA CALDERON a la dirección de notificación plasmada en la matrícula mercantil y el cual fue devuelto por la causal de "Otros: cerrado 1ra vez" según reporte de la empresa de mensajería 472 con guía No. YG270272054CO.

Que dicha visita se programó para el 12 de abril de 2021, a las 10:25 a.m., sin embargo se realizó el día 14 de abril de 2021, junto con su respectivo protocolo de bioseguridad para adelantar las visitas de verificación de hechos, esto en razón a la pandemia generada por el COVID 19.

Que llegado el día y la hora de la visita técnica programada asistió el señor EFRAIN RUIZ MORALES en calidad de propietaria del apartamento 303 del EDIFICIO ZARZAMORA REAL, y no se presentó el representante legal o algún delegado por parte del enajenador, tal y como se plasmó en acta de visita técnica visible a folio 17 del expediente.

Que de dicha visita técnica se emitió el Informe de Verificación de Hechos No. 21-191 del 24 de mayo de 2021 (folios 18 a 20) en el cual se concluyó:

"HALLAZGOS

1. HUMEDADES EN PAREDES HABITACION Y A LA ENTRADA DE LA HABITACION PRINCIPAL:

Se inicio el recorrido por las habitaciones del inmueble teniendo en cuenta el primer punto enunciado en la queja, observándose presencia de humedad en los bordes de las ventanas.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 1317 DE 17 DE AGOSTO DE 2021

Página 4 de 10

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

(Imágenes N.1 y N.2), fisura en el techo de una de las habitaciones auxiliares (Imagen N. 3), en la pared del acceso a la alcoba principal (Imágenes N.4 y N.5).

Continuando con el recorrido se observa en la otra habitación auxiliar una pared con pequeñas ondulaciones y con pequeña huella de humedad, esta pared colinda con el baño (Imágenes N.6 y N.7).

El propietario menciona que el intervino el inmueble aproximadamente en el mes de agosto de 2020, para este hecho el enuncia que solo realizo pintura a todo el apartamento y emboquillo algunas baldosas del baño, ya que se estaba filtrando demasiado a las paredes de la habitación auxiliar y estas con moho.

Asi las cosas, se establece deficiencia constructiva GRAVE, que afecta las condiciones de habitabilidad, 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 PROTECCION DE LOS CONSUMIDORES

CAPITULO 3°. LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCION AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO

(1130) ARTICULO 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.

2. PINTURA EN PARED HABITACION AUXILIAR:

En este punto el propietario señala que desde que le entregaron el inmueble la pintura de todas las áreas se comenzó a caer y/o desprenderse, como se observa en el recorrido principalmente en las paredes de la habitación auxiliar (Imágenes N.8 a la N.10).

El propietario menciona que el intervino el inmueble hace aproximadamente en el mes de agosto de 2020, para este hecho el enuncia que solo realizo pintura a todo el apartamento sin resanar, fue mas un tema cosmético para no dejar que el apartamento se deteriorara mas de lo que estaba pero siguió el desprendiendo.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 1317 DE 17 DE AGOSTO DE 2021

Página 5 de 10

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

Por lo anterior, se establece deficiencia constructiva GRAVE, que afecta las condiciones de habitabilidad, uso y juncionamiento de las zonas comunes, 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 PROTECCION DE LOS CONSUMIDORES

CAPITULO 3°. LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCION AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO

(1130) ARTICULO 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.

3. FISURAS BALDOSA PISO EN LA SALA:

En la zona del piso de la sala se evidencia una fisura, al igual que en la pared de la cocina (Imágenes N11 y N.12). El propietario denuncia que estas fisuras principalmente la de la sala, porque teme que sea un tema estructural, por el ruido que se produjo en el momento que se abrió, a lo que se preguntó si continuo sea hacia la pared o hacia las otras baldosas del piso, lo cual no se apreció en la visita.

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 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 PROTECCION DE LOS CONSUMIDORES



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 1317 DE 17 DE AGOSTO DE 2021

Página 6 de 10

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

CAPITULO 3°. LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCION 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

El propietario menciona que este hecho consiste en los malos olores que se percibían en los dos baños del inmueble. En la diligencia se ingresaron en las dos áreas de los baños y no se percibió olor alguno. Al mismo tiempo, el 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."

En relación con todo lo expuesto, el despacho entra a valorar todas las actuaciones administrativas desarrolladas en la investigación de los hechos objeto de queja, aunado a las manifestaciones de las partes, respetándoles el debido proceso, garantías constitucionales y legales, para proferir la respectiva decisión.

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 (5) o más inmuebles destinados a vivienda. Lo anterior de conformidad con el artículo 12, numeral 12, del Decreto Ley 1421 de 1993, el Acuerdo Distrital 16 de 1997, la Ley 66 de 1968, el Decreto Ley 2610 de 1979, el Decreto Ley 078 de 1987, el Decreto Nacional 405 de 1994, y los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015.

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 79 de 2003, señala: "iniciar las actuaciones



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 1317 DE 17 DE AGOSTO DE 2021

Página 7 de 10

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

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 esta Subdirección es competente para adelantar la presente actuación administrativa en contra del enajenador **JOSE URIEL AVILA CALDERON.**, identificado con Nit. 79293486-1.

2. Oportunidad

Para valorar la procedencia de la actuación en comento, 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 14. Oportunidad para imponer sanciones y órdenes. 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 si 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 hecho 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." (Subrayado fuera de texto)

En ese sentido, para valorar la procedencia de la presente actuación administrativa, para el caso particular resulta oportuno identificar que las áreas PRIVADAS fueron entregadas el 14 de agosto de 2015 (folio 17) y que la fecha en que los hechos objeto de investigación fueron puestos en conocimiento ante este Despacho, corresponde al día 06 de marzo de 2020, en vistas de lo anterior, se tiene que frente a las afectaciones: **"1. HUMEDADES EN PAREDES HABITACION Y A LA ENTRADA DE LA HABITACION PRINCIPAL; 2. PINTURA EN PARED HABITACION AUXILIAR; 3. FISURAS BALDOSA PISO EN LA SALA"** operó el fenómeno de la pérdida de oportunidad, toda vez que del 14 de agosto de 2015 al 06 de marzo de 2020 transcurrieron 4 años y 7 meses y la oportunidad para presentar la queja era de 3 años para las afectaciones graves y de 1 año para las afectaciones leves, contando desde la entrega de las áreas privadas. *pg*



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 1317 DE 17 DE AGOSTO DE 2021

Página 8 de 10

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

3. Desarrollo de la actuación

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

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

"Por otra parte, cuando la administración aplica una norma legal, que al mismo tiempo limita un derecho, la decisión correspondiente debe ser no sólo producto de un procedimiento, por sumario que éste sea, sino que la persona afectada, sea informada de la determinación, pues se trata de un acto administrativo.

De lo contrario, estaríamos frente a un poder absoluto por parte de la administración y, probablemente, dentro del campo de la arbitrariedad. Asuntos que en numerosas oportunidades ha señalado la Corte no corresponden al Estado de derecho."²

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

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 1317 DE 17 DE AGOSTO DE 2021

Página 9 de 10

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

sus funciones y en congruencia con el principio de legalidad, atendiendo el procedimiento dispuesto en el Decreto Distrital 572 de 2015.

4. Análisis probatorio

Aclarado lo anterior, esta Subdirección considera que revisado el acervo probatorio obrante en el expediente del caso particular y teniendo en cuenta el Informe de Verificación de Hechos No. 21-191 del 24 de mayo de 2021 (folio 18 a 20), emitido por el área técnica, las áreas privadas fueron entregadas el 14 de agosto de 2015 (folio 17) y que la fecha en que el hecho objeto de investigación fue puesto en conocimiento ante este Despacho, corresponde al día 06 de marzo de 2020, en vista de lo anterior, se tiene que frente a las afectaciones: **"1. HUMEDADES EN PAREDES HABITACION Y A LA ENTRADA DE LA HABITACION PRINCIPAL; 2. PINTURA EN PARED HABITACION AUXILIAR; 3. FISURAS BALDOSA PISO EN LA SALA"** operó el fenómeno de la pérdida de oportunidad, toda vez que del 14 de agosto de 2015 al 06 de marzo de 2020 transcurrieron 4 años y 7 meses y la oportunidad para presentar la queja era de 3 años para las afectaciones graves y de 1 año para las afectaciones leves, contando desde la entrega de las áreas privadas. Razones por las cuales, este Despacho debe abstenerse de iniciar investigación administrativa.

Así las cosas, en ejercicio de las facultades de inspección vigilancia y control de las personas naturales y jurídicas dedicadas a la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, este Despacho estima improcedente continuar con las actuaciones administrativas contenidas en el Decreto 572 de 2015, en contra del enajenador **JOSE URIEL AVILA CALDERON.**, identificado con Nit. 79293486-1, pues es claro que en las áreas privadas del proyecto de vivienda objeto de análisis, se hallaron deficiencias constructivas o desmejoramiento de especificaciones técnicas, las cuales no están vigentes por lo tanto no son imputables al enajenador toda vez que el inmueble fue entregado el 14 de agosto de 2015 y los hechos fueron puestos en conocimiento ante este Despacho el 06 de marzo de 2020. En consecuencia, de conformidad con lo establecido en el artículo 6 del Decreto 572 de 2015, esta Subdirección procederá a ordenar la abstención de la apertura de la investigación y el correspondiente archivo de la actuación adelantada.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Abstenerse de abrir investigación administrativa al enajenador **JOSE URIEL AVILA CALDERON.**, identificado con Nit. 79293486-1 en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente Auto.

ARTÍCULO SEGUNDO: Archívese la actuación administrativa con radicado No. 1-2020-06155 y queja No. 1-2020-061-55-1, iniciada en contra del enajenador **JOSE URIEL AVILA CALDERON.**, identificado con Nit. 79293486-1, en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente Acto Administrativo.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 1317 DE 17 DE AGOSTO DE 2021

Página 10 de 10

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 señor **JOSE URIEL AVILA CALDERON**, identificado con C.C. 79293486

ARTÍCULO CUARTO: Notifíquese el contenido del presente auto a los propietarios del apartamento 303 del proyecto de vivienda **EDIFICIO ZARZAMORA REAL**, señores **EFRAIN RUIZ MORALES** y **NANCI MARCELA RODRIGUEZ**, en esta ciudad.

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

ARTÍCULO SEXTO: El presente Acto Administrativo rige a partir de la fecha de su ejecutoria.

Dado en Bogotá D.C., a los diecisiete (17) días del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Sergio Garcia Cartagena- Contratista SICV/b
Revisó: Adriana Sandoval- Contratista SICV. m